



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ

POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU



MEMÒRIA

desembre 2024

Dil·le·ncia:

Per acord de la Junta de Govern Local de data 6 de febrer de 2025 es va aprovar inicialment el Projecte de reparació-haci en la modalitat de compensació bàsica del PAU 01 'Can Barnades - Carrer Joan Roig del Masnou.
El secretari general.

Firmado
digitalmente por
Gustavo Adolfo
Roca Priante - DNI
[REDACTED]
(TCAT)
Fecha: 2025.02.07
13:23:52 +01'00'

Promotor:

METROPOLITAN HOUSE RESIDENTIAL BCN SL

M^a. Carmen Sanz Jiménez

[REDACTED]
Firmado
digitalmente
por [REDACTED]
W MARIA
CARMEN
SANZ (R:
B6311878
0)
[REDACTED]
Fecha:
2024.12.09
10:01:15 +01'00'

Jaime Angulo Puerta

[REDACTED]
Firmado
digitalmente por
[REDACTED] JAIME
ANGULO (R:
B63118780)
[REDACTED]
Fecha: 2024.12.09
10:38:04 +01'00'

Equip redactor:

Antoni Nogués i Olive + OUA GAMMA

NOMBRE
NOGUES
OLIVE
ANTONIO - NIF

Antoni Nogués i Olive, advocat

HERNANDEZ
ORDAX, EDUARDO
(AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente por
HERNANDEZ ORDAX, EDUARDO
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2024.12.05 17:54:22 +01'00'

Eduardo Hernández, arquitecte

DOCUMENT 1: **MEMÒRIA**

DOCUMENT 2: **ANNEX DE VALORACIONS EN RELACIÓ ALS
CRITERIS D'ADJUDICACIÓ**

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

1.- PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.....	1
2.- DETERMINACIONS DE LA MPGOU.....	1
3.- OBJECTE DEL SISTEMA D'ACTUACIÓ PER REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA	5
4.- CRITERIS I DETERMINACIONS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL PAU 01.	5
5. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	7
6.- FINQUES APORTADES. RELACIÓ DE PROPIETARIS I ALTRES INTERESSATS.	8
7.- RELACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES INICIALS.....	11
8.- SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL.....	18
9.- DESCRIPCIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.	19
10- CORRESPONENCIA FINQUES APORTADES I RESULTANTS	28
11- DESPESES D'URBANITZACIÓ I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	29

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA 01 CAN BARNADES-CARRER JOAN ROIG DEL MASNOU

1.- PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA.

El planejament urbanístic que s'executa mitjançant aquest projecte de reparcel·lació és la ***"Modificació puntual DEL PGOU DEL MASNOU ALS SECTORS PE 4 CAN BARNADES I PE 6 JOAN ROIG I ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD"*** (en endavant "MPGOU"), aprovada definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya de 20 de desembre de 2023, publicat al DOGC núm. 9102 de 15 de febrer de 2024 i la correcció d'errades publicada al DOGC núm. 9175 de 3 de juny de 2024.

La MPGOU incorpora la regulació detallada del seu àmbit i permet executar directament les seves determinacions sense necessitat de cap planejament derivat. La present reparcel·lació abasta l'àmbit que correspon al Polígon d'Actuació Urbanística 01 (PAU 01), pel qual s'estableix com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

L'àmbit del PAU 01 denominat "Can Barnades-carrer Joan Roig" delimitat a la MPGOU és discontinu i comprèn tots els terrenys del subàmbit 1 (PAU 01.1) i els sòls corresponents a l'edificació de la Fabriqueta del subàmbit 2 (PAU 01.2), delimitats als plànols d'ordenació O.04 i O.09, respectivament.

2.- DETERMINACIONS DE LA MPGOU

2.1 Delimitació del polígon d'actuació urbanística i determinació del sistema d'actuació.

Les Normes Urbanístiques de la MPGOU disposen:

"article 12. Divisió poligonal

Aquesta modificació estableix un polígon d'actuació urbanística (PAU 01) que es correspon amb la totalitat del subàmbit 1 (PAU 01.1) i els sòls de l'edificació de la Fabriqueta del subàmbit 2 (PAU 01.2).

article 13. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació d'aquest polígon (PAU 01) 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.

article 14. Desenvolupament i execució del Pla

1. Per a l'execució del polígon d'actuació (PAU 01) fixat en el present document de planejament serà necessària la formulació i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació.

2. Per a posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest polígon d'actuació (PAU 01) es redactarà el projecte d'urbanització necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.

2.2 Qualificació de zones i sistemes urbanístics.

La MPGOU qualifica en zones i sistemes urbanístics els sòls inclosos en el seu àmbit i concretament pel PAU 01 estableix les següents qualificacions:

Article 31. Polígon d'actuació urbanística 01 CAN BARNADES-CARRER JOAN ROIG

art. 31.2. Paràmetres

Sistemes

Sistema viari (Clau 1c)	1.842,92 m ²
Sistema d'espais lliures (Clau 4)	7.709,04 m ²
Sistema d'equipaments (Clau 5)	3.166,39 m ²
Superfície total per a sistemes	12.718,35 m ²

Zones

Zona de volumetria ordenada amb habitatge lliure i habitatge protegit (Clau 11cb/11cb-hp)	6.548,70 m ²
Zona destinada exclusivament a habitatge protegit Can Barnades (Clau 11cb-hp)	1.083,20 m ²
Superfície total d'aprofitament privat	7.631,90 m ²
Superfície PAU 01 CAN BARNADES - CARRER JOAN ROIG.....	20.350,25 m ²

2.3 Determinació de l'aprofitament urbanístic.

La MPGOU assigna a les zones del PAU 01 el següent aprofitament urbanístic:

Sostres màxims

Habitatge lliure	5.303,65 m ²
Habitatges de protecció pública	5.303,65 m ²
Sostre per a activitat econòmica.....	1.178,59 m ²

Total sostre	11.785,89 m ²
Sostre antics PE-4 i PE-6.....	6.231,90 m ²
Sostre de nova implantació	5.553,99 m ²
Coeficient d'edificabilitat brut	0,579 m ² /st/m ² sòl
Nombre màxim d'habitatges	
Habitatge lliure.....	58 habitatges
Habitatges de protecció pública	59 habitatges
Nombre màxim d'habitatges	117 habitatges
Densitat màxima d'habitatges.....	57,5 hab/Ha

2.4 Deure de cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

La MPGOU estableix als article 15 i 31.3 de la seva normativa, d'acord amb la legislació urbanística el deure de cessió d'aprofitament urbanístic a l'ajuntament en els termes següents:

Article 15. Cessions obligatòries

En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística, el polígon d'actuació (PAU 01) es troba subjecte a l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors definits en el PGOU (art. 43 del TRLUC) més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, donat que la MPGOU comporta un increment del sostre edificable i de la densitat de l'ús residencial (art. 99 TRLUC). Aquest increment de sostre es calcularà detraient del nou sostre establert en aquesta MPGOU el sostre assignat als sectors PE4 i PE 6 del vigent PGOU.

Article 31.3 Cessions

En el marc d'aquest polígon d'actuació urbanística s'han de cedir gratuïtament el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels antics PE-4 i PE-6 i el sòl corresponent al 15% sobre l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació o la seva substitució pel valor econòmic, d'acord amb l'article 43 del TRLU.

A l'annex d'aquesta memòria s'incorpora el document justificatiu de l'adjudicació que correspon a l'ajuntament, en compliment del deure legal de cessió del percentatge d'aprofitament urbanístic indicat.

2.5 Càrregues d'urbanització i reserva per habitatge de protecció.

La MPGOU estableix a l'article 31.4, apartats c i d, les càrregues d'urbanització que han de suportar els propietaris i la reserva del 50% del sostre destinat a habitatge a habitatge de protecció:

art. 31.4. Condicions de gestió i execució

c) El desenvolupament d'aquest polígon d'actuació comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del Sistema viari i Sistema d'espais lliures públics.

d) El desenvolupament d'aquest polígon d'actuació comportarà la reserva del 50% del sostre per a destinar-lo a habitatge de protecció pública amb la qualificació de genèrica i d'específica d'acord amb l'article 77.2 de la Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

2.6 Pla d'etapes.

La MPGOU estableix el següent pla d'etapes.

Les etapes previstes en el desenvolupament del polígon PAU 01 a comptar des de la data d'aprovació definitiva i publicació al DOGC de la present Modificació, són les següents:

Primera etapa:

- Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i inscripció en el Registre de la Propietat.
- Aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- Licitació i adjudicació de les obres d'urbanització.

Calendari previst: 12 mesos

Segona etapa:

- Execució de les obres d'urbanització.
- Inici de les obres d'edificació simultània a la urbanització.
- Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament

Calendari previst: 18 mesos

Quarta etapa:

- Finalització de les obres d'edificació
- Inici comercialització habitatges

Calendari previst: 18 mesos

Cinquena etapa:

- Finalització comercialització habitatges

Calendari previst: 12 mesos

D'acord amb l'article 68 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el termini màxim per a sol·licitar les llicències d'obra dels edificis d'habitatges en règim de protecció oficial serà de 2 anys a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a llur

finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

En compliment del pla d'etapes definit a la MPGOU es formula el present projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització per donar compliment al calendari previst.

3.- OBJECTE DEL SISTEMA D'ACTUACIÓ PER REPARCEL·LACIÓ EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA

D'acord amb el que disposa l'article 124 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant "TRLUC"), el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

I en virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen:

a) Les parcel·les amb aprofitament privat resultants:

1r. A les persones propietàries en proporció a llurs drets respectius.

2n. A l'administració actuant, les que li corresponguin per raó de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl per la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.

b) Els sòls destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de cessió obligatòria i gratuïta, a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquests sistemes.

En la modalitat de reparcel·lació per compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en Junta de compensació.

La constitució de la Junta de compensació no és obligatòria entre altres supòsits regulats a l'article 130.2 del TRLUC quan hi hagi una sola persona propietària, situació que es compleix al haver adquirit la mercantil METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL la totalitat de les finques dels dos subàmbits del polígon d'actuació que participen del repartiment de beneficis i càrregues.

4.- CRITERIS I DETERMINACIONS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL PAU 01.

El projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb allò establert als articles 116 i següents del TRLUC i els articles 130 i següents del RLUC, amb

la particularitat l'únic propietari el subscriu de forma voluntària mitjançant l'atorgament de la corresponent escriptura pública.

L'article 126 del TRLUC estableix les regles a tenir en compte en la reparcel·lació sempre que no existeixi un acord unànim dels propietaris. En aquest cas els propietaris han fixat per acord unànim, les següents regles pel repartiment dels drets d'aprofitament urbanístic resultants de la MPGOU:

Article 126

Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

f) Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar

els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

h) S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure”.

Les edificacions i instal·lacions existents a les finques no es valoren en aquest projecte, al pertànyer totes a un únic propietari.

5. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

5.1 Deure de cessió d'aprofitament

L'article 43 del TRLUC -deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat- al seu apartat 1.c) determina que en sòl urbà no consolidat en el cas d'una modificació del planejament urbanístic general que 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 (10% de l'aprofitament), han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Així, queda recollit com hem esmentat als articles 15 i 31.3 de la normativa de la MPGOU.

5.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.

La concreció de la ubicació de la cessió de l'aprofitament del PAU 01 es determina en aquest projecte de reparcel·lació.

La cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic és lliure de càrregues, tal com determina l'art. 46 del TRLUC:

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament.

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de

6.- FINQUES APORTADES. RELACIÓ DE PROPIETARIS I ALTRES INTERESSATS.

ID	TITULARITAT			DADES CADASTRALS		DADES REGISTRALS		SUPERFICIETOPOGRÀFIC		%
	NOM	AMBIT	%	REF.	SUPERFÍCIE	Nº FINCA	SUPERFÍCIE			
1	METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	PAU 01.1	60%	000300200DF49A0001AR	17.267,00 m²	908	14.879,00 m²	17.202,82 m²	14.878,86 m²	84,52%
2			20%			2119	1.087,00 m²		1.087,01 m²	
3			20%	000300200DF49A0002ST		2912	1.237,00 m²		1.236,95 m²	
4		PAU 01.1	50%	000300200DF49A0001AR	17.267,00 m²	8391	1.392,00 m²	1.392,10 m²	1.392,10 m²	6,64%
	50%	000300200DF49A0002ST								
DP	Ajuntament del Masnou	PAU 01.1	100%			5398	3.932,00 m²	486,91 m²	486,91 m²	2,39%
						DP	-	564,52 m²	564,52 m²	2,78%
5	METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	PAU 01.2	100%	3124401DF493230001OW	545,00 m²	16542	614,00 m²	707,11 m²	707,11 m²	3,47%
			3124410DF493230001JW	200,00 m²						
TOTAL					18.012,00 m²		23.141,00 m²	20.353,46 m²	20.353,46 m²	100%

- De la finca registral núm. 5398 propietat de l'Ajuntament del Masnou solament forma part del PAU 01 una porció de 486,91 m2 que se segreguen mitjançant aquesta reparcel·lació.
- La finca amb referència cadastral 3124401DF4932S0001OW que és part de la finca aportada 5 té una porció de superfície 11,37 m2 que no està inclosa al PAU 01. Aquesta porció també és objecte de cessió gratuïta a l'ajuntament que rep la totalitat de la finca registral coneguda com "La Fabriqueta". La superfície total amidada de la finca 5 que inclou aquesta part fora de l'àmbit del PAU 01 és de 718,48 m2.



Respecte a les finques inicials de l'ajuntament situades al PAU 01.1 que en conjunt tenen una superfície de 1051,43 m2 (senyalades com a DP i finca 5398 aportada en part a la reparcel·lació en el plànol 05 d'estructura de la propietat), no participen del repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb el que disposa l'article 126.5 del TRLUC:

"Article 126.5. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació".

Tampoc es dona el supòsit de l'incís segon ja que la superfície en conjunt de les finques municipals és de 1051,43 m2 que resulta inferior a la superfície de sistemes de cessió obligatòria i gratuïta que és en total del PAU 01 de 12.718,35 m2.

Per això totes les finques municipals inicials s'exclouen de la comunitat de reparcel·lació, d'acord amb el que disposa l'article 134.2.b) del RLUC. Únicament es fa una nova descripció (finques resultants 2s i 5s) per adequar-la a la qualificació urbanística de la MPGOU i es sol·licita la immatriculació de la part de domini públic que no consta inscrit al registre de la propietat.

Per altra part com ja s'ha exposat, resulta innecessari constituir Junta de Compensació ja que totes les finques pertanyen a un únic propietari que formula de forma voluntària aquest projecte.

RELACIÓ DE PROPIETARIS.

Les dades dels propietaris de les finques inicials son:

- METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL, NIF B-63.118.780 i domicili social al carrer Galileu 336, baixos de Barcelona.
- Ajuntament del Masnou, amb seu consistorial al Passeig Prat de la Riba núm. 1 del Masnou i NIF P08117701.

D'acord amb el que disposa l'article 132.2 del RLUC ha de prevaldre, en cas de discrepància amb la superfície registral, la realitat física. Per això el projecte de reparcel·lació considera la superfície real de les finques, amidada sobre la base del plànol topogràfic aixecat. Aquest plànol topogràfic és el mateix que va servir per l'atorgament de l'escriptura pública d'excés de cabuda, descripció i rectificació dels límits davant del Notari Sr. José Luís Criado Barragan el dies 25 i 26 de juliol de 2024 (núm. de protocol 1650), de

les finques aportades núm. 1, 2, 3 i 4, que es corresponen amb les registrals 908, 2119, 2912 i 8391 del Masnou inscrites al Registre de la Propietat núm. 1 de Mataró.

En virtut d'aquesta escriptura s'han inscrit al registre de la propietat, els excessos i la rectificació de la descripció literal de les finques, tal i com es pot comprovar a les notes simples que s'adjunten. En conseqüència la descripció i superfícies d'aquestes quatre finques aportades que consten a continuació son les que resulten actualitzades al registre de la propietat.

Les finques inicials queden reflectides al plànol 05 d'estructura de la propietat d'aquest projecte de reparcel·lació. També s'adjunten fitxes de cadascuna de les finques aportades amb la seva representació gràfica.

ALTRES INTERESSATS A L'EXPEDIENT DE REPARCEL·LACIÓ:

L'article 129 del TRLUC estableix que a més a més dels propietaris de les finques, tenen la condició de persones interessades a l'expedient de reparcel·lació, les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats.

La finca aportada núm. 2 que és la registral 2119 està gravada amb el dret que té la societat Aguas Herederos Tomas S.A, d' agafar i conduir del pou que hi hagi la meitat de l'aigua que del mateix aflora, com a procedent de la finca registral núm. 858 de la que es va segregar. S'ha comprovat que a la finca 2119 no existeix cap pou per la qual cosa el propietari de la finca sol·licita per mitjà del projecte de reparcel·lació la seva extinció a l'empara del que disposa l'article 566-12, apartat 4) del llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, aprovat per la Llei 5/2006 de 10 de maig.

La mercantil Aguas Herederos Tomás, SA no existeix actualment i s'en desconeix els seus causahavents.

Les finques aportades 1, 2, 3 i 4 consten gravades amb sengles hipoteques constituïdes en escriptura publica atorgada davant el Notari de Barcelona, Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.219, en garantia d'uns préstecs atorgats per la mercantil VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES II, S.A., societat degudament constituïda i existent de conformitat amb les lleis vigents a Luxemburgo, amb domicili social en 5, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita al Registre de Societats de Luxemburgo el número B229019 i amb número d' identificació fiscal espanyol número N0186750F.

A efectes de notificacions:

Financing Stoneweg Spain S.L.

[REDACTED]
[REDACTED]

Aquestes càrregues hipotecàries són compatibles amb el planejament urbanístic i es traslladen a la finca resultant FR 1 que s'adjudica a METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL.

7.- RELACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES INICIALS.

SUB-ÀMBIT 01 "CAN BARNADES"

FINCA APORTADA 1

DESCRIPCIÓ: Urbana, de cabuda segons amidament topogràfic de 14.879 m2, situada al terme del Masnou, paratge Gleva de Casa Bernadas. LINDA: al Nord, en part en una línia de 14,75 metres amb la finca registral 2119 del Masnou propietat dels germans Cases Crosas i en un altra línia de 65,23 metres amb finca de l'ajuntament del Masnou ocupada per l'Institut Escola Lluís Millet, a l'Oest en una línia trencada de tres trams, el primer de 65,18 metres amb la finca registral 2119 del Masnou propietat dels germans Cases Crosas i la segona i la tercera de 84,99 metres i 77,60 metres respectivament amb finca de l'ajuntament del Masnou; a l'Est en part en una línia de 120,14 metres amb finca de l'ajuntament del Masnou, en una línia de 20,04 metres amb la finca registral 2912 propietat dels germans Cases Crosas, en una línia de 11,01 metres amb finca de l'ajuntament del Masnou i en una línia de 41,54 metres amb finca 8391 propietat dels germans Alsina Cases; i al Sud, en una línia de 75,02 metres amb la carretera nacional i en una línia de 36 metres amb finca 8391 propietat dels germans Alsina Cases.

INSCRIPCIÓ: Tom: 3107, Llibre: 273, Foli: 211, Inscripció: 11, Finca del Masnou N °: 908.

TÍTOL: Pertany a la mercantil METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL en virtut de compravenda en escriptures públiques atorgades davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.216 i 4.217, pendent de la inscripció al registre de la propietat.

CÀRREGUES: HIPOTECA constituïda en escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.219, a favor de VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES II, S.A., societat degudament constituïda i existent de conformitat amb les lleis vigents a Luxemburgo, amb domicili social en 5, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita al Registre de Societats de Luxemburgo el número B229019 i amb número d' identificació fiscal espanyol número N0186750F.

CRU: 08093000571702

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL: Es fa constar que no es té coneixement que a la finca s'hagin desenvolupat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA APORTADA 2

DESCRIPCIÓ: Urbana, de cabuda segons amidament topogràfic de 1.087 m2, Linda al Nord en una línia de 17,95 metres amb finca de l'ajuntament del Masnou ocupada per l'Institut Escola Lluís Millet; a l'Oest en una línia de 65,16 metres amb finca de l'ajuntament del Masnou; a l'Est i al Sud amb la finca 908 propietat dels germans Cases Crosas en dues línies de 65,18 i 14,75 metres.

INSCRIPCIÓ: Tom: 3107, Llibre: 273, Foli: 214, Inscripció: 5, Finca del Masnou N °: 2.119.

