



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE
LLAVANERES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 11 DEL
POUM DE SANT ANDREU DE
LLAVANERES**

**DOCUMENT DE MEMÒRIA I
NORMATIVA**



ÀMBIT AMETLLERS SUD PA-Ur 03

Aprovació Inicial

novembre 2024



OUA-GAMMA, S.L
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte
Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Eduardo Hernández, Arquitecte

Equip

Mauro Mas Pujó, Arquitecte
Eduardo Hernández, Arquitecte
Sara Bellés Vallet, Arquitecta

CONTINGUT

El document de la present Modificació Puntual nº 11 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal al polígon d'actuació urbanística PA-Ur 03 al municipi de Sant Andreu de Llavaneres té el següent contingut:

ÍNDEX

1. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ.....	7
1.1. MARC TERRITORIAL	9
1.1.1 Àmbit territorial. Sant Andreu de Llavaneres.....	9
1.1.2 Població	10
1.1.3 Habitatges i llars.....	11
1.1.4 Medi físic.....	11
1.1.5 Medi natural.....	12
1.2. SITUACIÓ DE L'ÀMBIT AMETLLERS SUD PA-Ur 03	14
1.2.1 Situació i àmbit de la modificació	14
1.2.2 Situació respecte les infraestructures i els serveis.....	14
1.2.3 Morfologia urbana de l'entorn	15
1.2.4 Antecedents històrics.....	17
1.2.5 Estructura de la propietat.....	18
1.3. MARC LEGAL APLICABLE	19
1.4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA	19
1.4.1. Nomes subsidiàries de planejament urbanístic (NNUU)	20
1.4.2. Estudi de detall de la Finca Can Bernades en el passeig dels Ametllers.	21
1.4.3. El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)	22
1.4.4. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)	22
1.4.5. Pla d'ordenació urbanística municipal (Planejament vigent)	23
1.4.6. Sentència (691/2016)	26
1.4.7. Transcripció del PA-Ur 03 sobre topografia actual de detall	26
2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	29
2.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	31
2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	33
2.2.1. Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació	33
2.2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació.....	33
2.3. CRITERIS I OBJECTIUS.....	34
2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	38
2.4.1. Estructura general de l'ordenació	38
2.4.2. Classificació, qualificació del sòl i aprofitament	39
2.4.3. Quadre resum i comparatiu del Planejament Vigent i la MPPGOU	41
2.5. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ	42
2.5.1. Tractament de l'espai públic.....	42
2.5.2. Pressupost estimatiu	44
2.6. JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE	47
2.6.1. Justificació del contingut documental o adaptació a la legislació vigent	47
2.6.2. Justificació i compliment del TRLU.....	48
2.6.3. Justificació del 10% cessió de l'aprofitament	48

2.6.4.	Justificació de la reserva de sistemes d'Espai Lliures i d'Equipaments	49
2.6.5.	Observança de l'objectiu de l'adequació del polígon en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu	50
2.7.	PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ.....	50
2.7.1.	Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document.....	50
2.7.2.	Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació	50
2.8.	URBANISME DE GÈNERE	51
3.	NORMATIVA	53
article 1.	Àmbit de la Modificació Puntual	55
article 2.	Objecte i estructura d'aquestes normes	55
article 3.	Marc legal de referència.....	55
article 4.	Documents de la Modificació Puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres a l'àmbit del PA-Ur 03	56
article 5.	Plànols normatius	56
article 6.	Entrada en vigor i vigència.	56
article 7.	Modificacions del present planejament.	56
article 8.	Regles gràfiques d'interpretació	56
article 9.	Àmbit i continguts objecte de la Modificació Puntual	57
article 10.	Classificació del sòl.....	57
article 11.	Modificació de la fitxa Polígon d'actuació urbanística "Els Ametllers Sud"- Codi: PA-Ur 03 57	57
article 12.	Modificació de l'art.163 de les Normes Urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres per a la inclusió de la subzona Els Ametllers Sud- Can Bernades, clau 5c7:	59
article 13.	Modificació de l'art.211 bis 1. Pla especial golf de Llavaneres.....	61
article 14.	Iniciativa	61
article 15.	Desenvolupament i execució del polígon	61
article 16.	Sistema d'actuació i condicions de gestió	61
article 17.	Cessions obligatòries	62
article 18.	Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització	62
4.	GESTIÓ I PLA D'ETAPES.....	64
4.1.	SISTEMA D'ACTUACIÓ.....	66
4.2.	PLA D'ETAPES	66
4.3.	DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT	67
4.4.	CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	67
4.5.	CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ	67
5.	JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL.....	70
5.1.	JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL.....	72
5.2.	MESURES AMBIENTALS RECOMANADES	72
5.2.1.	Mesures ambientals i recomanacions pel medi biòtic i perceptual.....	72
5.2.2.	Mesures de prevenció i extinció d'incendis	73
5.2.3.	Mesures ambientals i recomanacions pel medi físic i atmosfèric	73
5.2.4.	Mesures per evitar contaminació sonora	74
5.2.5.	Mesures d'estalvi energètic i d'enllumenat.....	75
5.2.6.	Mesures ambientals pel cicle de l'aigua, residus i energia	75

6. . AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	78
6.1. INTRODUCCIÓ	80
6.2. MARC LEGAL APLICABLE	80
6.3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ.....	81
6.4. AGENDA	82
6.5. COSTOS IMPUTABLES AL POLÍGON.....	82
6.5.1. Costos de gestió de la operació	82
6.5.2. Costos de les obres d'urbanització	82
6.5.3. Cost unitari de repercussió per m² de vial	83
6.6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCIERA	84
6.6.1. Comparatiu planejament vigent vs MPPOUM	84
6.6.2. Viabilitat econòmica de la proposta.....	84
6.6.3. Impacte a les finances municipals	85
6.7. CONCLUSIONS	85

7. PLÀNOLS

8. ANNEX I. Sentència (691/2016)

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1

1.1. MARC TERRITORIAL

1.1.1 Àmbit territorial. Sant Andreu de Llovaneres

Sant Andreu de Llovaneres és un municipi de la costa catalana ubicat a la comarca del Maresme, a la província de Barcelona. El municipi té una superfície de 11,90 km² i una població resident de 12.108 habitants (any 2023 segons l'ajuntament) amb 10.579 residents estacionals (ETCA, equivalent a temps complet anual). Té una densitat de 1.000,8 habitants/km² que el converteix en el 18è municipi més dens de la comarca Catalunya. Pertany a la comarca del Maresme i limita a ponent amb Mataró, a llevant amb Sant Vicenç de Montalt, al nord amb Dosrius i al sud amb el mar Mediterrani. El turó del Montalt, de 594 metres, és el punt més alt del nostre terme. La vegetació està formada bàsicament per boscos de pins i alzines al sector muntanyós.

La comarca del Maresme es troba en la estreta franja delimitada per la costa i els vessants de la serralada Litoral, amb la proximitat de massissos de Sant Mateu (500 m.), el Turó de Lledó (496 m.) i el Turó d'en Baldiri (426 m.). Aquesta relació pròxima entre mar i muntanya dota d'una gran riquesa geomòrfica als seus municipis, que s'expressen en el contrast i diversitat dels seus paisatges.

El Maresme comprèn 30 municipis i s'estén a través d'una franja de territori estreta i allargada entre el mar Mediterrani i la Serralada Litoral. La seva capital és Mataró, que té una extensió de 22,5 km i 129.613 habitants.



Imatge 1. Enmarcament territorial

Geogràficament, el Maresme és una comarca uniforme, amb pics i valls amb alternança compassada. Les seves muntanyes són majoritàriament recents i generalment de granit, són suaus però prou altes per contenir els vents gèlids del nord a l'hivern. La comarca queda dividida per la Riera de Caldes d'Estrac, que marca el tarannà dels dos territoris que integren la comarca, el Baix Maresme i l'Alt Maresme. Té

també nombroses rieres, rials i torrents per tots els pobles de la comarca, que en algun moment de la seva història han ocasionat fortes rierades.

El Maresme ha estat històricament un territori d'agricultura de secà, fonamentalment de cultiu de vinya, cereals i olivera. Durant els segles XVII i XVIII es van introduir alguns arbres fruiters i algunes lleguminoses que diversificaren els cultius, així com també alguns productes procedents d'Amèrica. La seva costa i a la seva proximitat amb Barcelona han portat al Maresme a esdevenir una comarca eminentment turística. Malgrat això, cal destacar que durant molts anys ha estat i encara continua sent un important pol industrial amb presència d'indústries tèxtil, química i metal·lúrgica.

Sant Andreu de Llavaneres s'independitza de Mataró cap l'any 1543. Inicialment, el poble estava format per nombroses masies escampades pel sector muntanyós, presidides per l'antiga església parroquial. Des de l'antiguitat, Llavaneres era un poble essencialment agrícola. A la plana alternaven els conreus de secà, entre els quals van tenir força importància el garrofer i la vinya. Arran de la crisi de la fil·loxera, i aprofitant el microclima i la disponibilitat d'aigua, els conreus es van reorientar cap a l'horta i, a partir dels anys vint del segle passat, el clavell. En les darreres dècades, l'activitat econòmica s'ha enfocat cap als sectors comercial i serveis, lligada sobretot al turisme i al caràcter residencial del poble.

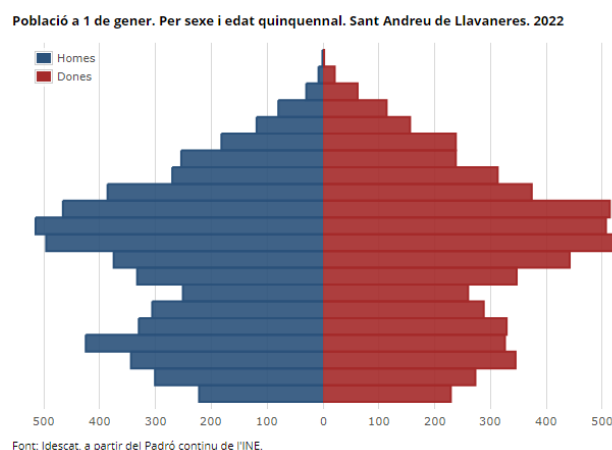
L'àmbit objecte d'aquesta MP POUM es situa al sud del centre del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, delimitat per l'oest pel Club de Golf de Llavaneres, per l'est per la Riera de Llavaneres i pel sud per l'autopista del Maresme.

1.1.2 Població

La població de Sant Andreu de Llavaneres va anar creixent des dels 1.500 habitants, amb què comptava el 1860, fins als 12.108 al 2023.

1497 f	1515 f	1553 f	1717	1787	1857	1877	1887	1900	1910
30	-	64	952	960	1.439	1.226	1.206	1.129	1.196
1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1990	1992	1994
1.314	1.508	1.609	1.758	2.003	2.575	2.918	4.389	4.447	4.447
1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014
6.194	6.418	7.161	8.091	8.707	9.463	10.009	10.303	10.541	10.590
2016	2018	2020	2022	2024	2026	2028	2030	2032	2034
10.663	10.877	11.133	11.593	-	-	-	-	-	-

Imatge 2. Evolució demogràfica de Sant Andreu de Llavaneres



Imatge 3. Població per sexe i edat quinquennal. Sant Andreu Llavaneres 2022. Font: Idescat

Pel que fa a l'estructura de la població, Sant Andreu de Llavaneres és un municipi de 12.108 habitants, dels quals un 51% són dones. Al 2023, un 11,82 % dels habitants són persones de nacionalitat estrangera, mentre que a la demarcació de Barcelona la població d'altres nacionalitats és de 15,48%. El 18,01% són persones majors de 65 anys. Si s'analitza l'índex d'envelliment, a Sant Andreu de Llavaneres és de 121,82%. D'altra banda, el nombre de persones entre 25 i 34 anys i, per tant en edat d'emancipació, és de 1.105; és a dir, un 9,53 % respecte el total de població. El nombre de joves entre 15 i 24 anys i, per tant en edats d'emancipació futura, és de 1.410, el que representa un 12,16 % del total de la població.

1.1.3 Habitatges i llars

Segons dades de l'Idescat de l'any 2021 (última actualització), el municipi de Sant Andreu de Llavaneres compta amb un total de 5.561 habitatges familiars, el 74,30% dels quals són habitatges principals, mentre que el 25,70% són habitatges secundaris.

Dels 4132 habitatges familiars principals del municipi, el règim principal de tinença és de propietat, amb un 67,84%.

TIPOLOGIA D'HABITATGES (Idescat 2021)		
Principals	4.132	74,30%
Secundàries	1.429	25,70%
TOTAL	5.561	100%

RÈGIM DE TINENÇA (Idescat 2021)		
De propietat	2.803	67,84%
De lloguer	888	21,49%
Altra forma	441	10,67%
TOTAL	4.132	100%

També anotar que les llars estan formades per 2,18 persones de mitjana, segons dades del darrer Cens de població i habitatge, 2021.

1.1.4 Medi físic

Clima

El clima del Maresme és mediterrani de tipus litoral central, influenciat per la presència propera del mar i la seva morfologia. La precipitació mitjana anual oscil·la entre els 550 mm i 800 mm, assolint-se els valors més alts al nord i a l'àrea del Montnegre i els més baixos als pobles costaners del sud de la comarca. Les estacions més plujoses són la tardor i la primavera i les seques l'estiu i l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són moderats, amb mitjanes de 8 °C a 10 °C i els estius calorosos, entre 22 °C i 23 °C de mitjana, significant una amplitud tèrmica anual moderada. Els vents predominants tenen component nord-oest (mestral) i degut a la proximitat del mar i les pertorbacions atmosfèriques que se'n deriven es produeixen règims de brises suaus (teralls diürns i marinades nocturnes).

Relleu

La Serralada Litoral ressegueix el límit del Maresme, de nord-est a sud-oest entre la Tordera i el Besós, amb una llargada de 50 km i una amplada que oscil·la entre els 5 i els 15 km. La comarca pertany geològicament a les restes de l'antic massís catalanobalear que acabà creant la Serralada Litoral i el sòl està format majoritàriament per granits. La descomposició granítica i d'altres materials convertits en sauló forma un relleu sinuós que ressegueix la costa i que conjuga suaus turons amb la plana litoral més propera al mar. L'erosió dels massissos ha originat les llargues platges de la costa i les lleres de les rieres

torrencials, curtes en el seu recorregut però d'elevat pendent. Concretament, el municipi de Sant Andreu de Llavaneres és un territori suaument inclinat des del peu de la serralada fins al mar amb un pendent màxim del 5,4% en sentit perpendicular a la costa.

El municipi de Sant Andreu de Llavaneres compta amb 2 km de litoral, al llarg dels quals s'hi troben 3 platges de nord a sud: la platja del balís, la platja de les Barques i la platja de l'estació.

Geologia

Tal i com s'ha comentat anteriorment, els sòls predominants a la comarca del Maresme són granits i granodiorites, ja que l'efecte erosiu va fer desaparèixer gran part dels materials paleozoics originaris. En plana al·luvial i deltaica (fortament antropitzada) s'hi acumulen sediments que han permès un sòl productiu adequat pels conreus. I finalment la franja de la costa està formada majoritàriament per sòls sedimentaris de sorres, graves i llims que limiten amb el medi marí.

Xarxa hidrogràfica

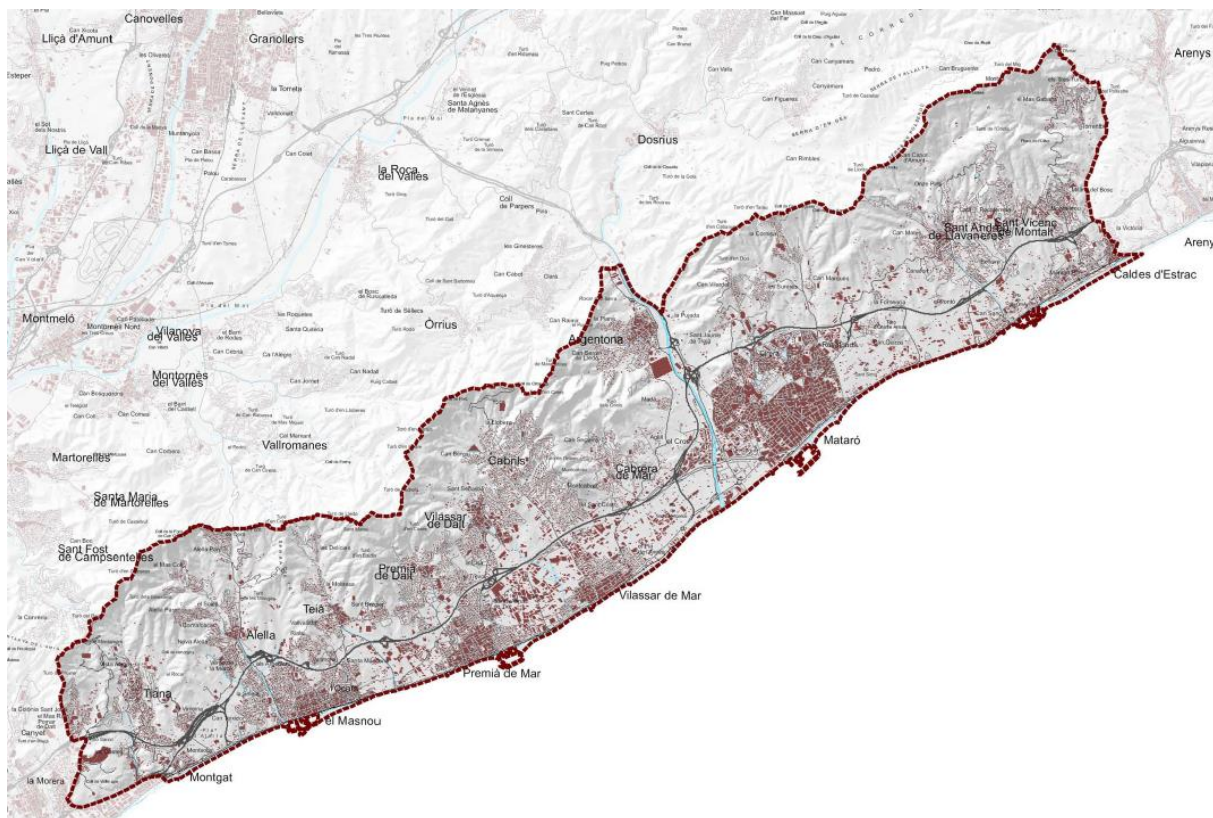
Pel que fa a rius i rieres, cal destacar que al Maresme només la Tordera porta aigua durant tot l'any. La resta d'elements naturals són rieres que tallen perpendicularment la comarca i que únicament s'omplen durant les fortes pluges de la tardor i la primavera. Aquestes rieres són uns dels elements diferenciadors de la comarca. Les rieres del Maresme es caracteritzen pels forts desnivells i recorreguts curts, el règim de pluges intermitent, la urbanització i impermeabilització del sòl, les actuacions sobre les lleres i marges i l'ús urbà de les parts seques i sorrenques.

El torrent principal de Sant Andreu de Llavaneres pren el seu nom (Riera de Llavaneres. També s'hi troben altres cursos d'aigua, com el torrent Vallverdera o la Riera de Balís, que delimiten el terme municipal del municipi per la part est i oest. A més, trobem el torrent de la Vall, el torrent de Lloreda, el torrent de Catà i el torrent de Can Cabot d'Amunt que ve de la Riera de Montalt.

1.1.5 Medi natural

Sant Andreu de Llavaneres és un dels municipis que formen part de la unitat del paisatge del Baix Maresme. Els principals trets distintius d'aquesta zona són:

- Relleu més o menys planer de l'andana litoral i suaument ondulat del piedemont o samontà de la serra de Marina, limitat pels relleus més abruptes de la serralada litoral, tot ell de caràcter saulonós, més o menys cohesionat.
- Predomini dels teixits urbans i infraestructures de comunicació en detriment dels espais forestals, bàsicament pinedes de pi pinyer i brolles, i de l'agrícola, en bona part abandonat.
- Dualitat de la xarxa hidrogràfica i de comunicacions, que es palesa amb la circulació preferent pel fons de les rieres (canalitzades o no) i l'existència de carrers-rieres descoberts dins la trama urbana dels nuclis, que sovint structuren els propis nuclis.
- A la façana litoral perviuen encara conreus d'horta, en bona part sota hivernacles, així com de flor ornamental, conreu també característic d'aquest àmbit.
- Façana litoral ocupada pel traçat de la línia de tren Barcelona-Mataró-Maçanet, per la N-II i per diversos ports esportius, que dificulten l'accés i la relació entre els nuclis i les platges, amb greus problemes d'erosió degut als espigons dels ports esportius i a l'escullera que protegeix el traçat ferroviari.
- Ric patrimoni històric i arquitectònic vinculat als assentaments ibèrics, romans i medieval, tant en els nuclis com en els espais agrícoles i forestals.
- Ric patrimoni arquitectònic modern, del s.XIX, vinculat amb les torres o cases paladianes dels "indianos" i amb les cases de poble amb patis interiors propis dels nuclis costaners.



Imatge 4: Mapa de la unitat de paisatge del Baix Maresme en el seu context territorial. Font: Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona.

Vegetació

Gairebé la meitat del territori de la comarca del Maresme és bosc. La vegetació que hi predomina són les pinedes de pi pinyoner a solell i els alzinars a obac, a més de suredes. A les zones del Montnegre la varietat d'espècies és més elevada i s'hi poden trobar des de castanyedes fins a rouredes, avellaners, cirerers i trèmols. Cal a dir, que aquest tipus de vegetació es dona a les àrees d'interior de comarca i és poc representativa en la franja litoral.

La vegetació de ribera ha estat la més vulnerable a les transformacions urbanes i ha patit una forta degradació en els darrers anys, degut a la transformació del litoral. En les àrees millor conservades poden trobar-se des de vernedes, avellanoses, omedes i gatelledes, mentre que a les zones més urbanes només hi ha canyissar.

