



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE
LLAVANERES

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

**ANNEX I: DOCUMENT
COMPRESIU**



ÀMBIT AMETLLERS SUD PA-Ur 03

Aprovació Inicial

novembre 2024



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

Promotor:

Junta de propietaris Els Ametllers Sud

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

Eduardo Hernández, Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Sara Bellés Vallet, Arquitecta

CONTINGUT

El **DOCUMENT COMPRENSIU** de la present **Modificació Puntual 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. SITUACIÓ DE L'ÀMBIT AMETLLERS SUD PA-Ur 03	9
1.2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA	9
1.2.1. Pla General d'Ordenació Urbanística (Planejament vigent)	10
1.2.2. Sentència (691/2016)	10
1.2.3. Transcripció del PA-Ur 03 sobre topografia actual de detall	11
1. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	13
2.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	15
2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	16
2.2.1. Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació	16
2.2.2. Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació.....	16
2.3. CRITERIS I OBJECTIUS.....	17
2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	21
2.4.1. Estructura general de l'ordenació	21
2.4.2. Classificació, qualificació del sòl i aprofitament	22
2.4.3. Quadre resum i comparatiu del Planejament Vigent i la MPPGOU	23
1. PLÀNOLS.....	25

MEMÒRIA D'INFORMACIÓ

1

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

Tal i com es recull a la memòria d'informació d'aquest document, l'àmbit de 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 1. 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. 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 és el Pla territorial General de Catalunya, aprovat l'any 1995. En aquest, es defineixen els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials.

En segon 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.

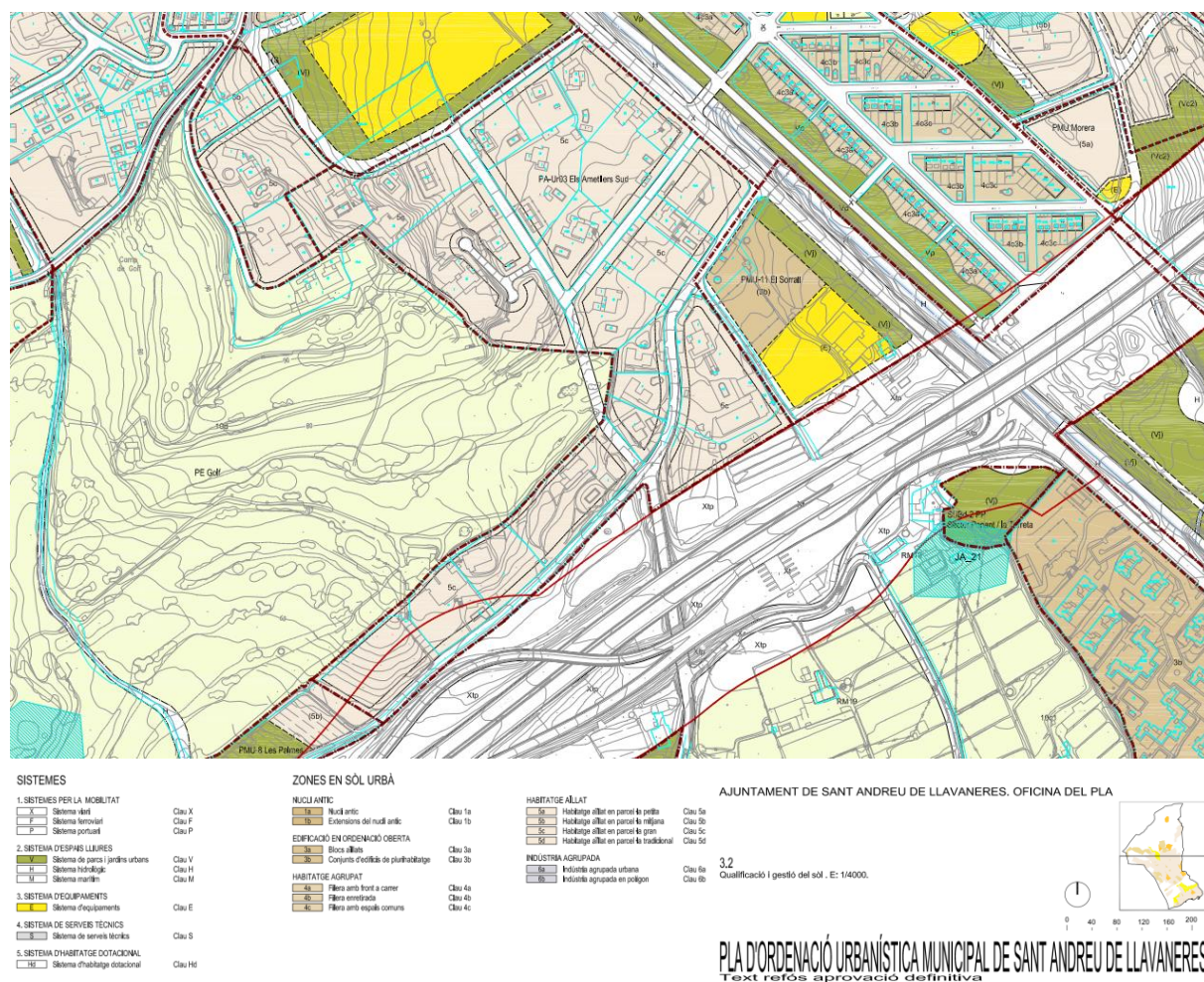
En tercer lloc, a l'escala municipal, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Andreu de Llavaneres aprovat definitivament el 27 de gener de 2011. Se'n va acordar la publicació el 20 de setembre de 2012 i va ser publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) el 5 de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

1.2.1. Pla General d'Ordenació Urbanística (Planejament vigent)

El Pla General d'Ordenació Urbanística 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 vitalitat inclosa en el polígon. A més de dotar dels serveis urbanístics inexistent, inadequats o obsolets.