TÍTOL: Pertany a la mercantil METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL en virtut de compravenda, en escriptures públiques atorgades davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.216 i 4.217, pendents de la inscripció al registre de la propietat.

CÀRREGUES: Es troba afecta al dret que té la societat Aguas Herederos Tomas S.A. d' agafar i conduir del pou que hi hagi la meitat de l' aigua que el mateix aflora, Per raó de la seva procedència. Inscripció 3a, del tom 3.107, llibre 273, foli 214 amb data 16/05/1991.

S'ha comprovat que a la finca 2119 no existeix cap pou per la qual cosa el propietari de la finca **sol·licita per mitjà del projecte de reparcel·lació la seva extinció** a l'empara del que disposa l'article 566-12, apartat 4) del llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, aprovat per la Llei 5/2006 de 10 de maig.

HIPOTECA constituïda en escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.219, a favor de VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES II, S.A., societat degudament constituïda i existent de conformitat amb les lleis vigents a Luxemburgo, amb domicili social en 5, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita al Registre de Societats de Luxemburgo el número B229019 i amb número d' identificació fiscal espanyol número N0186750F, **[REDACTED]**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CRU: 08093000484538

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL: Es fa constar que no es té coneixement que a la finca s'hagin desenvolupat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA APORTADA 3

DESCRIPCIÓ: Urbana, dues cases situades al Masnou, barri Sol i Vent. Consta de dues plantes cadascuna, de superfície cent cinquanta metres quadrats una casa i dos-cents setanta-tres metres quadrats l'altra. Edificades sobre un solar situat en el lloc i carrer en projecte abans indicats, d'extensió mil cent vuitanta-nou metres trenta decímetres quadrats. S'emplacen sobre una parcel·la de cabuda 1.237 m² segons amidament topogràfic, Linda al Nord, Oest i Sud en unes línies poligonals de 57,15 metres, 32,66 i 57,72 metres amb la finca registral 908 propietat dels germans Cases Crosas i a l'Est amb finca de l'ajuntament del Masnou en una línia de 32,66 metres.

INSCRIPCIÓ: Tom: 3107, Llibre: 273, Foli: 217, Inscripció: 6, Finca del Masnou N °: 2.912.

TÍTOL: Pertany a la mercantil METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL en virtut de contracte de compravenda, en escriptures públiques atorgades davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.216 i 4.217, pendents de la inscripció al registre de la propietat.

CÀRREGUES: Hipoteca constituïda en escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.219, a favor de VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES II, S.A., societat degudament constituïda i existent de conformitat amb les lleis vigents a Luxemburgo, amb domicili social en 5, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita al Registre de Societats de Luxemburgo el número B229019 i amb número d'identificació fiscal espanyol número N0186750F, [REDACTED]

CRU: 08093000493448

Les construccions existents a la finca son incompatibles amb el planejament que s'executa i seran enderrocades. No s'estableix al projecte de reparcel·lació cap indemnització ja que totes les finques aportades pertanyen al mateix propietari.

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL: Es fa constar que no es té coneixement que a la finca s'hagin desenvolupat activitats potencialment contaminants del sòl.

FINCA APORTADA 4

DESCRIPCIÓ: Urbana porció de terreny, al terme de Masnou, paratge "Gleva de Casa Bernadas", de superfície segons amidament topogràfic de 1.392

metres quadrats,. Linda al Nord i a l'Oest en una línia de 36 metres i 41,54 metres amb la finca registral 908 propietat del germans Cases Crosas, al Sud amb la carretera nacional i a l'Est amb finca de l'ajuntament del Masnou. Es troba construïda una CASA d' un cos, de planta baixa i un pis alt, de vuitanta-dos metres quadrats, per planta; una altra casa de dos cossos composta de planta baixa i dos pisos alts, de cent seixanta-cinc metres quadrats, cada planta; i un altre edifici, de planta baixa solament amb coberta d' uralita de superfície quatre-cents metres quadrats, les edificacions ocupen en conjunt del terreny la superfície de sis-cents quaranta-set metres quadrats, essent la resta pati.

INSCRIPCIÓ: Tom: 3967, Llibre: 443, Foli: 38, Inscripció: 4, Finca del Masnou N °: 8391.

TÍTOL: Pertany a la mercantil METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL en virtut de compravenda, en escriptures públiques atorgades davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.216 i 4.217, pendents de la inscripció al registre de la propietat.

CÀRREGUES: Hipoteca constituïda en escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.219, a favor de VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES II, S.A., societat degudament constituïda i existent de conformitat amb les lleis vigents a Luxemburgo, amb domicili social en 5, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita al Registre de Societats de Luxemburgo el número B229019 i amb número d' identificació fiscal espanyol número N0186750F, [REDACTED]

CRU: 08093000562038

Les construccions existents a la finca son incompatibles amb el planejament que s'executa i seran enderrocades. No s'estableix al projecte de reparcel·lació cap indemnització ja que totes les finques aportades pertanyen al mateix propietari

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL: Es fa constar que no es té coneixement que a la finca s'hagin desenvolupat activitats potencialment contaminants del sòl.

OCUPANTS: Les quatre finques descrites es troben lliures d'arrendataris i ocupants.

REFERÈNCIES CADASTRALS: les quatre finques anteriors consten al cadastre com una única finca amb diversos immobles en propietat horitzontal. Les tres primeres tenen la referència cadastral 000300200DF49A0002ST i la

núm. 4 la referència cadastral 000300200DF49A0001AR. S'adjunta certificació cadastral de cadascuna.

FINCA APORTADA 5 (domini públic)

DESCRIPCIÓ. És la part qualificada de sistema d'espais lliures inclosa al subàmbit 01 del PAU 01 de la Modificació del PGOU, aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya de 20 de desembre de 2023 (DOGC núm. 9102 de 15 de febrer de 2024), de la finca que té la següent descripció registral:

PORCIÓ DE TERRENY situat al terme municipal del Masnou, procedent de l'antiga finca del Marques del Masnou, és una finca de superfície total mil quatre-cents setanta-set metres quadrats, tot i que en realitat la seva superfície és de tres mil nou-cents trenta-dos metres quadrats, dels quals dos mil quaranta metres quadrats corresponen a vials i mil vuit-cents noranta-dos metres quadrats corresponen a verd públic. Afronta al Nord, en part amb comunitat de propietaris del Bell Resguard, en part amb prolongació de vial públic i en part amb la finca de la qual se segrega, al Sud, amb carretera nacional II, a l'Est en part amb comunitat de propietaris de Bell Resguard i en part amb zona verda de l'Ajuntament i a l'Oest en part amb finca de la qual se segrega i en part amb el càmping dels hereus de Pedro Casas.

INSCRIPCIÓ: Tom 3045, llibre 258, foli 128, Finca del Masnou núm. 5398

TÍTOL: Pertany a l'Ajuntament del Masnou en virtut de l'escriptura de cessió atorgada el dia 28 d'octubre de 1993 davant el Notari del Masnou, Sr. Francesc Torrent Cufí.

És en la seva major part en el PGOU sistema viari que es correspon al carrer de Josep Pla i en una altra part sistema d'espais lliures que es correspon a l'anomenat Mirador de Bellesguard.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues

CRU: 08093000522742

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL: Es fa constar que no es té coneixement que a la finca s'hagin desenvolupat activitats potencialment contaminants del sòl.

SEGREGACIÓ: De la finca descrita, se segrega pel llinar Oest que afronta amb les finques del càmping del Masnou, una part de superfície 486,91 m² que forma part del subàmbit 1 del PAU 01 amb la descripció següent:

"Finca municipal de superfície quatre cents vuitanta sis metres quadrats amb noranta un decímetres quadrats (486,91 m²) que forma part del PAU 01 delimitat en la "Modificació puntual DEL PGOU DEL MASNOU ALS SECTORS PE 4 CAN BARNADES I PE 6 JOAN ROIG I ENTORN DEL

PASSEIG DE BELLESGUARD", aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya de 20 de desembre de 2023 (DOGC núm. 9102 de 15 de febrer de 2024). Linda al Nord, Est i Sud amb la major finca de la que se segrega i a l'Oest amb la finca aportada núm. 3, registral núm. 2912.

Aquesta finca que forma part dels terrenys de domini públic de l'ajuntament del Masnou no participa del repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'executa.

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESTANT

Un cop efectuada la segregació la finca té la següent descripció:

PORCIÓ DE TERRENY situat al terme municipal del Masnou, procedent de l'antiga finca del Marques del Masnou, és una finca de superfície tres mil quatre cents quaranta cinc metres amb nou decímetres quadrats (3,445,09 m²). Afronta al Nord, en part amb comunitat de propietaris del Bell Resguard, en part amb prolongació de vial públic i en part amb la finca de la qual es va segregar, al Sud, amb carretera nacional II, a l'Est en part amb comunitat de propietaris de Bell Resguard i en part amb zona verda de l'Ajuntament i a l'Oest en part amb finca de la qual es va segregar, en part amb la finca segregada que forma part del subàmbit 01 del PAU 01 de la *"Modificació puntual DEL PGOU DEL MASNOU ALS SECTORS PE 4 CAN BARNADES I PE 6 JOAN ROIG I ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD"* i en part amb el límit de l'esmentat PAU 01, abans càmping dels hereus de Pedro Casas.

És en la seva major part en el PGOU sistema viari que es correspon al carrer de Josep Pla i en l'altra part sistema d'espais lliures que es correspon a l'anomenat Mirador de Bellesguard

FINCA APORTADA 6 (domini públic)

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny del Masnou qualificat en el PGOU de sistema d'espais lliures, que es troba destinada a tal finalitat, formant part de l'espai lliure situat entre el carrer la Nau i les finques del càmping del Masnou. Té forma allargada i una superfície de 564,52 m² forma part del subàmbit 01 del PAU 01 de la *"Modificació puntual DEL PGOU DEL MASNOU ALS SECTORS PE 4 CAN BARNADES I PE 6 JOAN ROIG I ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD"*. Llinda al Nord amb la finca registral 2119 del Masnou, a l'Est en part amb aquesta finca 2119 i en part amb la finca registral 908 del Masnou que pertanyen avui en dia a la mercantil METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL, al Sud amb la finca registral 908 i a l'Oest amb el límit del subàmbit 01 del PAU 01.

INSCRIPCIÓ: No consta inscrita al registre de la propietat.

TITULARITAT: Pertany a l'Ajuntament del Masnou a títol de prescripció adquisitiva per la seva possessió i adscripció al sistema de domini públic d'espais lliures de manera no interrompuda.

Es sol·licita la immatriculació de la finca a l'empara del que disposa l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al registre de la propietat dels actes de naturalesa urbanística.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL: Es fa constar que no es té coneixement que a la finca s'hagin desenvolupat activitats potencialment contaminants del sòl.

Aquesta finca que forma part dels terrenys de domini públic de l'ajuntament del Masnou no participa del repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'executa.

SUB-ÀMBIT 02 "LA FABRIQUETA"

FINCA APORTADA 7

DESCRIPCIÓ: Urbana, casa amb tres portes exteriors i amb una quadra, sita al terme municipal del Masnou, amb front al carrer Bonaventura Bassegoda, carrer Joan Roig, núm 1-3 i 5 i carrer Santa Anna, números 4 i 6, de superfície segons cadastre sis-cents catorze metres quadrats, Linda: pel seu front entrant, amb carrer Joan Roig, per la dreta, amb carrer Santa Anna, per l'esquerra amb carrer Bonaventura Bassegoda i al fons, amb successors de Francisco Collell i Pedro Horta i altres.

Segons l'amidament sobre el plànol topogràfic la finca té una cabuda de 718,48 m², dels quals 707,11 m² formen part del subàmbit 02 del PAU 01 delimitat en la *"Modificació puntual DEL PGOU DEL MASNOU ALS SECTORS PE 4 CAN BARNADES I PE 6 JOAN ROIG I ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD"*. No es procedeix a efectuar la segregació de la part inclosa al polígon d'actuació ja que la finca es cedeix íntegrament a l'ajuntament, la part inclosa al polígon en virtut del projecte de reparcel·lació i la part no inclosa qualificada com a zona de nucli antic no edificable (Clau 10n), com a cessió voluntària i gratuïta.

INSCRIPCIÓ: Tom: 3735, Llibre: 396, Foli: 30, Inscripció: 4, Finca del Masnou N °: 16.542.

TÍTOL: Pertany a la mercantil METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL en virtut de compravenda, en escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de

2024 amb el núm. de protocol 4.217, pendent de la inscripció al registre de la propietat.

CRU: 08093000474515

CÀRREGUES: Lliure de càrregues

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL: Es fa constar que no es té coneixement que a la finca s'hagin desenvolupat activitats potencialment contaminants del sòl.

OCUPANTS: La finca es troba lliures d'arrendataris i ocupants.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3124401DF4932S0001OW i 3124410DF4932S0001JW. S'adjunten les dos fitxes cadastrals.

MAJOR CABUDA: Segons l'amidament efectuat sobre el plànol topogràfic del present projecte de reparcel·lació la finca té una superfície de 718,48 m². Es sol·licita al Registre de la Propietat la inscripció de l'excés de cabuda a l'empara del que disposa l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al registre de la propietat dels actes de naturalesa urbanística. D'acord amb el que disposa l'article 189.1 de la Llei Hipotecària es justifica en aquest projecte de reparcel·lació la correspondència entre la representació gràfica i la descripció de la finca amb l'amidament esmentat.

La construcció existent a la finca és compatible amb el planejament urbanístic i és un bé immoble declarat d'interès local (BCIL) que es cedeix gratuïtament a l'ajuntament amb el sòl objecte de cessió destinat a equipament públic.

8.- SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL.

L'article 98.3 de la Llei 7/2022 de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per una economia circular, estableix l'obligació de declarar en les operacions d'execució urbanística que comportin l'aportació de finques i l'assignació de parcel·les resultants si s'ha realitzat a les finques alguna activitat potencialment contaminant del sòl:

"Artículo 98. Actividades potencialmente contaminantes.

3. Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las

declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística”.

No es te coneixement de que a les finques aportades abans descrites s'hagin desenvolupat activitats potencialment contaminants, d'acord amb la classificació d'activitats potencialment contaminants del sòl establerta a l'annex del RD 9/2005 de 14 de gener, que estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

9.- DESCRIPCIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

A la taula següent es mostra la correspondència entre les superfícies de les zones i sistemes segons la MPGOU i les resultants del PR amidades sobre plànol topogràfic:

		MPPGOU PAU 01		P. REPARCEL·LACIÓ PAU 01	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
		20.350,25 m²s	100,00%	20.353,46 m²s	100,00%
SISTEMES		12.718,35 m²s	62,50%	12.721,56 m²s	62,50%
Equipament educatiu	5b	2.459,28 m²s	12,08%	2.462,49 m²s	12,10%
Espais lliures	4	7.709,04 m²s	37,88%	7.709,04 m²s	37,88%
Viarí	1c	1.842,92 m²s	9,06%	1.842,92 m²s	9,05%
Equipament socio-cultural	5d	707,11 m²s	3,47%	707,11 m²s	3,47%
ZONES		7.631,90 m²s	37,50%	7.631,90 m²s	37,50%
Volumetria ordenada	11cb / 11cb-hp	6.548,70 m²s	32,18%	6.548,70 m²s	32,18%
Volumetria ordenada-hp	11cb-hp	1.083,20 m²s	5,32%	1.083,20 m²s	5,32%

Les zones i sistemes conformen les finques resultants següents:

FINQUES RESULTANTS									
Nº	QUALIFICACIÓ	CIAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE			TOTAL	Parking	Habitatges
				Activitat econòmica	HRLL	HPO VENDA			
				0,0562	1,0000	0,3423			
1	Volumetria ordenada	11cb / 11cb-hp	6.548,70 m²s	1.178,59 m²st	5.303,65 m²st	2.150,65 m²st	8.632,89 m²st	152 places	82 Hab.
2	Volumetria ordenada-hp	11cb-hp	1.083,20 m²s	0,00 m²st	0,00 m²st	3.153,00 m²st	3.153,00 m²st	35 places	35 Hab.
1s	Equipament educatiu	5b	2.462,49 m²s						
2s	Espais lliures	4	5.507,06 m²s						
3s	Espais lliures	4	2.201,98 m²s						
4s	Viarí	1c	1.824,46 m²s						
5s	Viarí	1c	18,46 m²s						
6s	Equipament socio-cultural	5d	707,11 m²s						
TOTAL			20.353,46 m²s	1.178,59 m²st	5.303,65 m²st	5.303,65 m²st	11.785,89 m²st	187,00 places	117 Hab.

A continuació es descriuen les finques resultants del projecte de reparcel·lació i s'adjunta la fitxa gràfica corresponent.

FINQUES RESULTANTS

SUBÀMBIT 01, zones

FINCA RESULTANT NÚM. 1.- FINCA DESTINADA A ZONA DE VOLUMETRIA ORDENADA DESTINADA A HABITATGE LLIURE I PROTEGIT (Clau 11cb/11cb-hp)

Identificada amb el núm. 1 del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma d'hexàgon irregular de cabuda 6.548,70 m², qualificat urbanísticament com a ZONA DE VOLUMETRIA ORDENADA DESTINADA A HABITATGE LLIURE I PROTEGIT (Clau 11cb/11cb-hp), a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i entorn del Passeig de Bellesguard.

Superfície de sostre edificable sobre rasant:

- Habitatge lliure: 5.303,65 m².
- Habitatge de protecció oficial genèric: 2.150,65 m².
- Activitat econòmica: 1.178,59 m².

Llinda, al nord en part en una línia recta de 25,00 metres amb la finca resultant núm. 2 del mateix projecte de reparcel·lació qualificada com a zona clau 11cb-hp i en l'altra part en una línia recta de 47,23 metres amb la finca resultant 1s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema d'equipament; a l'oest en part en una línia corba de 45,56 metres amb la finca resultant 2 del mateix projecte de reparcel·lació destinada a zona clau 11cb-hp i en altre part en una línia corba i recta de 72,98 metres amb la finca resultant 3s destinada a sistema d'espais lliures (clau 4); a l'est amb una línia poligonal de 96,16 metres en el límit del subàmbit 1 del PAU 01; i al sud en una línia recta de 77,38 metres amb la finca resultant 2s del mateix projecte de reparcel·lació destinada a sistema d'espais lliures (clau 4).

TÍTOL: S'adjudica en virtut del projecte de reparcel·lació en ple domini en quant al 100% a METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL, amb NIF B-63.118.780 i domicili social al carrer Galileu núm. 336, baixos de Barcelona, en correspondència amb l'aportació de les finques inicials núms. 1, 2, 3, 4 i el 6,686 % de la finca 5.

PARTICIPACIÓ EN LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ: 96,582% del compte de liquidació provisional per un import 3.159.618,16 euros.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Tal i com s'ha exposat en el projecte de reparcel·lació s'ha comprovat que a la finca aportada núm.2 (regstral 2911) no existeix cap pou i en conseqüència s'ha sol·licitat l'extinció de la càrrega consistent en el dret atribuït a la societat Aguas Herederos Tomas S.A. d'agafar i conduir del pou que hi hagi la meitat de l'aigua que el mateix aflora.

Com a procedent de la finca aportada núm. 1, registral 908:

HIPOTECA constituïda en escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.219, a favor de VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES II, S.A., societat degudament constituïda i existent de conformitat amb les lleis vigents a Luxemburgo, amb domicili social en 5, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita al Registre de Societats de Luxemburgo el número B229019 i amb número d'identificació fiscal espanyol número N0186750F, [REDACTED]

Com a procedent de la finca aportada núm. 2, registral 2119:

HIPOTECA constituïda en escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.219, a favor de VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES II, S.A., societat degudament constituïda i existent de conformitat amb les lleis vigents a Luxemburgo, amb domicili social en 5, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita al Registre de Societats de Luxemburgo el número B229019 i amb número d'identificació fiscal espanyol número N0186750F, [REDACTED]

Com a procedent de la finca aportada núm. 3, registral 2912:

HIPOTECA constituïda en escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.219, a favor de VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES II, S.A., societat degudament constituïda i existent de conformitat amb les lleis vigents a Luxemburgo, amb domicili social en 5, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita al Registre de Societats de Luxemburgo el número B229019 i amb número d'identificació fiscal espanyol número N0186750F, [REDACTED]

Com a procedent de la finca aportada núm. 4, registral 8391:

HIPOTECA constituïda en escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. Juan Antonio Andújar Hurtado el dia 28 de novembre de 2024 amb el núm. de protocol 4.219, a favor de VARIA STRUCTURED OPPORTUNITIES II, S.A., societat degudament constituïda i existent de conformitat amb les lleis vigents a Luxemburgo, amb domicili social en 5, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo, inscrita al Registre de Societats de Luxemburgo el número B229019 i amb número d'identificació fiscal espanyol número N0186750F, ~~quantia de 500.000 € de principal, de 125.763 € d'interessos ordinaris, de 15.010 € d'interessos de demora i 5.883 € de costes i despeses. Termí de 10 mesos~~

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Aquesta finca queda afecta amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació, en la quantia de 3.159.618,16 euros.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL COMPTE DE LIQUIDACIÓ:
3.159.618,16 euros.