Fauna

Les condicions geogràfiques del Maresme comporten la convivència de diverses categories de fauna. La degradació de la vegetació incideix en els tipus d'animals que es troben en els hàbitats ecològics. De forma genèrica es poden classificar de la següent manera:

- Fauna marina que habita el litoral: peixos, cefalòpodes, rèptils i ocells marins.
- Fauna marina que habita en els aiguamolls i basses: espècies d'invertebrats nedadors i aus.
- Fauna mamífera que habita les poques superfícies boscoses: senglars, guineus, el toixons, etc.

Igualment, la presència de camps de cultiu pot afavorir la població d'aus i d'alguns vertebrats, però bàsicament, al tractar-se d'un front tan antropitzat, els animals que s'hi poden trobar són els s'adapten a aquest entorn urbà.

1.2. SITUACIÓ DE L'ÀMBIT AMETLLERS SUD PA-Ur 03

1.2.1 Situació i àmbit de la modificació

La present MPPPOUM de Sant Andreu de Llavaneres, es situa al sud del centre del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, delimitada per l'oest pel Club de Golf de Llavaneres, per l'est per la Riera de Llavaneres i pel sud per l'autopista del Maresme.

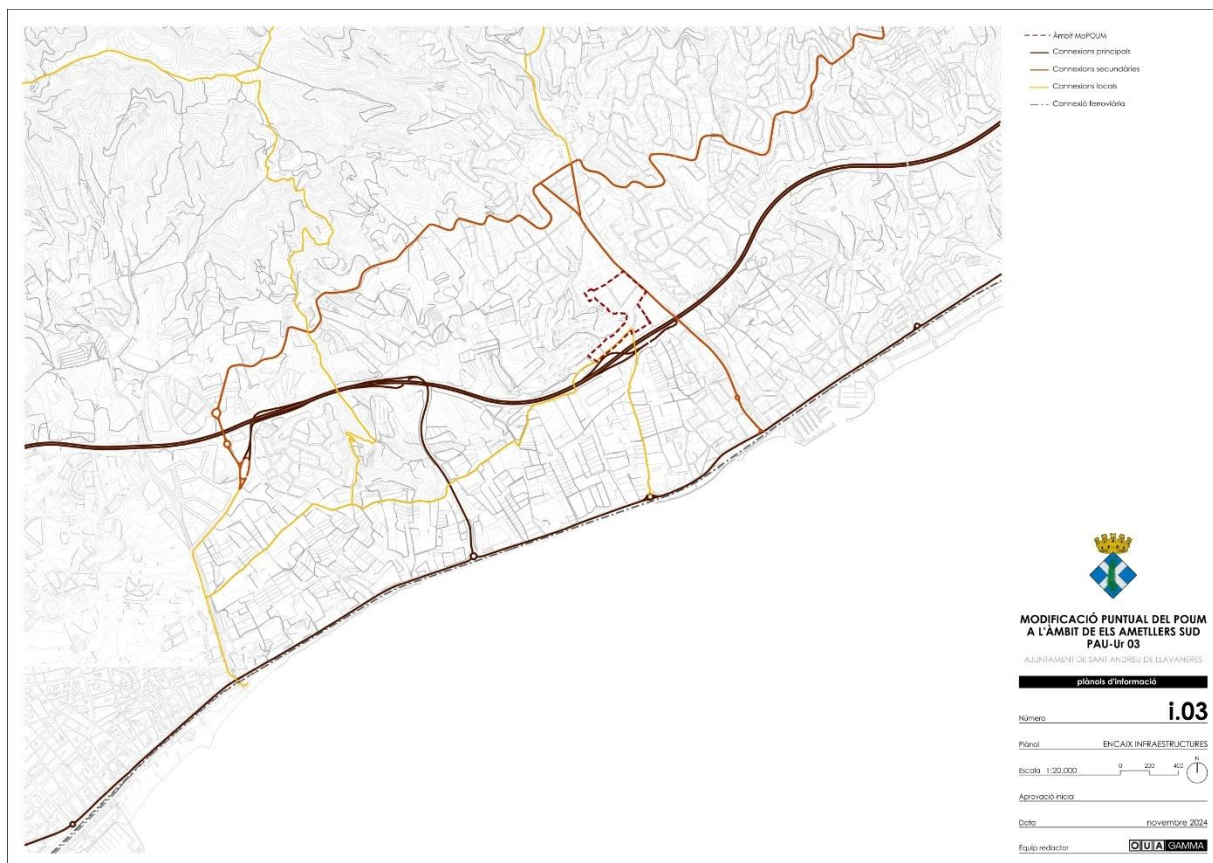


Imatge 5. Plànol i.02- Situació de l'àmbit objecte d'estudi

L'àmbit de la present modificació puntual inclou els terrenys que corresponen al PA-Ur 03 previst en el planejament vigent, a la fitxa normativa dels polígons d'actuació en sòl urbà objecte de la redacció de projecte d'urbanització: Polígon d'actuació urbanística "Els Ametllers Sud" (PA-Ur 03), i petites peces de sòl urbà confrontants.

1.2.2 Situació respecte les infraestructures i els serveis

La xarxa viària bàsica de Sant Andreu de Llavaneres s'estructura en base a dues vies: la autopista C-32 que passa pel peu de la Serralada Litoral i la N-II que discorre resseguint la costa Mediterrània direcció Girona (Blanes) en sentit est-oest. En direcció muntanya-mar, hi ha una via secundària que divideix el municipi en dues parts; la carretera de Sant Andreu de Llavaneres (BV-5033).



Imatge 6. Plànol i.03- Encaix infraestructures

Accés rodat. L'accessibilitat de la zona objecte de la present MPPGOU és bona. Compta amb un accés, des de una branca de l'autopista C-32 (autopista del Maresme) que acaba a la carretera BV-5033. Tots els carrers que voregen l'àmbit d'objecte són de circulació rodada i alguns estan pendents d'urbanitzar.

Transport públic. La línia de tren R1 de Renfe Rodalies (primera de l'estat espanyol fins a Mataró, 1848) passa entre la costa i la trama urbana consolidada, paral·lela a la Nacional. L'estació de Sant Andreu de Llaveneres es troba a 1,15 Km de l'àmbit del PA-Ur 03, amb una connexió directa per l'eix de Riera de Llaveneres.

Cal esmentar que Sant Andreu de Llaveneres disposa també de diverses línies d'autobús que serveixen tots els barris del municipi. També existeixen diverses línies d'autobús interurbà que connecten Sant Andreu de Llaveneres amb els municipis del voltant.

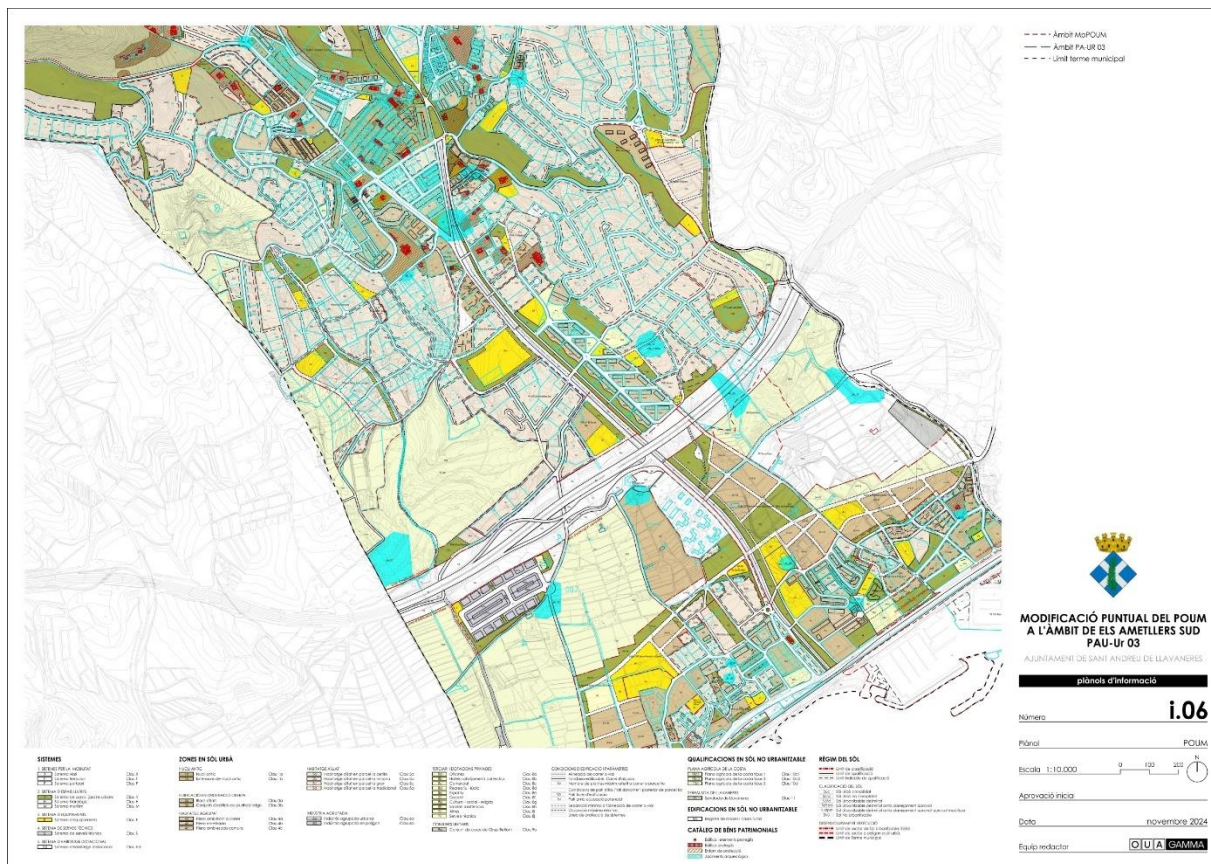
La línia de bus C20 i C22 passa per la carretera BV-5033, i la parada més pròxima al l'àmbit es troba en el seu límit est.

1.2.3 Morfologia urbana de l'entorn

- **Ordenació, tipologia i alçades de l'edificació**

El municipi de Sant Andreu de Llaveneres és un municipi poblat d'edificacions de baixa densitat. Les edificacions que predominen són aquelles de pb fins a pb+2. Els percentatges de més de dues plantes són força baixos, gairebé es pot dir que poc significatius. Per altra banda, aquelles edificacions d'alçades superiors a pb+4 són relativament altes i superen les de la comarca i Catalunya i s'ubiquen principalment més propers a la línia de costa i alguns al llarg de la riera o eix principal de connexió.

El nucli de Sant Andreu de Llavaneres destaca per la seva compacitat amb edificis de tres i més plantes, contraposant-se la imatge de compacte (plurifamiliar) amb la de baixa densitat (unifamiliar aïllat).



Imatge 7. Plànol i.06 – POUM

L'àmbit de la MPPOUM, s'emplaça en un context on el teixit residencial més proper, inclòs el de l'àmbit de la MP, es qualifica com a habitatge aïllat en parcel·la gran, tal com es pot observar en el plànol i.04.

En aquesta zona, l'objectiu principal definit pel Pla General és la regulació de les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la vila de Sant Andreu de Llavaneres i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de grans dimensions.

L'alçada màxima prevista per l'àmbit concret de la MPPOUM, d'acord amb el planejament vigent, es fixa en PB+1.



Imatge 8 i 9. Alçades de les edificacions existents segons Cadastre

- **Estructura urbana: espais lliures**

La quantitat i qualitat dels sistemes d'espais lliures a Sant Andreu de Llavaneres està per sobre de les determinacions mínimes d'obligació establertes en la legislació vigent. La superfície total d'aquest sistema d'espais lliures, incloent els que estan dins dels diferents PAU i sectors de planejament es de 850.163 m². Si descomptem els sòls subjectes a tramitació d'algun planejament o PAU en queden 457.965 m² de sòl, dividit pel conjunt de la població, en resulta uns 40 m² d'espai lliure per habitant.

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres garanteix la consolidació del espais lliures de forma que es composi una xarxa verda d'espais interrelacionats que permetin la connectivitat entre les parts i els itineraris verds des de l'interior de la vila fins els espais oberts del seu voltant.

1.2.4 Antecedents històrics

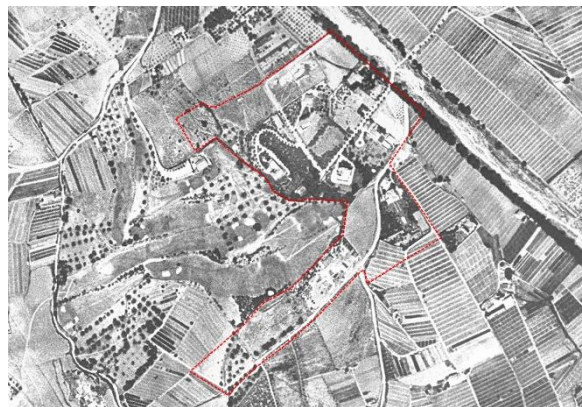
L'àmbit de la present MPPGOU coincideix amb el PA-Ur 03 delimitat pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres, aprovat definitivament el 27 de gener de 2011.

El sòl objecte d'estudi als anys 40 tenia no es trobava edificat i feia part de una gran plana agrícola. A partir dels anys 50, s'instal·len les primeres edificacions, de caràcter residencial. Posteriorment, amb el passar dels anys, el municipi es va anar desenvolupant en aquest sentit, i l'àmbit va quedar inclòs dins un teixit consolidat.

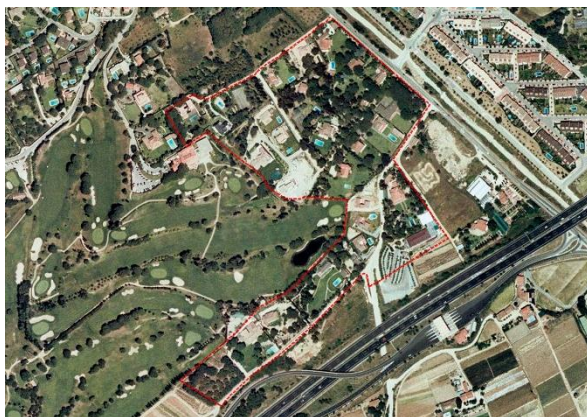
A dia d'avui, encara hi queda alguna parcel·la pendent d'edificar i el sòl es troba dins d'un polígon d'actuació urbanística pendent d'urbanitzar alguns vials.



Imatge 10. Orto 1945. Font: ICGC



Imatge 11. Orto 1956. Font: ICGC



Imatge 12. Orto 2004 Font: ICGC



Imatge 13. Orto 2023. Font: ICGC

1.2.5 Estructura de la propietat

Per a la redacció de la present MPPGOU s'han agafat com a referència les dades del portal de cartografia del Institut Cartogràfic de Catalunya i una cartografia més acurada a 1:500, d'on s'extreu que la superfície total de l'àmbit és de 109.300,60 m², incorporant diverses parcel·les.

Segons l'article 219.3 de les NNUU del POUM de Sant Andreu de Llavaneres les parcel·les que puguin justificar la seva preexistència al planejament d'aplicació (POUM) quedaran excloses de la condició de disposar de parcel·la mínima.

Les dades cadastrals de la parcel·la coincident amb l'àmbit de la MPPGOU són:

ESTRUCTURA PROPIETAT				
ID	Dades Cadastrals		Dades topogràfiques	
	REF	SUPERFÍCIE	SUPERFÍCIE	%
1	7318501DG5071N0001AZ	3.384,00 m²	3.186,36 m²	2,915%
2	7318503DG5071N0001YZ	2.601,00 m²	2.740,08 m²	2,507%
3	7415205DG5071N0001SZ	1.740,00 m²	1.748,31 m²	1,600%
4	7415202DG5071N0001IZ	7.052,00 m²	7.024,40 m²	6,427%
5	7415204DG5071N0001EZ	3.731,00 m²	3.914,18 m²	3,581%
6	7419502DG5071N0001JZ	5.747,00 m²	5.831,89 m²	5,336%
6.1	7419503DG5071N0001EZ	1.272,00 m²	1.297,48 m²	1,187%
7	7419504DG5071N0001SZ	3.375,00 m²	3.363,87 m²	3,078%
8	7518602DG5071N0001IZ	2.882,00 m²	3.102,39 m²	2,838%
9	7518601DG5071N0001XZ	4.023,00 m²	4.098,34 m²	3,750%
10	7518603DG5071N0001JZ	2.335,00 m²	2.034,83 m²	1,862%
11	7415206DG5071N0001ZZ	1.781,00 m²	1.671,23 m²	1,529%
12	7518604DG5071N0001EZ	4.342,00 m²	5.086,00 m²	4,653%
13	7415201DG5071N0001XZ	1.728,00 m²	1.768,32 m²	1,618%
14	7617701DG5071N0001DZ	7.480,00 m²	10.015,61 m²	9,163%
15	7218105DG5071N0001HZ	3.667,00 m²	3.744,25 m²	3,426%
16	7415203DG5071N0001JZ	3.560,00 m²	3.850,53 m²	3,523%
17	7419505DG5071N0001ZZ	3.310,00 m²	3.353,77 m²	3,068%
18	7419501DG5071N0001IZ	3.779,00 m²	3.775,38 m²	3,454%
19	7419506DG5071N0001UZ	2.146,00 m²	2.606,96 m²	2,385%
20	7419507DG5071N0001HZ	2.398,00 m²	2.022,22 m²	1,850%
21	7419508DG5071N0001WZ	2.000,00 m²	2.013,32 m²	1,842%
22	-	-	168,72 m²	0,154%
23	7113702DG5071S0001LY	4.672,00 m²	5.519,32 m²	5,050%
24	7318502DG5071N0001BZ	13.456,00 m²	12.110,11 m²	11,080%
24.1			727,28 m²	0,665%
25	08196A007000480000AG	3.666,00 m²	1.072,41 m²	0,981%
X	-	-	11.453,04 m²	13,393%
TOTAL			109.300,60 m²	100,000%

1.3. MARC LEGAL APLICABLE

La present Modificació Puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, s'ha redactat de conformitat a:

- **Real Decret legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, per el que s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl y Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el **Reglament de valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, per el que s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, per el que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**.
- **Pla territorial Metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres**, aprovat definitivament el 27 de gener de 2011 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 5 de març de 2013.
- Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de justícia de Catalunya (Secció Tercera), al recurs ordinari 67/2013, **Sentència (691/2016)**.
- Llei 25/1988, de 29 de juliol, de **Carreteres**.
- DL 2/2009, de 25 de agosto, per el que s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**.
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel que s'aprova el **Reglament General de Carreteres de Catalunya**.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya.
- Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de **Telecomunicacions**.

1.4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Els terrenys objecte d'aquesta MPPPOUM estan ordenats per diversos documents de planejament que s'han anat superposant en el temps.

El primer document que estableix l'ordenació dels sòls objecte d'estudi són les Normes subsidiàries de planejament urbanístic del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, aprovades definitivament en data 27 de gener de 1978 segons acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 15 de març de 1978.

En segon lloc, la posterior Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament aprovades el 31 de maig del 1995 i publicades el 14 de juliol de 1995 en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

En tercer lloc, el 29 de juny de 1998, s'aprova definitivament l'estudi de Detall de la Finca de Can Bernades en el Passeig dels Ametllers, terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

En quart lloc, el Pla territorial General de Catalunya, aprovat l'any 1995. En aquest, es defineixen els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials.

En cinquè lloc, al 2010 el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, publicat al DOGC 5.627 el 12 de maig del mateix any.

En sisè lloc, a l'escala municipal, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Andreu de Llavaneres aprovat definitivament el 27 de gener de 2011. Se'n va acordar la publicació el 20 de setembre de 2012 i va ser publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 5 de març de 2013.

Finalment, a data de 4 d'octubre de 2016, la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de justícia de Catalunya (Secció Tercera), al recurs ordinari 67/2013, dicta sentència (691/2016), afectant els terrenys objecte d'aquesta MPPOUM.

1.4.1. Nomes subsidiàries de planejament urbanístic (NNUU)

Les Normes subsidiàries de planejament urbanístic, aprovades definitivament en data 27 de gener de 1978 segons acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 15 de març de 1978, constitueixen l'instrument d'ordenació integral del territori de l'esmentat municipi, de conformitat amb el que disposa l'actual legislació urbanística. Resultat de la revisió i adaptació al Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, es tramita la **Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic**, aprovada en data 21 de maig de 1995 i publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 2076, de 14 de juliol de 1995, la qual estableix els sectors de desenvolupament en sòl urbà (art.102).

Inclou els terrenys objecte d'estudi en la delimitació d'un Pla Especial de Reforma interior; PERI 05. Els Ametllers Sud:

5. P.E.R.I. 05. Els Ametllers Sud :

1. Àmbit :

Situat al marge esquerra en sentit ascendent de la carretera BV-5033 i limitant amb el Golf. La superfície del sector es de 158.727 m2.

2. Objectius :

Ordenar el sector de manera que s'obtinguin les cessions de sòl destinat a equipaments i zona verda.

Urbanització total del sistema viari.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús :

	%	m2	m2 totals
Superfície total	100%		158.727 m2
Zona verda	10%	15.872 m2	
Equipaments	4%	6.349 m2	
Cessions			22.221 m2

Vials existents.

Sòl privat (zona 4)

4. Condicions de gestió :

El sistema d'actuació preferent serà el de compensació.

Els propietaris inclosos dins el sector es faran càrrec dels costos d'urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.

1.4.2. Estudi de detall de la Finca Can Bernades en el passeig dels Ametllers.

L'estudi de detall de la Finca Can Bernades, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el 29 de juny de 1998, fa referència a part dels terrenys inclosos dins del polígon objecte d'aquest estudi.

El document es objecte de establir cert paràmetres d'acord amb la normativa del planejament d'aquell moment, la Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic (1995).

L'objectiu d'aquest document son la delimitació de les alineacions i rasants i la definició de la xarxa viària privada per possibilitar l'accés a la nova ordenació, sense produir cap alteració als altres paràmetres establerts a la normativa del planejament.

L'estudi de detall estableix els següents paràmetres per la Finca Can Bernades:

- Clau urbanística: Zona 10 – Ciutata jardí. Ordenació d'edificació aïllada
- Parcel·la mínima: La que surt de la parcel·lació
- Edificabilitat neta: 0,25 m²st/m²s

1.6. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

. Edificabilidad total contemplada en el P.G.O.M:

Superficie de suelo x edificabilidad

13.072 m2 suelo x 0,25 m2/m2 = 3.268 m2.