Imatge 2. Imatge parcial del plànol d'ordenació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres:

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.

1.2.2. 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.

1.2.3. 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 Manautà.

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.

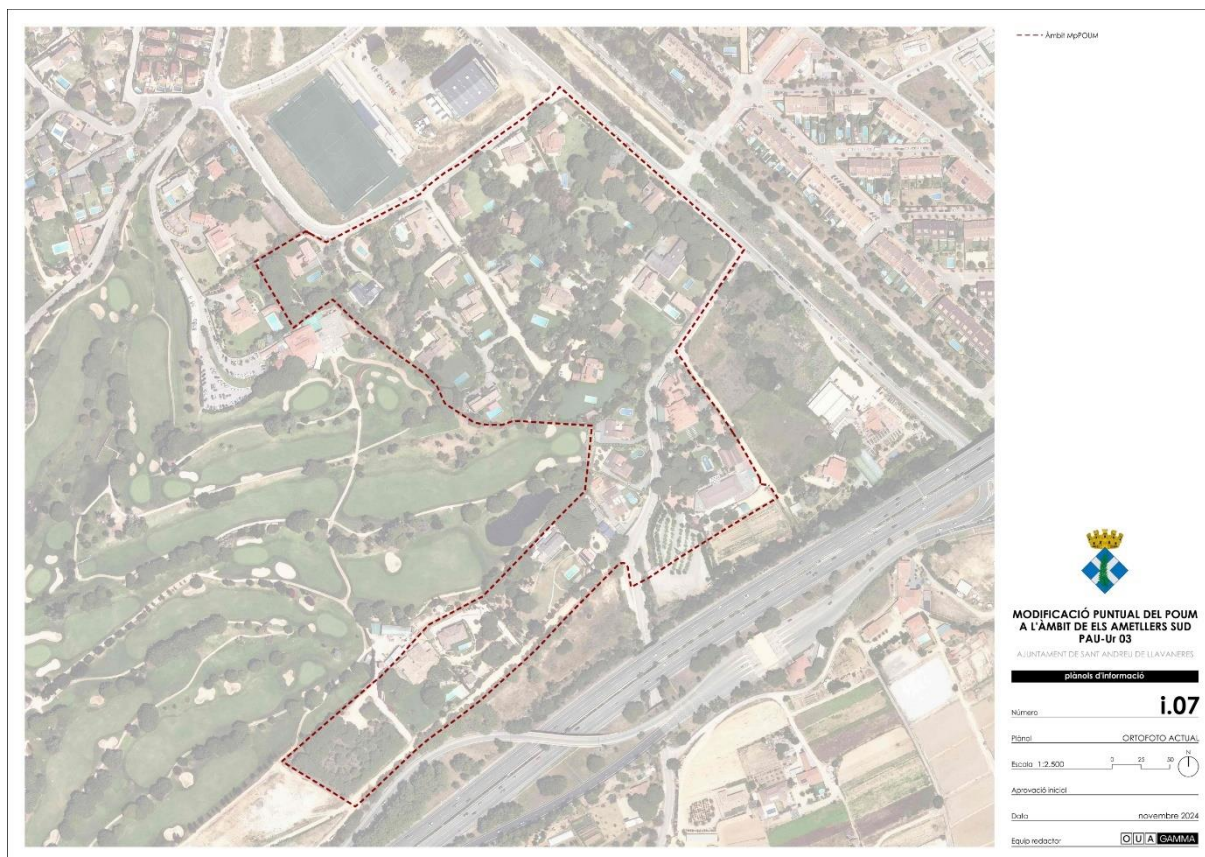
L'àmbit del PA-Ur 03, resulta qualificat en part de Zona residencial d'habitatges aïllats en parcel·la gran (clau 5c) i en part de Sistema viari. La definició d'aquesta zona, és regular les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la vila de Sant Andreu de Llavaneres i que 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 tenint en compte, també, alguns dels seus paràmetres urbanístics:

		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%
	Vari SX			11.400,30 m²s	10,51%	10,43%
ZONES				97.107,73 m²s	89,49%	88,84%
	Habitatge aïllat en parcel·la gran 5c			97.107,73 m²s	89,49%	88,84%

2.1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

L'àmbit de la present MPPPOUM 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 3. Plànol i.07 – Ortofoto actual

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 una càrrega d'urbanització d'un tram de carrer. 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".
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, està pendent de cessió per part de la comunitat reparcel·latòria.

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 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.

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 *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 Llavanes, ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social.

- **Fer efectiva, al POUM de Sant Andreu de Llavanes, la sentència 691/2016**
- **Garantir la execució de l'interès públic i privat, d'acord els terminis de temps establerts pel POUM, del planejament vigent**
- **Introduir al planejament vigent les noves directrius que proposa l'urbanisme amb perspectiva de gènere**
- **Garantir la gestió i la viabilitat econòmica**

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 d'I PA-Ur 03 "Els Ametllers Sud", es proposa aquesta MPPOUM de Sant Andreu de Llavanes 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, inadeguats 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.