FINCA RESULTANT NÚM. 2.- FINCA DESTINADA A ZONA DE VOLUMETRIA ORDENADA DESTINADA A HABITATGE PROTEGIT (Clau 11cb-hp)

Identificada amb el núm. 2 del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD.

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma quadrilàter irregular de cabuda 1.083,20 m², qualificat urbanísticament com a ZONA DE VOLUMETRIA ORDENADA DESTINADA A HABITATGE PROTEGIT (Clau 11cb-hp), a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i entorn del Passeig de Bellesguard.

Superfície de sostre edificable sobre rasant:

- Habitatge de protecció oficial genèric: 3.153,00 m².

Llinda, al nord en una línia recta de 25,53 metres amb la finca resultant núm. 1s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema d'equipament; a l'oest en una línia corba de 41,10 metres amb finca 4s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema viari 1; a l'est amb una línia corba de 45,56 metres amb la finca resultant núm. 1 del mateix projecte de reparcel·lació qualificada amb clau 11cb/11cb; i al sud en una línia recta de 25,00 metres amb la finca resultant núm. 1 del mateix projecte de reparcel·lació qualificada amb clau 11cb/11cb).

TÍTOL: S'adjudica en virtut del projecte de reparcel·lació en ple domini en quant a:

- A l'Ajuntament del Masnou en compliment del deure de cessió gratuïta i obligatòria d'aprofitament urbanístic: el 79,977% dde la finca número 2 que correspon al 12,013 % de l'aprofitament total de l'àmbit.
- A METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL el restant 20,023%, en correspondència al 93,314 % de la finca 5.

PARTICIPACIÓ EN LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ: El 79,977 % adjudicat a l'ajuntament del Masnou no participa en les càrregues d'urbanització. La part de càrregues d'urbanització del compte de liquidació provisional corresponent al 20,023% adjudicat a METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL queda afecta al pagament del 3,418% del compte de liquidació provisional per un import 111.821,86 euros..

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: La part indivisa del 20,023% adjudicada a METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL queda afecta al pagament del 3,418% del compte de liquidació provisional per un import 111.821,86 euros.

SUBÀMBIT 01, sistemes

FINCA RESULTANT NÚM. 1s.- FINCA DESTINADA A SISTEMA D'EQUIPAMENT EDUCATIU (Clau 5b)

Identificada amb el núm. 1s del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD.

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma d'heptàgon irregular de cabuda 2.462,49 m2, qualificat urbanísticament com a sistema d'equipament educatiu (Clau 5b), a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i entorn del Passeig de Bellesguard.

Llinda, al nord en una línia poligonal de 75,60 metres amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01; a l'oest en una línia recta de 37,62 metres amb finca 4s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema viari; a l'est amb una línia poligonal de 34,75 metres amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01 i al sud en una línia recta de 72,95 metres amb les finques resultants núm. 1 i 2 del mateix projecte de reparcel·lació.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en virtut del projecte de reparcel·lació a l'Ajuntament del Masnou.

TÍTOL: S'adjudica en ple domini, a títol d'adquisició originària en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta del sistemes urbanístics.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: La finca s'adjudica lliure de càrregues i no participa en les càrregues d'urbanització.

FINCA RESULTANT NÚM. 2s.- FINCA DESTINADA A SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Clau 4)

Identificada amb el núm. 2s del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD.

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma d'hexàgon irregular de cabuda 5.507,06 m2, qualificat urbanísticament com a sistema d'espais lliures (Clau 4), a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i entorn del Passeig de Bellesguard.

Llinda, al nord en una línia recta de 107,24 metres amb la finca 1 del mateix projecte de reparcel·lació qualificada amb la clau 11bc/11bc-hp; a l'oest en una línia recta de 64,06 metres amb la finca 4s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema viari; a l'est en part en una línia trencada de 11,90 metres i 3,49 metres amb la finca 5s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema viari i l'altra part en una línia recta de 48,56 metres amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01 i al sud en una línia recta de 82,49 metres amb la finca 4s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema viari.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en virtut del projecte de reparcel·lació a l'Ajuntament del Masnou.

TÍTOL: S'adjudica en ple domini, a títol d'adquisició originària en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta del sistemes urbanístics.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: La finca s'adjudica lliure de càrregues i no participa en les càrregues d'urbanització.

FINCA RESULTANT NÚM. 3s.- FINCA DESTINADA A SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Clau 4)

Identificada amb el núm. 3s del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD.

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma irregular conformada per tres costats amb el vèrtex situat al Nord en el límit del subàmbit del Polígon i de cabuda 2.201,98 m², qualificat urbanísticament com a sistema d'espais lliures (Clau 4), a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i entorn del Passeig de Bellesguard.

Llinda, al nord pel seu vèrtex amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01; a l'oest en una línia en part recta i en part corba de 224,14 metres amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01; a l'est en una línia en part recta i en part corba de 218,89 metres amb la finca 4s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema viari i al sud en una línia recta i en part corba de 23,65 metres amb la finca 4s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema viari.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en virtut del projecte de reparcel·lació a l'Ajuntament del Masnou.

TÍTOL: S'adjudica en ple domini, a títol d'adquisició originària en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta del sistemes urbanístics.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: La finca s'adjudica lliure de càrregues i no participa en les càrregues d'urbanització.

FINCA RESULTANT NÚM. 4s.- FINCA DESTINADA A SISTEMA VIARI (Clau 1c)

Identificada amb el núm. 4s del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma irregular i de cabuda 1.824,46 m², qualificat urbanísticament com a sistema viari (Clau 1c), a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i entorn del Passeig de Bellesguard.

Llinda, al nord en una línia recta de 6,27 metres amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01; a l'oest en una línia en part recta i en part corba de 218,89 metres amb la finca 3s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema d'espais lliures; a l'est en una línia en part recta i en part corba de 214,99 metres que de nord a sud llinda amb les finques resultants 1s, 2, 1 i 2s del mateix projecte de reparcel·lació i al sud en una línia recta 118 metres amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en virtut del projecte de reparcel·lació a l'Ajuntament del Masnou.

TÍTOL: S'adjudica en ple domini, a títol d'adquisició originària en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta del sistemes urbanístics.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: La finca s'adjudica lliure de càrregues i no participa en les càrregues d'urbanització

FINCA RESULTANT NÚM. 5s.- FINCA DESTINADA A SISTEMA VIARI (Clau 1c)

Identificada amb el núm. 5s del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD

DESCRIPCIÓ: Porció de terreny de forma sensiblement rectangular de cabuda 18,46 m2, qualificat urbanísticament com a sistema viari (Clau 1c), a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i pe 6 Joan Roig, passeig Joan Carles I, Vallromanes i parc del Mil·lenari.

Llinda, al nord amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01 en una línia recta de 1,51 metres amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01; a l'oest en una línia recta de 11,90 metres amb la finca 2s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema d'espais lliures; a l'est en una línia recta de 11,89 metres amb el límit del subàmbit 1 del PAU 01 i al sud en una línia recta 1,61 metres amb la finca 2s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema d'espais lliures.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en virtut del projecte de reparcel·lació a l'Ajuntament del Masnou.

TÍTOL: S'adjudica en ple domini, a títol d'adquisició originària en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta del sistemes urbanístics.

Subàmbit 02. sistemes

FINCA RESULTANT NÚM. 6s.- FINCA DESTINADA A SISTEMA D'EQUIPAMENT SOCIO-CULTURAL (Clau 5d)

Identificada amb el núm. 6s del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD.

La seva major part de superfície 707,11 m2 està destinada sistema d'equipament socio-cultural (clau 5d) i la resta de superfície 11,37 m2 està qualificada de subzona de casc antic genèric no edificable (clau 10n). La part corresponent a la subzona de cas antic genèric no forma part del polígon

d'actuació però com a part integrant de la finca aportada núm. 7 es cedeix gratuïtament a l'ajuntament amb el present projecte de reparcel·lació.

DESCRIPCIÓ: Nau industrial de planta rectangular amb coberta a dues aigües de teula àrab. Antiga "Fàbrica de fils el Pino", popularment anomenada "La Fabriqueta", situada al carrer Joan Roig núm. 1 del Masnou. Segons el cadastre la construcció data de 1890.

L'immoble ocupa una porció de terreny de forma irregular de cabuda 718,48 m², qualificada urbanísticament en part com a sistema d'equipament socio-cultural (Clau 5d) en una superfície de 707,11 m² i en part com a zona de nucli antic no edificable (Clau 10n) en una superfície de 11,37 m², a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i entorn del Passeig de Bellesguard.

Llinda, al nord per on té l'entrada des del carrer Joan Roig i està identificada amb els núms. 1-3 i 5, amb el límit del subàmbit 2 del PAU 01 en una línia poligonal de 18,79 metres amb el carrer Joan Roig i amb finques d'aquest carrer i en una línia de 2,27 metres amb la part posterior d'una finca del carrer Lluís Millet; a l'oest en una línia trencada de 23,74 metres i 2,09 metres amb el carrer Santa Anna on té senyalats els núms. 4 i 6 i després segueix el límit del subàmbit 2 del PAU 01 en una línia trencada de 1,80 metres amb la part posterior d'una finca del carrer Sant Josep; a l'est en una línia trencada de dos trams, el primer de 30,18 metres amb el carrer Bonaventura Bassegoda i el segon de 1,24 metres amb el límit del subàmbit 2 del PAU 01 que coincideix amb la part posterior d'una finca del carrer Sant Josep i al sud en una línia trencada de 15,94 metres, 5,35 metres i 5,26 metres amb el límit del subàmbit 2 del PAU, on segueix els límits de les finques amb façana al carrer Sant Josep i en una línia de 2,07 metres amb el carrer Santa Anna.

L'edificació existent s'ha de conservar atès que té la condició de Bé cultural d'interès local (BCIL).

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en virtut del projecte de reparcel·lació a l'Ajuntament del Masnou la part inclosa al PAU 01 de 707,11 m² i en virtut de cessió voluntària i gratuïta la part restant de 11,37 m², qualificada com a zona de nucli antic no edificable (Clau 10n).

TÍTOL: S'adjudica en ple domini amb l'edificació existent, a títol d'adquisició originària en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta del sistemes urbanístics la part inclosa al PAU 01 de 707,11 m² i en virtut de cessió voluntària i gratuïta la part restant de 11,37 m², qualificada com a zona de nucli antic no edificable (Clau 10n).

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: La finca s'adjudica lliure de càrregues i no participa en les càrregues d'urbanització

10- CORRESPONENCIA FINQUES APORTADES I RESULTANTS

En el següent quadre s'exposa els drets generats per cadascuna de les parcel·les aportades:

ID Parcel·la APORTADA	TITULARITAT	SUPERFICIE TOPOGRÀFIC	DRETS APORTATS	DRETS INICIALS	
	NOM		%	%	UAs
1	METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	14.878,86 m²s	77,085%	67,824%	4.873,376 UA
2	METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	1.087,01 m²s	5,632%	4,955%	356,033 UA
3	METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	1.236,95 m²s	6,408%	5,639%	405,181 UA
4	METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	1.392,10 m²s	7,212%	6,346%	455,981 UA
5	METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	707,11 m²s	3,663%	3,223%	231,582 UA
DP	Ajuntament del Masnou	486,91 m²s		12,013%	863,173 UA
		564,52 m²s			
TOTAL		20.353,46 m²s	100,000%	100,000%	7.185,326 UA

En el següent quadre s'exposa la correspondència de les parcel·les resultants segons parcel·les d'origen

CORRESPONÈNCIA PARCEL·LES RESULTANTS SEGONS ORIGIN						
ID Parcel·la APORTADA	FINCA RESULTANT 1			FINCA RESULTANT 2		
	% finca aportació	UAs finca aportació	% participació	% finca aportació	UAs finca aportació	% participació
1	100,000%	4.873,376 UA	79,812%			
2	100,000%	356,033 UA	5,831%			
3	100,000%	405,181 UA	6,636%			
4	100,000%	455,981 UA	7,468%			
5	6,686%	15,483 UA	0,253%	93,314%	216,099 UA	20,023%
DP				100,000%	863,173 UA	79,977%
6.106,054 UA			100,000%	1.079,272 UA		
				100,000%		

11- DESPESES D'URBANITZACIÓ I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

De conformitat amb el que estableixen els articles 149 i 162 del RELUC el Projecte de Reparcel·lació ha de preveure un compte de liquidació provisional en el qual s'avaluïn les despeses d'urbanització, les altres despeses del projecte i les indemnitzacions que s'escaiguin per cancel·lació de carregues i d'altres drets a satisfer als seus titulars, tot especificant la responsabilitat que correspon a cada finca.

D'acord amb el que estableix l'article 149.2 del RLUC els saldos del compte de liquidació s'entendran provisionals fins que s'aprovi la liquidació definitiva.

A continuació es detalla la previsió de despeses d'urbanització que corresponen a la del Projecte d'urbanització que es tramita simultàniament amb aquest projecte de reparcel·lació. Com a altres despeses es contemplen les corresponents als honoraris de redacció de projectes, despeses de notaria i registre de la propietat, sense que existeixin arrendataris ni ocupants amb dret a ser indemnitzats pel projecte:

COSTOS IMPUTATS AL POLÍGON	
	€ (sense IVA)
TOTAL COSTOS IMPUTATS	3.271.439,97 €
PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ (PEC)	2.932.106,75 €
Obres d'urbanització àmbit PPU	2.932.106,75 €
Cànon de l'ACA per abocament d'aigües residuals generades	52.492,14 €
DESPESES DE GESTIÓ, HONORARIS I SIMILARS	286.841,08 €
Estudis e informes	22.726,62 €
Honoraris tècnics redacció MPPGOU	58.808,00 €
Honoraris tècnics redacció projecte Urbanització	65.630,00 €
Direcció d'obra	95.000,00 €
Honoraris Reparcel·lació (part tècnica)	12.600,00 €
Honoraris Reparcel·lació (part jurídica)	6.000,00 €
Altres despeses (Notari, Registre de la Propietat, Reuc, Imprevistos, etc)	10,00 % desp. 26.076,46 €

Resultant el compte de liquidació provisional que s'adjunta.

Barcelona, desembre de 2024

CLP (Compte de Liquidació Provisional)											
PROPIETARI	SÒL APORTAT	DRETS APORTATS	DRETS ACORDATS		ADJUDICACIÓ				VALOR SÒL ADJUDICAT		COEF. DESPESES
			(%)	(UA)	Nº	Ús	superfície (m²s)	sostre (m²st)	% parcel·la	UA	
	m²										(%)
	19.302,030 m²s	100,000%	100,000%	7.185,326 UA			7.631,90 m²s	11.785,89 m²st	100,000%	7.185,326 UA	100,000%
Ajuntament del Masnou	0,00 m²s	0,000%	12,013%	863,173 UA	2	Volumetria ordenada-hp		2.621,67 m²st		863,173 UA	12,013%
					2	Volumetria ordenada-hp	1.083,20 m²s	2.521,67 m²st	79,977%	863,173 UA	12,013%
METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	19.302,03 m²s	100,000%	87,987%	6.322,153 UA	1	Volumetria ordenada	6.548,70 m²s	8.632,89 m²st	100,000%	6.322,153 UA	87,987%
					2	Volumetria ordenada-hp	1.083,20 m²s	631,33 m²st	20,023%	216,099 UA	3,419%

CLP				CLP (Compte de Liquidació Provisional)																																																																			
EXCESSOS VA DEFECTES (0)				PROPIETARI																																																																			
UA	€	%		COSTOS d'URBANITZACIÓ (1)	CANON ACA (2)	DESPESES GESTIÓ (3)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL abans IVA (1+2+3)																																																																
0,00 UA	0,00 €	0,000%		2.932.106,75 €	62.492,14 €	286.841,08 €	3.271.439,97 €																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CLP</th> <th colspan="4">CLP (Compte de Liquidació Provisional)</th> </tr> <tr> <th colspan="2">EXCESSOS VA DEFECTES (0)</th> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">PROPIETARI</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <th>UA</th> <th>€</th> <th>%</th> <th></th> <th>COSTOS d'URBANITZACIÓ (1)</th> <th>CANON ACA (2)</th> <th>DESPESES GESTIÓ (3)</th> <th>LIQUIDACIÓ PROVISIONAL abans IVA (1+2+3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,00 UA</td> <td>0,00 €</td> <td>0,000%</td> <td></td> <td>2.932.106,75 €</td> <td>62.492,14 €</td> <td>286.841,08 €</td> <td>3.271.439,97 €</td> </tr> <tr> <td>0,000 UA</td> <td>0,00 €</td> <td>0,000%</td> <td></td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> </tr> <tr> <td>0,000 UA</td> <td>0,00 €</td> <td>0,000%</td> <td></td> <td>2.932.106,75 €</td> <td>62.492,14 €</td> <td>286.841,08 €</td> <td>3.271.439,97 €</td> </tr> <tr> <td>0,000 UA</td> <td>0,00 €</td> <td>0,000%</td> <td></td> <td>2.931.959,02 €</td> <td>60.897,43 €</td> <td>277.033,98 €</td> <td>3.159.889,43 €</td> </tr> <tr> <td>0,000 UA</td> <td>0,00 €</td> <td>0,000%</td> <td></td> <td>100.248,73 €</td> <td>1.794,71 €</td> <td>9.807,10 €</td> <td>111.850,54 €</td> </tr> </tbody> </table>								CLP				CLP (Compte de Liquidació Provisional)				EXCESSOS VA DEFECTES (0)				PROPIETARI				UA	€	%		COSTOS d'URBANITZACIÓ (1)	CANON ACA (2)	DESPESES GESTIÓ (3)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL abans IVA (1+2+3)	0,00 UA	0,00 €	0,000%		2.932.106,75 €	62.492,14 €	286.841,08 €	3.271.439,97 €	0,000 UA	0,00 €	0,000%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,000 UA	0,00 €	0,000%		2.932.106,75 €	62.492,14 €	286.841,08 €	3.271.439,97 €	0,000 UA	0,00 €	0,000%		2.931.959,02 €	60.897,43 €	277.033,98 €	3.159.889,43 €	0,000 UA	0,00 €	0,000%		100.248,73 €	1.794,71 €	9.807,10 €	111.850,54 €
CLP				CLP (Compte de Liquidació Provisional)																																																																			
EXCESSOS VA DEFECTES (0)				PROPIETARI																																																																			
UA	€	%		COSTOS d'URBANITZACIÓ (1)	CANON ACA (2)	DESPESES GESTIÓ (3)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL abans IVA (1+2+3)																																																																
0,00 UA	0,00 €	0,000%		2.932.106,75 €	62.492,14 €	286.841,08 €	3.271.439,97 €																																																																
0,000 UA	0,00 €	0,000%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €																																																																
0,000 UA	0,00 €	0,000%		2.932.106,75 €	62.492,14 €	286.841,08 €	3.271.439,97 €																																																																
0,000 UA	0,00 €	0,000%		2.931.959,02 €	60.897,43 €	277.033,98 €	3.159.889,43 €																																																																
0,000 UA	0,00 €	0,000%		100.248,73 €	1.794,71 €	9.807,10 €	111.850,54 €																																																																
0,000 UA	0,00 €	0,000%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €																																																																
0,000 UA	0,00 €	0,000%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €																																																																
0,000 UA	0,00 €	0,000%		2.932.106,75 €	62.492,14 €	286.841,08 €	3.271.439,97 €																																																																
0,000 UA	0,00 €	0,000%		2.931.959,02 €	60.897,43 €	277.033,98 €	3.159.889,43 €																																																																
0,000 UA	0,00 €	0,000%		100.248,73 €	1.794,71 €	9.807,10 €	111.850,54 €																																																																

ÍNDEX:

ANNEX DE VALORACIONS EN RELACIÓ ALS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

1. INTRODUCCIÓ	1
2. ANTECEDENTS	1
2.1. ANTECEDENTS I TRAMITACIÓ	1
2.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS	2
3. PARÀMETRES URBANÍSTICS	3
3.1. PLANEJAMENT ANTIC (PGOU)	3
3.2. PLANEJAMENT VIGENT	4
3.3. CESSIONS CORESPONENTS	5
4. DESCRIPCIÓ DE L'UNITAT REPARCEL·LABLE	6
4.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT	6
4.2. DADES GENERALS DE L'ÀMBIT REPARCEL·LABLE	7
5. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)	8
5.1. DETERMINACIÓ DEL VALOR DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI ACABAT O VALOR EN VENDA	8
5.2. DETERMINACIÓ DEL COST DE CONSTRUCCIÓ (VC)	15
5.3. APLICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC	18
5.4. CÀLCUL DE LA CESSIÓ D'APROFITAMENT A L'ADMINISTRACIÓ VS APROFITAMENT URBANÍSTIC LUCRATIU	22
6. VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	23
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I DRETS INICIALS	23
8. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	25
9. ESTIMACIÓ DELS COSTOS IMPUTABLES AL SECTOR	25
10. ADJUDICACIÓ FINQUES RESULTANTS	26
11. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	27
12. MOSTRES DE MERCAT	34

1. INTRODUCCIÓ

El present document consisteix en la valoració tècnica del projecte de reparcel·lació. Té com objectiu exposar el càlcul i adjudicació de càrregues i beneficis dins del polígon de gestió del PAU01 DE CAN BARNADES I LA FABRIQUETA establert pel planejament vigent. Per a això es calculen els drets de participació dels propietaris, el percentatge de cessió de l'aprofitament a l'administració, la valoració de les finques resultants (segons paràmetres urbanístics), i l'adjudicació de les finques resultants juntament amb les càrregues d'aquestes.