. Edificabilidad según el Estudio de Detalle

PARCELA 1

1.752,63 m2 x 0,25 m2/m2 = 438,15 m2

PARCELA 2

1.782,72 m2 x 0,25 m2/m2 = 445,68 m2

PARCELA 3

3.224,96 m2 x 0,25 m2/m2 = 806,24 m2

PARCELA 4

2.317,54 m2 x 0,25 m2/m2 = 579,38 m2

PARCELA 5

1.644,51 m2 x 0,25 m2/m2 = 411,27 m2

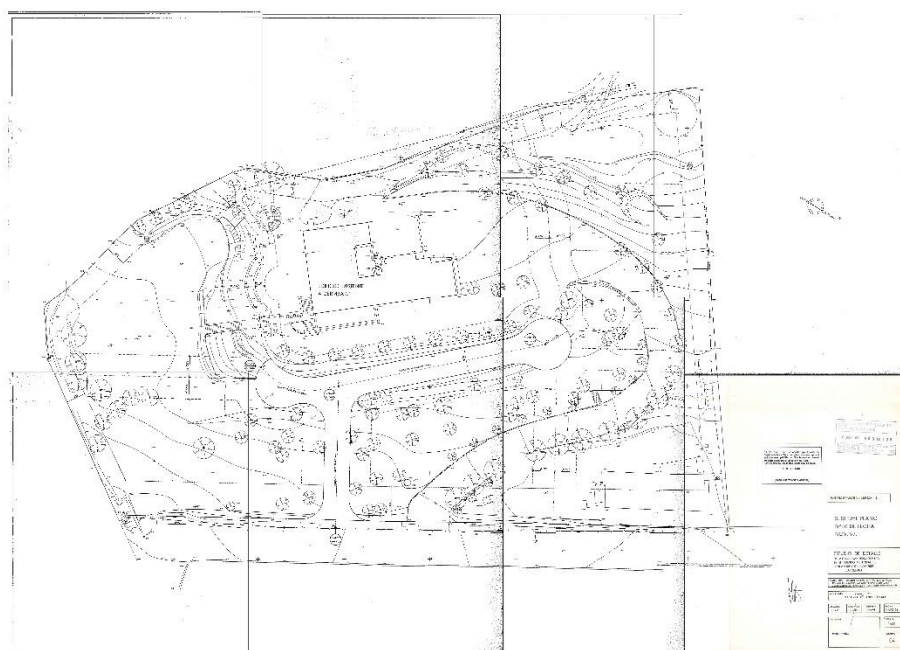
PARCELA 6

1.644,51 m2 x 0,25 m2/m2 = 411,27 m2

Total 3.091,99 m2

Imatge 14. Edificabilitats Font: Estudi de detall Finca Can Bernades

- Ocupació màxima: 10%
- Separació als límits: 8 al carrer, 5 al vial privat i 5 a la resta de límits.
- Sostre màxim establert segons l'estudi: 3.091,99 m²



Imatge 15. Finca Can Bernades. Font: Estudi de detall Finca Can Bernades

1.4.3. El Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)

El Pla Territorial General de Catalunya és el document marc de referència per a la planificació a Catalunya assegurant-ne l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social. Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans Territorials Parciais, els Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica a l'àrea de Sant Andreu de Llavaneres és el Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

1.4.4. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i publicat al DOGC el 12 de maig de 2010 s'estructura entorn a tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla abasta un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals. El PTMB comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme (amb el municipi de Sant Andreu de Llavaneres inclòs), el Vallès Occidental i el Vallès Oriental. Les propostes del pla per la comarca del Maresme són:

El sistema d'espais oberts s'estructura seguint els diversos massissos que formen la Serralada Litoral i ampliant i relligant les àrees que ja disposaven de protecció supramunicipal. El Pla protegeix també aquells corredors que connecten les esmentades àrees, bàsicament de muntanya, amb les situades arran de costa, de manera que es garanteix l'arribada dels espais protegits fins al mar i s'evita l'ocupació de la plana costanera.

Les consideracions de l'encaix territorial del municipi de Llavaneres, vindran, pel que fa a la discussió i el debat territorial, emmarcades en dos qüestions a les que el nou planejament urbà de la vila s'haurà adequar:

- La construcció de la xarxa verda d'espais lliures territorials, que més enllà de les àrees recollides en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) aprovat per la Generalitat de Catalunya, i on el municipi de Llavaneres no hi té terrenys directament afectats, però sí té un mínim contacte territorial de frontera, en la part superior de llevant del seu terme municipal, amb l'àrea de les Serres del Montnegre-Corredor.

- En la part de la costa, la discussió que es planteja té unes altres consideracions, amb incidència de diàleg entre el debat territorial i el debat local, en la sinergia de la construcció d'un projecte comú on territori i municipi sumen en la definició d'un espai ordenat. Aquest àmbit de la costa, es regula pel Pla Director Urbanístic de Sistema Costaner (PDUSC), en les seves dues fases el que podríem anomenar PDUSC1 i PDUSC2, el primer que té incidència sobre tots els sòls no urbanitzables i els urbanitzables no programats, en el moment de la seva aprovació, i que té una incidència directa i molt forta sobre el municipi de Llaneres ja que afecta a tota la part baixa del municipi que en les normes subsidiàries tenien aquesta consideració, i el segon PDUSC sobre els sòls urbanitzables no tramitats, i que en el cas de Llaneres, té una incidència menor, encara que significativa perquè afecta alguna part del tronc central de la seva estructura constituïda per la riera de Llaneres.

Pel que fa a les propostes respecte a la xarxa ferroviària, es proposa el trasllat de la línia de rodalies Barcelona-Mataró cap a l'interior, per tal d'incrementar la cobertura territorial d'aquesta línia sobre uns nuclis urbans que s'han anat estenent cap a l'interior tot millorant la qualitat ambiental de la façana costanera de les poblacions afectades.

Es proposa per als municipis de la comarca del Maresme la necessitat de desplegar plans directors en nombre i abast territorial suficients per tal de coordinar el planejament urbanístic municipal en aquells aspectes que tenen unes clares implicacions supramunicipals. A la zona litoral demana posar especial atenció al tractament dels diferents trams de façana marítima -urbana i agrícola- de tal forma que, un cop s'alliberi de les servituds infraestructurals (Nacional-II i ferrocarril), pugui potenciar la connectivitat ecològica dels sistemes naturals cap al mar.



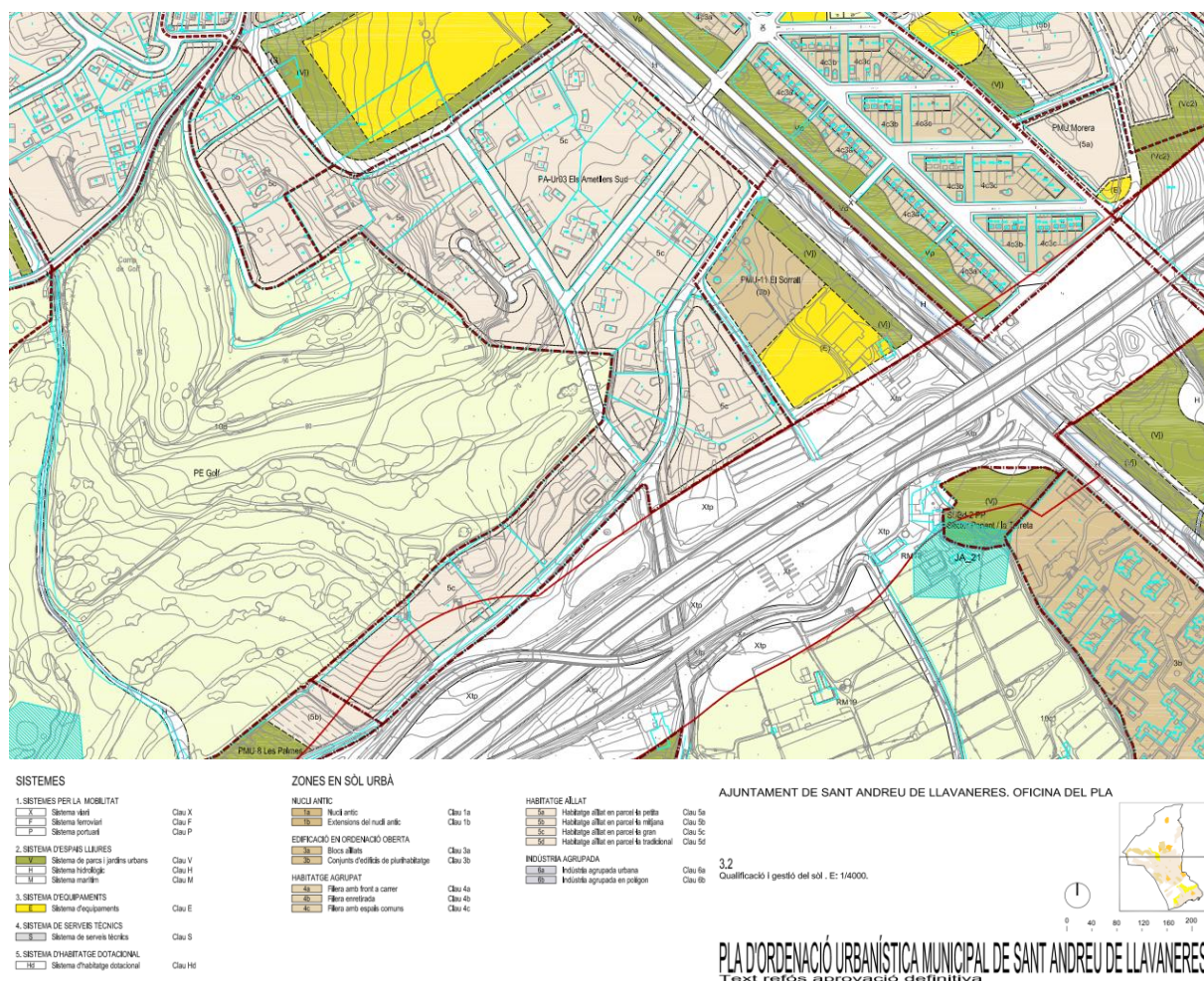
Imatge 16. Plànol i.04 - Pla Territorial Metropolità de Barcelona

1.4.5. Pla d'ordenació urbanística municipal (Planejament vigent)

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres es va aprovar definitivament el 27 de gener de 2011. Se'n va acordar la publicació el 20 de setembre de 2012 i va ser publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 5 de març de 2013.

El document classifica l'àmbit de la present modificació com a **Sòl Urbà Consolidat objecte de la redacció de projecte d'urbanització** i hi proposa un polígon d'actuació urbanística, el PAU "Els Ametllers Sud", codi PA-Ur 03.

Els objectius d'aquest sector consistien principalment en garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de repavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització. Sent la comunitat reparcel·latòria la que cedirà i urbanitzarà la superfície de vialitat inclosa en el polígon. A més de dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.



Imatge 17. Imatge parcial del plànol d'ordenació del POUM de Sant Andreu de Llaveneres:
3.2 Qualificació i gestió de sòl.

L'àmbit de la present modificació, resulta qualificat en part de Zona residencial d'habitatges aïllats en parcel·la gran (clau 5c) i en part de Sistema viari.

A modo informatiu i de coneixement s'adjunta la fitxa del PA-Ur 03 Ametllers Sud.

Fitxa Polígon d'actuació urbanística Els Ametllers Sud**Codi: PA-Ur 03**

El sòl compres en el present polígon d'actuació es troba amb una deficient xarxa de infraestructura de serveis i pendent de la execució de les obres de urbanització dels vials, així com de la cessió d'una porció de sòl de vial de menor dimensió. La seva delimitació té com objecte la cessió dels sòls destinats a vialitat i la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització i dotar-lo dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

1. Àmbit:

Inclou el sòl situat proper al nucli antic a la dreta de la riera, entre el passeig dels Ametllers al nord i el camí del Pla i el camí de les Palmes al sud. Limita al ponent amb les instal·lacions del Golf Llaveneres, i al llevant amb la avinguda Sant Andreu, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 4. Qualificació i Gestió del sòl, a escala 1/2.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 110.707 m².

2. Objectius:

a. Garantir l'execució de les obres de urbanització, concretar les obres de repavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització. La comunitat reparcel·latòria cedirà i urbanitzarà la superfície de vialitat inclosa en el polígon d'actuació.

b. Dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

3. Condicions de l'execució

Per la redacció del projecte i l'execució d'obres de urbanització es tindran en compte els següents ítems:

XARXA VIÀRIA- (Urbanització dels vials)

Calçades

Voreres

Arbrat i repoblament paisatgístic

Reserves d'estacionament, etc

Enllumenat públic

INSTAL·LACIONS I SERVEIS

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)

Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)

Telefonia (segons l'art 26 de la Ley General de Telecomunicaciones)

Subministrament de xarxa de gas

La comunitat reparcel·latòria cedirà i urbanitzarà la superfície de vialitat inclosa en el polígon d'actuació

4. Determinacions fonamentals del projecte i l'execució

a- Racionalitzar la circulació rodada e incorporar zones de aparcament.

b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com valor inicial mediambiental.

c- Incorporar una xarxa de enllumenat publica que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.

d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.

e- Incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.

f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació.

1.4.6. Sentència (691/2016)

A data de 4 d'octubre de 2016, la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de justícia de Catalunya (Secció Tercera), al recurs ordinari 67/2013, dicta sentència (691/2016).

Es demanda al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya i a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres amb l'objectiu de declarar nul el POUM de Llavaneres de forma parcial en diferents punts, d'entre altres aquest afecta a l'àmbit de la modificació:

"Ver suprimido el enlace de viales que el Plan hace discurrir en buena medida por terrenos ocupados por el campo de golf (y que el art. 211.bis 1 d de las normas urbanísticas del POUM obliga a incluir en el futuro Plan especial de la instalación deportiva); o, en su defecto, ver diseñado un trazado alternativo que no discurra por el susodicho campo."

Finament, la sentència 691/2016, declara nul·la de ple dret l'afectació a serveis viaris que pesava sobre el camp de golf i, per això mateix, fa extensiva tal declaració a la prescripció núm. 1.2.1 de l'acord d'aprovació definitiva del POUM de Sant Andreu de Llavaneres; a la lletra d) de l'art. 211 bis 1 de les normes urbanístiques del citat Pla POUM; i al representat gràficament de nou enllaç de vials que es conté en els plans d'ordenació del susdit Pla.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Donar-se per assabentada aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de la sentència dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 4 d'octubre de 2016, recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 67/2013, interposat per [REDACTED], contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística de Sant Andreu de Llavaneres i de conformitat al Text refós del mateix Pla.

-2 Tenir per anul·lada de ple dret l'afectació a vialitat que pesava sobre el camp de golf i, per això mateix, fer extensiva la declaració a la prescripció núm. 1.2.1 de l'Acord d'aprovació definitiva del POUM de Sant Andreu de Llavaneres; a la lletra d) de l'article 211 bis 1 de les normes urbanístiques de l'esmentat POUM; i al grafat del nou enllaç de vials que es conté en els plànols d'ordenació del susdit pla.

-3 Donar trasllat d'aquest acord a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, al recurrent i al Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Imatge 18. Imatge parcial de l'Acord de la CTUB de l'expedient 2006/023087/B, amb data del 14 de març de 2017

1.4.7. Transcripció del PA-Ur 03 sobre topografia actual de detall

Amb data de 2011, es fa un aixecament topogràfic de l'àmbit de major precisió que el topogràfic sobre el qual s'ha fet el planejament vigent (POUM). Al 2020, s'actualitza la part nord de l'àmbit, després d'executar unes obres d'urbanització del carrer de Manauta.

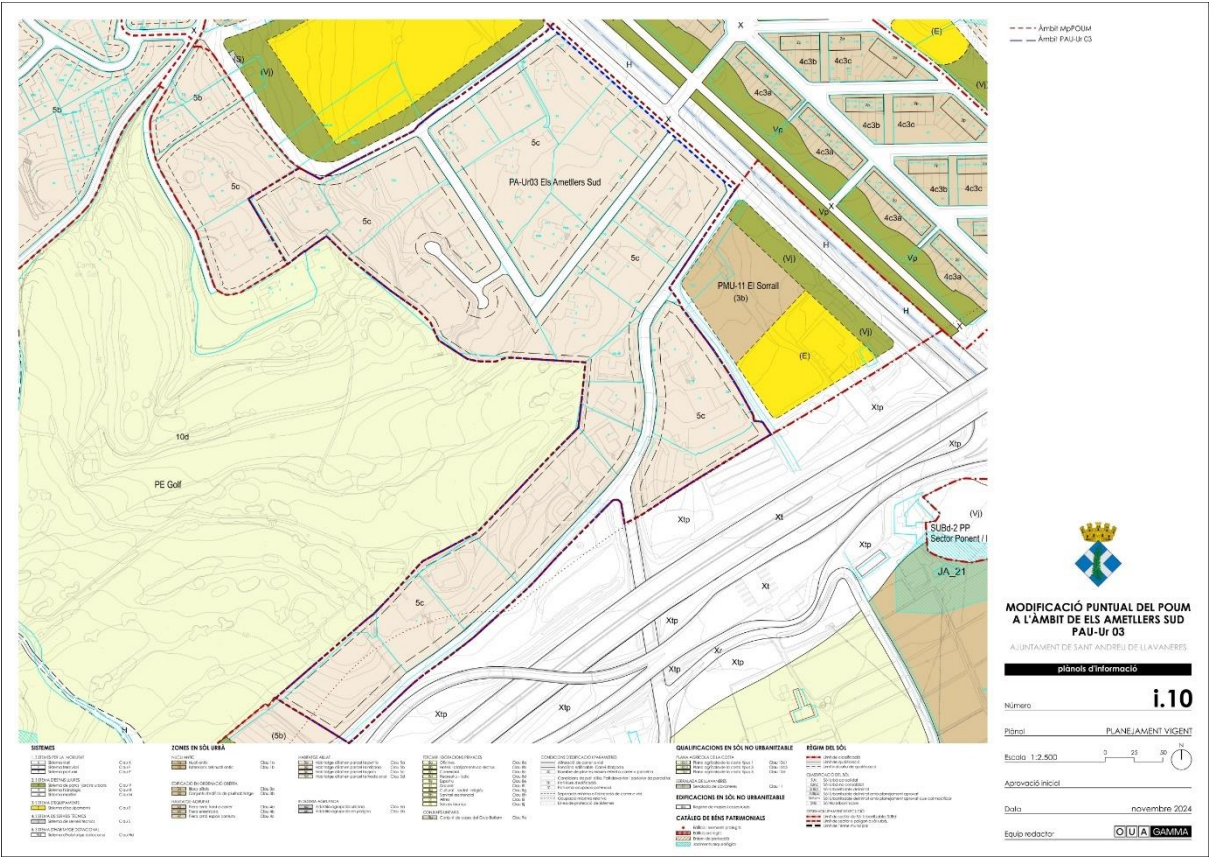
S'ha traslladat la delimitació del polígon PA-Ur 03 “Els Ametllers Sud” del planejament vigent sobre la topografia actual de detall, abastant una superfície total de **108.508,03** m² de sòl.

L'àmbit del PA-Ur 03, resulta qualificat en part de Zona residencial d'habitatges aïllats en parcel·la gran (clau 5c) i en part de Sistema viari. La definició d'aquesta zona, és regular les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la vila de Sant Andreu de Llavaneres i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de grans dimensions.

A continuació es resumeixen les superfícies de la zonificació d'aquest polígon d'actuació urbanística:

		PAU-Ur 03 fitxa		PA-Ur 03 segons aixecament topogràfic		
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL				109.300,60 m²s	100,00%	100,00%
TOTAL PA-Ur 03		110.707,00 m²s	100,00%	108.508,03 m²s	100,00%	99,27%
SISTEMES				11.400,30 m²s	10,51%	10,43%
	Viari			11.400,30 m²s	10,51%	10,43%
	SX					
ZONES				97.107,73 m²s	89,49%	88,84%
	Habitatge aïllat en parcel·la gran			97.107,73 m²s	89,49%	88,84%
	5c					

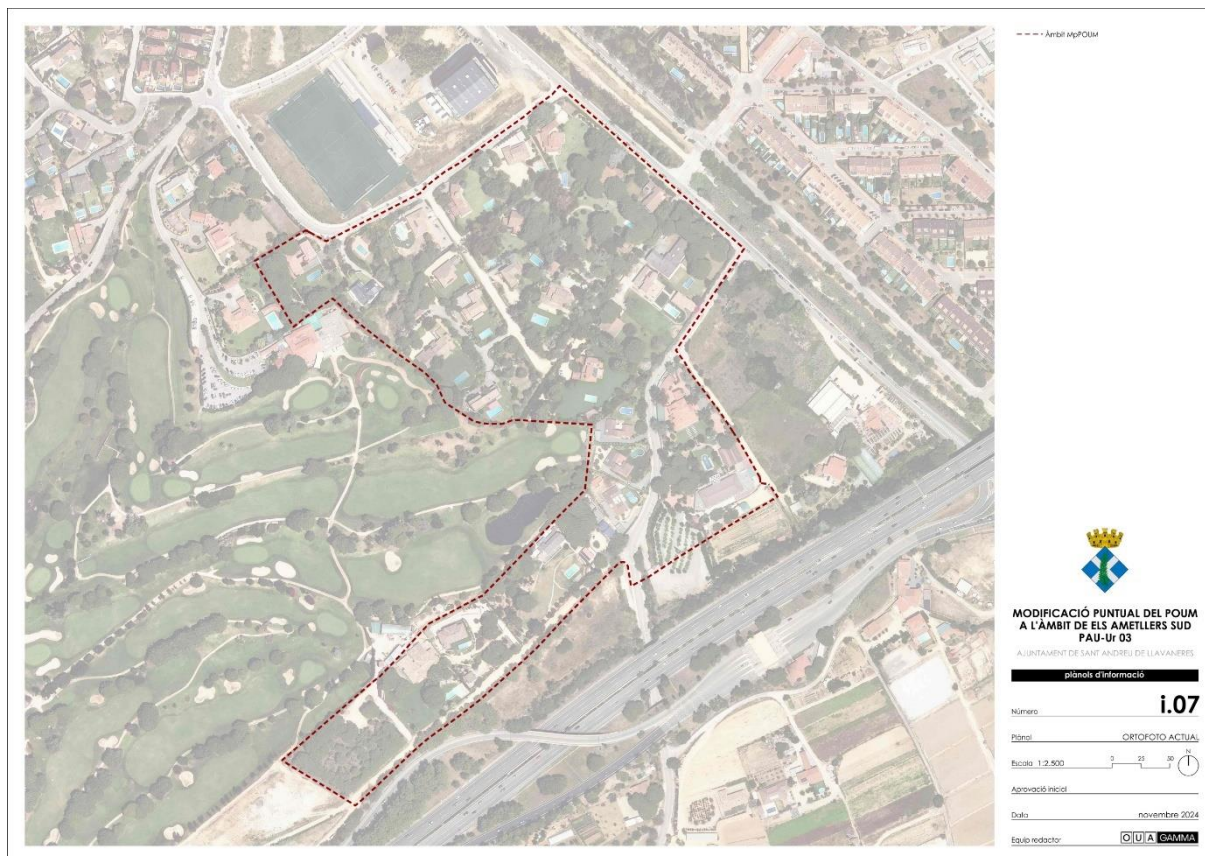
I es mostra l'ordenació segons el planejament vigent:



Imatge 19. Plànol i.10- Planejament vigent aplicada la sentència

2.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

L'àmbit de la present MPPUOM que desenvolupa el present document es situa al sud-oest del centre de Sant Andreu de Llavaneres; en concret, al nord del la via C-32 que divideix el municipi, i abasta una superfície total de 108.508,03 m². L'àmbit Inclou el sòl situat proper al nucli antic a la dreta de la riera, entre el passeig dels Ametllers al nord i el camí del Pla i el camí de les Palmes al sud. Limita al ponent amb les instal·lacions del Golf Llavaneres, i al llevant amb la avinguda Sant Andreu.