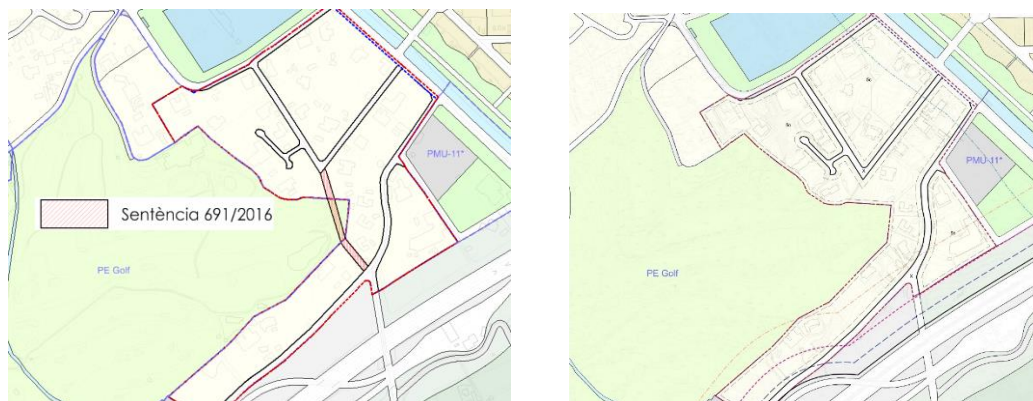
En concret, la proposta es planteja en relació a 4 objectius:

1. Aplicar o fer efectiva, al POUM de Sant Andreu de Llavanes, 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 Llavanes, 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 grafiat.



Imatge 4. POUM / Planejament vigent aplicada la sentència

2. Ampliació del límit est del PA-Ur 03

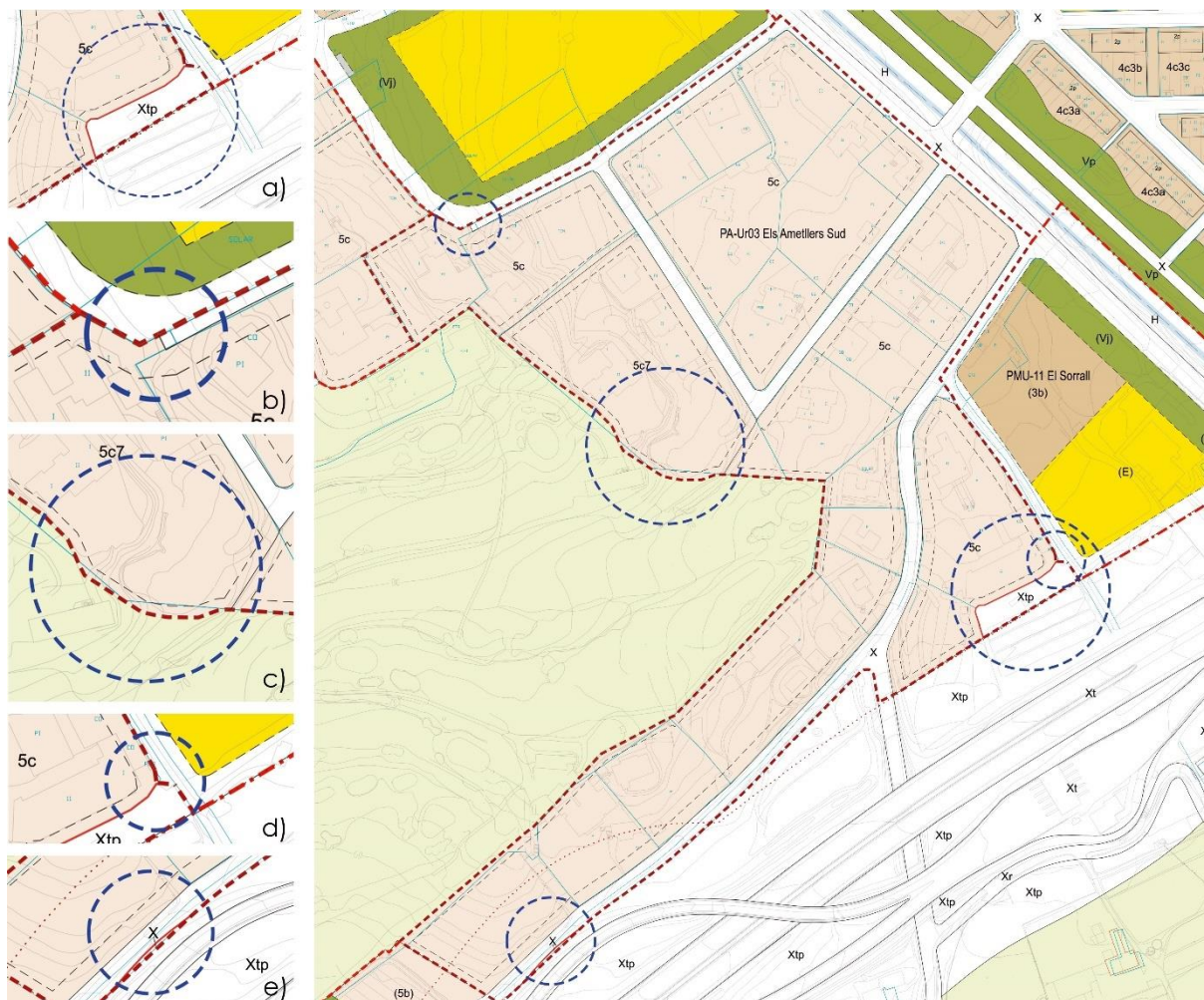
Per garantir la urbanització de part del vial de l'Avinguda Sant Andreu, es proposa incloure les voreres pendents d'urbanització d'aquestes en la proposta i d'aquesta manera assegurar-se d'urbanitzar una part de l'eix mar-muntanya principal de Llavaneres.