2. ANTECEDENTS

2.1. ANTECEDENTS I TRAMITACIÓ

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 23 de Setembre de 2021 va aprovar inicialment la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou en els sectors PE4 Can Barnades i PE6 Joan Roig, pg. Joan Carles I, Vallromanes i Parc del Mil·lenari.

Posteriorment, el document fou aprovat provisionalment per el Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 27 de Gener de 2022.

La Comissió Territorial d'urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 18 de juliol de 2022 va suspendre la tramitació establerta a l'article 98 del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, fins que s'aporti un text refós, per duplicat exemplar, degudament diligenciat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional.

Amb data 5 de desembre de 2022 l'ajuntament del Masnou encarrega la redacció del Text Refós de la Modificació Puntual al despatx MOB Arquitecta amb l'objectiu de, a partir de la documentació elaborada per OUA i pels serveis tècnics de l'ajuntament, ajustar el document aprovat provisionalment a les prescripcions contingudes en el l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona.

La Comissió del Territori de Catalunya, en la sessió de 20 de desembre de 2023, acorda aprovar definitivament, a l'efecte de l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, el Text refós de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació en els sectors PE4 (Can Barnades) i PE6 (Joan Roig i entorn del Passeig de Bellresguard), del Masnou, promogut i tramès per l'Ajuntament.

El Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) publica el 15 de febrer de 2024 l'acord d'aprovació definitiva.

2.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

A nivell municipal, el Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (text refós), aprovat definitivament el 18 de maig de 2011.

Darrerament, el planejament vigent, el Text refós de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació en els sectors PE4 (Can Barnades) i PE6 (Joan Roig i entorn del Passeig de Bellresguard), del Masnou, aprovat al desembre de 2023 i publicat el 15 de febrer de 2024.

Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós

Número d'expedient: 1998 / 002918 / B

El Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (en endavant, PGOU), va ser aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 i publicat el 14 de maig de 2012 al DOGC 6127

De tots aquests sectors, el sector de Transformació d'ús PE4 Can Barnades i el sector de Rehabilitació PE6 Carrer Joan Roig corresponen a dos dels sub-àmbits que incorpora el planejament vigent d'aquest instrument de gestió. La resta de sub-àmbits, el 3 i el 4, no es troben dins de cap sector de desenvolupament, sinó que corresponen a dues àrees de Sòl Urbà Consolidat de sòls públics. A continuació es detallen els paràmetres fixats pel PGOU pel PE4 i pel PE6, actualment PAU 01 (sub-àmbits PAU 01.1 i PAU 01.2).

3. PARÀMETRES URBANÍSTICS

3.1. PLANEJAMENT ANTIC (PGOU)

		PGOU			
		PE4 (sub àmbit1)		PE6 (sub àmbit2)	
		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
clau		19.643,14 m²s	100,00%	778,68 m²s	100,00%
SISTEMES		6.909,14 m²s	35,17%	327,00 m²s	41,99%
Equipament educatiu	5b	2.459,00 m²s	12,52%	0,00 m²s	0,00%
Espais lliures	4	1.910,00 m²s	9,72%	327,00 m²s	41,99%
Viari	1c	2.540,14 m²s	12,93%	0,00 m²s	0,00%
Equipament socio-cultural	5d	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
ZONES		12.734,00 m²s	64,83%	451,68 m²s	58,01%
Volumetria ordenada	11c	12.734,00 m²s	64,83%	451,68 m²s	58,01%
Casc antic	10 no ed	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
Índex edif. bruta (IEB)		0,292 m²st/m²s		0,643 m²st/m²s	
Densitat bruta habitatges		29 hab./Ha			
Nº màx habitatges		57,00 hab.			
Nº hab hpp		19,00 hab.			
Nº hab lliures		38,00 hab.			
sostr/habitatge		100,54 m²st/hab.			
TOTAL SOSTRE		5.730,90 m²st		501,00 m²st	
Sostre Total		5.730,90 m²st	100,00%		100,00%
Res. LLIURE		4.011,63 m²st	70,00%	266,00 m²st	53,09%
Res. PROTEGIT		1.719,27 m²st	30,00%		
Nau		0,00 m²st		235,00 m²st	46,91%
Règim VENDA		1.719,27 m²st			
Sostre no residencial		0,00 m²st			
Parking		19 places parking			
LLIURE		0 places parking			
PROTEGIT		19 places parking			

3.2. PLANEJAMENT VIGENT

El àmbit de gestió objecte del present document es correspon amb el PAU 01 establert al **Text Refós de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou en els sectors PE4, PE6 i entorns del PG. Del Bellresguard, text refós.**

Número d'expedient: 2021/076171/B

El sub-àmbit 1 (PAU 01.1, antic PE4), albergava una activitat de Càmping, activitat que és més pròpia del sòl no urbanitzable. Aquest fet, juntament amb el fet d'estar envoltat de sòl urbà consolidat, provoca que la seva presència no generava cap interacció positiva amb l'entorn.

El sub-àmbit 2 (PAU 01.2, antic PE6), conegut com "la Fabriqueta", està ocupat per un immoble on s'ubicava una antiga fàbrica de gèneres de punt. Així, l'edificació principal i catalogada com a bé d'interès local es troba tancada i sense activitat, fet que suposa un perill per a la seva pròpia conservació i que d'acord amb la MPGOU no es destinarà a habitatges sinó a equipament municipal, ús més apropiat a la conservació del patrimoni local.

Aquestes dues realitats existents en els àmbits del PAU 01 generen talls importants en l'estructura cívica dels dos barri. En aquest sentit la conveniència i oportunitat de la modificació puntual del PGOU ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Obtenció per part del Ajuntament de forma gratuïta dels sòls qualificats de sistema del PAU 01.
- Aconseguir una ordenació dels àmbits coherent amb l'entorn que els envolta, reforçant l'estructura urbana.
- Possibilitar la viabilitat i la gestió dels sectors "PE4 Can Barnades" (sub-àmbit 1 (PAU 01.1) de la present modificació) i "PE6 Carrer Joan Roig" (sub-àmbit 2 (PAU 01.2) de la present modificació).
- Obtenir l'ajuntament de forma gratuïta l'immoble catalogat "La Fabriqueta".

La MPGOU proposa la vinculació d'ambdós sectors per tal de facilitar-ne el desenvolupament i la gestió. Així, es delimitar un polígon únic (PAU 01), que és discontinu, i abasta la totalitat del sòl del sub-àmbit 1 (PAU 01.1) i els sòls de "La Fabriqueta" del sub-àmbit 2 (PAU 01.2).

Per tal d'assolir els objectius previstos i reforçar l'estructura urbana dels dos enclavaments es concentra tot l'aprofitament en el sub-àmbit 1, on, de fet, es proposen nous paràmetres d'ordenació d'acord amb les directrius d'ordenació territorial per afavorir un urbanisme sostenible i compacte, i es preveu la cessió de forma gratuïta del sòl i edificació de la Fabriqueta a favor del ajuntament del Masnou per reforçar d'aquesta manera l'estructura urbana i previsió de nous serveis públics al Nucli antic del Masnou.

Quadre de superfícies:

		MPGOU PAU 01					
		PAU 01.1 (sub àmbit 1)		PAU 01.2 (sub àmbit 2)		MPPGOU PAU 01	
	clau	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
		19.643,14 m²s	100,00%	778,68 m²s	91,16%	20.350,25 m²s	100,00%
SISTEMES		12.011,24 m²s	61,15%	707,11 m²s	90,81%	12.718,35 m²s	62,50%
Equipament educatiu	5b	2.459,28 m²s	12,52%	0,00 m²s	0,00%	2.459,28 m²s	12,08%
Espais lliures	4	7.709,04 m²s	39,25%	0,00 m²s	0,00%	7.709,04 m²s	37,88%
Viaris	1c	1.842,92 m²s	9,38%	0,00 m²s	0,00%	1.842,92 m²s	9,06%
Equipament socio-cultural	5d	0,00 m²s	0,00%	707,11 m²s	90,81%	707,11 m²s	3,47%
ZONES		7.631,90 m²s	38,85%	71,57 m²s	0,35%	7.631,90 m²s	37,50%
Volumetria ordenada	11cb / 11cb-hp	6.548,70 m²s	33,34%	0,00 m²s	0,00%	6.548,70 m²s	32,18%
Volumetria ordenada-hp	11cb-hp	1.083,20 m²s	5,51%	71,57 m²s*	0,35%	1.083,20 m²s	5,32%

* Fora PAU

Índex edif. bruta (IEB)

0,579 m²st/m²s

Densitat bruta habitatges

57,50 hab./Ha

57,50 hab./Ha

Nº màx habitatges

117,00 hab.

117,00 hab.

Nº hab hpp

59,00 hab.

59,00 hab.

Nº hab lliures

58,00 hab.

58,00 hab.

sostre/habitatge

90,66 m²st/hab.

90,66 m²st/hab.

TOTAL SOSTRE

11.785,89 m²st

11.785,89 m²st

Sostre residencial

10.607,30 m²st

10.607,30 m²st

Res. LLIURE

5.303,65 m²st

50,00%

5.303,65 m²st

50,00%

Res. PROTEGIT

5.303,65 m²st

50,00%

5.303,65 m²st

50,00%

Règim LLOGER

2.651,83 m²st

50,00%

2.651,83 m²st

50,00%

Règim VENDA

2.651,83 m²st

50,00%

2.651,83 m²st

50,00%

Sostre no residencial

1.178,59 m²st

1.178,59 m²st

Parking

187 places parking

187 places parking

LLIURE

116 places parking

116 places parking

PROTEGIT

59 places parking

59 places parking

Comercial

12 places parking

12 places parking

3.3. CESSIONS CORESPONENTS

Es proposa la cessió dels terrenys del sub-àmbit 1 qualificats com a sistema viari de 1.842,92 m², sistema de parcs i jardins urbans de 7.709,04 m², i dels terrenys qualificats com a sistema d'equipaments de 2.459,28 m²; i la cessió gratuïta del terreny i l'edificació qualificada d'equipament en el sub-àmbit 2 i que es correspon amb els 707,11 m² qualificats d'equipament i amb les parcel·les cadastrals 3124401DF4932S0001OW i 3124410DF4932S0001JW.

Els sòls de sistemes d'espais lliures i vialitat es cediran urbanitzats segons els criteris que es defineixin en el corresponent projecte d'urbanització.

D'acord amb l'article 99.3 del TRLUC, el desenvolupament queda subjecte a la cessió de sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i al 10% sobre l'aprofitament vigent. El valor total de la cessió vindrà determinada per el càlcul següent:

- 10% de cessió sobre l'import d'aprofitament segons el PGOU
- 15% de cessió sobre la diferència d'aprofitament entre el PGOU i la MPPGOU.

Tal i com fixa l'article 12 del DL 17/2019 que modifica l'article 46.2 del TRLUC es concretarà la cessió amb sòl corresponent a la construcció de l'habitatge de protecció. La concreció de la cessió es fixa amb el present projecte de reparcel·lació.

4. DESCRIPCIÓ DE L'UNITAT REPARCEL·LABLE

4.1. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la modificació en el seu conjunt determina un únic Polígon d'actuació PAU 01 que es correspon amb els àmbits discontinus del sub-àmbit 1 i part dels sub-àmbit 2.

L'estructura de la propietat actual, coincidint en els dos sub-àmbits, permet plantejar aquesta discontinuïtat i garantir el desenvolupament dels dos sectors previstos al PGOU de forma conjunta. El PAU 01 es correspon amb la totalitat de sòls del sub-àmbit 1 (PAU 01.1) i els sòls qualificats d'equipament del sub-àmbit 2 (PAU 01.2)

		PAU 01	
		SUPERFÍCIE	
clau		20.350,25 m²s	100,00%
SISTEMES		12.718,35 m²s	62,50%
Equipament educatiu	5b	2.459,28 m²s	12,08%
Espais lliures	4	7.709,04 m²s	37,88%
Vari	1c	1.842,92 m²s	9,06%
Equipament socio-cultural	5d	707,11 m²s	3,47%
ZONES		7.631,90 m²s	37,50%
Volumetria ordenada	11cb / 11cb-hp	6.548,70 m²s	32,18%
Volumetria ordenada-hp	11cb-hp	1.083,20 m²s	5,32%

A conseqüència dels petits ajustos en la delimitació del polígon que responen a adaptació a elements físics i de propietat, s'ha produït una ínfima variació en la superfície del sistema d'equipaments.

Com es pot observar en el quadre comparatiu, els esmentats ajustos no han suposat, una distorsió o alteració de l'ordenació, l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístic fixats al planejament.

		MPPGOU PAU 01		P. REPARCEL·LACIÓ PAU 01		REPARCEL·LACIÓ vs MPPGOU	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
		20.350,25 m²s	100,00%	20.353,46 m²s	100,00%	3,21 m²s	0,01%
SISTEMES		12.718,35 m²s	62,50%	12.721,56 m²s	62,50%	3,21 m²s	0,01%
Equipament educatiu	5b	2.459,28 m²s	12,08%	2.462,49 m²s	12,10%	3,21 m²s	0,02%
Espais lliures	4	7.709,04 m²s	37,88%	7.709,04 m²s	37,88%	0,00 m²s	0,00%
Vian	1c	1.842,92 m²s	9,06%	1.842,92 m²s	9,05%	0,00 m²s	-0,01%
Equipament socio-cultural	5d	707,11 m²s	3,47%	707,11 m²s	3,47%	0,00 m²s	0,00%
ZONES		7.631,90 m²s	37,50%	7.631,90 m²s	37,49%	0,00 m²s	0,00%
Volumetria ordenada	11cb / 11cb-hp	6.548,70 m²s	32,18%	6.548,70 m²s	32,17%	0,00 m²s	0,00%
Volumetria ordenada-hp	11cb-hp	1.083,20 m²s	5,32%	1.083,20 m²s	5,32%	0,00 m²s	0,00%

4.2. DADES GENERALS DE L'ÀMBIT REPARCEL·LABLE

		P. REPARCEL·LACIÓ PAU 01		PR PAU 01.1 (sub àmbit 1)		PR PAU 01.2	
clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
		20.353,46 m²s	100,00%	19.646,35 m²s	100,00%	707,11 m²s	100,00%
SISTEMES		12.721,56 m²s	62,60%	12.014,45 m²s	61,15%	707,11 m²s	100,00%
Equipament educatiu	5b	2.462,49 m²s	12,10%	2.462,49 m²s	12,53%	0,00 m²s	0,00%
Espais lliures	4	7.709,04 m²s	37,86%	7.709,04 m²s	39,24%	0,00 m²s	0,00%
Vian	1c	1.842,92 m²s	9,05%	1.842,92 m²s	9,38%	0,00 m²s	0,00%
Equipament socio-cultural	5d	707,11 m²s	3,47%	0,00 m²s	0,00%	707,11 m²s	100,00%
ZONES		7.631,90 m²s	37,50%	7.631,90 m²s	38,85%	0,00 m²s	0,00%
Volumetria ordenada	11cb / 11cb-hp	6.548,70 m²s	32,18%	6.548,70 m²s	33,34%	0,00 m²s	0,00%
Volumetria ordenada-hp	11cb-hp	1.083,20 m²s	5,32%	1.083,20 m²s	5,51%	0,00 m²s	0,00%

Índex edif. bruta (IEB)

0,679 m²st/m²s

Densitat bruta habitatges

57,50 hab./Ha

Nº màx.habitatges

117,00 hab.

Nº hab hpp

59,00 hab.

Nº hab lliures

58,00 hab.

sostr/habitatge

90,66 m²st/hab.

TOTAL SOSTRE

11.785,89 m²st

Sostre residencial

10.607,30 m²st

Res. LLIURE

5.303,65 m²st

50,00%

Res. PROTEGIT

5.303,65 m²st

50,00%

Règim LLOGER

2.651,82 m²st

50,00%

Règim VENDA

2.651,83 m²st

50,00%

Sostre no residencial

1.178,59 m²st

Parking

187 places parking

LLIURE

116 places parking

PROTEGIT

59 places parking

Comercial

12 places parking

5. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Atès que dins del projecte de reparcel·lació s'ha d'establir i concretar la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent al 10% més el 15% de l'increment de l'aprofitament entre el PGOU i la seva posterior modificació, serà necessari l'estudi de tots els usos previstos al PGOU i a la MPPGO, ja que ens servirà per establir el percentatge de cessió a l'administració.

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011 de Valoracions de la Llei del Sòl, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m²construït de l'ús considerat.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat.

A continuació es llisten tots els usos previstos:

- Habitatges lliures unifamiliar
- Habitatges lliures plurifamiliar
- Activitat econòmica (S'ha valorat l'ús més lucratiu que és el comercial)
- Edifici d'habitatges plurifamiliar, HPO Règim General compravenda (zona A)
- Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar lliure
- Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar de protecció
- Aparcament en comercial

5.1.DETERMINACIÓ DEL VALOR DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI ACABAT O VALOR EN VENDA

Primer cal determinar el valor de mercat dels productes immobiliaris previstos de preu no regulat: ús residencial unifamiliar lliure, ús residencial plurifamiliar lliure, ús comercial.

L'estudi es fa amb l'objectiu de conèixer el valor de cadascuna de les tipologies establertes que depenen "del mercat". Per mitjà de les mostres obtingudes, s'obté un valor del bé que es pretén valorar pel mètode de comparació. Com a requisits per usar aquest mètode cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades amb un mínim de 6 mostres d'ofertes i/o transaccions.

Anàlisi de mercat: Ús residencial- Habitatges lliures unifamiliar

La tipologia que es considera és la d'un habitatge unifamiliar en filera d'obra nova, d'una superfície construïda aproximada (sobre rasant) de 105 m²st a Masnou o voltants.

Masnou - ESTUDI DE MERCAT HABITATGE UNIFAMILIAR (data: 15/01/2024)								
Nº mostra	Localització	Antiguitat	m²st	Parking al preu	Jardí comunitari	Piscina comunitària	Preu	Preu €/m²
1	Ronda 8 de març (Mongat)	2023	379,00 m²st	si	Si	no	834.900,00 €	2.202,90 €/m²st
2			379,00 m²st	si	Si	no	832.600,00 €	2.196,83 €/m²st
3	Sant Andreu de Llavaneres	2023	166,00 m²st	si	Si	Si	565.000,00 €	3.403,61 €/m²st
4	M. Roig i Francistorra 7 (Mongat)	2023	503,00 m²st	si	Si	Si	1.598.000,00 €	3.176,94 €/m²st
5	Premià de Mar	2023	248,00 m²st	si	Si	Si	690.000,00 €	2.782,26 €/m²st
6			266,00 m²st	si	Si	Si	780.000,00 €	2.932,33 €/m²st
			323,50 m²st				883.416,67 €	2.768,86 €/m²st

Atès que les mostres no son comparables en la seva totalitat amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de ponderació aplicant uns coeficients correctors, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre de coeficients correctors, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Coeficient municipi: l'àmbit objecte de valoració es troba al Masnou. No s'han trobat mostres d'obra nova pel que es proporcionen mostres semblants de municipis propers. S'ha ponderat el valor de cada mostra segons un coeficient de ponderació per municipi. La relació entre municipis s'ha establert segons el preu mitjà d'habitatge usat de l'últim trimestre del 2023 publicat a les plataformes immobiliàries:

Coeficient Municipi Mongat-Masnou Venta habitatge usat		
Municipi	Preu m² en 4r trimestre 2023	Coeficient
Teià	3.356,33 €/m²st	0,96
Montgat	3.373,00 €/m²st	0,95
Llavaneres	2.641,00 €/m²st	1,21
Premià de Mar	2.385,00 €/m²st	1,34
Masnou	3.206,67 €/m²st	1,00

El valor de cada mostra s'ha multiplicat segons el coeficient de municipi corresponent.