Imatge 20. Plànol i.07 – Ortofoto actual

Tal i com s'ha exposat en la memòria d'informació, el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres es va aprovar definitivament el 27 de gener de 2011. Se'n va acordar la publicació el 20 de setembre de 2012 i va ser publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 5 de març de 2013. EL POUM classifica l'àmbit de la present modificació com a **Sòl Urbà Consolidat objecte de la redacció de projecte d'urbanització** i hi proposa un polígon d'actuació urbanística, el PAU "Els Ametllers Sud", codi PA-Ur 03.

Els objectius d'aquest sector consistien principalment en garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de repavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització. Sent la comunitat reparcel·latòria la que cedirà i urbanitzarà la superfície de vialitat inclosa en el polígon. A més de dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

Vist i considerat el que s'ha exposat en l'apartat anterior, en la memòria d'informació, malgrat el Planejament Vigent (POUM) contempla la urbanització d'aquest àmbit, no s'ha executat.

S'identifiquen a continuació les problemàtiques que es detecten actualment i que precisen un canvi en el model previst pel planejament vigent:

1. **No s'ha incorporat al planejament la sentència 691/2016.** A data de 4 d'octubre de 2016, la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de justícia de Catalunya (Secció Tercera), al recurs ordinari 67/2013, dicta sentència (691/2016) i declara nul·la de ple dret l'afectació a serveis viaris que passava sobre el camp de golf i, per això mateix, fa extensiva tal declaració a la prescripció núm. 1.2.1 de l'acord d'aprovació definitiva del POUM de Sant Andreu de Llavaneres; a la lletra d) de l'art. 211 bis 1 de les normes urbanístiques del citat Pla POUM; i al representat gràficament de nou enllaç de vials que es conté en els plans d'ordenació del susdit Pla.
2. **No s'ha executat el PA-Ur 03 del planejament.** La publicació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres es fa efectiva el 5 de març de 2013. Aquest polígon d'actuació urbanística té com objectiu principal la urbanització i dotació de serveis dels carrers inclosos al polígon. L'Agenda i avaluació econòmica i financera d'aquest POUM, el dictamina com actuació de menor entitat. A dia d'avui, a l'any 2024 encara es troba pendent d'urbanització. Tant el Passeig dels Ametllers com el Camí de les Palmes estan pendents d'urbanització. A més, a la part est de l'àmbit, a l'Avinguda de Sant Andreu, una via principal que articula el municipi i constitueix un eix que uneix mar i muntanya, també hi existeixen voreres pendents d'urbanitzar però el planejament vigent no les contempla dins del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud". Per tant s'haurien d'assegurar la seva urbanització, considerant necessari la seva inclusió a la delimitació del polígon.
3. **Existeix un vial a l'àmbit de la present modificació que es un cul de sac, pel que pot arribar a suposar un perill pels veïns i veïnes.** A la legislació urbanística i sectorial s'estableix la necessitat d'incorporar la perspectiva de gènere en les diferents figures de planejament urbanístic amb l'objectiu d'analitzar l'impacte del planejament en termes de gènere. Existeix, a dins de l'àmbit, un vial en forma de "T" anomenat Can Bernades. Aquest vial, segons el planejament vigent, ha de ser públic i està pendent de cessió per part de la comunitat reparcel·latòria, però no aporta res a l'estructura viària més enllà que el canvi de la titularitat del sòl, a més des del punt de vista de la mobilitat rodada. A més l'origen d'aquest sistema era de caràcter privat, segons el planejament anterior (NNSS 1995), amb l'únic objectiu de donar accés als 6 habitatges previstos a l'Estudi de detall de la Finca Can Bernades. Té més sentit la forma en "T" i el cul de sac quan el vial tenia caràcter privat.

Per tant, es pot afirmar que el planejament vigent preveu un model amb qüestions encara no resoltes des de un punt de vista d'aplicació de les NNUU de la clau de zona 5c, habitatge aïllat en parcel·la gran i també de la lògica de l'objectiu principal, de desenvolupar un polígon d'actuació urbanística amb l'objectiu de garantir la correcta urbanització dels vials, però sense tenir en compte el carrer Avinguda de Sant Andreu, que es troba urbanitzat parcialment. Així mateix, la implantació d'un vial que té condició de cul de sac, i que pot afectar a la seguretat dels veïns i veïnes del barri.

A més a més, es una oportunitat per corregir el grafat dels plànols d'ordenació del POUM arran de la substitució parcial d'aquests a través de la present MPPOUM.

Amb tot, i com a conclusió de la situació actual, podem afirmar que s'obre l'oportunitat per repensar i corregir les condicions del planejament vigent i plantejar i recuperar, tal i com s'establí al les NNSS de l'any 1995, una ordenació coherent amb el vial en forma de "T" de l'àmbit de la present MP a més de garantir la correcta urbanització de la resta de vials, incloent el vial de l'Avinguda Sant Andreu.

Les modificacions proposades responen a la concurrència d'objectius públics i privats, que han de donar com a resultat un àmbit que, en relació a la situació actual, estudiï acuradament les problemàtiques existents i treballi l'ordenació per potenciar les millores requerides tant pel que fa a la forma urbana edificada com als espais públics objecte de d'urbanització al municipi.

2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.2.1. Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

Aquesta Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Sant Andreu de Llavaneres en l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística "Els Ametllers Sud", PA-Ur 03, es desenvolupa a partir de la proposta presentada per la *Junta de propietaris Els Ametllers Sud* i d'acord amb el que estableix l'article 107.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme. D'acord amb allò que estableix l'article anteriorment referit, la modificació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres només es podrà tramitar si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta.

2.2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació

Segons l'art. 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme; la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats. La conveniència i oportunitat de la present modificació de l'actual POUM de Sant Andreu de Llavaneres, ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social.

- **Fer efectiva, al POUM de Sant Andreu de Llavaneres, la sentència 691/2016**

A data de 4 d'octubre de 2016, la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de justícia de Catalunya (Secció Tercera), al recurs ordinari 67/2013, dicta sentència (691/2016) i declara nul·la de ple dret l'afectació a serveis viaris que passava sobre el camp de golf i, per això mateix, fa extensiva tal declaració a la prescripció núm. 1.2.1 de l'acord d'aprovació definitiva del POUM de Sant Andreu de Llavaneres; a la lletra d) de l'art. 211 bis 1 de les normes urbanístiques del citat Pla POUM; i al representat gràficament de nou enllaç de vials que es conté en els plans d'ordenació del susdit Pla.

Aquesta sentència que afecta al Pla Especial Golf i al PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud", polígon d'actuació urbanística objecte de modificació del present document, no s'ha traslladat de forma gràfica als plànols d'ordenació del vigent POUM (O.03.02 Qualificació i gestió del sòl i O.04.08 B05 Qualificació detallada del sòl). Actualment, als plànols d'ordenació trobem dos trams de vials que afecten parcel·les privades ja edificades. La present modificació és una oportunitat per modificar aquests plànols.

La proposta de MPPOUM garanteix la incorporació de la sentència 691/2016 al POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

- **Garantir la execució de l'interès públic i privat, d'acord els terminis de temps establerts pel POUM, del planejament vigent**

El sòl comprés en la present modificació de POUM al polígon d'actuació "Els Ametllers Sud", PA-Ur 03, es troba amb una deficient xarxa de infraestructura de serveis i pendent de la execució de les obres de urbanització dels vials des de l'any 2013. La seva delimitació té com objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització i dotar-lo dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

L'Agenda i avaluació econòmica i financera d'aquest POUM, el dictamina com actuació de menor entitat. A l'any 2024 encara es troba pendent d'urbanització. A més, a la part est de l'àmbit, a l'Avinguda de Sant Andreu, hi existeixen voreres pendents d'urbanitzar però el planejament vigent no les contempla dins del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud".

La present modificació és una oportunitat per fer una nova delimitació de l'àmbit incloent les voreres de l'Avinguda de Sant Andreu al mateix temps que preveu desenvolupar el polígon d'actuació urbanística mitjançant una execució simultània dels instruments de planejament i gestió.

La proposta de MPPOUM garanteix l'execució del planejament i de les obres d'urbanització dels vials d'aquest àmbit, de forma gratuïta per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, arran els instruments corresponent de gestió urbanística promovent una execució immediata.

- **Introduir al planejament vigent les noves directrius que proposa l'urbanisme amb perspectiva de gènere tenint en compte la memòria i el caràcter que hi havia abans a la zona**

L'urbanisme és una eina clau per dissenyar, transformar i establir l'equilibri vital i sostenible entre el territori i les persones. Aleshores, l'urbanisme amb perspectiva de gènere aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés. A la legislació urbanística i sectorial s'estableix la necessitat d'incorporar la perspectiva de gènere en les diferents figures de planejament urbanístic amb l'objectiu d'analitzar l'impacte del planejament en termes de gènere.

Introduir la perspectiva de gènere en l'anàlisi de l'impacte del planejament ha de permetre, d'una banda, abordar en quina mesura el planejament dona resposta a les necessitats que es deriven del perfil sociodemogràfic de la població segons gènere i d'altra banda, ha d'incorporar una valoració sobre l'adequació de la proposta d'intervenció urbanística a les necessitats en l'ús del territori dels diferents col·lectius, atenent, especialment, al gènere. En aquest sentit, la present modificació de planejament proposa introduir l'urbanisme inclusiu al PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud" mitjançant una modificació de qualificació d'un vial en forma de "T" anomenat Can Bernades, el qual pot generar sensació de poca seguretat ja que la seva forma el fa ser un cul de sac i no permet la visibilitat de tot el carrer des de diversos punts i mitjançant les directrius necessàries per complir la legislació urbanística. Tot i així, es recupera el caràcter privat que tenia abans aquest vial, el qual justifica aquesta forma de "T", per tal de donar accés als habitatges de la Finca Can Bernades.

La proposta de MPPOUM millora la forma urbana del polígon alhora que garanteix la seguretat dels veïns i veïnes del voltant concentrant tota la mobilitat als vials principals i urbanitzant tots els carrers dins l'àmbit garantint una bona il·luminació, a més de la correcta pavimentació d'aquests per temes de seguretat.

- **Garantir la gestió i la viabilitat econòmica**

La proposta de MPPOUM delimita un àmbit que garantirà la correcta gestió urbanística de l'actuació i execució de totes les obres i serveis urbanístics necessaris de forma gratuïta pel municipi mitjançant l'execució pel sistema de reparcel·lació per compensació. La proposta de MPPOUM és viable i sostenible econòmicament.

En conjunt, les modificacions responen a la concurrència d'objectius públics i privats, que han de donar com a resultat un àmbit que en relació a la situació actual, estudia acuradament les problemàtiques existents i treballa l'ordenació per tal de potenciar els aspectes descrits, donant com a resultat un barri equilibrat, equitatiu i de qualitat.

2.3. CRITERIS I OBJECTIUS

Fruit de l'anàlisi i diagnosi de l'àmbit del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud", es proposa aquesta MPPOUM de Sant Andreu de Llavaneres amb l'objecte fonamental de l'execució de les obres d'urbanització, concretant les obres de repavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització. Sent la comunitat reparcel·ladora la que urbanitzarà la superfície de vialitat inclosa en el polígon. A més de dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets. La proposta de la MPPOUM afronta els reptes de la qualitat urbana, l'urbanisme inclusiu, la dotació de serveis públics i privats que permetin activar i reforçar l'estructura urbana existent entre d'altres.

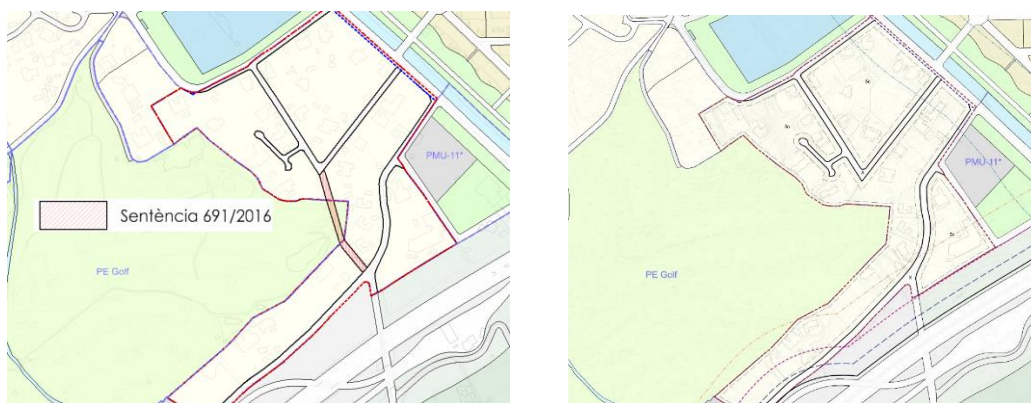
En concret, la proposta es planteja en relació a 4 objectius:

1. Aplicar o fer efectiva, al POUM de Sant Andreu de Llavaneres, la sentència 691/2016
2. Modificar el planejament vigent per tal de garantir l'execució, per part de la comunitat reparcel·ladora, de les obres d'urbanització pendents d'aquest àmbit.
3. Assegurar i completar la urbanització de l'entorn.
4. Introduir al planejament vigent les noves directrius que proposa l'urbanisme amb perspectiva de gènere tenint en compte la memòria i el caràcter que hi havia abans a la zona.

En base a aquests objectius l'ordenació proposada s'estableix seguint els següents criteris i modificacions:

- 1. Aplicar o fer efectiva, al POUM de Sant Andreu de Llavaneres, la sentència 691/2016.** Per tal de fer efectiva la mencionada sentència es grafiarà als plànols d'informació i ordenació d'aquesta MPPOUM l'eliminació de l'enllaç de vials mencionats anteriorment. D'aquesta manera se li dona compliment a la sentència.

Al plànol i.06, s'explica on s'aplica la sentència d'acord amb els plànols d'ordenació del POUM vigent, i el plànol i.12 explica el planejament vigent una vegada aplicada aquesta sentència al grafisme del POUM. Després d'aquest plànol, els plànols d'ordenació tenen en compte l'eliminació d'aquest grafat.



Imatge 21. POUM / Planejament vigent aplicada la sentència

2. Ampliació del límit est del PA-Ur 03

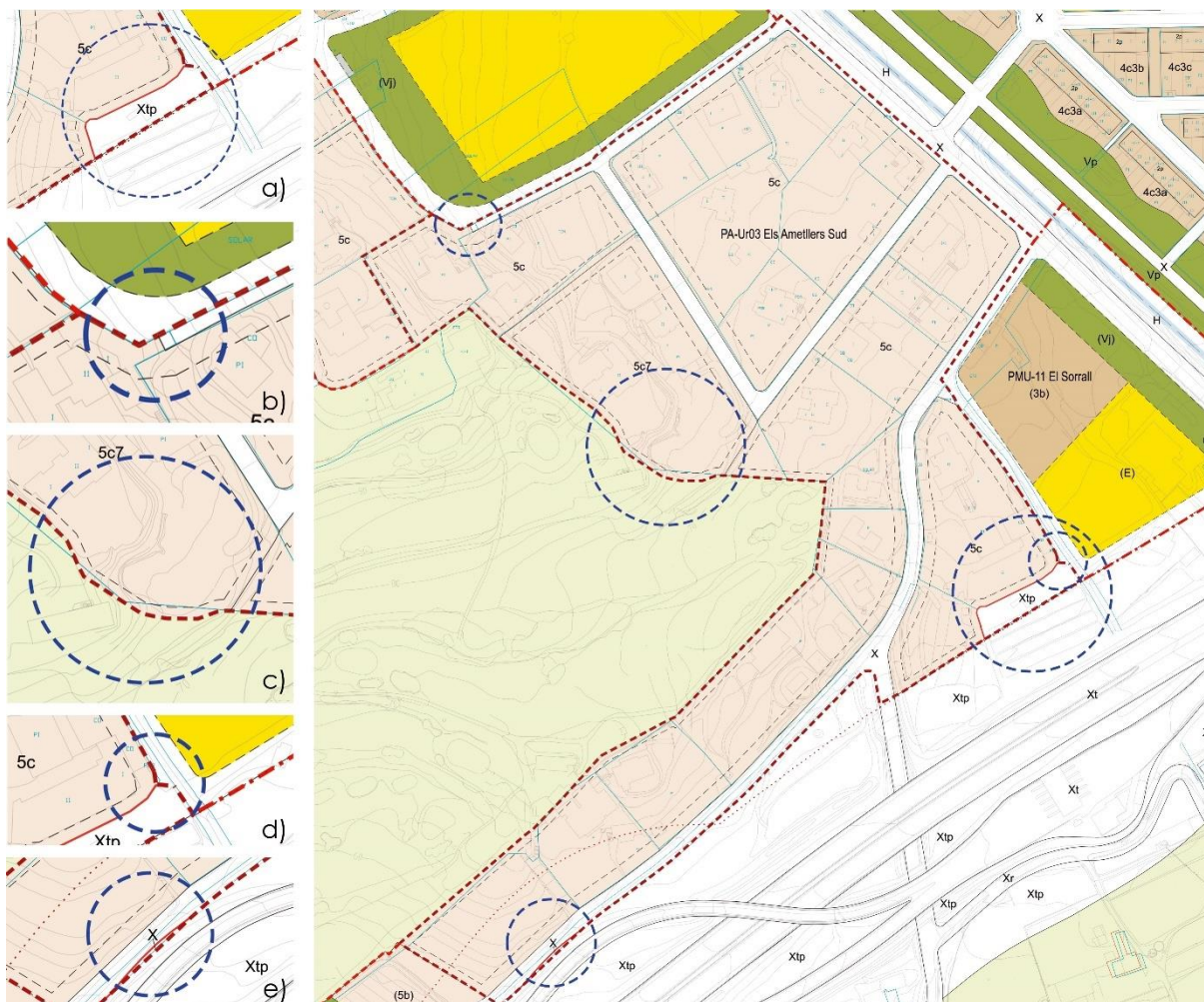
Per garantir la urbanització de part del vial de l'Avinguda Sant Andreu, es proposa incloure les voreres pendents d'urbanització d'aquestes en la proposta i d'aquesta manera assegurar-se d'urbanitzar una part de l'eix mar-muntanya principal de Llavaneres.



Imatge 22. Avinguda de Sant Andreu, imatges extraïdes de Google maps

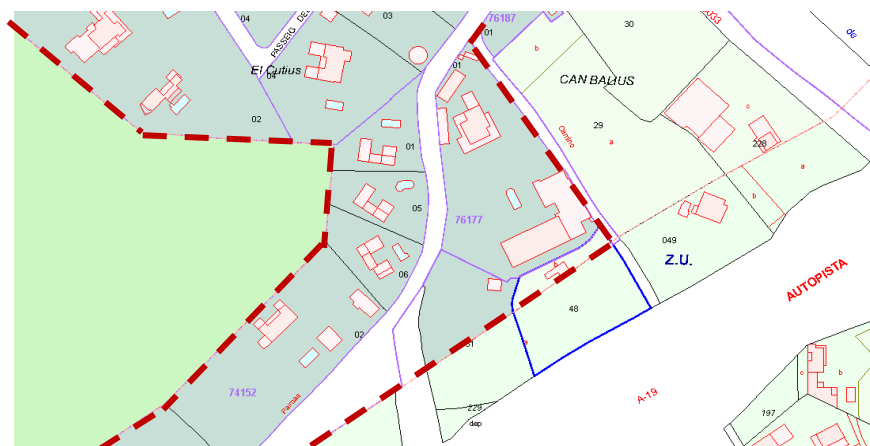
3. Ajustos de l'àmbit de modificació i de l'àmbit del PA-Ur 03

S'han efectuat petites modificacions a la delimitació de l'àmbit:



Imatge 23. Detalls d'ajustos a la delimitació del PA-Ur 03

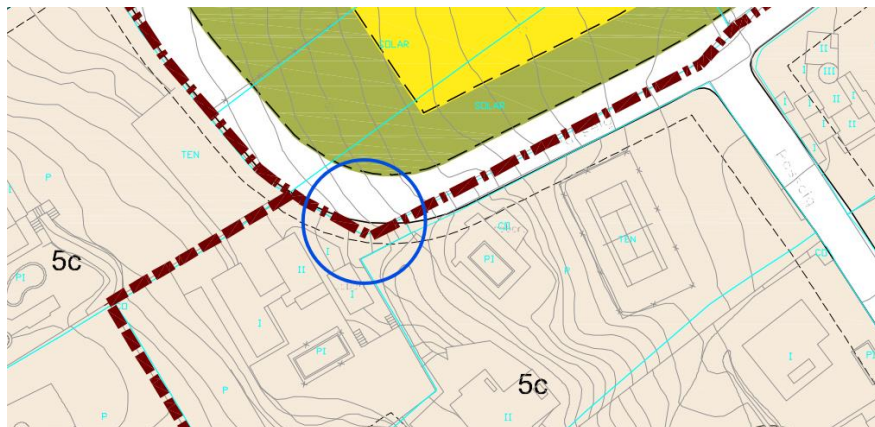
- a) L'àmbit definit pel POUM no va tenir en compte l'estructura de la propietat del sòl, i va delimitar l'àmbit pel sud només situant el límit a 50m de l'Autopista C-32, a partir de la línia d'edificació d'acord amb la Llei de carreters. D'aquesta manera, quedava dins de l'àmbit una part de la parcel·la cadastral 08196A00700048, que conté una edificació d'ús de magatzem construïda segons cadastre al 1975. Aquesta part de parcel·la no compleix com a parcel·la mínima segons el planejament vigent, ja que fa una superfície de 1.072,41 m² de sòl, envers els 2000 m² de sòl que preveu el planejament per la clau urbanística 5c.