Imatge 5. Avinguda de Sant Andreu, imatges extraïdes de Google maps

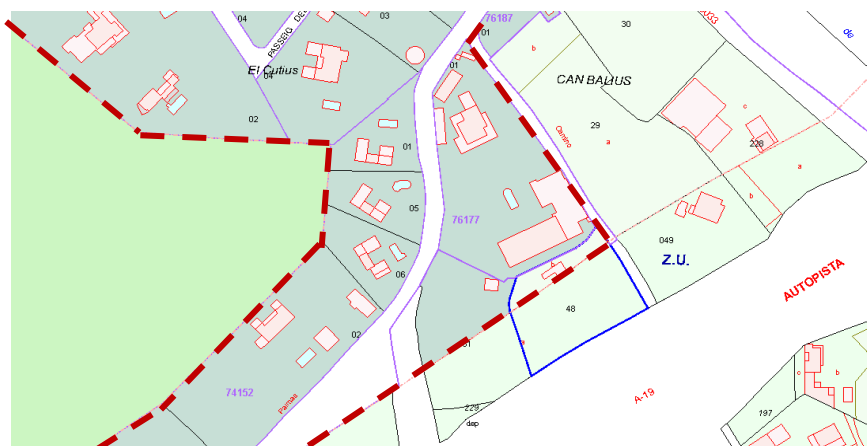
3. Ajustos de l'àmbit de modificació i de l'àmbit del PA-Ur 03

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



Imatge 6. Detalls d'ajustos a la delimitació del PA-Ur 03

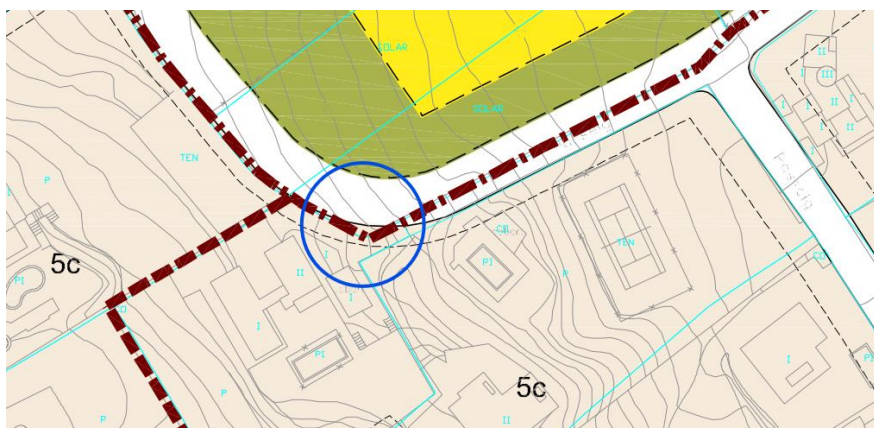
- a) L'àmbit definit pel POUM no va tenir en compte l'estructura de la propietat del sòl, i va delimitar l'àmbit pel sud només situant el límit a 50m de l'Autopista C-32, a partir de la línia d'edificació d'acord amb la Llei de carreters. D'aquesta manera, quedava dins de l'àmbit una part de la parcel·la 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 7. 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 8. Imatge del POUM de Llaneres

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.

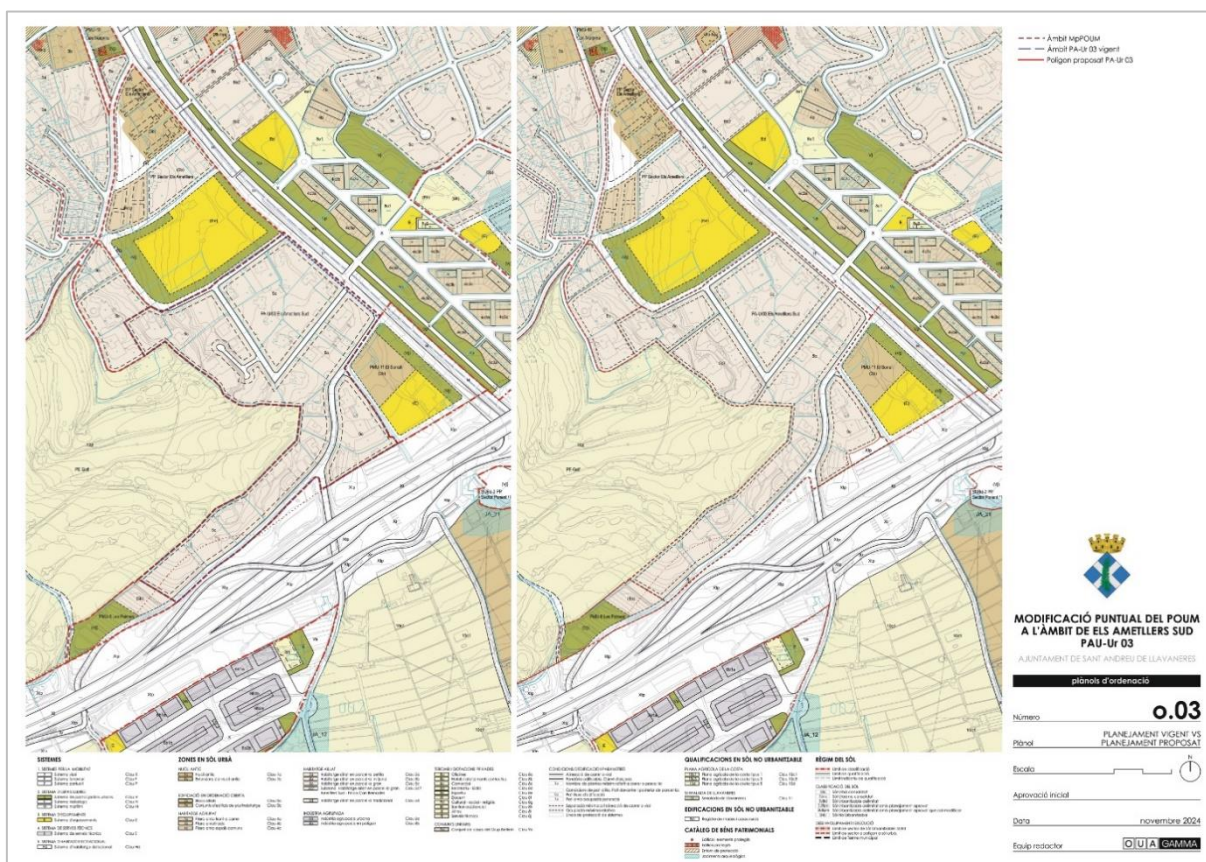
2.4. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