- Localització: Donat que el producte immobiliari es troba a primera línia de mar, les mostres que es troben a una distància similar es ponderen amb un coeficient de 1,00. Les mostres que es troben a una distància mes llunyana es ponderen amb 1,05 el seu valor.
- Parking: Es considera que la promoció a estudiar incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Totes les mostres incorporen el preu de l'aparcament en el preu de l'habitatge per tant disposen de coeficient de 1,00.
- Jardí: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de jardí comunitari. Mostres amb jardí: Coeficient 1,00. Mostres sense jardí: 1,05.

- Piscina comunitària: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de piscina comunitària. Mostres amb piscina: Coeficient 1,00. Mostres sense piscina: 1,05.
- Superfície: Es preveu que els habitatges de la promoció tinguin una superfície mitjana de 105 m²const. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 10 m² amb un màxim d'un 10%.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient de ponderació, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient corrector propi de cadascuna de les mostres. A continuació s'exposen els quadres amb la ponderació de les mostres:

Coeficients Correctors Habitatge Unifamiliar									
Nº mostra	Preu €/m²	Coef. Municipi	Localització	Garaje	Jardí comunitari	Piscina comunitària	Superfície	API	Preu €/m²
1	2.202,90 €/m²st	0,96	1	1	1	1,05	0,900	0,97	1.938,52 €/m²st
2	2.196,83 €/m²st	0,95	1	1	1	1,05	0,900	0,97	1.913,04 €/m²st
3	3.403,61 €/m²st	1,21	1,05	1	1	1	0,950	0,97	3.984,83 €/m²st
4	3.176,94 €/m²st	0,96	1	1	1	1	0,900	0,97	2.662,53 €/m²st
5	2.782,26 €/m²st	1,34	1,05	1	1	1	0,900	0,97	3.417,48 €/m²st
6	2.932,33 €/m²st	1,34	1,05	1	1	1	0,900	0,97	3.601,81 €/m²st
2.768,86 €/m²st									2.919,70 €/m²st

Segons l'estudi de mercat, el preu de venda unitari ponderat de l'**habitatge lliure unifamiliar en filera** es de **2919,70 €/m²st**.

Anàlisi de mercat: Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar:

La tipologia que es considera és la d'un habitatge plurifamiliar, d'obra nova, d'una superfície construïda aproximada (sense elements comuns) de 90 m²st a Masnou. Amb jardí i piscina comunitària. El parking no està inclòs en el preu de l'habitatge atès que es comercialitza a banda.

Masnou - ESTUDI DE MERCAT HABITATGE PLURIFAMILIAR (data: 15/01/2024)								
Nº mostra	Localització	Antiguitat	m²st	Parking al preu	Jardí comunitari	Piscina comunitària	Preu	Preu €/m²
1	Delli- Salvador Espriu (Masnou)	2023	126,00 m²st	no	Si	Si	465.000,00 €	3.690,48 €/m²st
2			105,00 m²st	no	Si	Si	375.000,00 €	3.571,43 €/m²st
3	Marta Mata 20 (Masnou)	2023	83,00 m²st	no	No	Si	360.000,00 €	4.337,35 €/m²st
4	Kassia- Galetà Bulgas (Masnou)	2023	118,00 m²st	no	Si	Si	445.000,00 €	3.771,19 €/m²st
5			106,00 m²st	no	Si	Si	384.000,00 €	3.622,64 €/m²st
6	Neus Català 24 (Teià)	2023	82,00 m²st	si	Si	Si	358.000,00 €	4.365,85 €/m²st
103,33 m²st							397.833,33 €	3.850,18 €/m²st

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre de coeficients correctors, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Coeficient municipi: l'àmbit objecte de valoració es troba al Masnou. No s'han trobat mostres d'obra nova pel que es proporcionen mostres semblants de municipis propers. S'ha ponderat el valor de cada mostra segons un coeficient de ponderació per municipi. La relació entre municipis s'ha establert segons el preu mitjà d'habitatge usat de l'últim trimestre del 2023 publicat a les plataformes immobiliàries:

Coeficient Municipi Mongat-Masnou Venta habitatge usat		
Municipi	Preu m² en 4r trimestre 2023	Coeficient
Teià	3.356,33 €/m²st	0,96
Montgat	3.373,00 €/m²st	0,95
Llavaneres	2.641,00 €/m²st	1,21
Premià de Mar	2.385,00 €/m²st	1,34
Masnou	3.206,67 €/m²st	1,00

El valor de cada mostra s'ha multiplicat segons el coeficient de municipi corresponent.

- Localització: Donat que el producte immobiliari es troba a primera línia de mar, les mostres que es troben a una distància similar es ponderen amb un coeficient de 1,00. Les mostres que es troben a una distància mes llunyana es ponderen amb 1,05 el seu valor.
- Parking: Es considera que la promoció a estudiar no incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Totes les mostres incorporen el preu de l'aparcament en el preu de l'habitatge per tant disposen de coeficient de 0,98.
- Jardí: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de jardí comunitari. Mostres amb jardí: Coeficient 1,00. Mostres sense jardí: 1,05.
- Piscina comunitària: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de piscina comunitària. Mostres amb piscina: Coeficient 1,00. Mostres sense piscina: 1,05.
- Superfície: Es preveu que els habitatges de la promoció tinguin una superfície mitjana de 90 m²const. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 10 m² amb un màxim d'un 10%.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient de ponderació, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient corrector propi de cadascuna de les mostres. A continuació s'exposen els quadres amb la ponderació de les mostres:

Coeficients Correctors Habitatge Plurifamiliar									
Nº mostra	Preu €/m²	Coef. Municipi	Localització	Garaje	Jardí comunitari	Piscina comunitària	Superfície	API	Preu €/m²
1	3.690,48 €/m²st	1	1,05	1	1	1	0,964	0,97	3.623,44 €/m²st
2	3.571,43 €/m²st	1	1,05	1	1	1	0,985	0,97	3.582,94 €/m²st
3	4.337,35 €/m²st	1	1,05	1	1,05	1	1,007	0,97	4.670,94 €/m²st
4	3.771,19 €/m²st	1	1,05	1	1	1	0,972	0,97	3.733,41 €/m²st
5	3.622,64 €/m²st	1	1,05	1	1	1	0,984	0,97	3.630,62 €/m²st
6	4.365,85 €/m²st	0,96	1,05	0,98	1	1	1,008	0,97	4.216,85 €/m²st
3.850,18 €/m²st									3.909,70 €/m²st

Segons l'estudi de mercat, el preu de venda unitari ponderat de l'**habitatge de renda lliure plurifamiliar** és de **3.909,70 €/m²st**.

Anàlisi de mercat: Ús comercial

La tipologia que es considera és la d'un local comercial a la planta baixa de l'edifici d'habitatges.

Masnou - ESTUDI DE MERCAT COMERCIAL (data: 15/01/2024)								
Nº mostra	Localització	Antiguitat	m²st	Façana	Cantonada	Peu de carrer	Preu	Preu €/m²
1	Edifici Voramar	2003	256,00 m²st	molta	no	PB	395.000,00 €	1.542,97 €/m²st
2	Francesc Macià	1977	170,00 m²st	poca	no	PB	195.000,00 €	1.147,06 €/m²st
3	Carrer de Barceloneta	1969	100,00 m²st	poca	no	PB	130.000,00 €	1.300,00 €/m²st
4	Centre	-	226,00 m²st	normal	no	PB	220.000,00 €	973,45 €/m²st
5	Flos i Calcat 4	-	318,00 m²st	normal	no	Ptípus	449.000,00 €	1.411,95 €/m²st
6	Navarra 90	1978	133,00 m²st	normal	no	PB	166.000,00 €	1.248,12 €/m²st
7	Capità Antoni Pagès Mil, 28	1991	128,00 m²st	molta	si	PB	185.000,00 €	1.445,31 €/m²st
190,14 m²st							248.571,43 €	1.295,55 €/m²st

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre de coeficients correctors, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Localització: Donat que el producte immobiliari es troba a primera línia de mar, les mostres que es troben a una distància similar es ponderen amb un coeficient de 1,00. Les mostres que es troben a una distància mes llunyana es ponderen amb 1,05 el seu valor.
- Antiguitat: Donat que no s'han trobat mostres d'obra nova de locals comercials, s'han ponderat els seus valors segons l'edat de construcció. Si les mostres van ser construïdes abans de l'any 2000 s'aplica un coeficient de 1,10. Si les mostres s'han construït després de l'any 2000 s'aplica un coeficient de 1,05.
- Façana: Un dels trets principals d'un local és el perímetre de façana, atenent al criteri que quan més perímetre de façana (aparador) més valor té un local. Es preveu que els locals de la promoció, de mitjana, tinguin un perímetre de façana "normal". Així mateix, les mostres s'han classificat en "normal", "poca" o "molta". Mostres amb façana "normal",

coeficient 1,00. Mostres amb "poca" façana, coeficient 1,05. Mostres amb "molta" façana, coeficient 0,95.

- Cantonada: Un local en cantonada (front a dos carrers) té més visibilitat comercial i, conseqüentment, més valor. Es preveu que els locals de la promoció, de mitjana, no siguin locals de cantonada. Locals que no estan en cantonada, coeficient 1,00. Locals en cantonada, coeficient 0,95.
- Peu de carrer: Aquest coeficient pondera el fet que la superfície d'un local té valor quan es troba a peu del carrer. Es preveu que els locals de la promoció tinguin tota la seva superfície a peu de carrer. Mostres amb tota la seva superfície a peu de carrer, coeficient 1,00. Mostres en les que no tota la seva superfície està a peu de carrer, coeficient 1,10.
- Acabats: En cas que la mostra es trobi amb els acabats definits es pondera amb un coeficient de 0,90, donat que les promocions d'obra nova no tenen acabats i es ponderen amb un coeficient de 1,00.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient de ponderació, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient corrector propi de cadascuna de les mostres. A continuació s'exposen els quadres amb la ponderació de les mostres:

Coeficients Correctors Comercial										
Nº mostra	Preu €/m²	Localització	Antiguitat	Façana	Cantonada	Peu de carrer	Superfície	Acabats	API	Preu €/m²
1	1.542,97 €/m²st	1	1,05	0,95	1,00	1,00	0,944	0,9	0,97	1.268,40 €/m²st
2	1.147,06 €/m²st	0,98	1,1	1,05	1,00	1,00	1,030	1	0,97	1.297,19 €/m²st
2	1.300,00 €/m²st	1	1,1	1,05	1,00	1,00	1,100	1	0,97	1.602,10 €/m²st
4	973,45 €/m²st	0,98	1,05	1	1,00	1,00	0,974	0,9	0,97	851,73 €/m²st
5	1.411,95 €/m²st	0,98	1,05	1	1,00	1,10	0,900	0,9	0,97	1.255,69 €/m²st
6	1.248,12 €/m²st	0,98	1,1	1	1,00	1,00	1,067	0,9	0,97	1.253,30 €/m²st
7	1.445,31 €/m²st	1,02	1,1	0,95	0,95	1,00	1,072	1	0,97	1.521,84 €/m²st
1.295,55 €/m²st										1.292,89 €/m²st

Segons l'estudi de mercat, el preu de venda unitari ponderat del **local comercial en planta baixa** és de **1.292,89 €/m²st**.

Anàlisi de mercat: Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar lliure

La tipologia que es considera es la de una plaça d'aparcament soterrat per a un cotxe de mesura gran. En aquest cas, i atesa la simplicitat del producte immobiliari a obtenir el seu valor en venda, no s'ha dut a terme cap procés d'homogeneïtzació.

Masnou - ESTUDI DE MERCAT PARKING (data: 15/01/2024)

Nº mostra	Localització	m²st	Preu	Preu €/plaça
1	Sant Miquel	17,00 m²st	19.000,00 €	19.000,00 €/plaça
2	Cristòfol colom, 9	11,00 m²st	18.500,00 €	18.500,00 €/plaça
3	Flos i Calcat 2	10,00 m²st	18.000,00 €	18.000,00 €/plaça
4	Itàlia	27,00 m²st	21.000,00 €	21.000,00 €/plaça
5	República Argentina	16,00 m²st	23.000,00 €	23.000,00 €/plaça
6	Puerto Rico, 44	13,00 m²st	17.000,00 €	17.000,00 €/plaça
7	Sant Miquel, 28	-	16.000,00 €	16.000,00 €/plaça
8	Capità Antoni Pagès Millet, 43	12,00 m²st	15.000,00 €	15.000,00 €/plaça
9	Román Fabra	11,00 m²st	15.000,00 €	15.000,00 €/plaça
		14,63 m²st	18.055,56 €	18.055,56 €/plaça

El valor mig obtingut és de **18.055,56 €/plaça**.

Coefficient corrector. Ajust de preu per la negociació comprador-venedor

Atenent a que els preus de les mostres són preus d'oferta proposats pel venedor, s'estima que, durant el procés de negociació entre comprador i venedor el preu s'acabarà ajustant a la baixa. S'estima que els preus es veuen devaluats per un coeficient de 0,93 respecte al preu d'oferta. Aquest coeficient únicament s'aplica en aquelles ofertes de segona ma. Es considera que, per al cas d'obra nova, no es produeix un procés de negociació entre el promotor immobiliari i el comprador particular.

Coefficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús d'habitatge lliure

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes d'habitatges, aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns. Cal tenir present que quan determinem la superfície edificable d'una finca (edificabilitat) no només ens referim als habitatges amb les seves parets (superfície construïda), si no també als elements comuns necessaris i imprescindibles per poder fer aquests habitatges (vestíbul d'accés, escala, ascensor, vestíbuls de planta, etc). La superfície construïda amb elements comuns és la superfície construïda de cada habitatge sumant la part proporcional de la superfície dels elements comuns.

Un edifici no està format només per habitatges i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, els habitatges i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m² inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) a el seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa. El coeficient emprat és 0,90.

Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda Vv (data: 15/01/2024)				
Ús	Valor homog. €/m²st	Coef. Negociació	Coef. Elem. Comuns	Vv €/m²st
Habitatge lliure unifamiliar	2.919,70 €/m²st	1	1	2.919,70 €/m²st
Habitatge lliure plurifamiliar	3.909,70 €/m²st	1	0,9	3.518,73 €/m²st
Local Comercial	1.292,89 €/m²st	0,93	1	1.202,39 €/m²st
Places d'aparcament per a edifici plurifamiliar	18.055,56 €/plaça	0,93	1	16.791,67 €/plaça

Càlcul del valor de venda de l'habitatge protegit:

Segons el punt 5 de l'article 46.5 del TRLUC, haurem de valor tot l'aprofitament destinat a habitatge de protecció pública com habitatge de protecció oficial de règim general de venda:

"5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública. És a dir, quan es tracti d'una qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica, s'ha de valorar segons el millor ús que permet amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer."

El valor màxim en venda per a l'habitatge protegit està fixat per llei i es determina en funció de la classificació del municipi en una taula en el que s'agrupen tots els municipis de Catalunya per valors. El Decret Llei 50/2020 determina quins són els nous valors d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014.

Masnou és zona A amb uns preus de venda màxims (€/m²st útil):

Preus màxims de HPO (m²/st útil): **(Masnou: ZONA A)**

HPOv = 2.759,33 €/m²st

Preus màxims de HPO (m²/st const): **(Masnou: ZONA A)**

0,75 Coeficient conversió m² útils a m² construïts (inclou elements comuns)

HPOv = 2.069,50 €/m²st

5.2. DETERMINACIÓ DEL COST DE CONSTRUCCIÓ (VC)

Segons la fórmula del valor residual del Real Decreto 1492/2011, el valor de la construcció (Vc) en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (PEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

Els costos de construcció per contracta (PEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret, i en aquest cas, la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del primer trimestre de 2024. A més dels costos indicats al BEC, s'ha afegit el cost de l'assegurança decennal estimada en un 2% del PEC.

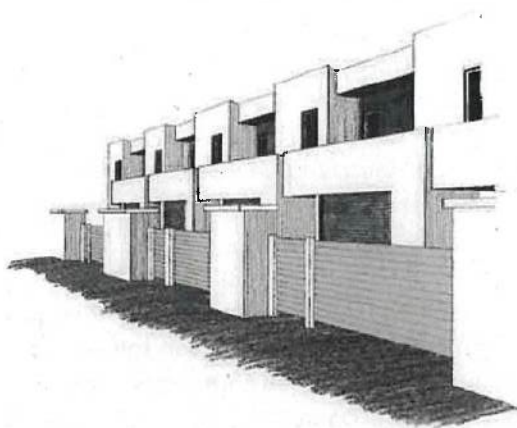
Cost de construcció: Enjardinament comunitari

Els cost unitari associat a l'enjardinament i la piscina ha estat facilitat per previsions d'urbanització redactat per OUA sent 55,52 €/m²st. S'ha aplicat al cost de construcció de l'ús residencial unifamiliar al PGOU i residencial plurifamiliar al PGOU.

Cost de construcció: Ús residencial-habitatge lliure unifamiliar i habitatge lliure plurifamiliar

Pel que fa al PEC de el usos unifamiliar en filera i plurifamiliar, s'ha agafat com referència el preu del BEC corresponent a la tipologia "Vivienda unifamiliar sencilla de PB+2 entre medianeras".

VIVIENDA UNIFAMILIAR SENCILLA DE 2 PLANTAS ENTRE MEDIANERAS



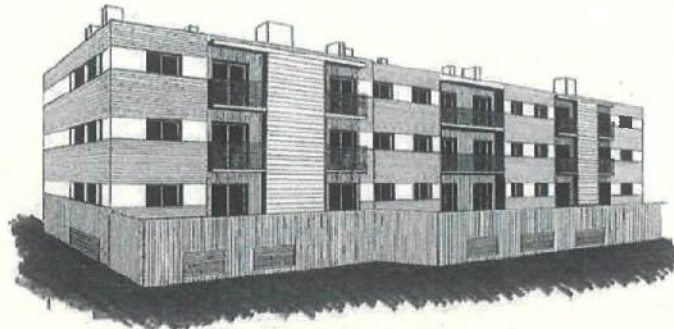
Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,15	Renovación aire	14,07
Cimentación	30,23	*Energía solar (A.C.S.)	40,77
Estructura	164,70	Material sanitario y grifería	25,06
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	30,53	Electricidad	41,86
Albañilería gruesa	236,94	Calefacción	34,34
» cubierta	45,03	Instalaciones especiales	19,49
» acabados de fachada ...	30,59	Fumistería y muebles de cocina ...	45,08
» solados	73,39	Vidriería	20,21
» acabados interiores	27,17	Pintura	28,73
» ayudas a industriales ...	26,38	Total	1.160,56
Yesería y cielorrasos	43,82	Seguridad y salud, 2 %	23,21
Cerrajería	35,86	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	50,62	obra, 13,75 %	159,58
» interior	37,10	Total €/m²	1.343,35
Persianas	7,37		
Fontanería	44,07	*Agua caliente sanitaria	

Cost de construcció: Ús residencial- habitatge de protecció oficial

Per al PEC de l'ús de habitatge de protecció oficial, s'ha agafat el preu de la tipologia "vivienda plurifamiliar aislada de renta social altura B+2 plantas "en un 80% i la tipologia "Casa de renta social entre medianeras" en un 20%.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA RENTA SOCIAL ALTURA B+2 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	3,53	Calefacción	42,41
Cimentación	13,50	Renovación aire	17,54
Estructura	123,34	*Energía solar (A.C.S.)	47,57
Saneamiento (horizontal y vertical)	28,55	Material sanitario y grifería	13,12
Albañilería gruesa	209,46	Electricidad	58,49
» azoteas e impermeab.	36,87	Instalaciones especiales	19,24
» acabados de fachada	29,49	Fumistería y muebles de cocina	41,97
» solados	48,48	Ascensores	13,06
» acabados interiores	26,01	Vidriería	19,73
» ayudas a industriales	30,72	Pintura y estuco	38,15
Yesería y cielorrasos	35,26	Total	1.040,02
Cerrajería	26,44	Seguridad y salud, 2 %	20,80
Carpintería exterior	42,10	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	110,76
» interior	36,70	Total €/m²	1.171,58
Persianas	4,54		
Fontanería	31,75		

*Agua caliente sanitaria

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	6,49	*Energía solar (A.C.S.)	48,99
Cimentación	12,05	Material sanitario y grifería	37,76
Estructura	198,69	Electricidad	68,65
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,07	Calefacción	54,67
Albañilería gruesa	235,02	Instalaciones especiales	18,77
» azoteas e impermeab.	34,76	Fumistería y muebles de cocina	64,65
» acabados de fachada	37,84	Ascensores	11,87
» solados	88,95	Vidriería	18,00
» acabados interiores	52,32	Pintura y estuco	52,83
» ayudas a industriales	37,07	Total	1.405,75
Yesería y cielorrasos	59,36	Seguridad y salud, 2 %	28,12
Cerrajería	38,95	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	158,15
Carpintería exterior	58,62	Total €/m²	1.592,02
» interior	61,98		
Persianas	8,19		
Fontanería	44,93		
Renovación aire	14,07		

*Agua caliente sanitaria

Cost de construcció: Aparcament

Per a cost de construcció del parking s'ha considerat un 50% de cost de l'edificació sobre rasant, aplicat a tots els usos residencials. Es considera un ràtio de 2 places per habitatge i de 35,00 m²/plaça de parking.