Imatge 24. Imatge de cadastre amb l'àmbit exclòs

Per tal de facilitar la gestió del desenvolupament, complir amb la normativa del POUM i donat que estem en un polígon en Sòl Urbà Consolidat objecte de la redacció de projecte d'urbanització únicament, es proposa excloure de l'àmbit del polígon Pa-Ur 03 aquesta part de parcel·la. D'aquesta manera, i tenint en compte el previst pel POUM es preveu classificar aquest àmbit com a Sòl no urbanitzable qualificat de sistema viari de protecció d'acord amb el seu entorn.

- b) Es proposa un ajust de la delimitació i ordenació del polígon a l'àmbit corresponent a la finca amb referència cadastral 7218105DG5071N0001HZ. L'àmbit que defineix el POUM no va tenir en va delimitar l'àmbit del PA-Ur 03 de tal forma que deixava fora una part de la clau 5c, encara que el límit de propietat coincideix amb el límit del polígon.



Imatge 25. Imatge del POUM de Llavanes

Ens trobem que el límit de la clau de zona envaeix part del vial existent, per tant es modifica la delimitació de l'àmbit del PA-Ur 03 i del límit de qualificació 5c per tal de solucionar la trobada del mur amb la vialitat pública, d'acord a la realitat topogràfica existent. Es proposa una alteració puntual de la delimitació del sòl edificable, que es redueix i del sistema viari, que s'augmenta.

Els punt c) i d) s'adapten als límits de la propietat, segons la realitat topogràfica. Per tant, es modifica el límit de l'àmbit del PA-Ur 03, per tal de que correspongui amb els límits de propietat ja executats i amb la delimitació dels sectors confrontants (PE Golf i PMU-11).

El punt e), modifica el límit de l'àmbit PA-Ur 03, pel tal de deixar fora el domini públic de carreteres.

4. Modificar el planejament vigent per tal de garantir l'execució, per part de la comunitat reparcel·latòria, de les obres d'urbanització pendents d'aquest àmbit.

D'una banda es proposa, donades les característiques i el caràcter de l'actuació, determinar una sola fase d'execució de les obres d'urbanització. Així mateix, es preveu simultaniejar els instruments de planejament i gestió per assegurar l'execució immediata del planejament. Serà la comunitat reparcel·latòria l'encarregada de pagar els costos d'urbanització del PA-Ur 03, d'aquesta manera es garanteix la urbanització del polígon de forma gratuïta per part de l'Ajuntament.

D'altra banda, per completar les obres d'urbanització s'ha tenir en compte els següents criteris: Dins les obres d'urbanització, s'ha de racionalitzar la circulació rodada e incorporar zones de aparcament, respectant la vegetació existent com valor inicial mediambiental, incorporar una xarxa de enllumenat pública que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit, emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment, incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residual i substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. Introduir al planejament vigent les noves directrius que proposa l'urbanisme amb perspectiva de gènere tenint en compte la memòria i el caràcter que hi havia abans a la zona.

Solucionar el problema de seguretat que genera el vial en forma de " T ", anomenat Can Bernades a l'àmbit del polígon. Es proposa modificar la clau urbanística de la parcel·la que conté aquest vial, ja que es un cul de sac que va ser dissenyat per ser un vial privat amb l'únic objectiu d'accés a habitatges privats i per tant no té sentit que sigui de caràcter públic, i així convertir aquesta superfície en zona **mitjançant la nova subzona de la clau urbanística 5c, la subzona 5c7 Ametllers Sud- Finca Can Bernades**. A més, es preveu una urbanització a l'àmbit d'acord les directrius de l'urbanisme amb perspectiva de gènere.

2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.4.1. Estructura general de l'ordenació

L'àmbit objecte de la present modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats i en línia i coherència amb els objectius que ja es recollien en l'àmbit del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud" del POUM.

Tal i com s'ha exposat anteriorment, la delimitació de l'àmbit objecte de la present modificació, parteix dels límits del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud" i la darrera delimitació del PEU Golf Llaveneres aprovat definitivament el 13 de desembre de 2018 i publicat el 6 de febrer de 2019. Respecte al planejament vigent (POUM), s'ha ajustat i adaptat als límits físics actuals. Aquest s'ha concretat en base a una topografia de major detall, però també en base als antecedents de planejament. L'àmbit resultant final del PA-Ur 03 abasta una superfície total de 109.237,47 m² i l'àmbit de modificació abasta una superfície de 109.300,60 m².

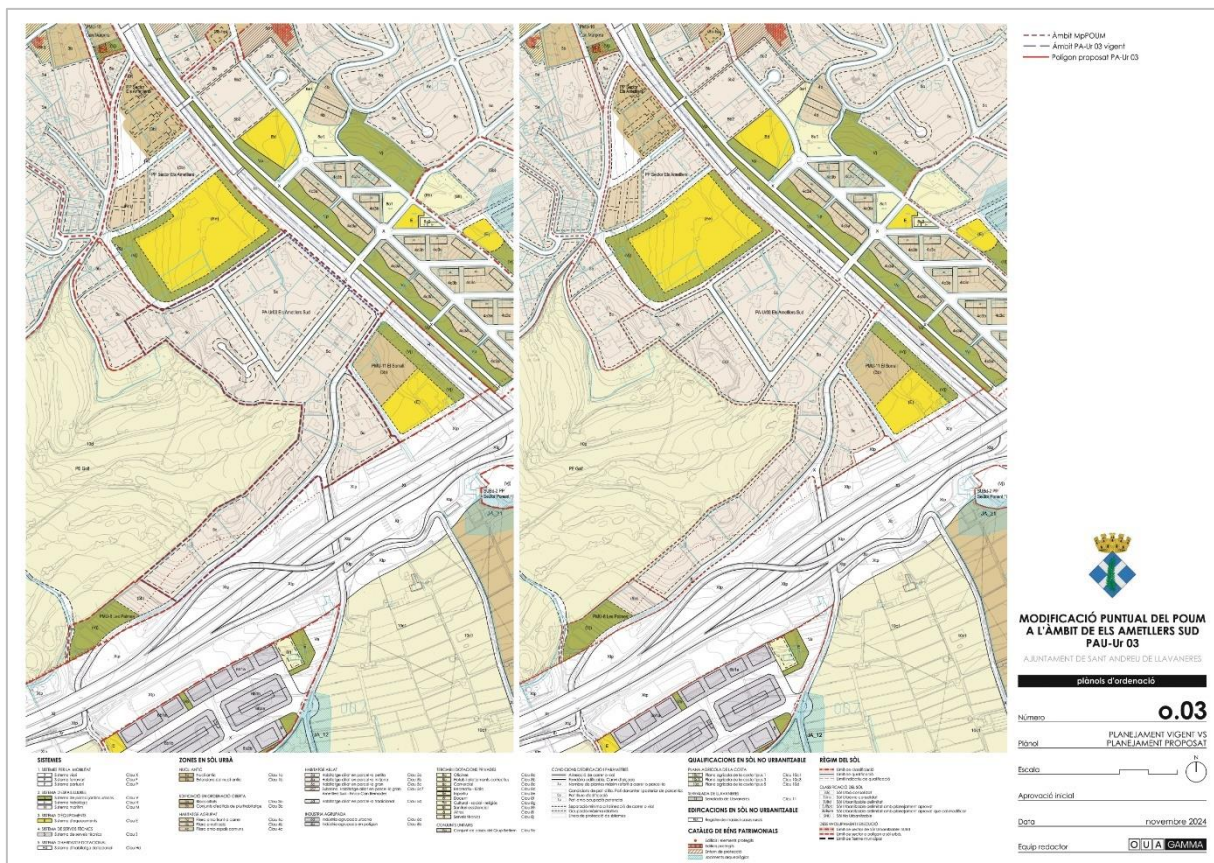
La proposta de modificació no altera l'estructura general de la ordenació, ja que el polígon està delimitat a efectes d'urbanització. S'ha de tenir en compte només la eliminació del vial a la parcel·la Can Bernades i la desclassificació d'una part de parcel·la que passa a ser sòl no urbanitzable.

D'una banda, l'origen d'aquest vial era de caràcter privat, segons el planejament anterior (NNSS 1995), amb l'únic objectiu de donar accés rodat als 6 habitatges previstos a l'Estudi de detall de la Finca Can Bernades. Té més sentit la forma en "T" i el cul de sac quan el vial tenia caràcter privat.

D'altra banda el planejament vigent el converteix en un element públic, però no aporta res a l'estructura viària més enllà que el canvi de la titularitat del sòl, a més des del punt de vista de la mobilitat rodada, el cul de sac existent gairebé permet que els vehicles puguin girar 360 graus, per tant la seva forma i utilitat no deixa de ser la mateixa que quan el vial tenia caràcter privat al planejament anterior.

Per últim, i tal i com s'explica a l'apartat 2.2, aquest tipus de vial no compleix amb les directrius de l'urbanisme amb perspectiva de gènere, per temes de seguretat i visibilitat.

Per tant, per tal de millorar la coherència del planejament i tornar a donar-li un caràcter privat al vial de la finca i a més, així, assolir els objectius i criteris de l'urbanisme amb perspectiva de gènere, s'elimina el vial en forma de "T" que dona accés a la Finca Can Bernades.



Imatge 26. Plànol 0.02 – Planejament vigent vs planejament proposat

2.4.2. Classificació, qualificació del sòl i aprofitament

a. Classificació del sòl

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres classifica aquest sòl com a **Sòl Urbà Consolidat**, la present MPPOUM modifica la classificació del sòl d'una petita porció de sòl que es proposa com a Sòl No Urbanitzable (SNU). La resta manté la classificació vigent de **Sòl Urbà No Consolidat (SNC)**. La MpPOUM classifica com a sòl no urbanitzable una porció de sòl de 1.072,41 m² per adequació de l'àmbit de gestió a la realitat existent d'acord amb la normativa del POUM de Llavaneres.

D'una banda, El punt 9.1 de la memòria d'ordenació de POUM de Sant Andreu de Llavaneres defineix com a sòl urbà aquell que ja ha sigut sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals subministrament d'energia elèctrica, o bé està comprés en àrees consolidades per l'edificació al menys dues terceres parts de la seva superfície edificable. Dintre d'aquesta classificació es considera sòl urbà consolidat. **El sòl urbà no perd la condició de consolidat per raó de la seva inclusió en un polígon d'actuació l'única finalitat dels quals sigui la de completar o acabar la urbanització.** La diferència substancial entre sòl urbà consolidat i no consolidat, està en l'exigència de cessions d'aprofitament en aquells terrenys que siguin classificats de sòl urbà no consolidat en els termes establerts en la nova legislació urbanística, i que es corresponen a un 10% de l'aprofitament mig.

D'altra banda, l'article 30.b) del **DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme** defineix el sòl urbà consolidat com els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.

En aquest sentit, el PA Ur-03 "Els Ametllers Sud", és un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà objecte de la redacció de projecte d'urbanització, segons les fitxes normatives del POUM i que no té cessió del 10% d'aprofitament.

b. Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud". Pel que fa a les zones, apareix una nova subzona: 5c7 "Els Ametllers sud-Finca Can Bernades" (associada a la clau 5c), a més que es modifica la superfície de la clau 5c, mentre pel que fa els sistemes, es modifica la superfície del sistema viari.

ZONES

Les zones de la modificació en l'àmbit del PA-Ur 03 representen un total del 89,53% de la superfície, amb **96.732,71 m²s/ 89,43%**

1. Habitatge aïllat en parcel·la gran (clau 5c) –83.895,32 m²s/ 77,56%%

2. Subzona Habitatge aïllat en parcel·la gran (clau 5c7: Els Ametllers Sud- Finca Can Bernades) – 12.837,39 m²s/ 11,87%

La clau 5c7 és una nova clau que es proposa en la present MPPOUM, definint-ne els paràmetres d'ordenació normatius. Aquesta nova clau de subzona, es proposa pel motiu d'introduir al planejament vigent les noves directrius que proposa l'urbanisme amb perspectiva de gènere i solucionar un problema de seguretat, a més de evitar un augment de sostre a la finca de Can Bernades, assegurant el sostre atorgat pel planejament anterior i remarcant el caràcter privat d'aquest vial tal i com ho feia la Revisió de Normes subsidiàries de l'any 1995 de Sant Andreu de Llavaneres. Aquest planejament establí la elaboració d'un estudi de detall per tal de garantir i completar certs paràmetres d'ordenació. Posteriorment, es redacta "L'estudi de detall de la finca Can Bernades en el passeig dels Ametlles", explicat a la memòria d'informació.

Essencialment, la nova subzona 5c7 s'ordena de igual manera que la clau a la qual pertany, la clau 5c, excepte alguns paràmetres específics que es mostren a continuació:

Paràmetres d'ordenació de la subzona 5c7:

- Parcel·la mínima: L'existent (12.837,39 m² sòl)
- Coeficient d'edificabilitat neta: 0,2408 m²st/m²s
- Densitat màxima d'habitatges neta: S'admeten fins a 6 habitatges, sobre parcel·la única i Indivisible
- Unitat mínima de projecte: En el sòl comprès per tota una mateixa qualificació entesa com unitat de zona, es podran ordenar condominis amb un màxim de 6 habitatges amb un vial d'accés privat a totes les edificacions. S'haurà de redactar un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per definir l'ordenació detallada. S'haurà d'inscriure l'agrupació com a unitat indivisible.

Càlcul del coeficient d'edificabilitat:

Tal i com s'explica a la memòria d'informació, l'edificabilitat d'aquesta finca ve establerta per "l'estudi de detall de la Finca Can Bernades" l'any 1998, el qual li atorga un sostre de 3.091,99 m²st per a un coeficient d'edificabilitat neta de 0,25 m²st/m²s. La finca "Can Bernades" es correspon amb els terrenys de la clau 5c7.

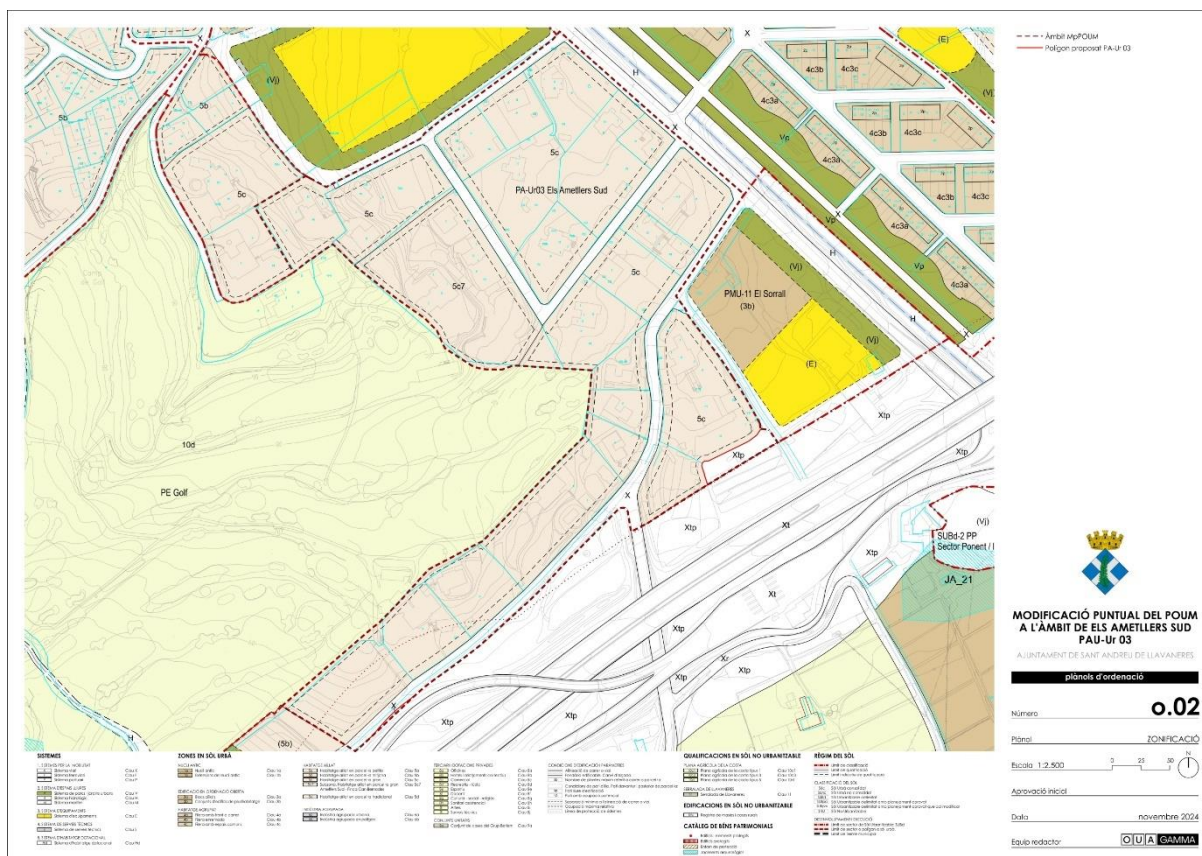
Segons aixecament topogràfic de detall, la superfície total de la finca de Can Bernades avui, és de 12.837,39 m², per tant s'ha calculat un nou coeficient d'edificabilitat d'aquesta finca tenint en compte que no suposarà un augment de sostre la inclusió del vial públic en forma de "T" als terrenys inclosos a la clau 5c7.

Finca Can Bernades			
Sostre actual estudi de detall		0,25 m²st/m²s	3.091,99 m²st
Superfície proposta	12.837,39 m²st	0,2408 m²st/m²s	3.091,99 m²st

SISTEMES

Els sistemes de la modificació en l'àmbit del PA-Ur 03 representen un total del 10,47% de la superfície, amb 11.432,35 m²s

Sistema viari (clau SX) -11.432,35 m²s / 10,57%



Imatge 27. Plànol 0.01 - Proposta Zonificació

c. Cessions

Aquest polígon d'actuació urbanística no té cessió del 10% d'aprofitament ni cessions de vials ja que els sòls estan cedits amb anterioritat, tal i com s'explica a l'apartat 2.6.3 Justificació del 10% cessió de l'aprofitament.

2.4.3. Quadre resum i comparatiu del Planejament Vigent i la MPPGOU

Quadre Comparatiu Planejament vigent vs Proposta: MPPOM Ametllers Sud													
			POUM (PAU-Ur 03 fixa)		POUM (segons aixecament topogràfic)			MPPOM			Vigent vs Proposta		
			SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			SUPERFÍCIE			SUPERFÍCIE		
clau					109.300,60 m²s	100,00%	100,00%	109.300,60 m²s	100,00%	100,00%	-1.072,41 m²s	0,00%	0,00%
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL					108.508,03 m²s	100,00%	99,27%	108.165,06 m²s	100,00%	98,96%	-342,97 m²s	0,00%	-0,31%
TOTAL SUNC			110.707,00 m²s	100,00%	108.508,03 m²s	100,00%	99,27%	108.165,06 m²s	100,00%	98,96%	-342,97 m²s	0,00%	-0,31%
SISTEMES					11.400,30 m²s	10,51%	10,43%	11.432,35 m²s	10,57%	10,46%	32,05 m²s	0,06%	0,03%
Vari			SX		11.400,30 m²s	10,51%	10,43%	11.432,35 m²s	10,57%	10,46%	32,05 m²s	0,06%	0,03%
ZONES					97.107,73 m²s	89,49%	88,84%	96.732,71 m²s	89,43%	88,50%	-375,02 m²s	-0,06%	-0,34%
Habitatge aïllat en parcel·la gran			5c		97.107,73 m²s	89,49%	88,84%	83.895,32 m²s	77,56%	76,75%	-13.212,41 m²s	-11,93%	-12,09%
Subzona. Habitatge aïllat en parcel·la gran. Ametllers Sud Finca Can Bernades			5c7					12.837,39 m²s	11,87%	11,75%	12.837,39 m²s	11,87%	11,75%
TOTAL SUC					792,57 m²s	100,00%	0,73%	63,13 m²s	100,00%	0,06%	-729,44 m²s	0,00%	-0,67%
SISTEMES					792,57 m²s	100,00%	0,73%	63,13 m²s	100,00%	0,06%	-729,44 m²s	0,00%	-0,67%
Vari			SX		792,57 m²s	100,00%	0,73%	63,13 m²s	100,00%	0,06%	-729,44 m²s	0,00%	-0,67%
TOTAL SNU					0,00 m²s	0,00%	0,00%	1.072,41 m²s	100,00%	0,98%	1.072,41 m²s	100,00%	0,98%
SISTEMES					0,00 m²s	0,00%	0,00%	1.072,41 m²s	100,00%	0,98%	1.072,41 m²s	100,00%	0,98%
Vari			SX		0,00 m²s	0,00%	0,00%	1.072,41 m²s	100,00%	0,98%	1.072,41 m²s	100,00%	0,98%

2.5. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

2.5.1. Tractament de l'espai públic

A continuació es donen una sèrie d'indicacions per tal de redactar el posterior projecte d'urbanització de l'espai públic de l'àmbit del PA-UR 03 "Els Ametllers Sud". El projecte té per objecte definir i valorar les obres d'urbanització necessàries a l'àmbit, subsanant l'actual mancança d'alguns dels serveis urbanístics bàsics, proporcionant als vials una pavimentació adequada, i aconseguint en definitiva, la condició de solar per a totes les seves parcel·les.