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 Llanerres 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.



Imatge 9. Plànol o.03 – 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, **que és aquell que tingui la condició de solar. 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 (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%**

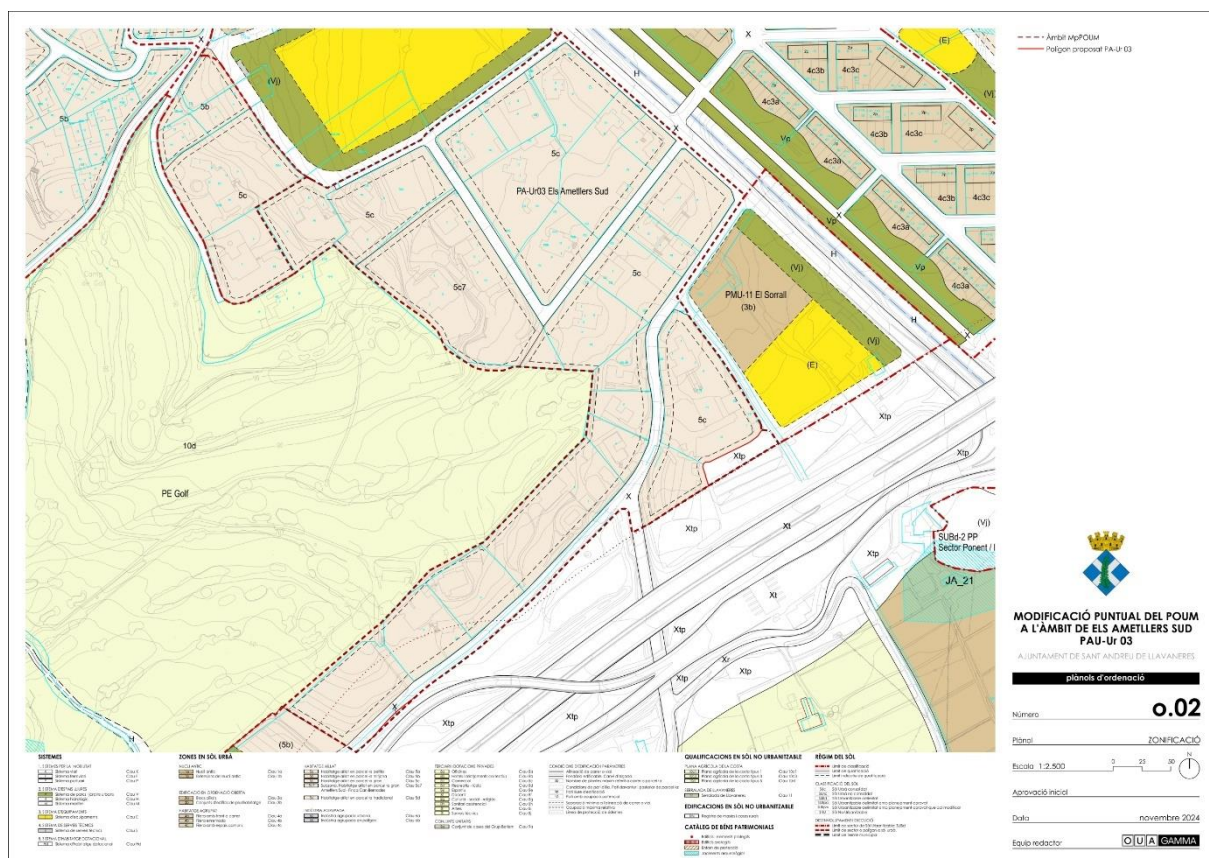
1. **Habitatge aïllat en parcel·la gran (clau 5c) –83.895,32 m²s/ 77,56%%**
2. **Subzona Habitatge aïllat en parcel·la gran (clau 5c7: Els Ametllers Sud- Finca Can Bernades) – 12.837,39 m²s/ 11,87%**

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.