El cost de construcció del parking sempre serà superior al valor en venda (si estem parlant d'un parking soterrani a uns edificis residencials) i això suposa un valor de repercussió negatiu. Per tant, serà un valor que es transformarà en un sobre cost dins del valor de construcció del usos i anomenarem "Sobrecost parking" i estarà detallat al següent apartat.

Cost de construcció: Planta baixa comercial

Per a cost de construcció del local comercial s'ha considerat un 50% de cost de l'edificació sobre rasant, aplicat a tots els usos residencials.

Resum dels costos de construcció

	PGOU			MPGOU		
	HRLL (uni)	HPO VENDA	PARKING HPO	HRLL	PARKING HRLL	Activitat econòmica
						PARKING (Comercial)
Valor de la construcció	1.426,85 €/m²st	1.286,14 €/m²st	22.807,42 €/m²st	1.426,85 €/m²st	24.969,83 €/m²st	713,43 €/m²st
PEC Total construcció *	1.398,87 €/m²st	1.260,92 €/m²st	22.066,10 €/m²st	1.398,87 €/m²st	24.480,23 €/m²st	699,44 €/m²st
2,00% PEC Assegurança decenal	27,98 €/m²st	25,22 €/m²st	441,32 €/m²st	27,98 €/m²st	489,60 €/m²st	13,99 €/m²st

5.3. APLICACIÓ DE LA FORMULACIÓ DEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

- VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

- Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

- K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària

necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

- Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Determinació del coeficient K

S'ha considerat un coeficient K de 1,40 per a totes les tipologies llevat de l'habitatge de protecció oficial en els que s'ha usat un coeficient K de 1,20. La norma permet reduir la K fins a 1,20 i dins dels supòsits d'exemple que s'hi reflecteixen s'inclouen els habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

Com s'ha explicat anteriorment el valor de construcció del parking es molt superior al de venda i això genera un valor de repercussió negatiu.

		PGOU	MPGOU		
			PARKING HPO	PARKING HRLL	PARKING (Comercial)
Vv	Valor en Venda		16.791,67 €/plaça	16.791,67 €/plaça	16.791,67 €/plaça
K	Coeficient de ponderació		1,20	1,40	1,40
Vc = ΣCi	Valor de la construcció		22.507,42 €/plaça	24.969,83 €/plaça	24.969,83 €/plaça
	PEC Total construcció *		22.066,10 €/plaça	24.480,23 €/plaça	24.480,23 €/plaça
2,00% PEC	Assegurança decenal		441,32 €/plaça	489,60 €/plaça	489,60 €/plaça
VRS	Valor repercussió sòl urbanitzat		-8.514,36 €/plaça	-12.975,78 €/plaça	-12.975,78 €/plaça

Si multipliquem el VRS per el nombre de places de cada ús obtenim el valor (€) total del cost del parking. Si repercutim aquest valor als m² de sostre del seu ús residencial corresponent obtenim el sobrecost del parking.

	PGOU	MPGOU		
	PARKING HPO	PARKING HPO	PARKING (Comercial)	PARKING HRLL
Nombre places	19 places	59 places	12 places	116 places
VRS	-8.514,36 €/plaça	-8.514,36 €/plaça	-12.975,78 €/plaça	-12.975,78 €/plaça
Valor	-161.772,84 €	-502.347,24 €	-155.709,36 €	-1.505.190,48 €
Aplicat a tants m²st	1.719,27 m²st	5.303,65 m²st	1.178,59 m²st	5.303,65 m²st
Repercussió €/m²st (places)	94,09 €/m²st	94,72 €/m²st	132,11 €/m²st	283,80 €/m²st
Sobrecost Vc				

Per tant, ara tenim uns nous valors de construcció aplicat el sobrecost del parking amb l'objectiu de generar uns valors de repercussió dels usos corresponents.

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m²st de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies i para cadascú dels planejaments, segons la formulació del RD 1492/2011.

Càlcul del Valor Residual PGOU:

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL PGOU (Art. 22 RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo)			
VRS = (Vv/K) - Vc			
VRS	Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat		
Vv	Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat		
K	Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial		
Vc	Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat		
		HRLL (uní)	HPO VENDA
Valor de mercat de l'immoble acabat (m² construït)	Vv	2.919,70 €/m²st	2.069,50 €/m²st
Coefficient de ponderació	K	1,40	1,25
Valor de la construcció	Vc= Σ C	1.426,85 €/m²st	1.380,23 €/m²st
1 PEC Total construcció *	C1	1.398,87 €/m²st	1.260,92 €/m²st
2 Sobrecost parking	C2		94,09 €/m²st
3 Assegurança decennal	C3	27,98 €/m²st	25,22 €/m²st
	2,00% PEC		
Valor repercussió sòl urbanitzat	VRS	658,65 €/m²st	275,37 €/m²st
* Cost segons BEC 1 Tr 2024		***	****
** Compliment art. 48 Decret 75-2014 Pla pel Dret a l'Habitatge (20%)			9,98%
*** Habitatge unifamiliar senzill 2 plantes			
**** 80% Renda social PB+4 i 20% Renda normal mitgeras			

		HRLL (uni)	HPO VENDA	
Coefficient d'homogeneïtzació	Ch	1,000	0,418	
SOSTRE	St	4.512,63 m²st	1.719,27 m²st	6.231,90 m²st
UAs	UAs	4.512,63 UAs	718,65 UAs	5.231,28 UAs
Valor	€	2.972.243,75 €	473.435,38 €	3.445.679,13 €
%	%	86,260%	13,740%	100,000%
Cost Urbanització	€	2.821.944,12 €	449.495,85 €	3.271.439,97 €

(1) Art 272 NNUU: 2 places/habitatge lliure - 1 plaça/100 m²st local comercial - 1 plaça/ 90 m² st HPO

Càlcul del Valor Residual MPGOU:

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL MPGOU (Art. 22 RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo)				
VRS = (Vv/K) - Vc				
VRS	Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat			
Vv	Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat			
K	Coefficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial			
Vc	Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat			

		Activitat econòmica	HRLL	HPO VENDA
Valor de mercat de l'immoble acabat (m² construït)	Vv	1.202,39 €/m²st	3.518,73 €/m²st	2.069,50 €/m²st
Coefficient de ponderació	K	1,35	1,40	1,25
Valor de la construcció	Vc= ΣC	845,54 €/m²st	1.710,65 €/m²st	1.380,86 €/m²st
1 PEC Total construcció *	C1	699,44 €/m²st	1.398,87 €/m²st	1.260,92 €/m²st
2 Sobrecost parking	C2	132,11 €/m²st	283,80 €/m²st	94,72 €/m²st
3 Assegurança decennal 2,00% PEC	C3	13,99 €/m²st	27,98 €/m²st	25,22 €/m²st
Valor repercussió sòl urbanitzat	VRS	45,12 €/m²st	802,73 €/m²st	274,74 €/m²st
* Cost segons BEC 1 Tr 2024			***	****
** Compliment art. 48 Decret 75-2014 Pla pel Dret a l'Habitatge (20%)				9,96%

*** Habitatge unifamiliar senzill 2 plantes

**** 80% Renda social PB+4 i 20% Renda normal mitgeras

		Activitat econòmica	HRLL	HPO VENDA	
Coefficient d'homogeneïtzació	Ch	0,0562	1,0000	0,3423	
SOSTRE	St	1.178,59 m²st	5.303,65 m²st	5.303,65 m²st	11.785,89 m²st
UAs	UAs	66,237 UAs	5.303,650 UAs	1.815,439 UAs	7.185,326 UAs
Valor	€	53.177,98 €	4.257.398,96 €	1.457.124,80 €	5.767.701,74 €
%	%	0,922%	73,814%	25,264%	100,000%
Cost Urbanització	€	30.162,68 €	2.414.780,70 €	826.496,59 €	3.271.439,97 €

(1) Art 272 NNUU: 2 places/habitatge lliure - 1 plaça/100 m²st local comercial - 1 plaça/ 90 m² st HPO

Vrs	Valor de repercussió (sòl urbanitzat)		45,12 €/m²st	802,73 €/m²st	274,74 €/m²st	
Uas	Total Unitats Aprofitament (descomptat cessió %)	12,01%	58,282 UA	4.666,682 UA	1.597,405 UA	6.322,369 UA
St	Total sostre lucratiu (descomptat cessió %)	12,01%	1.037,04 m²st	4.666,68 m²st	4.666,68 m²st	10.370,40 m²st
VS	Valor sòl urbanitzat no edificat (descomptat cessió %)	12,01%	46.791,30 €	3.746.085,34 €	1.282.124,11 €	5.075.000,75 €
VSo	Valor del sòl descomptades les càrregues pendents	VS - G (1+TLR+PR)				
VS	Valor del sòl urbanitzat no edificat		46.791,30 €	3.746.085,34 €	1.282.124,11 €	5.075.000,75 €
G	Costos d'urbanització i altres càrregues		30.162,68 €	2.414.780,70 €	826.496,59 €	3.271.439,97 €
TLR	Taxa lliure de Risc*		3,085%	3,085%	3,085%	
PR	Prima de Risc		12,00%	8,00%	8,00%	
VSo	Valor del sòl descomptades les càrregues pendents		12.078,58 €	1.063.626,20 €	364.010,37 €	1.439.715,15 €
Vrsnu	Valor de repercussió (sòl no urbanitzat)					
Tipus mercat secundari deute públic termini 2-6 anys (BOE 3 de gener de 2024)						227,72 €/UA
Vrsu	Valor Unitat aprofitament (sòl urbanitzat)					802,71 €/UA

5.4. CÀLCUL DE LA CESSIÓ D'APROFITAMENT A L'ADMINISTRACIÓ VS APROFITAMENT URBANÍSTIC LUCRATIU

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) calculats i del sostre previst per a cadascun dels usos pel planejament vigent, es calcula el valor total de l'aprofitament urbanístic associat als paràmetres del planejament antic i planejament vigent.

Com s'explica a l'apartat 3.3 d'aquest informe i d'acord amb l'article 99.3 del TRLUC, el desenvolupament queda subjecte a la cessió de sòl amb aprofitament del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de la MPGOU respecte al del PGOU i subjecte al 10% sobre l'aprofitament anterior (PGOU). El valor total de la cessió vindrà determinada per el càlcul següent:

- 10% de cessió sobre l'import d'aprofitament segons el PGOU
- 15% de cessió sobre la diferència d'aprofitament entre el PGOU i la MPPGOU.

Tal i com fixa l'article 12 del DL 17/2019 que modifica l'article 46.2 del TRLUC es concretarà la cessió amb sòl corresponent a la construcció de l'habitatge de protecció:

Càlcul cessió a l'administració			
	Valor actuació	Cessió	Import cessió
Aprofitament PGO	3.445.679,13 €	10,000%	344.567,91 €
Aprofitament MPGO	5.767.701,74 €		
Diferència	2.322.022,61 €	15,000%	348.303,39 €
Cessió a l'administració		12,013%	692.871,30 €

Com es pot comprovar als quadres de l'apartat anterior, el valor total del sòl urbanitzat del PGOU és de 3.445.679,13 €. El valor total del sòl urbanitzat de la MPGO es de 5.767.701,74 €.

Per tant, el valor de la cessió del 10% PGOU més el 15% de la diferència entre els valors del PGOU i MPGOU és igual 692.871,30 €, i en conseqüència el % de cessió a l'administració es de 12,013% de l'aprofitament total del PAU 01.

6. VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

S'estableix que el valor de les finques resultants serà fixat a partir de les determinacions establertes en la legislació urbanística d'aplicació, tenint en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic fixades als articles 37 TRLU i 36 RU.

Segons el valor repercussió per metre quadrat de sostre obtingut a l'apartat anterior, en el següent quadre es presenten les principals dades per a la valoració per a cadascuna de les finques resultants:

FINQUES RESULTANTS											
Nº	QUALIFICACIÓ	CIAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE				Parking	Habitatges	UNITATS APROFITAMENT	
				Activitat econòmica	HRL	HPO VENDA	TOTAL				
				0,0562	1,0000	0,3423					
1	Volumetria ordenada	11cb / 11cb-hp	6.548,70 m²s	1.178,59 m²st	5.303,65 m²st	2.150,65 m²st	8.632,89 m²st	152 places	82 Hab.	6.106,054 UA	84,98%
2	Volumetria ordenada-hp	11cb-hp	1.083,20 m²s	0,00 m²st	0,00 m²st	3.153,00 m²st	3.153,00 m²st	35 places	35 Hab.	1.079,272 UA	15,02%
1s	Equipament educatiu	5b	2.462,49 m²s								
2s	Espais lliures	4	5.507,06 m²s								
3s	Espais lliures	4	2.201,98 m²s								
4s	Vicari	1c	1.824,46 m²s								
5s	Vicari	1c	18,46 m²s								
6s	Equipament socio-cultural	5d	707,11 m²s								
TOTAL			20.353,46 m²s	1.178,59 m²st	5.303,65 m²st	5.303,65 m²st	11.785,89 m²st	187,00 places	117 Hab.	7.185,326 UA	100,000%

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I DRETS INICIALS

D'acord amb el que estableix l'article 132.2 del RLU, el Projecte de reparcel·lació considera la realitat física com la superfície real aportada, en base a la qual establir el dret inicial de cada propietari. En aquest sentit, i d'acord amb l'article 8 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, que va aprovar el Reglament per l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació implicarà la rectificació de les cabudes i, en el seu cas, dels llinars que consten actualment en el Registre de la Propietat.

L'amidament de cada finca aportada s'ha realitzat a partir de la concreció prèvia dels seus límits registrals sobre la base topogràfica més recent disponible, tenint present les finques veïnes, i la cartografia històrica de cadastre.



Plànol històric Cadastral de les finques del municipi del Maresme. Font: Cadastre



Superposició del plànol històric Cadastral i les finques aportades. Elaboració pròpia.
En el quadres següents, es mostra la estructura de la propietat al polígon:

ID	TITULARITAT			DADES CADASTRALS		DADES REGISTRALS		SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC		%	
	NOM	AMBIT	%	REF.	SUPERFÍCIE	Nº FINCA	SUPERFÍCIE				
1	METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	PAU 01.1	60%	000300200DF49A0001AR	17.267,00 m²s	908	14.879,00 m²s	14.878,86 m²s	84,52%		
2			20%			2119	1.087,00 m²s			17.202,82 m²s	1.087,01 m²s
3			20%	000300200DF49A0002ST		2912	1.237,00 m²s				
4		PAU 01.1	50%	000300200DF49A0001AR	17.267,00 m²s	8391	1.392,00 m²s	1.392,10 m²s	6,84%		
			50%	000300200DF49A0002ST							
DP	Ajuntament del Masnou	PAU 01.1	100%			5398	3.932,00 m²s	486,91 m²s	486,91 m²s	2,39%	
						DP	-	564,52 m²s	564,52 m²s	2,78%	
5	METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	PAU 01.2	100%	3124401DF49320001OW	545,00 m²s	16542	614,00 m²s	707,11 m²s	707,11 m²s	3,47%	
				312441DDF49320001JW	200,00 m²s						
TOTAL					18.012,00 m²s		23.141,00 m²s	20.353,46 m²s	20.353,46 m²s	100%	

Tenint en compte la superfície aportada que genera aprofitament a cadascun dels propietaris, en el següent quadre es calculen els drets aportats i inicials:

TITULARITAT	SUPERFÍCIE APORTADA (amb drets)	% DRETS APORTATS	% DRETS INICIALS	UAs
METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	19.302,03 m²s	100,000%	87,987%	6.322,153 UA
Ajuntament del Masnou			12,013%	863,173 UA
TOTAL	19.302,03 m²s	100,000%	100,000%	7.185,326 UA

8. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

El projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb allò establert als articles 116 i següents del TRLUC i els articles 130 i següents del RLUC, amb la particularitat que hi ha un propietari únic i subscriuen la reparcel·lació de forma voluntària mitjançant l'atorgament de la corresponent escriptura pública.

D'acord amb el previst per l'article 126.1e) TRLU, el valor de les diferències d'adjudicació es fixa atenent al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si s'hagués produït l'adjudicació.

D'acord amb l'establert a l'article 126.1c) TRLU, la parcel·la resultant que s'adjudica coincideix amb situació la finca aportada pel mateix propietari.

El present Projecte de reparcel·lació no preveu l'adjudicació de parcel·les resultants en pagament de despeses d'urbanització d'acord amb el previst a l'article 141 RU.

9. ESTIMACIÓ DELS COSTOS IMPUTABLES AL SECTOR

L'article 120.1 del TRLU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries:

Article 120 Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:
 - a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
 - b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
 - d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
 - e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
 - f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
 - g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

Per tant, d'acord amb les previsions de les superfícies de zones i sistemes com dels usos previstos pel planejament, la estimació dels costos imputables al sector queden distribuïts de la següent manera:

- a. Obres d'urbanització (inclou subministrament elèctric): Inclou totes les obres d'urbanització necessàries per a donar els serveis urbanístics a les parcel·les així com la urbanització dels sistemes públics

- b. Despeses de gestió, honoraris i similars: Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització, registre de la propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió.

S'estimen en un 15% del total dels costos de les obres d'urbanització

- c. Taxa de l'ACA: inclou el cànon de connexió amb la xarxa pública de clavegueram.

Costos imputats al polígon:

COSTOS IMPUTATS AL POLÍGON	
	€ (sense iva)
TOTAL COSTOS IMPUTATS	3.271.439,97 €
PRESSUPOST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ (PEC)	2.932.106,75 €
Obres d'urbanització àmbit PPU	2.932.106,75 €
Cànon de l'ACA per abocament d'aigües residuals generades	52.492,14 €
DESPESES DE GESTIÓ, HONORARIS I SIMILARS	286.841,08 €
Estudis e informes	22.726,62 €
Honoraris tècnics redacció MPPGOU	58.808,00 €
Honoraris tècnics redacció projecte Urbanització	65.630,00 €
Direcció d'obra	95.000,00 €
Honoraris Reparcel·lació (part tècnica)	12.600,00 €
Honoraris Reparcel·lació (part jurídica)	6.000,00 €
Altres despeses (Notari, Registre de la Propietat, Reuc, Imprevistos, etc)	10,00 % desp. 26.076,46 €

10. ADJUDICACIÓ FINQUES RESULTANTS

Finca Resultant 1 (11cb/11cb-hp):

Al ser una reparcel·lació de propietari únic, la finca 1 s'adjudica a METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL.

FINQUES RESULTANTS									
Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE				Parking	Habitatges
				Activitat econòmica	HREL	HPO VENDA	TOTAL		
				0,0649	1,0000	0,3411			
1	Volumetria ordenada	11cb / 11cb-hp	6.548,70 m²	1.178,59 m²st	5.303,65 m²st	2.150,65 m²st	8.632,89 m²st	152 places	82 Hab.