L'àmbit inclou el sòl situat proper al nucli antic a la dreta de la riera, entre el passeig dels ametllers al nord i el camí del Pla i el camí de les Palmes al sud. Limita a ponent amb les instal·lacions del Golf Llanvaneres, i a llevant amb l'avinguda Sant Andreu. L'àmbit disposa actualment de la majoria de serveis urbanístics bàsics amb alguna excepció, i hi trobem habitatges en totes les seves parcel·les menys en una, la ubicada més a l'oest del camí de les Palmes.

El passeig dels Ametllers, al seu costat nord, forma part d'un àmbit ja urbanitzat des de fa pocs anys i disposa de tots els elements necessaris, amb l'excepció de la seva vorera sud. Aquesta disposa de vorada, punts de llum i serveis urbanístics i li falta únicament la pavimentació.



Imatge 28. Imatge proposta

El passeig dels Ametllers est i oest està resolt amb terres i disposa de tots els serveis necessaris. Es pot observar que les xarxes d'enllumenat, telecomunicacions i baixa tensió estan resoltes de forma aèria en una part o en la totalitat d'aquest vial. A les terres del vial s'observa un deteriorament considerable degut al pas de l'aigua. El tram est del vial disposa d'arbrat a les dues bandes.

El camí del Pla és un vial ben consolidat amb 2 carrils de circulació en bon estat i voreres en la major part del seu àmbit. S'ha identificat la falta de vorera en un costat durant un tram d'aproximadament 50m, on la calçada acaba amb una vorada seguida d'un talús de terres i vegetació densa.

Per últim, el camí de les Palmes pateix de la manca d'alguns serveis urbanístics bàsics, com són una xarxa de clavegueram adequada i enllumenat. Aquest camí està format actualment per terres.

Plantacions i sembres

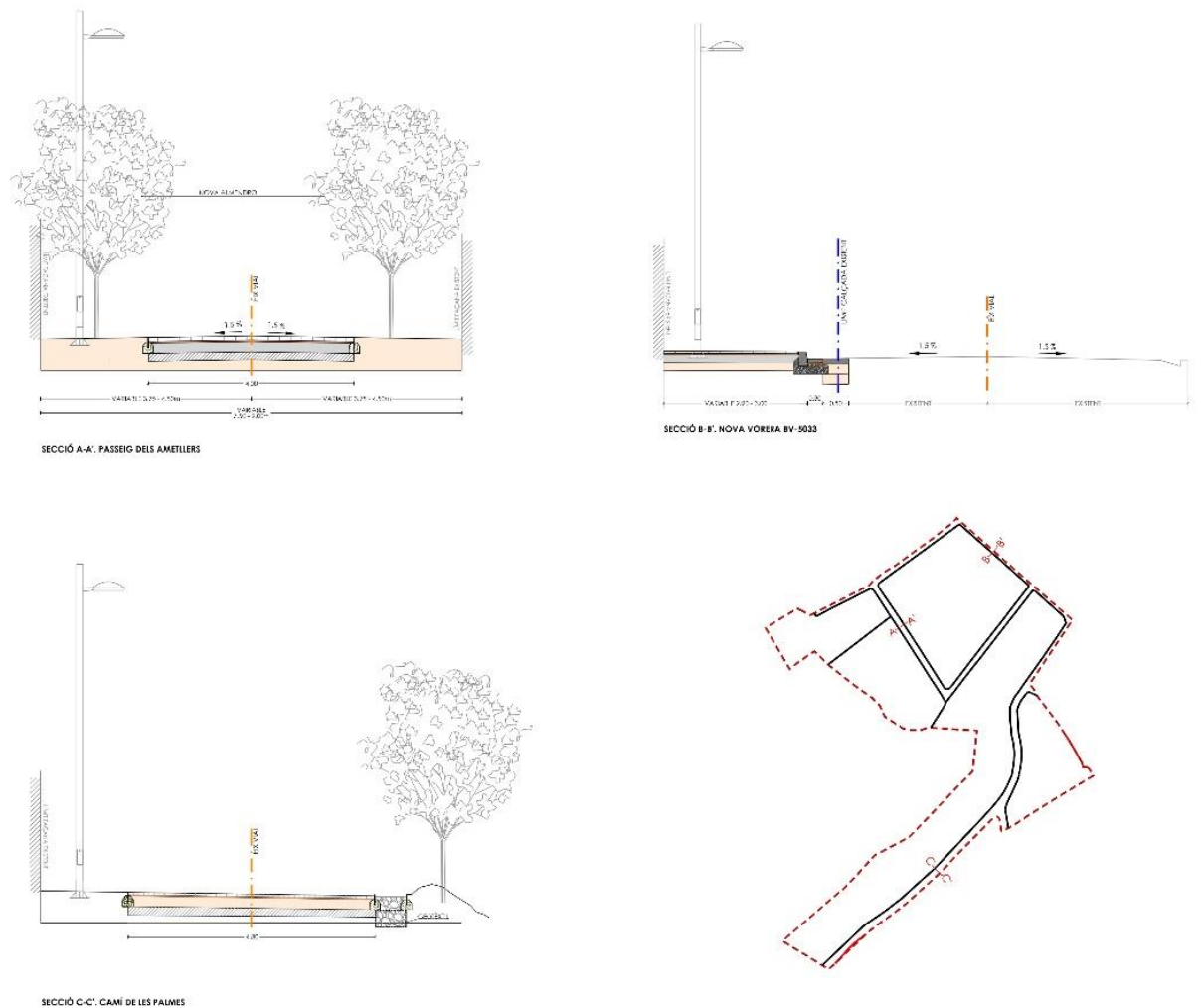
Es proposarà vegetació relacionada amb l'entorn on es troba la proposta.

Gestió sostenible de l'aigua

Es prevé el disseny d'una xarxa de reg per la nova plantació dels arbres al Passeig dels Ametllers Oest. Per dimensionar la xarxa s'ha tingut en compte el document tècnic Plec de condicions tècniques per a les instal·lacions de reg de Parcs i Jardins de Barcelona.

Vialitat

Tal com s'ha esmentat anteriorment, dins l'àmbit de la modificació proposada es preveu un increment del sistema viari respecte al planejament vigent. Tanmateix, la urbanització de les voreres incloses dins l'àmbit de la MPPGOU s'ajustarà i s'integrarà amb el seu entorn, com a intervenció unitària.



Imatge 29. Urbanització. Seccions viàries

2.5.2. Pressupost estimatiu

El pressupost estimatiu pel desenvolupament del polígon del PA-Ur 03 és de 1.260.776,64 € tenint en compte es despeses directes d'urbanització.

ESTIMACIÓ COSTOS PROPOSTA		
(sense iv a)		
	PEM	PEC
Cost d'urbanització	978.253,92 €	1.164.122,17 €
Despesa Gestió		96.654,47 €
TOTAL		1.260.776,64 €

Xarxa de clavegueram. Aigües pluvials i aigües residuals

L'actuació dins l'àmbit de "Els Ametllers Sud" a Sant Andreu de Llavaneres es pot dividir en el Passeig dels Ametllers i el Camí de les Palmes. El Passeig dels Ametllers disposa d'una xarxa de clavegueram separativa funcional, consistent en un tub per el clavegueram pluvial i un per el clavegueram residual de DN-400 que recorren tot el passeig i desguassen en un pou situat davant la carretera BV-5033. Aquest

vial, per tant, ja té resolta la xarxa de clavegueram. Tot i així es calcularà el cabal que recull aquest col·lector pluvial per verificar què és suficient.

En quant al drenatge del propi vial, es considera pobre al disposar únicament d'una reixa a l'extrem est del vial i es proposa millorar-lo amb la instal·lació de reixes interceptores en diversos punts del vial i només a les franges laterals de sauló garbellat existent.

Per la seva part, el camí de les Palmes no disposa actualment de xarxa de clavegueram, tot i tenir habitatges existents. D'una banda s'hi instal·larà un tub de clavegueram residual per desguassar els habitatges existents i la parcel·la final que no disposa actualment d'habitatge. Aquest nou col·lector arribarà per gravetat al pou existent al creuament amb el camí del Pla. D'altra banda, cal instal·lar un nou col·lector de pluvials en aquest vial.

Xarxa d'aigua potable

Totes les parcel·les de l'àmbit, amb excepció d'una parcel·la a l'extrem oest del camí de les Palmes, ja disposen d'habitatges i de la majoria de serveis urbanístics. Això inclou l'aigua potable. Tot i així, s'ha pogut observar una mancança en la xarxa d'hidrants, i alguns dels diàmetres existents són massa petits per poder abastir un hidrant. Això farà necessari la instal·lació de canonades noves. El Passeig dels Ametllers disposa actualment d'una canonada d'aigua potable DN-60. Per complir amb la normativa de bombers caldrà instal·lar-hi dos hidrants. El camí de les Palmes disposa d'una canonada DN-50. Aquesta canonada no arriba fins la última parcel·la de l'àmbit que actualment no està edificada. S'hi instal·larà una canonada DN-125 que arribarà fins aquesta parcel·la i s'hi instal·laran 2 hidrants. Caldrà tenir especial cura d'instal·lar aquesta canonada fora de la zona de protecció de la Conducció Comarcal Maresme de ATL, i realitzar el creuament deixant un resguard suficient amb la conducció.

Xarxa de Mitja Tensió

L'àmbit disposa d'una xarxa elèctrica de mitja tensió existent. Existeix una estació transformadora (ET) al passeig dels Ametllers oest d'un surt una línia de mitja tensió soterrada que recorre el passeig fins la carretera BV-5033. Pel camí de les Palmes hi transcorre una altra línia existent que connecta amb una ET existent just fora de l'àmbit, al Club de Golf Llavanes. No serà necessària cap actuació sobre la xarxa de mitja tensió existent ni caldrà executar cap línia nova.

Xarxa de Baixa Tensió

Existeixen línies de baixa tensió als diferents vials de l'àmbit. Al Passeig dels Ametllers hi ha una combinació de línies aèries i soterrades que surten de la ET ubicada al passeig dels Ametllers oest i alimenten les diverses parcel·les. Les parcel·les del camí de les palmes es troben també alimentades per línies aèries de baixa tensió. Es soternen tots els trams aèris.

Xarxa de gas

El passeig dels Ametllers disposa actualment d'una xarxa de gas consistent en una canonada de PE DN-63 que dona servei a totes les parcel·les d'aquest vial. El camí de les Palmes disposa també d'una xarxa de gas existent que dona servei a totes les parcel·les. No serà necessària cap actuació sobre la xarxa de gas existent ni caldrà executar cap xarxa nova, donat que es podrà aprofitar la xarxa existent.

Xarxa de telecomunicacions

El passeig dels Ametllers disposa actualment d'una xarxa de telecomunicacions aèria que dona servei a les parcel·les d'aquest vial. Es preveu soterrar la línia existent aèria que recorre l'àmbit en pals de fusta. La nova canalització constarà de prismes de 2 PVC DN-63 o 4 PVC DN-63 o segueix el mateix recorregut de la línia aèria. Es col·loquen arquetes tipus DM i arquetes tipus M davant de cada parcel·la, segon indicacions de la companyia. La nova canalització soterrada es connectarà als pals existent mitjançant una connexió aèria/soterrada en els punts indicats als plànols.

2.6. JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.6.1. Justificació del contingut documental o adaptació a la legislació vigent

D'acord amb l'establert a l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, les modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.

En l'apartat 1 d'aquests article 118 del RLUC s'estableix que en tot cas s'ha de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixin.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la modificació.
- c) Establir mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, en el seu cas, de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme.

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta en l'apartat 2.2 d'aquesta memòria, "Justificació de la conveniència i oportunitat", 2.3 "Criteris i objectius" i 2.4 "Descripció de la proposta d'ordenació" d'aquesta memòria.

Així mateix, la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les **determinacions i les normes urbanístiques** objecte de la modificació.

De manera més concreta: en aquesta memòria s'especifica l'objecte i l'abast de la modificació, identificant l'àmbit objecte de la mateixa i els aspectes gràfics i normatius a modificar respecte el planejament vigent. En els plànols d'informació i d'ordenació s'ha senyalat l'àmbit i en el plànol o.01 Zonificació, s'estableix la qualificació del sòl proposada l'àmbit d'aquesta modificació.

La present MPPUOM, no està sotmesa a **avaluació ambiental**, segons es desprèn de les regles establertes per la disposició addicional 8a. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol. Tot i això, ha de contenir un Informe ambiental, segons preveu l'article 100 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006).

A aquests efectes s'ha de recordar que la Llei 21/2013, de 9 de desembre, "d'avaluació ambiental" i la Llei 6/2009, de 28 d'abril "d'Avaluació Ambiental de plans i programes", estableixen en quins casos les modificacions dels plans i programes es sotmetran a Avaluació Ambiental. D'acord amb el que estableix la Llei i atesa la finalitat d'aquesta modificació, la mateixa no s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental. Encara que s'aporta un document d'informe ambiental amb recomanacions.

Pel que fa a la mobilitat, segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3.1.b, els estudis d'**Avaluació de la Mobilitat** s'han d'incloure com a document independent en les modificacions del Planejament urbanístic general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. El present document de modificació puntual de planejament no modifica la classificació del sòl municipal i per tant inclou l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada. A més no es modifiquen els eixos viaris respecte de planejament vigent.

D'acord amb l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, aquesta Modificació no inclou la **Memòria Social**, atès que la modificació no incrementa el sostre residencial de nova implantació. Però sí que inclou una apartat per justificar que es segueixen i compleixen les directrius de l'urbanisme amb perspectiva de gènere.

Finalment el document incorpora l'**Avaluació Econòmica i Financera**, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat. Aquest document, d'acord amb el que determina l'article 99.1.c del TRLRUC, conté en format separata l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

D'acord amb el punt 7 de l'art.58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i per tal de poder desenvolupar la present Modificació de manera immediata, el present document incorpora la seva ordenació detallada, amb el nivell i documentació propis d'un pla

parcial urbanístic (art. 58 i article 66 de la LLUC) incorporant tots els documents anteriorment exposats així com el **pressupost estimatiu de les obres i serveis i l'Agenda i Pla d'Etapes**.

2.6.2. Justificació i compliment del TRLU

En l'article 3 del TRLU -concepte de desenvolupament urbanístic sostenible- i article 9 -directrius per al planejament urbanístic- es determinen els principis que ha de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.

L'article 31 del TRLU -Concepte de sòl urbà no consolidat- al seu apartat 2 determina que un sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general ho incorpora en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b (assenyalades alineacions i rasants) i d (susceptibles de llicència immediata per no estar inclosos a PAU) de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

L'article 117 del TRLUC -Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada- al seu apartat 1 determina que són polígons d'actuació urbanística els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit. Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:

- La MPPOUM a l'àmbit del PA-Ur 03, compleix amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic, en tant que conjuga les necessitats de creixement i conservació dels valors naturals, paisatgístics, històrics i culturals. La modificació proposa una ordenació que no ha de comportar un impacte negatiu sobre el paisatge ni el caràcter existent en l'entorn i permet, així mateix, en benefici del benestar de les persones.
 - La MPPOUM a l'àmbit del PA-Ur 03, no modifica el model territorial previst en el planejament vigent. En aquest sentit cal destacar que:
 - No hi ha un increment de sostre ni la cessió de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta
 - La proposta de MPPOUM a l'àmbit del PA-Ur 03 garanteix el manteniment dels sistemes urbanístics previstos.

Per tot l'anterior, cal considerar que el planejament en tràmit respecta l'establert en la legislació vigent en matèria urbanística.

2.6.3. Justificació del 10% cessió de l'aprofitament

L'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme estableix el següent:

Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels **polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a**, llevat dels supòsits següents:
 - a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - b) En el cas que per mitjà **d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona**, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent

incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

- c) En el cas que per mitjà d'una **modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística**, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.
3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

En aquest sentit l'apartat 2.a de l'art. 70 de LLUC diu:

*a) Determinar **operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.***

Respecte al PA Ur-03 que la proposta de modificació proposa podem afirmar:

- a. El PAU no s'inclou en cap ARE.
- b. L'actuació no comporta increment d'aprofitament: ni de sostre ni de densitat.
- c. La delimitació del PAU no porta causa en cap dels supòsits previstos a l'article 70.2.a TRLUC, perquè l'objecte de la seva delimitació no és la seva reconversió de l'àmbit.
- d. L'actuació no pot considerar-se una "actuació aïllada de transformació" ni tampoc una "actuació aïllada de dotació", segons descriu la Disposició Addicional Segona del TRLUC.

La Disposició addicional segona, de la Llei d'urbanisme, relativa a les Actuacions de transformació urbanística, apartat 2 diu:

*Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà **no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl**, sens perjudici de l'ur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.*

En el cas de l'àmbit que ens ocupa pel que fa a l'execució física del planejament, només quedaria per completar les obres d'urbanització de la vialitat.

Per tant, al no tractar-se d'una actuació de transformació urbanística o actuació aïllada de dotació, ni trobar-se l'àmbit sota cap dels supòsits que estableix l'art. 70.2.a de la Llei d'urbanisme, podem concloure que el PA Ur-03 de la present modificació puntual no està sotmès a la cessió del 10% de l'aprofitament al no entenent-se com a actuació de transformació urbana, segons disposició addicional segona DL 1/2010, modificat per l'art. 81 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

2.6.4. Justificació de la reserva de sistemes d'Espai Lliures i d'Equipaments

La proposta de MPPUOM proposada no suposa un increment de sostre i densitat respecte les previsions del PUOM, de manera que no cal donar compliment a l'article 100.1 del TRLLU.

2.6.5. Observança de l'objectiu de l'adequació del polígon en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclusiu

La proposta de MPPOUM garanteix l'urbanisme inclusiu i la perspectiva de gènere mitjançant la eliminació d'un vial en forma de "T" i cul de sac, ja que pot generar sensació de poca seguretat i no permet la visibilitat de tot el carrer des de diversos punts. A més garanteix la seguretat dels veïns i veïnes del voltant concentrant tota la mobilitat als vials principals i urbanitzant tots els carrers dins l'àmbit garantint una bona il·luminació, a més de la correcta pavimentació d'aquests per temes de seguretat.

2.7. PARTICIPACIÓ CIUTADANA I TRAMITACIÓ

2.7.1. Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document

La primera fase de participació es refereix a l'aprovació inicial d'aquest document de Modificació Puntual del POUM, que d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 de la LUC "un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial". El termini d'exposició pública es computa des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en el diari de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública es convoca mitjançant un edicte que es publica "al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal", d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del RLUC. Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer per mitjans telemàtics, mitjà pel qual també es podrà consultar el document exposat.

D'acord amb allò establert en l'article 8 de la LUC –Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics-, conjuntament amb el document de modificació s'exposa un document comprensiu que conté:

Primer: Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon: Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Durant el període d'exposició pública totes les persones físiques o jurídiques podran:

- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document comprensiu anteriorment referit.
- Presentar al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmès informació pública.
- S'haurà de demanar, al menys, els següents informes sectorials a les administracions que tenen competències en relació a la modificació del POUM i que hauran d'emetre els informes preceptius en el tràmit d'informació pública:
 - Direcció general de carreteres
 - Agència Catalana de l'aigua

2.7.2. Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació

Les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública seran convenientment relacionades i estudiades per valorar la seva incorporació al document d'aprovació provisional. A tal efecte s'elaborarà un informe de valoració de les mateixes i es determinarà de forma justificada si aquestes han quedat recollides o no, i en quins termes, en el document proposat per la seva aprovació provisional.

En la memòria del document proposat per a l'aprovació provisional, a l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades amb la finalitat de

fomentar la participació ciutadana, s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les alegacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions i aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades en el procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

2.8. URBANISME DE GÈNERE

L'urbanisme és una eina clau per dissenyar, transformar i establir l'equilibri vital i sostenible entre el territori i les persones. Aleshores, l'urbanisme amb perspectiva de gènere aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tinguin en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés.

A la legislació urbanística i sectorial s'estableix la necessitat d'incorporar la perspectiva de gènere en les diferents figures de planejament urbanístic amb l'objectiu d'analitzar l'impacte del planejament en termes de gènere.

Introduir la perspectiva de gènere en l'anàlisi de l'impacte del planejament ha de permetre, d'una banda, abordar en quina mesura el planejament dona resposta a les necessitats que es deriven del perfil sociodemogràfic de la població segons gènere i d'altra banda, ha d'incorporar una valoració sobre l'adequació de la proposta d'intervenció urbanística a les necessitats en l'ús del territori dels diferents col·lectius, atenent, especialment, al gènere.

Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per introduir-la correctament són: que hi hagi transports públics suficients i adequats; que s'estableixi una cobertura de les necessitats de l'habitatge; crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequar els espais als temps que marquen la nostra quotidianitat perquè hi hagi una relació equilibrada entre l'oci i el treball; que es potenciï la corresponsabilitat en les tasques de cura; que hi hagi una provisió de serveis bàsics per a totes les persones; que hi hagi un accés universal a espais i habitatges; establir mesures per potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta de què la localitat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com ara la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de moltes petites actuacions que repercuteixen en la vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

En el cas concret d'aquesta MPOUM, l'adequació del polígon d'actuació urbanística a l'urbanisme inclusiu ha estat elaborada en base als criteris d'un ús del teixit urbà còmode per als usuaris, tenint especial cura en la seguretat.