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%



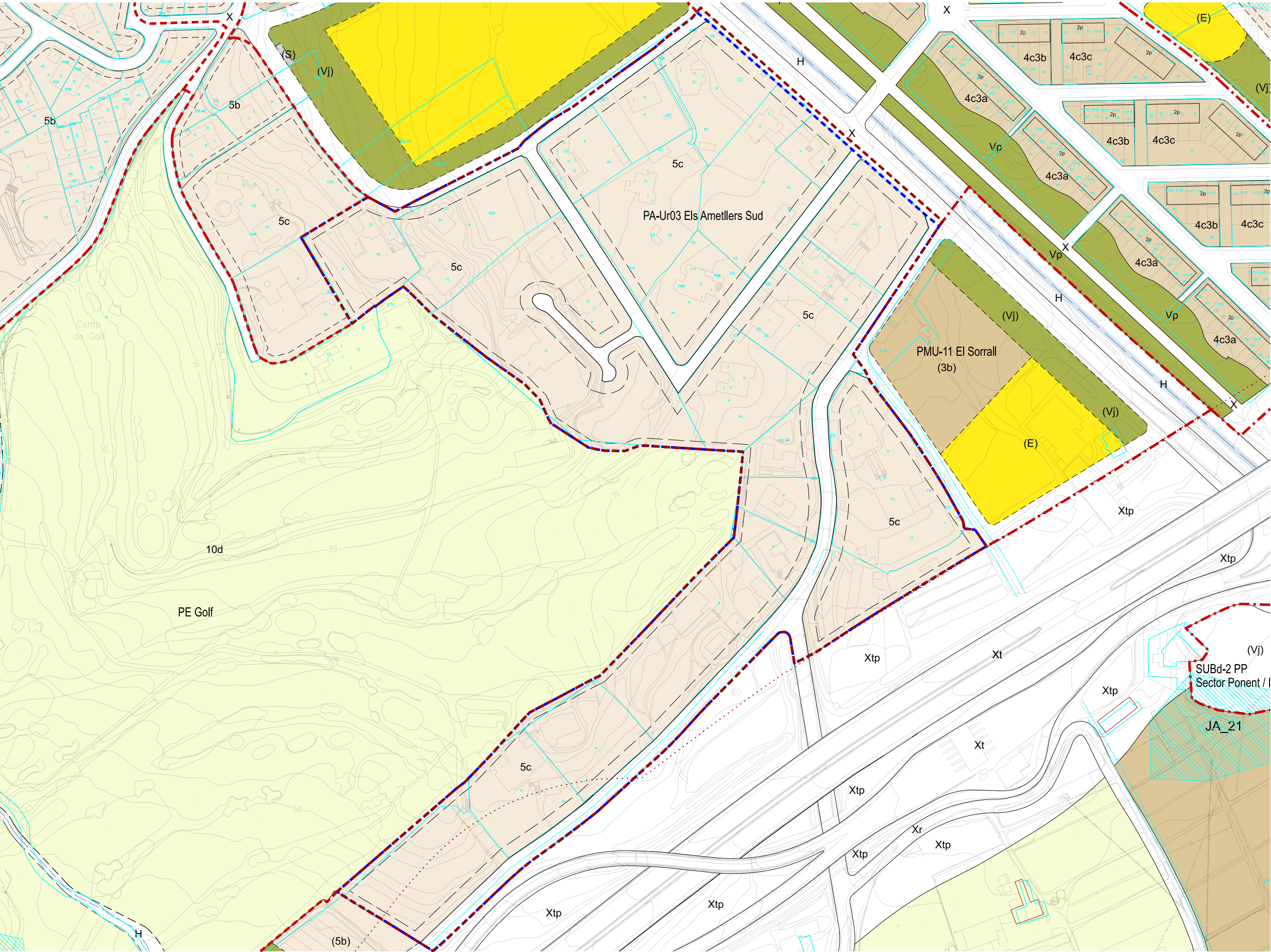
Imatge 10. Plànol o.02 - Proposta Zonificació

a. 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.

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

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%								
SISTEMES														
Vari				SX										
ZONES														
Habitatge aïllat en parcel·la gran				5c										
Subzona. Habitatge aïllat en parcel·la gran. Ametllers Sud Finca Can Bernades				5c7										
TOTAL SUC														
SISTEMES														
Vari				SX										
TOTAL SNU														
SISTEMES														
Vari				SX										



--- Àmbit MpPOUM
--- Àmbit PAU-Ur 03



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A L'ÀMBIT DE ELS AMETLLERS SUD PAU-Ur 03

AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

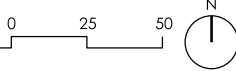
Número

dc.01

Plànol

PLANEJAMENT VIGENT

Escala 1:2.500



Aprovació inicial

Data

novembre 2024

Equip redactor



SISTEMES

- SISTEMES PER LA MOBILITAT
 - X Sistema viari
 - P Sistema ferroviari
 - F Sistema portuari
- SISTEMA D'ESPÀIS LLIBRES
 - V Sistema de parcs i jardins urbans
 - H Sistema hidrogràfic
 - M Sistema marítim
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
 - E Sistema d'equipaments
- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
 - S Sistema de serveis tècnics
- SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL
 - Hd Sistema d'habitatge dotacional