Finca Resultant 2 (11cb-hp):

L'adjudicació de la finca resultant 2 (clau urbanística 11cb-hp) es en proindivís de l'administració i l'únic propietari, METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL. A l'Ajuntament li correspon una cessió d'aprofitament equivalent a 863,173 UAs, tal i com s'ha justificat anteriorment.

D'acord amb el que disposa l'article 46.2.c) del TRLUC en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada.

Per tant els drets que corresponen a l'ajuntament (863,173 UAs) es situen a la finca resultant 2, amb l'adjudicació del 79,977 % de la finca.

FINQUES RESULTANTS									
Nº	QUALIFICACIÓ	CLAU	SUPERFÍCIE	SOSTRE				Parking	Habitatges
				Activitat econòmica	HRLL	HPO VENDA	TOTAL		
				0,0669	1,0000	0,3411			
2	Volumetria ordenada-hp	11cb-hp	1.083,20 m²s	0,00 m²st	0,00 m²st	3.153,00 m²st	3.153,00 m²st	35 places	35 Hab.

La finca 2 es un proindivís amb l'administració, pel que s'ha independitzat, primer de tot, la cessió del 12,013%:

Repartiment cessió administració				
	Sostre	Coef	UAs	
Finca 1 1cb-hp	3.153,00 m²st	0,3423	1.079,272 UA	
Ajuntament	2.521,67 m²st	0,3423	863,173 UA	
% de Parcel·la ajuntament	79,977%		2.521,67 m²st	28 habitatges
% Parcel·la propietaris	20,023%		631,33 m²st	7 habitatges

La resta de la finca (20,023%) s'adjudica a METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL.

11. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El Compte de Liquidació Provisional (en endavant CLP) és el document comptable que incorpora totes les partides que integren un Projecte de reparcel·lació. L'adjectiu "provisional" expressa la naturalesa de les xifres: és l'estimació que fa el propi Projecte de reparcel·lació. L'execució de la reparcel·lació, de les obres i les compensacions econòmiques acabaran determinant, al final del procés, el Compte de Liquidació Definitiu.

Tot i que el compte de liquidació provisional, es reproduïx i s'explica en el quadre corresponent, aportat com a annex amb el present Projecte, es reitera en aquest apartat, tant els quadres del compte de liquidació provisional com l'explicació del mateix, per a major facilitat.

1. El primer quadre està constituït per 3 parts diferenciades:

- La primera part recull els titulars per grup de propietaris, i els drets inicials que es reconeixen. Aquests hi consten al final de document finques inicials o aportades.
- Seguidament, a la segona part, es procedeix a l'adjudicació de les parcel·les, indicant en quins casos s'adjudiquen en proindivís, així com també els sostre total adjudicat a cada propietari i fa constar a continuació les Unitats d'aprofitament que correspondrien a cada propietari.

- La tercera part consisteix en el coeficient de despeses. Aquest coeficient explica com responen les adjudicacions en percentatge respecte del total, les despeses que han d'assumir en relació a l'aprofitament urbanístic adjudicat, es a dir, l'adjudicació dels deures.
2. El quadre segon, conté dos parts diferenciades:
- La primera part consisteix en un primer bloc del càlcul i monetització dels defectes i excessos d'adjudicació. Explica la diferència entre els drets inicials i l'adjudicació.
 - A la segona part, explica el repartiment de les càrregues urbanístiques en quant a costos d'urbanització, monetització i de gestió, més extensament s'explica en l'apartat de la memòria. Per últim, recull a l'última columna la Liquidació Provisional (suma de les anteriors columnes que en alguns casos es compensen els saldos negatius i positius).

CLP (Compte de Liquidació Provisional)													
PROPIETARI	SÒL APORTAT m²	DRETS APORTATS (%)	DRETS ACORDATS		ADJUDICACIÓ				VALOR SÒL ADJUDICAT		COEF. DESPESES (%)		
			(%)	(UA)	Nº	Ús	superfície (m²s)	sostre (m²st)	% parcel·la	UA			
	19.302,030 m²s	100,000%	100,000%	7.185,326 UA				7.631,30 m²s	11.786,89 m²st	100,000%	7.185,326 UA	100,000%	
Ajuntament del Masnou	0,00 m²s	0,000%	12,013%	863,173 UA	2	Volumetria ordenada-hip			2.621,67 m²st		863,173 UA	12,013%	0,000%
					2	Volumetria ordenada-hip		1.083,20 m²s	2.521,67 m²st	79,977%	863,173 UA	12,013%	0,000%
METROPOLITAN HOUSE BCN RESIDENTIAL SL	19.302,03 m²s	100,000%	87,987%	6.322,163 UA					9.264,22 m²st		6.322,163 UA	87,987%	100,000%
					1	Volumetria ordenada		6.548,70 m²s	8.632,89 m²st	100,000%	6.106,054 UA	64,979%	96,587%
					2	Volumetria ordenada-hip		1.083,20 m²s	631,33 m²st	20,023%	216,099 UA	3,008%	3,419%

CLP				CLP (Compte de Liquidació Provisional)			
EXCESSOS vs DEFECTES (0)				PROPIETARI			
UA	€	%		COSTOS d'URBANITZACIÓ (1)	CANON ACA (2)	DESPESES GESTIÓ (3)	LIQUIDACIÓ PROVISIONAL abans IVA (1+2+3) (€)
0,00 UA	0,00 €	0,000%		2.932.106,75 €	52.492,14 €	286.841,08 €	3.271.439,97 €
0,000 UA	0,00 €	0,000%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,000 UA	0,00 €	0,000%		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,000 UA	0,00 €	0,000%		2.932.106,75 €	52.492,14 €	286.841,08 €	3.271.439,97 €
0,000 UA	0,00 €	0,000%		2.831.858,02 €	50.697,43 €	277.033,98 €	3.159.589,43 €
0,000 UA	0,00 €	0,000%		100.248,73 €	1.794,71 €	9.807,10 €	111.850,54 €

12. MOSTRES DE MERCAT

Estudi de mercat Residencial lliure unifamiliar PGOU:

01.



signa Properties Obra Nueva Barcelona
signa Properties Obra Nueva
Barcelona



Chalet adosado en venta en

Montgat

834.900 €

Obra nueva 245 m² | 4 hab. | Garaje incluido



Conjunto residencial con situación privilegiada y vistas al mar. Consta de 5 casas unifamiliares y 14 casas adosadas. Las casas unifamiliares tienen 313 m² construidos, 5 habitaciones y 4 baños. Las casas adosadas desde 242 m² construidos, constan de 4 habitaciones, 2 baños, 1 aseo.

Excelentes acabados, fachada ventilada de Krion, certificación energética A, ventanales de aluminio de doble cristal, con cámara de aire, con aislamiento térmico y acústico.

Garaje con gran capacidad para 2 y 3 coches,

Sistema de climatización basado en la aerotermia, placas fotovoltaicas y ascensor con calificación energética A.

Interiores con acabados de alta calidad, cocinas con electrodomésticos y mobiliario de alta gama.

Exteriores amplios con jardín y terrazas con piscina o jacuzzi con orientación sur, que gozan de vistas al mar.

Equipamiento

Jardín

Certificado energético de proyecto

No indicado

La promoción se ubica en la comarca del Maresme, en una de las mejores zonas de Montgat, un lugar privilegiado, a tan sólo 10 minutos andando al mar, frente al prestigioso Hamelin- Laie International School. Excelente conexión con transporte público, cercano a la estación de tren de Montgat Nord y de fácil acceso por carretera a la B-20 y C-31.

Gracias a la tranquilidad de su entorno, los excelentes acabados y exteriores podrá gozar de un hogar que reúne todas las características de calidad y confort.

Características básicas

Chalet adosado

4 plantas

245 m² construidos

4 habitaciones

5 baños

Terraza

Plaza de garaje incluida en el

precio

Promoción de obra nueva

02.

JILONG REAL ESTATE **CONNECTIONS**
CONNECTIONS



Casa o chalet independiente s/n

Montgat

832.600 €

Obra nueva 379 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Villa



Características básicas

Casa o chalet independiente

4 plantas

379 m² construidos, 203 m² útiles

4 habitaciones

5 baños

Terraza y balcón

Plaza de garaje incluida en el precio

Promoción de obra nueva

Armarios empotrados

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Jardín

Certificado energético de proyecto

No indicado

El proyecto se desarrolla en dos parcelas adyacentes que se tratan, a efectos de diseño de proyecto.

El proyecto versa sobre la ordenación general de la parcela en la cual se ubican 5 vivienda unifamiliar aislada y 14 viviendas unifamiliares adosadas de nueva construcción.

Las 5 viviendas constan de planta sótano + 2 plantas piso + planta golf. Cada vivienda tiene 5 habitaciones, 4 baños, cocina, salón,

comedor, estudio, jardín, terraza, y piscina. Y las 14 viviendas unifamiliares constan de planta sótano + 2 plantas piso + planta golf. Cada vivienda tiene 5 habitaciones, 5 baños, cocina, salón, comedor, patio, terraza y jacuzzi.

03.



Oportunidad

565.000 €

Casa adosada 166m² obra nueva en Canafort-El Puntó Sant Andreu de Llavaneres

📍 [Canafort-El Puntó](#)

desde 166 m² 4 hab. 3 baños 3.404 €/m²

Nos complace presentar en exclusiva, la nueva promoción de casas prefabricadas de 15 viviendas a la magnífica zona del Puerto Balis de Sant Andreu de Llavaneres.

La promoción NATURA Y MAR de estilo minimalista mira por la sostenibilidad rodeado de naturaleza y cerca del mar.

La promoción de las 15 viviendas están divididos en dos que consisten en planta subterránea donde se encuentra las plazas de aparcamiento, planta principal, planta primera y planta cubierta.

Todas las viviendas disfrutan de un jardín privado con acceso en el interior de la zona comunitaria ajardinada con plantas autóctonas y piscina con un espacio privado de solárium con vistas en el mar a las plantas cubiertas de cada vivienda, que sirve para disfrutar de un espacio con la familia y amigos rodeados de naturaleza.

La promoción consta de dos tipologías de viviendas: 1 tipología de 1 unidad a la esquina de las calles de Costa Blanca y del Puerto y 1 tipología de 14 unidades. Todas las viviendas constan de cocina-salón-comedor con acceso directo al jardín, una habitación polivalente para usarla de acuerdo con las necesidades de la familia (despacho, despensa o habitación de uso) a la planta principal y 3 dormitorios a la planta primera con espacios de aguas a fin de facilitar las tareas de limpieza y comodidad del día a día.

Todos los aposentos perciben luz y ventilación natural. A nivel energético y de ahorro económico, las viviendas estarán equipadas con importantes grosores de aislamiento térmico y carpinterías y vidrios con transmitancias muy reducidas que, junto con el sistema previsto de climatización aerotérmica conseguiremos una Certificación A.

última modificación 22/12/2023

Distribución	4 habitaciones	3 Baños
	Superficie 166 m ²	Cocina tipo office

04.

canxexel

Canxexel Inmobiliaria
Sant Cugat del Vallès



Casa o chalet independiente Fransitorra, 7

Montgat

1.598.000 €

Obra nueva 503 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Lujo Villa



1/11

Mansa House: Obra nueva exclusiva al lado del mar

¿Alguna vez has pensado en vivir con el aroma del mar? Esta hermosa casa está diseñada para ofrecer el máximo confort, eficiencia energética y un diseño cautivador.

Ubicada frente a la escuela internacional Hamelin - Laie y a solo unos metros del mar. Disfrutarás de un entorno tranquilo, a solo 15 minutos de Barcelona en coche.

Características básicas

Casa o chalet independiente

2 plantas

503 m² construidos

4 habitaciones

4 baños

Terraza

Plaza de garaje incluida en el precio

Promoción de obra nueva

Equipamiento

Piscina

Jardín

Certificado energético de proyecto

No indicado

05.



Oportunidad

690.000 €

↓ ha bajado 160.000 €

Casa adosada 248m² en camí costa obra nueva en Premià de Dalt

📍 Camí Costa, 36

desde 248 m² 4 hab. 3 baños 2.782 €/m²

Obra nueva

RESIDENCIAL CAN MORA, te ofrece la oportunidad de disfrutar de un hogar único en un entorno tranquilo y privilegiado, situado en la parte alta del casco antiguo de PREMIÀ DE DALT.

Tu familia puede disfrutar de un entorno natural e incomparable y con unas vistas al mar para disfrutar de amaneceres y atardeceres mágicos.

Un oasis a solo 30 minutos en coche de la ciudad de Barcelona y con la posibilidad de transporte público mediante trenes y autobuses,

Son más que un vivienda, son es un estilo de vida.,

-Amplias y luminosas viviendas de 4 plantas con terrazas, jardín privado y zona de piscina comunitaria para que toda la familia tenga espacio para jugar, relajarse y crear momentos memorables

- Materiales de alta calidad, diseño elegante y moderno para una vida de lujo y comodidad, con la posibilidad de colocación de ascensor.

-Eficiencia energética: Aerotermia, suelo radiante y aire acondicionado para un mayor confort y ahorro energético.

-Entrega inmediata, las viviendas estarán terminadas para entrar a vivir en mayo 2024.

Solicita una visita y descubre tu nuevo hogar en Residencial Can Mora.

Distribución

4 habitaciones

Superficie 248 m²

3 Baños

Cocina tipo office

Lavadero

06.



Residencial Can Mora
Barcelona



Chalet adosado en venta en c

Premià de Dalt

780.000 € ~~810.000 €~~ ↓ 4%

Obra nueva 266 m² | 4 hab. | Garaje incluido



Comentario del anunciante

VIVIENDAS UNICAS EN UN ENTORNO
PRIVILEGIADO E IDILICAS VISTAS

Residencial Can Mora, es un proyecto dirigido a clientes que buscan un entorno natural y tranquilo en una zona única, con unas vistas espectaculares, la opción perfecta para vivir y disfrutar. Las viviendas se encuentran ubicadas en la parte alta del casco antiguo de Premià de Dalt, son 5 viviendas, distribuidas en planta sótano, planta baja, planta primera y buhardilla, con amplias terrazas, jardín privado, y zona de piscina comunitaria.

Características básicas

Chalet adosado
4 plantas
266 m² construidos
4 habitaciones
3 baños
Terraza
Plaza de garaje incluida en el
precio
Promoción de obra nueva

Equipamiento

Piscina
Jardín

Estudi de mercat Parking PGOU i MPPGOU:

01.



5 fotos 2 planos Mapa

Garaje en venta en calle Josep Pujadas Truch, 12

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

19.000 €

Plaza para coche grande 17 m²

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 17 m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#) ▼

Las plazas se venden No. 1,2, 4,5 y 6 garaje cerca del tenis y Plaza España. Sus precios oscilan entre 13.000 y 19.000 euros. Comunidad paga 15 euros al trimestre

TU HOGAR SOÑADO ES
A UN SOLO CLIC

EMPIEZA AHORA
Tu tranquilidad, nuestro éxito

En el Maresme desde 1969

Finques Prat nació en 1969 en El Masnou, con presencia también en Alella, fundada por Lluís Prat y actualmente dirigida su hijo Santi Prat.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
GAR_439

Profesional
FINQUES PRAT SERVEIS
IMMOBILIARIS

FINQUES PRAT
SERVEIS
IMMOBILIARIS
El Masnou



02.

idealista

Pon tu anuncio gratisIniciar sesiónEspañol

[Garajes en Centre](#)



3 fotosMapa

Garaje en venta en calle Cristòfol Colom, 9
Centre, El Masnou [Ver mapa](#)
18.500 €
11 m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
VK-CRISTOBALCOLOM-9

Profesional
FB Real Property Services S.L.

FB REAL PROPERTY SERVICES
Barcelona



FINCA CON ASCENSOR Y POCOS AÑOS DE ANTIGÜEDAD. Situado en el centro de El Masnou.

Plaza de aparcamiento en SOT -1, para un coche Pequeño o para un coche mediano si se entra al parking desde la calle marcha atrás hasta la plaza al tener el acceso complicado.

MEDIDAS PLAZA APARCAMIENTO:

Ancho: 2,44m (entre columnas 2,21m).

Fondo 4,50m.

Características básicas

- 11 m²

03.



2 fotos Mapa

Garaje en venta en Centre
El Masnou [Ver mapa](#)
18.000 €

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Dos plazas de parking para coche. Se han de vender conjuntamente. Cada una de las plazas mide 10 m². Se encuentran situadas en la calle Flos i Calcat con Av. Joan XXIII.

En cumplimiento de la ley 32917 de 13 de febrero de 2018 del CODIGO CIVIL DE CATALUÑA, por el cual se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y en el arrendamiento de viviendas en CATALUÑA, se informa al cliente que los gastos notariales, registrales y los impuestos que le sean aplicables (I. T. P o I V. A. y A. J. D) y otros gastos inherentes a la compraventa, no están incluidos en el precio. [IW].

04.



Garaje en venta en calle Itàlia

Centre, El Masnou

21.000 €

Plaza para 2 coches o más | 27 m²



Guardar



Desca



Comentario del anunciante

Plaza de garaje muy amplia en venta en la calle Italia, se puede aparcar un coche grande y algunas motos. Se trata de una finca construida en 2004 con muy fácil acceso. Tiene una puerta automática y sensores de luz.

Características básicas

Plaza para 2 coches o más

27 m²

05.



25 fotos  Mapa

Garaje en venta en calle República Argentina, 15

Ocata, El Masnou  Ver mapa

23.000 €

Plaza para coche grande 16 m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este garaje y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
GAR_333 (2) (2)

Profesional
FINQUES PRAT SERVEIS
IMMOBILIARIS

FINQUES PRAT
SERVEIS
IMMOBILIARIS
El Masnou



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Se vende 1 plaza de garaje en Ocata en el Masnou en la calle republica argentina Es una finca con muy fácil acceso. Dispone de puerta automática. Con muy buena ubicación cerca del comercios,. Mide 2. de ancho por 8M de largo. total 16m2. plaza doble mas moto

ref: GAR_333 (2) (2).



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **FINQUES PRAT SERVEIS IMMOBILIARIS** por chat.

Características básicas

- Plaza para coche grande
- 16 m²

Extras

- Puerta automática de garaje

06.



Maribel

Referencia del anuncio
102522283



Garaje en venta en calle Puerto

Ocata, El Masnou

17.000 €

Plaza para coche grande | 13 m²



Guardar



Desca



Comentario del anunciante

Plaza de parking en venta.

Grande y cómoda.

También en alquiler 85€.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Maribel** por chat.

Características básicas

Plaza para coche grande

13 m²

Ubicación

Calle Puerto Rico, 44

Distrito Ocata

El Masnou

Maresme, Barcelona

07.



FIVE PRAT SERVEIS IMMOBILIARIS
FIVE PRAT SERVEIS IMMOBILIARIS



Garaje en venta en Centre

El Masnou

16.000 €

 Guardar

 Desca



Atención, residentes de Masnou!

¡Tenemos una oportunidad de oro para ti! Si estás cansado de buscar aparcamiento en el concurrido centro de Masnou, ¡no busques más! Ponemos a tu disposición una plaza de aparcamiento en la codiciada Calle Sant Miquel 28, justo en el corazón de la ciudad.

Nuestra plaza de aparcamiento cuenta con una puerta automática para mayor comodidad y seguridad. Olvídate de las preocupaciones de buscar aparcamiento y tener que lidiar con multas y grúas. Esta plaza de aparcamiento te brinda la tranquilidad de tener un lugar seguro y privado para tu vehículo.

08.



sigla TECNOCASA
OCASA MASNOU
El Masnou



Garaje en venta en calle Capità

Masnou Alt, El Masnou

15.000 €

Plaza para coche grande | 12 m²



Guardar



Desca



Comentario del anunciante

Parking para coche familiar de fácil acceso.

Características básicas

Plaza para coche grande

12 m²

Cubierta

Calle Capità Antoni Pagès Millet, 43

Distrito Masnou Alt

El Masnou

Maresme, Barcelona

09.



Finques MESLLOC
El Masnou



Garaje en venta en Román Fabra

Centre, El Masnou

15.000 €

Plaza para coche pequeño | 11 m²



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Plaza de parking para coche situada en la calle Román Fabra, muy cerca del Mercado Municipal. Edificio del año 2008. Puerta automática.