Es pot afirmar que el polígon proposat combina les funcions adequades per tal de facilitar la gestió de la vida diària.

D'una banda, la present proposta de MPOUM **garanteix la seguretat del polígon** mitjançant una modificació de qualificació d'un vial en forma de " T " anomenat Can Bernades (es proposa que deixi de ser vial per convertir-se a formar part de la clau 5c), el qual pot generar sensació de poca seguretat ja que la seva forma el fa ser un cul de sac i no permet la visibilitat de tot el carrer des de diversos punts. En canvi es proposa millorar la forma urbana del polígon alhora que garantir la seguretat dels veïns i veïnes del voltant concentrant tota la mobilitat als vials principals i urbanitzant tots els carrers dins l'àmbit garantint una bona il·luminació, a més de la correcta pavimentació d'aquests per temes de seguretat.

D'altra banda aquesta modificació **estableix les següents recomanacions:**

- Promoure un espai públic el més acollidor possible.
 1. El disseny del nou espai públic, ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions.
 2. Es recomana un arbrat adequat al tipus d'espai públic.

3. Pel que fa a la seguretat es promourà complir amb el veure i ser vist sense obstacles que obstaculitzin visuals en aquests i afavorir les relacions visuals transversals, en els nous espais públics que es generen amb la proposta. A més, per afavorir aquestes relacions visuals, es recomana mantenir obertures entre les edificacions i les alineacions.
 4. Es recomana, amb l'aprovació inicial d'aquesta modificació, que es comenci la redacció de l'avantprojecte de la urbanització de l'àmbit, el més aviat possible, per a poder donar criteris d'ordenació en els espais públics i privats lliures edificació en contacte directe amb l'espai lliure i la vialitat.
- Mesures per millorar les qualitats ambientals i paisatgístiques dels vials al PA-Ur 03
 1. Transformar alguns carrers destacats perquè siguin veritables trajectes per a vianants, de recorreguts tranquils i de lectura clara, i emanin sensació de seguretat.
 2. Dotar de prou il·luminació i disposició eficaç els llums, més per a les persones que per als cotxes.
 3. Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat.
 4. Dissenyar correctament les amplades de les voreres (ni massa estretes ni massa amples). Estudiar-ne la proporció amb l'amplada de la calçada. Cal considerar que l'encreuament de dues persones amb cadira de rodes necessita 1,80 m.
 5. Aplicar un tractament per aïllar físicament i visualment els espais buits o en desús.
 6. Dotar de guals adequats i no perillosos, és a dir, sense arestes, totes les voreres.

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Àmbit de la Modificació Puntual

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística "Els Ametllers Sud" (PA-Ur 03), situat en sòl urbà consolidat i definit en la present Modificació Puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, segons la delimitació que consta als plànols del present document i que correspon a una superfície de 108.165,06 m² segons amidament topogràfic detallat.

article 2. Objecte i estructura d'aquestes normes

El present document de Modificació Puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres té per objecte principal fer una sèrie de modificacions a l'àmbit del polígon d'actuació urbanística "Els Ametllers Sud", PA-Ur 03.

S'estableixen una sèrie d'objectius específics:

1. Aplicar o fer efectiva, al POUM de Sant Andreu de Llavaneres, la sentència 691/2016
2. Modificar el planejament vigent i garantir l'execució del planejament i de les obres d'urbanització dels vials d'aquest àmbit, de forma gratuïta per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, arran els instruments corresponents de gestió urbanística promovent una execució immediata.
3. Assegurar i completar la urbanització de l'entorn.
4. Introduir al planejament vigent les noves directrius que proposa l'urbanisme amb perspectiva de gènere.

article 3. Marc legal de referència

La present Modificació Puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, s'ha redactat de conformitat a:

- **Real Decret legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, per el que s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl y Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el **Reglament de valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, per el que s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, per el que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**.
- **Pla territorial Metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres**, aprovat definitivament el 27 de gener de 2011 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 5 de març de 2013.
- Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de justícia de Catalunya (Secció Tercera), al recurs ordinari 67/2013, **Sentència (691/2016)**.

- Llei 25/1988, de 29 de juliol, de **Carreteres**.
- DL 2/2009, de 25 de agosto, por el que s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**.
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel que s'aprova el **Reglament General de Carreteres de Catalunya**.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de protecció civil de Catalunya.
- Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de **Telecomunicacions**.

article 4. Documents de la Modificació Puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres a l'àmbit del PA-Ur 03

El present document de Modificació Puntual està integrat pels següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria de l'ordenació (amb Justificació de gènere)
- Normativa
- Gestió i pla d'etapes
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Justificació Ambiental
- Estudi de viabilitat econòmica i financera

article 5. Plànols normatius

Els plànols normatius del document de Modificació Puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, són els següents:

- o. 01 Classificació del sòl
- o. 02 Zonificació

article 6. Entrada en vigor i vigència.

Les determinacions d'aquest document de Modificació Puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, entraran en vigor el dia de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de l'acord d'aprovació definitiva i, es mantindrà en vigència sempre que no es procedeixi a la seva revisió i/o modificació.

article 7. Modificacions del present planejament.

Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, i s'ajustaran al que prescriu la Llei d'Urbanisme, així com al desenvolupament de la mateixa fixada en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

article 8. Regles gràfiques d'interpretació

Segons l'establert a l'article 15 de les NNUU del POUM de Sant Andreu de Llavaneres ampliant aquestes regles gràfiques d'interpretació i ajustos als documents de gestió urbanística (projectes d'urbanització i reparcel·lació).

TÍTOL 2 – NORMATIVA RELATIVA A LA MODIFICACIÓ DEL POUM EN RELACIÓ A L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA ELS AMETLLERS SUD (PA-Ur 03)

article 9. Àmbit i continguts objecte de la Modificació Puntual

Amb l'objectiu de afavorir i facilitar el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística "Els Ametllers Sud (PA-Ur 03)" dintre dels principis de sostenibilitat establerts als articles 3 i 9 del Text refós de la Llei d'urbanisme, es proposa modificar el POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

Es modifiquen parcialment els següents plànols d'ordenació **a l'àmbit de la present modificació puntual** del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

- 1. Règim urbanístic del sòl
- 2.a. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable
- 2.b. Regulació dels components del sòl no urbanitzable
- 3.2. Qualificació i gestió del sòl
- 4.8 B05. Qualificació detallada del sòl
- 5. Directori dels sectors
- 6. Topografia del territori.
- 7. Proteccions de sistemes en SU i SUB
- 10. Superposició classificació del sòl i Pla director urbanístic costaner

Es substitueixen de forma parcial pels següent plànol:

Pel que fa a la delimitació de la classificació del sòl, el plànol "**o.01 Classificació del sòl**"

Pel que fa a la delimitació i zonificació del PA-Ur 03, el plànol "**o.02 Zonificació**"

article 10. Classificació del sòl

1. La MpPOUM classifica com a sòl no urbanitzable una porció de sòl de 1.072,41 m² per adequació de l'àmbit de gestió a la realitat existent d'acord amb la normativa del POUM de Llavaneres.
2. La resta dels sòls inclosos en la present MpPOUM tenen la consideració de Sòl urbà no consolidat, de conformitat amb l'article 31 del TRLUC.

article 11. Modificació de la fitxa Polígon d'actuació urbanística "Els Ametllers Sud"- Codi: PA-Ur 03

Es modifica la fitxa Polígon d'actuació urbanística "Els Ametllers Sud"- Codi: PA-Ur 03 del planejament, la qual queda com segueix:

Fitxa Polígon d'actuació urbanística Els Ametllers Sud

ÀMBIT:

Inclou el sòl situat proper al nucli antic a la dreta de la riera, entre el passeig dels Ametllers al nord i el camí del Pla i el camí de les Palmes al sud. Limita al ponent amb les instal·lacions del Golf Llavaneres, i al llevant amb la avinguda Sant Andreu, tal com s'especifica en els plànols D'ordenació de la present modificació. Inclou el sòl situat proper al nucli antic a la dreta de la riera, entre el passeig dels Ametllers al nord i el camí del Pla i el camí de les Palmes al sud. Limita al ponent amb les instal·lacions del Golf Llavaneres, i al llevant amb la avinguda Sant Andreu, tal com s'especifica en els plànols D'ordenació de la present modificació.

SUPERFÍCIES:

Superfície total: 108.165,06 m²s

Vialitat: 11.432,35 m²

Sòl privat: 96.732,71 m²s

OBJECTIUS:

- a) Garantir l'execució de les obres de urbanització, concretar les obres de repavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització. La comunitat reparcel·latòria urbanitzarà la superfície de vialitat inclosa en el polígon d'actuació.
- b) Dotar dels serveis urbanístics necessaris.

CONDICIONS D'EXECUCIÓ:

Per la redacció del projecte i l'execució d'obres de urbanització es tindran en compte els següents ítems

Xarxa viària (Urbanització dels vials):

Calçades
Vorerres
Arbrat i repoblament paisatgístic
Reserves d'estacionament, etc
Enllumenat públic

Instal·lacions i serveis:

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)
Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)
Telefonia (segons l'art 26 de la Ley General de Telecomunicaciones)
Subministrament de xarxa de gas

DETERMINACIONS FONAMENTALS DEL PROJECTE I EXECUCIÓ:

- a) Racionalitzar la circulació rodada e incorporar zones de aparcament.
- b) Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com valor inicial mediambiental.
- c) Incorporar una xarxa de enllumenat pública que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.
- d) Emprar solucions per al nou acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.
- e) Incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.
- f) Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

Iniciativa: Privada. El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació per compensació.

Cessió aprofitament: Aquest polígon d'actuació urbanística no té cessió del 10% d'aprofitament ni cessions de vials ja que els sòls estan cedits amb anterioritat. La comunitat reparcel·latòria urbanitzarà la superfície inclosa en el polígon d'actuació.

Resum del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud":

			PA-Ur 03 Els Ametllers Sud (Proposta)	
			SUPERFÍCIE	
			108.165,06 m²s	100,00%
SISTEMES			11.432,35 m²s	10,57%
Viari		SX	11.432,35 m²s	10,57%
ZONES			96.732,71 m²s	89,43%
Habitatge aïllat en parcel·la gran		5c	83.895,32 m²s	77,56%
Subzona. Habitatge aïllat en parcel·la gran. Ametllers Sud Finca Can Bernades		5c7	12.837,39 m²s	11,87%

article 12. Modificació de l'art.163 de les Normes Urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres per a la inclusió de la subzona Els Ametllers Sud- Can Bernades, clau 5c7:

S'afegeix una subzona de nova creació, anomenada Els Ametllers Sud-Finca Can Bernades, (clau 5c7) al punt de **Relació de subzones del POUM del punt 2 Subzones:**

Relació de subzones del POUM	Clau
Turó d'en Llull	5c1
Can Bacardi. Àmbit inferior	5c2a
Can Bacardi. Àmbit superior	5c2b
El Turó. Àmbit general	5c3a
El Turó. Àmbit habitatges agrupats	5c3b
El Turó. Permuta Can Amat	5c3c
El Mirador. Àmbit general	5c4a
El Mirador. Àmbit amb limitació d'ocupació	5c4b
El Mirador. Àmbit amb agrupació d'habitatges 1	5c4c
El Mirador. Àmbit amb agrupació d'habitatges 2	5c4d
El Molí	5c5
Roca de la Nao	5c6
Els Ametllers Sud-Finca Can Bernades	5c7

S'afegeix el paràmetre específic per a la subzona de nova creació, anomenada Els Ametllers Sud-Finca Can Bernades (clau 5c7), al punt de **Parcel·la mínima (art.219) del punt 3 Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c:**

Parcel·la mínima	art.219	2.000 m² 5c1: 1.000 m² 5c2a,5c2b: 1.500 m² 5c3b: L'existent 5c3c: 1.333 m² 5c4a: Les existents, amb una superfície no inferior a 1.000 m² 5c4b: Les existents, amb una superfície no inferior a 1.500 m² 5c4c: L'existent (7.923 m²) 5c4d: L'existent (7.029 m²) 5c7: L'existent (12.837,39 m²)
------------------	---------	--

S'afegeix el paràmetre específic per a la subzona de nova creació, anomenada Els Ametllers Sud-Finca Can Bernades (clau 5c7), al punt de **Coeficient d'edificabilitat neta (art.241) del punt 4.2 Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c:**

Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	0,25 m²sostre/m²sòl 5c1: 0,40 m²sostre/m²sòl 5c2a,5c2b: 0,40 m²sostre/m²sòl inclosa la planta soterrani 5c3a, 5c3b, 5c3c: 0,26 m²sostre/m²sòl 5c4a, 5c4b, 5c4c, 5c4d: 0,30 m²sostre/m²sòl 5c5: 0,25 m²sostre/m²sòl. Amb un volum edificat que no superi la ràtio de 8m³sostre/m²sòl 5c6: 0,20 m²sostre/m²sòl 5c7: 0,2408 m²sostre/m²sòl.
----------------------------------	---------	--

S'afegeix el paràmetre específic per a la subzona de nova creació, anomenada Els Ametllers Sud-Finca Can Bernades (clau 5c7), al punt de **Densitat màxima d'habitatges neta (art.244) del punt 4.2 Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c:**

Densitat màxima d'habitatges neta	art.244	1 habitatge per parcel·la. En les situacions preexistents que estiguin legalment implantades es reconeixerà la condició de multi-habitatge havent de mantenir la condició d'espais mancomunats al servei de les diferents edificacions i sempre i quan això no suposi major densitat que la que resultaria de la divisió del sòl en parcel·les independents. 5c3b: S'admet fins a 6 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible. 5c4c: S'admeten fins a 4 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible. 5c4d: S'admeten fins a 3 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible. 5c6: S'admet l'agrupació de fins a 6 habitatges, amb una superfície de parcel·la de 2.000 m² per cada unitat d'habitatge, només en el cas que la parcel·la tingui un pendent inferior al 10% i que no se superi un volum edificat de 500 m² de sostre. 5c7: S'admeten fins a 6 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible.
-----------------------------------	---------	---

S'afegeix el paràmetre específic per a la subzona de nova creació, anomenada Els Ametllers Sud-Finca Can Bernades (clau 5c7), al punt de **Unitat mínima de projecte (art.255) del punt 4.2 Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c:**

Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte. En cas d'agrupació d'habitatges es requerirà la tramitació prèvia d'un PMUOV. 5c3b: Incloent la totalitat del sòl de la zona es podran ordenar condominis amb un màxim de 6 hbtg amb un espai comunitari de vialitat d'accés i un altre com a verd privat en el que està prohibit qualsevol construcció, incloses piscines, pistes esportives i similars o moviments de terres. S'haurà de redactar un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per modificar l'estat actual. 5c4c: En el sòl comprès per tota una mateixa qualificació entesa com unitat de zona, es podran ordenar condominis amb un màxim de 4 hbtg amb un espai comunitari com a verd privat. S'haurà de redactar un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per definir l'ordenació detallada. S'haurà d'inscriure l'agrupació com a unitat indivisible. 5c4d: En el sòl comprès per tota una mateixa qualificació entesa com unitat de zona, es podran ordenar condominis amb un màxim de 3 hbtg amb un espai comunitari com a verd privat. S'haurà de redactar un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per definir l'ordenació detallada. S'haurà d'inscriure l'agrupació com a unitat indivisible. 5c6: màxim 6 unitats. 5c7: En el sòl comprès per tota una mateixa qualificació entesa com unitat de zona, es podran ordenar condominis amb un màxim de 6 habitatges amb un vial d'accés privat a totes les edificacions. S'haurà de redactar un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per definir l'ordenació detallada. S'haurà d'inscriure l'agrupació com a unitat indivisible.
---------------------------	---------	--

article 13. Modificació de l'art.211 bis 1. Pla especial golf de Llaveneres.

S'elimina el redactat del punt **d)** de l'article 211 bis 1 **Pla especial golf de Llaveneres del POUM** d'acord amb la Sentència (691/2016): explicada a la memòria d'informació i ordenació d'aquest document i representada de forma gràfica als plànols d'ordenació d'aquesta modificació.

~~d)El Pla Especial garantirà la continuïtat del camí de la Torreta de l'àmbit dels Ametllers sud, pel seu paper estructurador en la vialitat del municipi de Llaveneres.~~

TÍTOL 3 – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ

article 14. Iniciativa

La formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions corresponen als Ajuntaments (art. 76.2 TRLUC). L'Ajuntament de Sant Andreu de Llaveneres assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació.

article 15. Desenvolupament i execució del polígon

1. El desenvolupament del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud" s'efectuarà mitjançant la tramitació i l'aprovació dels instruments de gestió que correspongui d'acord amb el sistema d'actuació fixat.
2. Per a posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest polígon d'actuació es redactarà el projecte d'urbanització necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article 17 d'aquestes Normes.

article 16. Sistema d'actuació i condicions de gestió

1. El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica pel procés de reparcel·lació, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.

2. D'acord amb l'article 118 del TRLU, cal redactar i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació.
3. En el cas de reparcel·lació econòmica, s'estarà al que disposa l'article 165 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. El projecte de reparcel·lació precisarà els drets de participació de les persones propietàries s'estableixen de conformitat amb l'article 133.2.b) del Reglament mencionat.
4. La documentació del projecte s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries. En qualsevol cas, cal incorporar el compte de liquidació provisional, en el que s'han d'incloure les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre els afectats i les càrregues d'urbanització que els corresponguin, als efectes del que estableix l'article 121.b) de la Llei d'urbanisme.

article 17. Cessions obligatòries

Aquest polígon d'actuació urbanística no té cessió del 10% d'aprofitament urbanístics ni cessions de vials ja que els sòls estan cedits amb anterioritat. La comunitat reparcel·latòria urbanitzarà la superfície inclosa en el polígon d'actuació.

article 18. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització

Les obres d'urbanització pròpies del sector, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreta en l'execució del total dels sistemes inclosos en el sector que s'han de cedir i urbanitzar amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

4.1. SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb els articles 124 a 134 del TRLUC, i els articles 130 a 143 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, en aquest cas concret, té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, d'acord amb el present document de planejament urbanístic.

La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques de les quals la seva superfície representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística. Només es delimita un únic polígon de gestió urbanística a desenvolupar d'acord els plànols i la memòria d'ordenació.

Segons l'article 124 del TRLUC, l'objecte de la reparcel·lació és el següent:

Art. 124. Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

4.2. PLA D'ETAPES

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació.

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació, es determina una sola fase d'execució de les obres d'urbanització.

Així mateix, es preveu simultaniejar els instruments de planejament i gestió.

Les etapes previstes en el desenvolupament del polígon del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud" a comptar des de la data d'aprovació definitiva i publicació al DOGC de la present Modificació, són les següents:

Primera etapa:

- Aprovació definitiva i publicació del planejament
- Aprovació definitiva i publicació dels instruments de gestió (projecte de reparcel·lació i urbanització)
- Inscripció en el Registre de la Propietat

Segona etapa:

- Licitació i adjudicació de les obres d'urbanització.

Calendari previst: 3 mesos

- Execució de les obres d'urbanització.

Calendari previst: 6 mesos

4.3. DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Tal com estableix l'art. 42 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, els deures dels propietaris del sòl urbà consolidat són els següents:

Article 42. Drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic, els solars resultants. Els propietaris o propietàries resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal o bé pel programa d'actuació urbanística municipal per a àmbits determinats.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.

4.4. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Sistema d'actuació i condicions de gestió

El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica pel procés de reparcel·lació, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.

Cessions obligatòries

Aquest polígon d'actuació urbanística no té cessió del 10% d'aprofitament urbanístics ni cessions de vials ja que els sòls estan cedits amb anterioritat. La comunitat reparcel·latòria urbanitzarà la superfície inclosa en el polígon d'actuació.

4.5. CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

L'art. 127 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, diu el següent:

Article 127. Càrregues d'urbanització

1. A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

2. Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

3. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

- a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.
- b) Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

- c) *Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.*

4. En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació inclourà les despeses d'urbanització del propi àmbit de planejament.

5.1. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

El procés d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, inclosos els plans urbanístics, es regeix a Catalunya per la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i Programes, i modificada per la Llei 10/2011, del 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa.

Aquesta normativa estableix en el seu article 8 la regulació de l'avaluació ambiental dels plans i programes:

Article 8

Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental, si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental, els plans i els programes següents:

- a) Els plans i els programes a què fa referència l'article 6 que estableixin l'ús de zones d'àmbit territorial reduït.*
- b) Els plans i els programes no inclosos en l'article 6 que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*
- c) Els plans directors urbanístics.*
- d) Els plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental.*
- e) Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d que comportin una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*
- f) Els plans d'instal·lacions i equipaments esportius.*
- g) Qualsevol altre pla o programa el promotor dels quals sol·liciti sotmetre'ls a avaluació ambiental atenent-ne les circumstàncies especials de risc ambiental o de repercussions per al medi.*

2. Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d de l'apartat 1 si, per les característiques i la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa al procés de decisió prèvia i, en conseqüència, al procés d'avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. En el cas que l'òrgan ambiental no dicti la resolució de declaració de no-subjecció en el termini esmentat, la sol·licitud s'entén que és desestimada.

Els objectius i determinacions de la present modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, **no estan dins de cap dels supòsits d'avaluació ambiental d'acord amb l'article 8** citat anteriorment i tampoc suposen **incidències sobre el medi ambient**. Per aquestes raons, **no és necessari el tràmit d'avaluació ambiental**.

Tot i així, a continuació es recomanen una sèrie de mesures ambientals a tenir en compte pel futur desenvolupament del sector.

5.2. MESURES AMBIENTALS RECOMANADES

5.2.1. Mesures ambientals i recomanacions pel medi biòtic i perceptual

Sempre que sigui possible, es recomana l'aprofitament de la vegetació existent i la utilització de vegetació autòctona en les plantacions que calgui realitzar. Per aquestes plantacions en la urbanització dels vials es recomana per ala vegetació:

- Ser autòctones de l'entorn i per tant adaptades a les condicions del medi (clima i sòl).
- Espècies de fàcil implantació.
- Capacitat de protecció i estructuració del sòl.
- Ser espècies de desenvolupament no massa lent.
- Espècies de baix manteniment i requeriment hídric.