ZONES EN SÒL URBÀ

- NUCLI ANTIC**
- 1a Nucli antic
 - 1b Extensions del nucli antic
- EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA**
- 3a Blocs aïllats
 - 3b Conjunts d'edificis de plurihabitatge
- HABITATGE AGRUPAT**
- 4a Filera amb front a carrer
 - 4b Filera enreixada
 - 4c Filera amb espais comuns

- HABITATGE AÏLLAT**
- 5a Habitatge aïllat en parcel·la petita
 - 5b Habitatge aïllat en parcel·la mitjana
 - 5c Habitatge aïllat en parcel·la gran
 - 5d Habitatge aïllat en parcel·la tradicional
- INDÚSTRIA AGRUPADA**
- 6a Indústria agrupada urbana
 - 6b Indústria agrupada en polígon

- TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES**
- 8a Oficines
 - 8b Hotels i allotjaments col·lectius
 - 8c Comercial
 - 8d Recreatiu - lúdic
 - 8e Esportiu
 - 8f Docent
 - 8g Cultural - social - religiós
 - 8h Sanitari assistencial
 - 8i Altres
 - 8j Serveis tècnics
- CONJUNTS UNITARIS**
- 9a Conjunt de cases del Grup Bellm

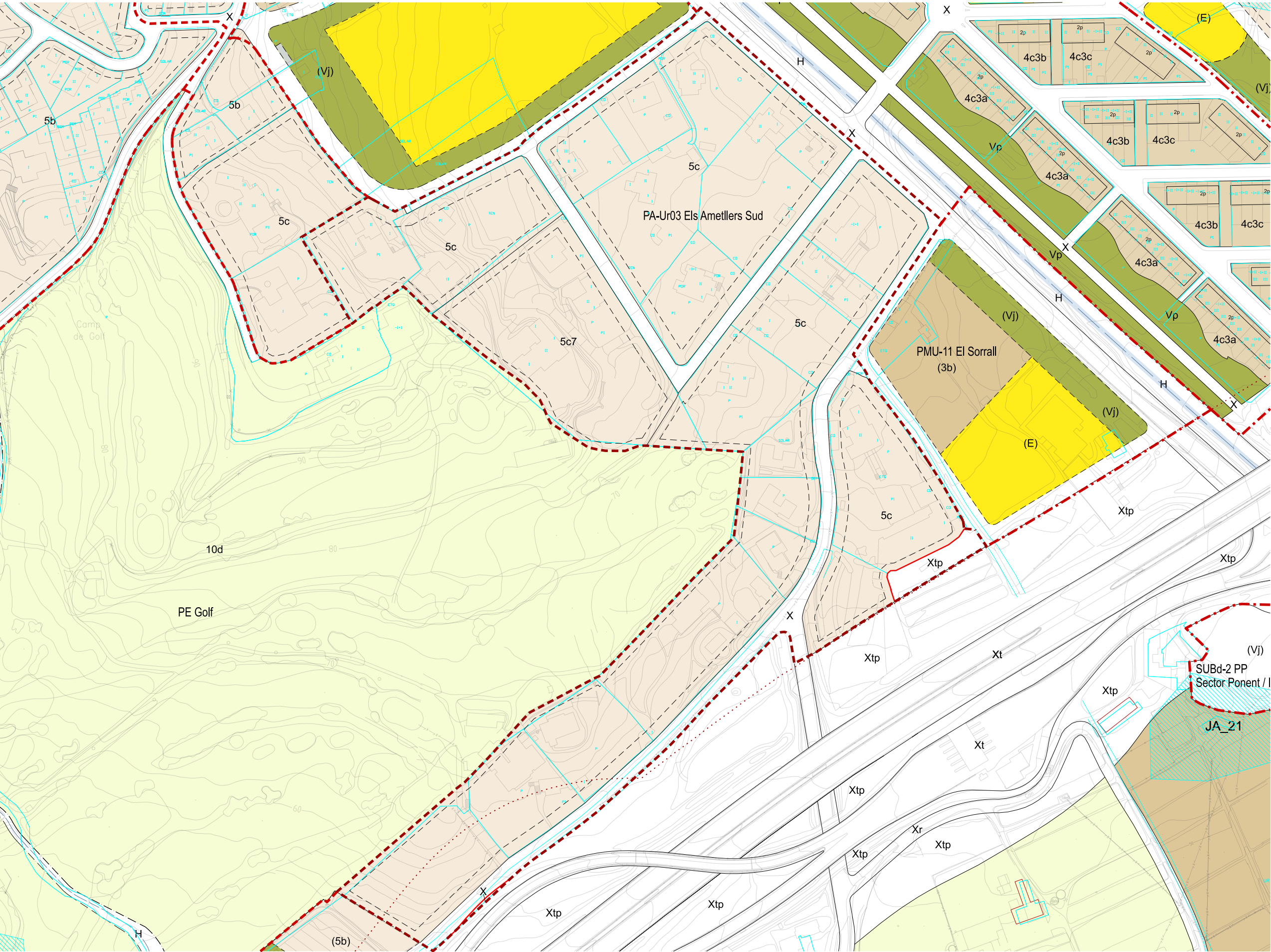
- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES**
- 10a Alineació de carrer o vial
 - 10b Fondació edificable. Corni d'alcada.
 - 10c Nombre de plantes màxim relatiu a carrer o parcel·la
 - 10d Condicions de pati d'illa. Pati davant i posterior de parcel·la
 - 10e Potència d'edificació
 - 10f Potència d'ocupació potencial
 - 10g Separació mínima a l'alineació de carrer o vial
 - 10h Ocupació màxima relativa
 - 10i Línia de protecció de sistemes

QUALIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

- PLANA AGRÍCOLA DE LA COSTA**
- 10c1 Plana agrícola de la costa tipus 1
 - 10c2 Plana agrícola de la costa tipus 2
 - 10c3 Plana agrícola de la costa tipus 3
 - 10c4 Plana agrícola de la costa tipus 4
 - 10c5 Plana agrícola de la costa tipus 5
- SERRALLADA DE LLAVANERES**
- 11 Serrallada de Llavaneres
- EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**
- 8a Registre de masies i cases rurals
- CATÀLEG DE BÉNS PATRIMONIALS**
- 12a Edificis i elements protegits
 - 12b Edificis protegits
 - 12c Entorn de protecció
 - 12d Jaciments arqueològics

RÈGIM DEL SÒL

- LÍMIT DE CLASSIFICACIÓ**
- 13a Límit de classificació
 - 13b Límit de qualificació
 - 13c Límit indicatiu de qualificació
- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**
- 14a Sòl urbà consolidat
 - 14b Sòl urbà no consolidat
 - 14c Sòl urbanitzable delimitat
 - 14d Sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat
 - 14e Sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat que cal modificar
 - 14f Sòl No Urbanitzable
- DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**
- 15a Límit de sector de Sòl Urbanitzable: SUBd
 - 15b Límit de sector o polígon a sòl urbà
 - 15c Límit de Terme municipal



--- Àmbit MpPOUM
— Polígon proposat PA-Ur 03



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM A L'ÀMBIT DE ELS AMETLLERS SUD PAU-Ur 03

AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

plànols d'ordenació

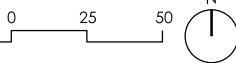
dc.02

Número

Plànol

ZONIFICACIÓ

Escala 1:2.500



Aprovació inicial

Data

novembre 2024

Equip redactor



SISTEMES

- SISTEMES PER LA MOBILITAT
 - X Sistema viari
 - F Sistema ferroviari
 - P Sistema portuari
- SISTEMA D'ESPAIS LLIBRES
 - V Sistema de parcs i jardins urbans
 - H Sistema hidrogràfic
 - M Sistema marítim
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS
 - E Sistema d'equipaments
- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS
 - S Sistema de serveis tècnics
- SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL
 - Hd Sistema d'habitatge dotacional

ZONES EN SÒL URBÀ

- NUCLI ANTIC**
- 1a Nucli antic
 - 1b Extensions del nucli antic
- EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA**
- 3a Blocs aïllats
 - 3b Conjunts d'edificis de plurihabitatge
- HABITATGE AGRUPAT**
- 4a Filera amb front a carrer
 - 4b Filera enreixada
 - 4c Filera amb espais comuns

- HABITATGE AÏLLAT**
- 5a Habitatge aïllat en parcel·la petita
 - 5b Habitatge aïllat en parcel·la mitjana
 - 5c Habitatge aïllat en parcel·la gran
 - 5c7 Subzona. Habitatge aïllat en parcel·la gran Ametllers Sud - Finca Can Bernades
 - 5d Habitatge aïllat en parcel·la tradicional
- INDÚSTRIA AGRUPADA**
- 6a Indústria agrupada urbana
 - 6b Indústria agrupada en polígon

- TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES**
- 8a Oficines
 - 8b Hotels i allotjaments col·lectius
 - 8c Comercial
 - 8d Recreatiu - lúdic
 - 8e Esportiu
 - 8f Docent
 - 8g Cultural - social - religiós
 - 8h Sanitari assistencial
 - 8i Altres
 - 8j Serveis tècnics
- CONJUNTS UNITARIS**
- 9a Conjunt de cases del Grup Bellem

- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES**
- 3p Alineació de carrer o vial
 - 3p Fonològia edificable. Canvi d'alçada.
 - 3p Nombre de plantes màxim relatiu a carrer o parcel·la
 - 3p Condicions de pati d'illa. Pati davant i posterior de parcel·la
 - 3p Pati lliure d'edificació
 - 3p Pati amb ocupació potencial
 - 3p Separació mínima a l'alineació de carrer o vial
 - 3p Ocupació màxima relativa
 - 3p Línia de protecció de sistemes

QUALIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

- PLANA AGRÍCOLA DE LA COSTA**
- 10c1 Plana agrícola de la costa tipus 1
 - 10c2 Plana agrícola de la costa tipus 2
 - 10c3 Plana agrícola de la costa tipus 3
 - 10c4 Plana agrícola de la costa tipus 4
- SERRALLADA DE LLAVANERES**
- 11 Serrallada de Llavaneres

EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

- 12a Registre de masies i cases rurals

CATÀLEG DE BÉNS PATRIMONIALS

- 13a Edificis i elements protegits
- 13b Edificis protegits
- 13c Entorn de protecció
- 13d Jaciments arqueològics

RÈGIM DEL SÒL

- LÍMIT DE CLASSIFICACIÓ**
- 14a Límit de qualificació
 - 14b Límit indicatiu de qualificació
- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**
- 15a Sòl urbà consolidat
 - 15b Sòl urbà no consolidat
 - 15c Sòl urbanitzable delimitat
 - 15d Sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat
 - 15e Sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat que cal modificar
 - 15f Sòl no urbanitzable
- DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**
- 16a Límit de sector de Sòl Urbanitzable: SUBd
 - 16b Límit de sector o polígon a sòl urbà
 - 16c Límit de Terme municipal