- La nova plantació s'hauria d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.
- Espècies poc inflamables, no piròfites, ja que ens situem en un espai de risc important d'incendis forestals.
- Caldria evitar sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme.
- En aquells indrets on es prevegi un ús humà continuat, i la funció de la vegetació sigui més de caire estètic, de millora de les condicions ambientals o proporcionar una sensació de confort, escollir espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal.
- Evitar la plantació de gespa, gran consumidora d'aigua, i optar per la utilització de plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a les característiques climàtiques mediterrànies i de menor requeriment hídric.
- Caldrà el manteniment d'aquests espais enjardinats als vials, fet que s'ha de preveure en el disseny per minimitzar les tasques i la despesa.

Pel que fa al reg, si és necessària la seva instal·lació, s'aconsella utilitzar sistemes eficients (degoteig, microaspiració), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents. Sempre que sigui possible es recomana utilitzar l'aigua de la pluja per regar, o si no l'aigua del freàtic, a ser possible mai aigua d'abastament públic.

5.2.2. Mesures de prevenció i extinció d'incendis

Caldrà adoptar i preveure mesures per prevenir el risc d'incendi forestal, segons la legislació vigent al respecte (Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Llei 5/2003 de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals, i el Decret 123/2005, de 14 de juny i 3/2010, del 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis).

5.2.3. Mesures ambientals i recomanacions pel medi físic i atmosfèric

Ocupació del territori (sòl i geologia)

Per tal d'evitar o de minimitzar els impactes sobre els sòls durant les actuacions derivades del desenvolupament del pla, concretament del projecte d'urbanització, es recomana:

- Cal respectar al màxim la topografia existent i mantenir, sempre que sigui possible, els elements d'interès i minimitzar la construcció de tanques visualment impermeables.
- Senyalitzar l'obra i àmbit d'actuació com a mesura preventiva fonamental que permeti minimitzar la superfície afectada per les obres, sempre i quan es faci prèviament a l'inici de l'activitat interventora al medi.
- La senyalització es farà abans de l'entrada de les màquines i del material a la zona. També es delimitarà la franja corresponent a les zones més sensibles i les zones destinades a instal·lacions auxiliars.
- Delimitació d'unes àrees impermeabilitzades de manteniment de maquinària i dipòsit de substàncies perilloses per tal de localitzar el risc d'abocament accidental de substàncies potencialment contaminants del substrat.
- Per tal d'evitar el risc d'accidents que puguin contaminar el sòl, caldria redactar un codi de bones pràctiques dirigit als treballadors de l'obra.
- Els residus resultants de la urbanització, cal que es gestionin d'acord amb el que estableix la legislació vigent en matèria de residus a Catalunya: Llei 9/2011, del 20 de desembre, de modificació

de la Llei 20/2009, de 4 de desembre i del text refòs de la Llei reguladora dels residus, aprovat pel Decret legislatiu 1/2009, del 21 de juliol.

- Si es detecta una mostra de l'estrat geològic ben conservat de la zona, caldrà documentar-la per tal d'obtenir més coneixements de les àrees d'interès geològic i la seva evolució a la zona.

Atmosfera

Per tal de reduir els possibles efectes sobre l'atmosfera, fruit de les obres d'urbanització al polígon, es proposen les mesures següents:

- Manteniment regular de la maquinària y vehicles d'obra, reduint així el consum de combustible (gasoil) y les emissions de contaminants atmosfèrics. Tanmateix, tots els vehicles automòbils utilitzats en l'obra hauran d'haver passat satisfactòriament la Inspecció Tècnica de Vehicles (ITV).
- Adequació dels ritmes de treball de l'obra a l'horari diürn, minimitzant, tant com sigui possible, les molèsties ocasionades pel soroll i les vibracions generades en l'obra.
- Compliment de la normativa sonora vigent en l'àmbit de la instal·lació: Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Manteniment regular de la maquinària i vehicles d'obra, tot revisant l'estat dels silenciadors de motors, possibles avaries en els tubs d'escapament, etc.

Malgrat que no es preveuen importants moviments de terra en el desenvolupament del pla, les obres en si a l'espai poden provocar alguna emissió i/o aixecament de pols. Per evitar les possibles contaminacions per l'emissió de pols durant les obres de construcció, especialment en mesos de climatologia seca, es recomana:

- Delimitar estrictament les àrees afectades pel moviment de terres, amb la finalitat de minimitzar l'afectació a les àrees on no es realitzin aquests moviments.
- Evitar el trànsit de vehicles amb excés de velocitat.
- Regar amb camions cisterna els trams d'obra que poden generar pols.
- Evitar, si és possible, la realització de determinades activitats que puguin generar pols en situacions de vent fort o molt fort.
- Cobrir la caixa dels camions amb lones, en el cas de transport de terres en zones urbanes.
- Millorar el ferm dels camins: pavimentació, compactació, reg periòdic i escombrada periòdica.
- Quan l'afecció és important, cal incorporar sistemes de polvorització o aspersió d'aigua que evitin la propagació de la pols.
- Aprofitar les terres no vegetals sobrants generades durant el moviment de terres, es poden utilitzar per rebliment sobre el terreny allà on es detectin necessitats o desnivells, i en llur defecte es destinaran a restaurar àrees degradades pròximes, prèvia autorització municipal.
- Caldrà gestionar correctament les terres excedents generades durant el moviment de terres. Aquestes hauran de ser transportades a centres gestors o, en el seu defecte, a abocadors controlats i autoritzats per aquest tipus de residus.

5.2.4. Mesures per evitar contaminació sonora

Es respectaran els criteris establerts en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adaptan els annexos, i la Directiva 2000/14, de 8 de maig de 2000, que regula les emissions sonores a l'entorn produïdes per les màquines d'ús a l'aire lliure.

Pel que fa al projecte d'urbanització, caldrà complir amb legislació vigent el respecte i utilitzar material adequat per no superar els nivells de qualitat acústica fixats per legislació vigent dins i fora dels futurs habitatges.

5.2.5. Mesures d'estalvi energètic i d'enllumenat

Cal prevenir i corregir la contaminació lumínica, limitant la generació de necessitats d'enllumenat exterior i evitant-ne els fluxos cap a l'hemisferi superior i la intrusió lumínica, al mateix temps que cal potenciar l'ús de sistemes eficients per tal de minimitzar el consum energètic derivat d'aquest enllumenat. Caldrà tenir en compte la diversitat de nivells de protecció en quan als territoris adjacents i, seguir en cada cas les determinacions adjacents per complir amb el nivell de protecció adequat. S'hauran de complir amb les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i les del Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en les instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

5.2.6. Mesures ambientals pel cicle de l'aigua, residus i energia

Minimitzar els residus que es produeixen a la zona durant les obres

S'adoptaran els criteris establerts en la Llei 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus. I es classificaran els residus atenent al Decret 92/1999, de 6 d'abril, de modificació del Decret 34/1996, de 9 de gener, pel qual s'aprova el Catàleg de residus de Catalunya, així com el Decret 88/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus industrials de Catalunya (PROGRIC).

Cal situar el parc de maquinària i zones on es faci el manteniment de maquinària o aparcament d'aquesta, en una zona allunyada de les àrees habitades i les zones més sensibles ambientalment. I cal que tots els vehicles utilitzats durant les obres compleixin les normatives actuals referents a l'emissió de fums i altres factors a controlar. Caldrà portar a terme una inspecció tècnica de vehicles per garantir l'emissió de contaminants per complir la normativa vigent.

Per evitar l'abocament de residus al medi cal considerar les pautes següents:

- Incorporar aquest aspecte en la formació mediambiental dels treballadors de l'obra perquè evitin fer abocaments al medi.
- Dotar les obres de mitjans de comunicació, com ara cartells informatius, que recordin les directrius als treballadors.
- Assegurar que els encarregats donin les instruccions necessàries perquè els residus es gestionin correctament.
- Prohibir l'acopi d'olis i combustibles en zones properes a la xarxa de drenatge.
- Prohibir l'estacionament i la realització del manteniment de la maquinària prop de la xarxa de drenatge.
- Retirar els residus mitjançant un gestor autoritzat i sanejar el terreny, quan calgui.

Cicle de l'aigua

Es recomana prendre mesures per tal de reduir el consum d'aigua, seguint les directrius marcades pel Decret d'ecoeficiència (Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, i Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006) i codi tècnic de l'edificació (Reial decret 314/2006, de 17 de març i modificacions posteriors):

- Sempre que sigui possible es recomana utilitzar l'aigua de la pluja per regar, o si no l'aigua del freàtic, a ser possible mai l'aigua d'abastament públic. De tota manera, si les espècies que es planten són les recomanades (autòctones del lloc i de baix requeriment hídric) no caldrà un elevat consum d'aigua pel seu manteniment.
- S'haurà de preveure una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a l'estació depuradora prevista, i d'aigües de pluja, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin

el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar-les a la canalització de pluvials existent.

- Cal preveure la instal·lació de paviments permeables o mixtes (que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació) per afavorir la infiltració d'aigües pluvials i reduir l'escorrentia superficial.
- Es recomana prendre mesures per tal de reduir el consum d'aigua durant els mesos d'estiu.

D'altra banda, són de compliment les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), així com el Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües de Catalunya; o normativa substitutòria.

6.1. INTRODUCCIÓ

El present document fa una avaluació econòmica i financera de la Modificació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres a l'àmbit del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud" d'acord amb el que estableix l'article 59.3 del TRLUC.

L'objectiu principal és la verificació de la viabilitat econòmica de la modificació, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats, tant per a la implantació, com pel manteniment de les infraestructures i serveis necessaris.

L'àmbit objecte de modificació no presenta cap modificació ni increment de sostre edificable ni cap cessió d'aprofitament ni de sòl a l'administració actuant, és un polígon l'objectiu principal es garantir l'execució de les obres d'urbanització, segons s'estableix a la fitxa del POUM i als criteris explicats anteriorment en aquesta memòria. L'avaluació es determina sobre la base de la situació actual i de les previsions de les càrregues econòmiques derivades de la urbanització.

Els imports i magnituds utilitzats en aquest document són fruit d'estimacions.

6.2. MARC LEGAL APLICABLE

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.1.e que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar:

- Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- Art. 59 3.d) l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El Reglament de la Llei d'Urbanisme determina quina és la documentació associada a una figura de planejament general i en el seu article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:

- Art. 76 3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

D'altra banda, el TRLUC determina, en el seu article 99.1.c, el contingut addicional de l'avaluació econòmica i financera, en format de separata, per a modificacions de figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos:

- Art. 99 1.C) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació.

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

6.3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Tal i com s'ha recollit en la memòria d'informació i ordenació d'aquest document, l'àmbit de la present MPPOUM que desenvolupa el present document es situa al sud-oest del centre de Sant Andreu de Llavaneres; en concret, al nord del la via C-32 que divideix el municipi, i abasta una superfície total de 108.508,31 m². L'àmbit Inclou el sòl situat proper al nucli antic a la dreta de la riera, entre el passeig dels Ametllers al nord i el camí del Pla i el camí de les Palmes al sud. Limita al ponent amb les instal·lacions del Golf Llavaneres, i al llevant amb la avinguda Sant Andreu.

En relació al càlcul de viabilitat, la proposta no preveu una revisió del model territorial general que va establir el POUM ni incrementar el sostre previst dins l'àmbit, en concret, la proposta es planteja en relació a 4 objectius, sent els punt 2 i 3, aquells que poden afectar a la viabilitat econòmica de la modificació del polígon:

1. Aplicar o fer efectiva, al POUM de Sant Andreu de Llavaneres, la sentència 691/2016

2. Modificar el planejament vigent i garantir l'execució del planejament i de les obres d'urbanització dels vials d'aquest àmbit, de forma gratuïta per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, arran els instruments corresponents de gestió urbanística promovent una execució immediata.

3. Assegurar i completar la urbanització de l'entorn.

4. Introduir al planejament vigent les noves directrius que proposa l'urbanisme amb perspectiva de gènere.

Quadre comparatiu de la modificació:

Quadre Comparatiu Planejament vigent vs Proposta: MPPOUM Ametllers Sud														
			POUM (PAU-Ur 03 fixa)		POUM (segons aixecament topogràfic)			MPPOUM			Vigent vs Proposta			
			SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			SUPERFÍCIE			SUPERFÍCIE			
clau					109.300,60 m²	100,00%	100,00%	109.300,60 m²	100,00%	100,00%	-1.072,41 m²	0,00%	0,00%	
TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL					108.508,03 m²	100,00%	99,27%	108.165,06 m²	100,00%	98,96%	-342,97 m²	0,00%	-0,31%	
TOTAL SUNC			PA-Ur 03	110.707,00 m²	100,00%	11.400,30 m²	10,51%	10,43%	11.432,35 m²	10,57%	10,46%	32,05 m²	0,06%	0,03%
SISTEMES					11.400,30 m²	10,51%	10,43%	11.432,35 m²	10,57%	10,46%	32,05 m²	0,06%	0,03%	
Vari			SX			11.400,30 m²	10,51%	10,43%	11.432,35 m²	10,57%	10,46%	32,05 m²	0,06%	0,03%
ZONES					97.107,73 m²	89,49%	88,84%	96.732,71 m²	89,43%	88,50%	-375,02 m²	-0,06%	-0,34%	
Habitatge aïllat en parcel·la gran			5c			97.107,73 m²	89,49%	88,84%	83.895,32 m²	77,56%	76,75%	-13.212,41 m²	-11,93%	-12,09%
Subzona. Habitatge aïllat en parcel·la gran. Ametllers Sud Finca Can Bernades			5c7			97.107,73 m²	89,49%	88,84%	12.837,39 m²	11,87%	11,75%	12.837,39 m²	11,87%	11,75%
TOTAL SUC					792,57 m²	100,00%	0,73%	63,13 m²	100,00%	0,06%	-729,44 m²	0,00%	-0,67%	
SISTEMES					792,57 m²	100,00%	0,73%	63,13 m²	100,00%	0,06%	-729,44 m²	0,00%	-0,67%	
Vari			SX			792,57 m²	100,00%	0,73%	63,13 m²	100,00%	0,06%	-729,44 m²	0,00%	-0,67%
TOTAL SNU					0,00 m²	0,00%	0,00%	1.072,41 m²	100,00%	0,98%	1.072,41 m²	100,00%	0,98%	
SISTEMES					0,00 m²	0,00%	0,00%	1.072,41 m²	100,00%	0,98%	1.072,41 m²	100,00%	0,98%	
Vari			SX			0,00 m²	0,00%	0,00%	1.072,41 m²	100,00%	0,98%	1.072,41 m²	100,00%	0,98%

Al quadre anterior es pot veure que la superfície a urbanitzar del polígon d'actuació urbanística vigent es gairebé la mateixa que la proposta de modificació, a diferència de 32,05 m² dins el PA-Ur 03.

6.4. AGENDA

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució del planejament. Donades les característiques i el caràcter de l'actuació, es determina una sola fase d'execució de les obres d'urbanització. Així mateix, es preveu simultaniejar els instruments de planejament i gestió.

Les etapes previstes en el desenvolupament del polígon del PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud" a comptar des de la data d'aprovació definitiva i publicació al DOGC de la present Modificació, són les següents:

Primera etapa:

- Aprovació definitiva i publicació del planejament
- Aprovació definitiva i publicació dels instruments de gestió (projecte de reparcel·lació i urbanització)
- Inscripció en el Registre de la Propietat

Segona etapa:

- Licitació i adjudicació de les obres d'urbanització.

Calendari previst: 3 mesos

- Execució de les obres d'urbanització.

Calendari previst: 6 mesos

6.5. COSTOS IMPUTABLES AL POLÍGON

6.5.1. Costos de gestió de la operació

A continuació es mostren les despeses de gestió de la MPPOUM de Sant Andreu de Llavaneres a l'àmbit del PA-Ur 03. Aquest quadre inclou l'estimació d'honoraris i altres despeses:

DESPESES DE GESTIÓ, HONORARIS I SIMILARS	96.654,47 €
<i>Honoraris tècnics MPPOUM</i>	20.100,00 €
<i>Honoraris tècnics projecte d'urbanització</i>	53.104,70 €
<i>Honoraris tècnics projecte de reparcel·lació</i>	14.663,00 €
<i>Altres despeses (Imprevistos, Registre propietat...) (10%)</i>	8.786,77 €

6.5.2. Costos de les obres d'urbanització

Els costos d'urbanització del sector s'han valorat tenint en compte una estimació del projecte d'urbanització en funció de les necessitats reconegudes a la ordenació i al projecte desagregats per capítols d'obra. Els valors resultants unitaris i estimació de costos totals de les obres d'urbanització s'inclouen en el següent quadre:

PRESSUPOST GENERAL DEL PU DE L'ÀMBIT "ELS AMETLLERS SUD" A SANT ANDREU DE LLAVANERES		
Núm:	Capítol:	Pressupost PEM (€):
1	ENDERROCS I MOVIMENT DE TERRES	21.431,06 €
1.1	ENDERROCS	20.098,23 €
1.2	GESTIÓ DE RESIDUS	1.332,83 €
2	MOVIMENT DE TERRES	70.297,71 €
3	PAVIMENTACIÓ	444.568,18 €
4	XARXA DE CLAVEGUERAM	112.096,05 €
4.1	PLUVIAL	28.755,85 €
4.2	RESIDUAL	78.021,38 €
4.3	AFECTACIONS	5.318,82 €
5	XARXA D'AIGUA POTABLE	57.884,58 €
5.1	NOVA XARXA	54.265,50 €
5.2	AFECTACIONS	3.619,08 €
6	ENLLUMENAT PÚBLIC	95.874,46 €
6.1	NOVA XARXA	93.353,26 €
6.2	AFECTACIONS	2.521,20 €
7	XARXA BT	54.591,05 €
8	XARXA DE TELECOMUNICACIONS	40.322,58 €
9	ENJARDINAMENT	25.982,70 €
10	XARXA DE REG	17.562,59 €
11	SENYALITZACIÓ	1.577,52 €
11.1	HORIZONTAL	566,10 €
11.2	VERTICAL	1.011,42 €
12	SEGURETAT I SALUT	29.765,44 €
13	CONTROL DE QUALITAT	6.300,00 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL (PEM):		978.253,92 €
13,00% DESPESES GENERALS:		127.173,01 €
6,00% BENEFICI INDUSTRIAL:		58.695,24 €
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE ABANS D'IVA:		1.164.122,17 €

*Font estimació costos: OUA-CIAE

6.5.3. Cost unitari de repercussió per m² de vial

Arran la estimació de costos d'urbanització del polígon, s'ha tret un rati de repercussió de €/m² sòl de vialitat.

Cost d'urbanització	1.164.122,17 €
Superfície de vialitat proposta	11.432,35 €
Rati €/m² sòl de vialitat	101,83 €/m²sòl

6.6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCIERA

6.6.1. Comparatiu planejament vigent vs MPPOUM

Costos imputats al polígon del planejament vigent

Després d'obtenir un rati de repercussió €/m² sòl de vialitat, s'ha calculat el valor de les obres d'urbanització al planejament vigent.

$$101,83 \text{ €/m}^2 \text{ sòl vialitat} \times 11.400,30 \text{ m}^2 \text{ sòl vialitat} = 1.160.892,55 \text{ €}$$

Quadre comparatiu costos imputats al PA-Ur03: planejament vigent vs modificació

COSTOS IMPUTATS AL PA-Ur 03 (sense iva)	POUM	MPOUM
COST D'URBANITZACIÓ	1.160.892,55 €	1.164.122,17 €
Rati €/m² sòl de vialitat	101,83 €/m²sòl	
Superfície de vialitat	11.400,30 m²s	
DESPESES DE GESTIÓ, HONORARIS I SIMILARS	74.544,47 €	96.654,47 €
Honoraris tècnics MPPOUM	0,00 €	20.100,00 €
Honoraris tècnics projecte d'urbanització	53.104,70 €	53.104,70 €
Honoraris tècnics projecte de reparcel·lació	14.663,00 €	14.663,00 €
Altres despeses (Imprevistos, Registre propietat...) (10	6.776,77 €	8.786,77 €
TOTAL	1.235.437,02 €	1.260.776,64 €

6.6.2. Viabilitat econòmica de la proposta

Donat el caràcter de la actuació urbanística i la poca diferència de superfície d'urbanització entre el planejament vigent i la proposta, es farà una avaluació amb l'objectiu de mesurar l'impacte econòmic que té la proposta del nou PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud", respecte el polígon que estableix el POUM.

Costos imputats al polígon MPOUM vs POUM			
			Total
POUM	Costos d'urbanització (PEC)	1.160.892,55 €	1.235.437,02 €
	Despeses de gestió	74.544,47 €	
MPOUM	Costos d'urbanització (PEC)	1.164.122,17 €	1.260.776,64 €
	Despeses de gestió	96.654,47 €	
Diferència proposta vs vigent	MPOUM - POUM	25.339,62 €	2,01%
SOSTRE TOTAL	Repercussió de l'augment a cada m² sostre		1,04 €/m²st
	Repercussió €/m² sostre POUM	24.276,93 m²st	50,89 €/m²st
	Repercussió €/m² sostre MPOUM		51,93 €/m²st

La parcel·la mínima (2000 m²sòl), que pot edificar 500m²st, tindrà una repercussió econòmica d'aquest document de modificació de 520,00 €:

Cost d'urbanització parcel·la 500 m²st MPOUM	500,00 m²st	25.965,00 €
Cost d'urbanització parcel·la 500 m²st POUM		25.445,00 €
Repercussió de l'augment de la modificació		520,00 €

6.6.3. Impacte a les finances municipals

La present modificació del POUM de Sant Andreu de Llavaneras no altera les finances municipals donat que la diferència de superfície de vialitat a urbanitzar es molt petita, 32,05 m²sòl.

6.7. CONCLUSIONS

Existeix un augment de 25.339,62 € (un augment del 2,01%) dels costos imputats al polígon a assumir entre tota la comunitat reparcel·latòria. Per tant podem afirmar que la proposta de modificació es viable econòmicament.