En cumplimiento de la ley 32917 de 13 de febrero de 2018 del CODIGO CIVIL DE CATALUÑA, por el cual se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en la compraventa y en el arrendamiento de viviendas en CATALUÑA, se informa al cliente que los gastos notariales, registrales y los impuestos que le sean aplicables (I. T. P o I. V. A. y A. J. D) y otros gastos inherentes a la compraventa, no están incluidos en el precio.



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Finques** por chat.

Características básicas

- Plaza para coche pequeño
- 11 m²
- Cubierta

Extras

- Puerta automática de garaje

Estudi de mercat Residencial lliure plurifamiliar MPPGOU:

01.



Piso en venta en calle Salvad

Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou

465.000 €

Obra nueva 126 m² | 4 hab. | Planta 1^a exter



Comentario del anunciante

Descubre DELLI, promoción de pisos de 2, 3 y 4 dormitorios con amplias terrazas. Plantas bajas con terraza ajardinada y áticos con terrazas privativas en cubierta.

42 viviendas en una ubicación privilegiada con vistas a al mar a pocos minutos a pie del centro de El Masnou.

Edificio

Planta 1^a exterior

Con ascensor

Características básicas

126 m² construidos, 92 m² útiles

4 habitaciones

2 baños

Terraza

Certificado energético de proyecto

Consumo: **A**

Emisiones: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

02.



otras Aedas Homes
s Homes
Barcelona



Piso en venta en calle Salvad

California-Santa Madrona, El Masnou

375.000 €

Obra nueva 105 m² | 3 hab. | Planta 1ª exter



Guardar



Desca



1/20

Comentario del anunciante

Descubre Delli, nuestra nueva promoción con una ubicación privilegiada, vista al mar y a Barcelona. 42 viviendas de 3 y 4 con diseño exclusivo, amplias terrazas y jardines.

*Los precios no incluyen ni parking ni trastero.

Características básicas

105 m² construidos, 77 m² útiles

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Edificio

Planta 1ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético de proyecto

Consumo: **A**

Emisiones: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

03.

Quorania otona
an Barcelona



Piso en venta en calle Marta

Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou

360.000 €

Obra nueva 83 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior



Guardar



Desca

1/16

Comentario del anunciante

Nueva promoción de 33 viviendas sostenibles y eficientes en El Masnou (Maresme) a solo 10 minutos de la Ciudad Condal

Viviendas sostenibles de obra nueva en El MasnouMas Verd es una promoción de viviendas de obra nueva construidas de forma sostenible, respetando el medio ambiente. Nuestras viviendas de diseño atractivo e innovador, están preparadas para la vida de una familia moderna.

Características básicas

83 m² construidos

3 habitaciones

2 baños

Balcón

Promoción de obra nueva

Edificio

Planta 1ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Piscina

Certificado energético de proyecto

No indicado

04.



otredias Homes
s Homes
Barcelona



Piso en venta en calle Gaietà

Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou

445.000 €

Obra nueva 118 m² | 4 hab. | Planta 2ª exterior



118 m² construidos, 89 m² útiles

4 habitaciones

2 baños

Terraza

Promoción de obra nueva

Edificio

Planta 2ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético de proyecto

Consumo: **A**

Emissiones: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Descubre Kassia, promoción de pisos de 2, 3 y 4 dormitorios con amplias terrazas.

Plantas bajas con terraza ajardinada y áticos con terrazas privativas en cubierta.

42 viviendas en una ubicación privilegiada con vistas a al mar a pocos minutos a pie del centro de El Masnou.

*Los precios no incluyen ni parking ni trastero.

05.



ot Aedas Homes
s Homes
Barcelona



Piso en venta en calle Gaietà

Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou

384.000 €

Obra nueva 106 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior



106 m² construidos, 80 m² útiles

3 habitaciones

2 baños

Terraza

Promoción de obra nueva

Edificio

Planta 1ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Piscina

Certificado energético de proyecto

Consumo: **A**

Emisiones: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Descubre Kassia, promoción de pisos de 2, 3 y 4 dormitorios con amplias terrazas.

Plantas bajas con terraza ajardinada y áticos con terrazas privativas en cubierta.

42 viviendas en una ubicación privilegiada con vistas a al mar a pocos minutos a pie del centro de El Masnou.

*Los precios no incluyen ni parking ni trastero.

06.

Oportunidad

358.000 €

Piso 82m² obra nueva en Tiana

C. Neus Català, 24-2

desde 82 m² 3 hab. 2 baños 4.366 €/m²



AMARES TIANA es una promoción residencial formado por 3 bloques, en la localidad de Tiana, en el Maresme (costa Norte de Barcelona).

Consta de 3 edificios con plantas bajas con amplios patios/jardines, primeras plantas tipo con viviendas con bonitos balcones y planta ático con grandes terrazas.

Uno de los 3 edificios dispone de una piscina en planta baja, que dará servicio a este edificio.

Disponemos de viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, todas ellas con plazas de garaje, y algunas disponen también de trastero.

Tiana es una población situada al este de la provincia de Barcelona en el noreste de España, cerca del mar Mediterráneo. Con una ubicación especial, Amares Tiana ofrece lo mejor de vivir en una población pequeña, cerca del mar, pero al mismo tiempo muy bien comunicada con Barcelona.

La zona está muy bien comunicada por carretera con otras poblaciones y, hace que sea atractiva para clientes de Barcelona o Área Metropolitana. Conexiones en transporte privado: C-31 y B-20. Conexiones en transporte público: R1 Montgat.

Amares Tiana es un proyecto moderno y con acabados de calidad, y que permite personalización de acabados en las viviendas. Además, el proyecto dispone de carpintería interior lacada en blanco, cocina amueblada con placa de inducción, horno y campana extractora. Estas viviendas disponen de sistema de climatización por aire. El cliente podrá escoger entre una preselección de acabados para solados y alicatados, así como acabados para los armarios de la cocina y encimeras.

3 habitaciones
Superficie 82 m²

Terraza 19 m²
2 Baños

Equipamiento
comunitario

Piscina comunitaria

Jardín comunitario

01.



Local en venta en Ocata

El Masnou

395.000 €

256 m² | 1.543 €/m²



Guardar

Descargar



Comentario del anunciante

Maravilloso local comercial a pie de calle, en el edificio VORAMAR. 260 metros cuadrados divididos en tres espacios totalmente diáfanos con infinitas posibilidades para cualquier negocio. Entrada por las dos calles, zona de parking privado.

Características básicas

256 m² construidos
Segunda mano/buen estado
Distribución diáfana
2 aseos o baños
Construido en 2003

Edificio

Bajo

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

En trámite

i Anuncio actualizado hace más de un mes

Ubicación

Distrito Ocata

El Masnou

Maresme, Barcelona

02.



195.000 €

Local comercial gran local en el centro de masnou
en Masnou (El)

📍 Centre - Carrer Francesc Macià

170 m² 2 baños 1.147 €/m²

Local totalmente diáfano con dos accesos, tanto por la calle, como por dentro de la portería del edificio.

Actualmente está para reformar, antiguamente era una consulta médica.

El local es muy grande y con muchas opciones de construcción para adaptarse a sus necesidades.

Llame para hacer una visita.

última modificación 21/11/2023

Distribución	Superficie 170 m ²	2 Aseos
Características generales	Sin aire acondicionado	Certificado energético :
	Año construcción 1977	Consumo:  999 kw h m ² / año
		Emisiones:  999 kg CO ₂ m ² / año

03.



130.000 €

Local comercial en Centre Masnou (El)

📍 Centre - Carrer de Barcelona

100 m² 1 baño 1.300 €/m²

Local en carretera nacional en el Masnou. El local consta de planta baja de 40 mts² y un aseo que da a dos calles y una planta sótano de 52 mts² que se puede destinar a almacén, obrador, etc. Antigua heladería.

En zona comercial y muy bien comunicado, cerca de la estación de tren y del paso subterráneo a la playa.

última modificación 23/11/2023

	Superficie 100 m ²	1 Aseo
Distribución		
	Sin aire acondicionado	Certificado energético :
Características generales	Año construcción 1969	Consumo: G ▶ 999 kW h m ² / año
		Emisiones: G ▶ 999 kg CO ₂ m ² / año

04.

ARREL s'ocupa de la seva immobiliària
SERVEIS IMMOBILIARIS



Local en venta en Centre

El Masnou

220.000 €

226 m² | 973 €/m²



MAGNÍFIC LOCAL ubicat al centre del Masnou. Punt estratègic envoltat de vivendes i pròxim al Mercat del Masnou i Passeig Joan Fabra. El local conta amb uns 170 m2 aproximadament amb possibilitat d'incrementar el seu tamany arribant als 300m2 aprox. LOCAL amb moltes possibilitats. Ideal per a escoles bressol, escoles de reforç, farmàcia i comerços entre d'altres.

Características básicas

226 m² construidos

Segunda mano/buen estado

Certificado energético

Consumo: **G**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

i Anuncio actualizado hace más de un año

05.

STAR HOMES Star HOMES
HOMES de Mar



Local en venta en calle Flos i C

Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou

449.000 €

318 m² | 1.412 €/m²



Guardar

Descra



Star Homes les presenta la oportunidad de adquirir, alquilar o alquilar con opción de compra, esta gran nave/local de 318 M2 en pleno centro de El Masnou.

Actualmente su uso es de oficinas con almacén, pero puede utilizarse como local comercial, oficinas, almacén, centro de Coworking, gimnasio...

Se ubica enfrente de la Plaza de les Dones del Tèxtil, donde se encuentran los principales comercios y la mayor afluencia de gente en El Masnou, siendo una gran oportunidad debido a su tamaño, sus usos y su excelente ubicación.

Características básicas

318 m² construidos

Segunda mano/buen estado

1 aseos o baños

Última actividad: Oficinas + Almacén

Edificio

Planta 1ª

Equipamiento

Calefacción

Aire acondicionado

Sistema de alarma

Certificado energético

Inmueble exento

06.



PROPIEDADES EXCLUSIVAS
Rodríguez



Local en venta en Navarra, 90

Centre, El Masnou

166.000 €

133 m² | 1.248 €/m²



Guardar



Desca



Local situado en unas de las calles principales del pueblo, la Calle Navarra, casi esquina con Joan XXXIII.

El local de 133 m² es completamente diáfano, con columnas, dispone de un gran escaparate, con cerramiento de aluminio. La puerta de acceso a la tienda dispone de rampa, así como tiene a la salida de humos, y una cámara frigorífica en funcionamiento.

Dispone de dos espacios más pequeños para poder usarse como almacén y dispone de un baño. (Aunque fácilmente se deja diáfano)

Características básicas

- 133 m² construidos, 125 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Construido en 1978

Edificio

- Bajo
- Fachada de 6 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Salida de humos

Certificado energético

- Consumo: **C** 15 kWh/m² año
- Emisiones: **C** 15 kg CO₂/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética](#)

07.



185.000 €

Local comercial en carrer capità antoni pagès mill
local comercial diáfano en Masnou (El)

📍 Masnou Alt - Carrer Capità Antoni Pagès Mill, 28

128 m² 2 baños 1.445 €/m²

Local comercial diáfano con alquiler, rentabilidad del 3,7%. En perfecto estado.

última modificación 08/12/2023

Distribución	Superficie 128 m ²	Trastero
	2 Aseos Despacho	Sin escaparate
Características generales	Sin calefacción	Año construcción 1991
	Aire acondicionado	Cerca de transporte público



AJUNTAMENT DEL MASNOU

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ

POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU



PLÀNOLS

desembre 2024

Promotor:

METROPOLITAN HOUSE RESIDENTIAL BCN SL

M^a Carmen Sanz Jiménez

Firmado digitalmente por
MARIA CARMEN SANZ (R: 863118780)
Fecha: 2024.12.09
B63118780 | 001158 +01'00"

Jaime Angulo Puerta

Firmado digitalmente por
JAIME ANGULO (R: 863118780)
Fecha: 2024.12.09
B63118780 | 001158 +01'00"

Antoni Nogués i Olive + 

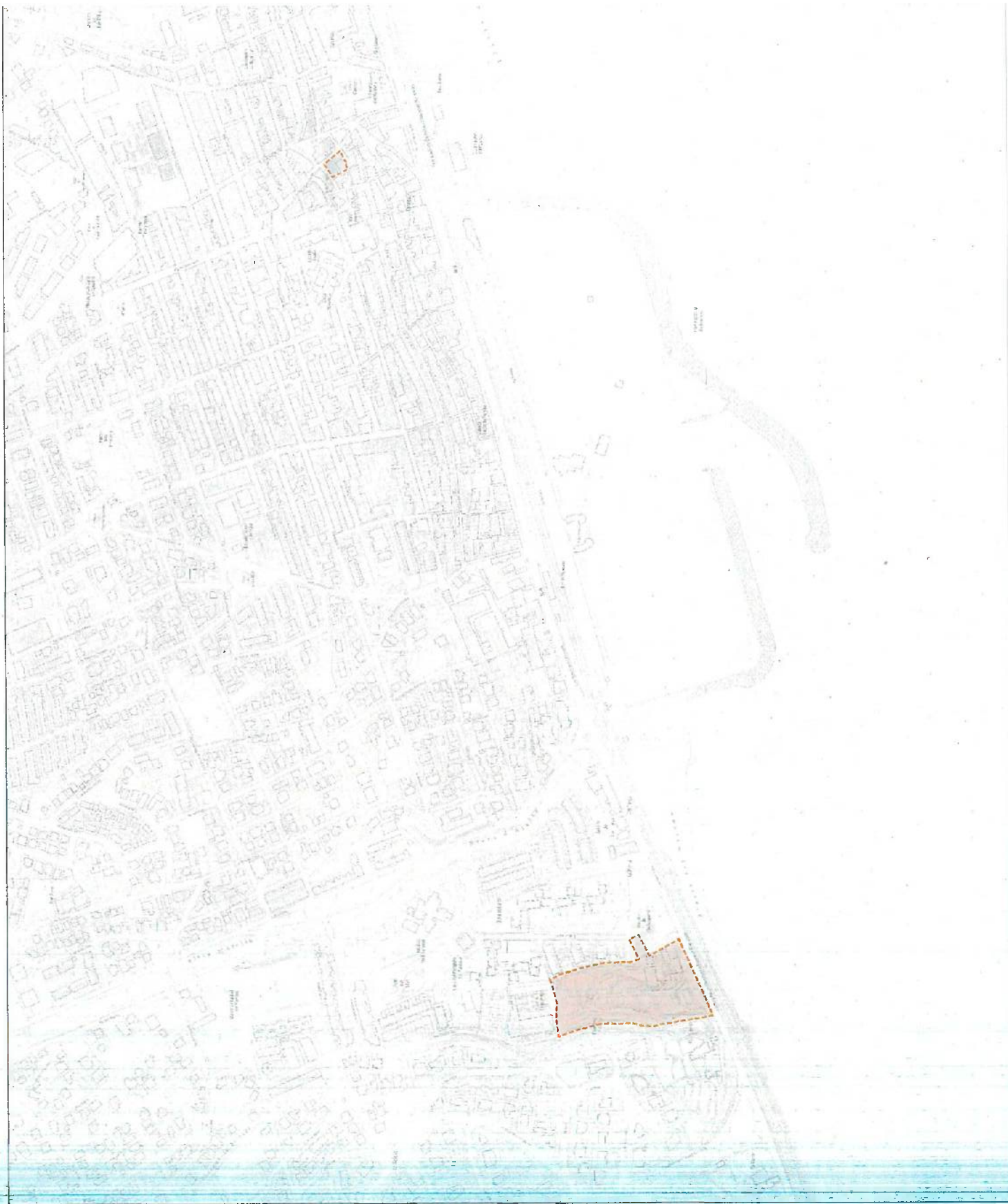
Firmado digitalmente por
HERNANDEZ ORDAX, EDUARDO
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2024.12.09
B63118780 | 001158 +01'00"

Antoni Nogués i Olive, advocat

Firmado digitalmente por
HERNANDEZ ORDAX, EDUARDO
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2024.12.09
B63118780 | 001158 +01'00"

Eduardo Hernández, arquitecte

AMBIT
PAU
20.353,46 m²
PAU 01.1
19.646,35 m²
PAU 01.2
707,11 m²



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU**
MASNOU

Número	01
Plànol	Situació
Escala	1:5.000
Data	Juliol 2024
Equip redactor	OJUA gamma



20.353,46 m²
19.646,35 m²
707,11 m²

PAU
PAU 01.1
PAU 01.2



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU**
MASNOU

02

Número

Plànol

Ortofoto

Escala 1:5.000

Data

Equips redactor

O.U.A.
garriga

20.353,46 m²
19.646,35 m²
707,11 m²

AMBT
PAU
PAU 01.1
PAU 01.2



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU**

MASNOU

Número **03**

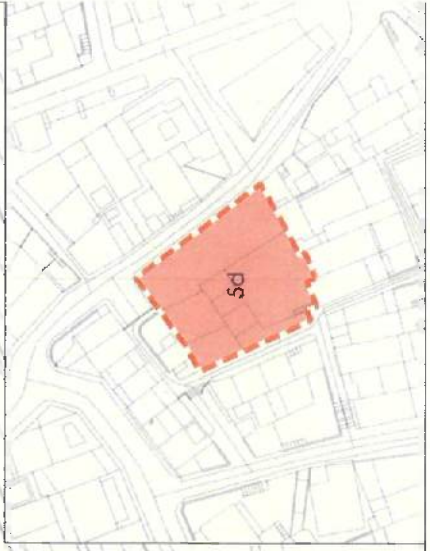
Plànol Topogràfic

Escala 1:1000

Data juliol 2024

Equip redactor **OJUA gamma**

AMBIT	20.353,46 m²
PAU 01.1	19.646,35 m²
PAU 01.2	707,11 m²
PLANEJAMENT VIGENT	
1c	Vici
4	Espais lliures
5b	Equipament educatiu
5d	Equipament socio-cultural
11cb	Volumetria ordenada
11cb-hp	Volumetria ordenada-hp



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU**
MASNOU

Número	04
Plànol	Planejament vigent
Escala	1:1000
Data	Juliol 2024
Equip redactor	OUVA gamma

AMBI	20.353,46 m²
PAU.01.1	19.646,35 m²
PAU.01.2	707,11 m²
RINQUES APORTADES	
908	14878,86 m²
2119	1087,01 m²
2912	1236,95 m²
8391	1392,1 m²
5398	486,91 m²
DP	564,52 m²
16542	707,11 m²



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU**
MASNOU

Número	05
Plànol	Estructura de la propietat
Escala	1:1000
Data	juliol 2024
Equip redactor	OUJA gamma

AWBIT 20.353,46 m²
PAU01.1 19.646,35 m²
PAU01.2 707,11 m²

FINQUES RESULTANTS

METROPOLITAN HOUSE BORN RESIDENTIAL SL
Prohibitivis
Ajuntament de Masnou



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU

MASNOU

06

Número
Plànol
Escala 1:1000
Data
Finques resultants
0 10 20 m
juliol 2024
Equip redactor

OJA
gamma

Nº	Qualificació	Clau	Sòl	Sostre
1	Volumetria ordenada	11cb / 11cb-hp	6548,7 m²	8632,89 m²
2	Volumetria ordenada-hp	11cb-hp	1083,2 m²	3159 m²
1s	Equipament educatiu	5b	2462,49 m²	
2s	Espais lliures	4	5507,06 m²	
3s	Espais lliures	4	2201,98 m²	
4s	Vicari	1c	1824,46 m²	
5s	Vicari	1c	18,46 m²	
6s	Equipament socio-cultural	5d	707,11 m²	



20.353,46 m²
19.646,35 m²
707,11 m²

AMBIT
PAU.01.1
PAU.01.2
RINQUES RESULTANTS

1
1s
2
2s
3s
4s
5s
6s

RINQUES APORTADES

16542
2119
2912
5398
8391
908
DP



PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU

MASNOU

07

Número

Plànol Superposició aportades vs resultants

Escala 1:1000

Data

julià 2024

Equip redactor

QU·A
gamma





AJUNTAMENT DEL MASNOU

**PROJECTE
REPARCEL·LACIÓ**
POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN
ROIG DEL MASNOU



FITXES
PARCEL·LES RESULTANTS

desembre 2024

Promotor:

METROPOLITAN HOUSE RESIDENTIAL BCN SL

M^a. Carmen Sanz Jirnénez

46577532W Firmado digitalmente por
MARIA CARMEN
SANZ (R)
SANZ (R): Fecha: 2024.12.09
B63118780 100246 +0100

Jaime Angulo Puerta

38134520Z Firmado digitalmente por
JAIMIE ANGULO (R)
ANGULO (R): Fecha: 2024.12.09
B63118780 104042 +0100
Equip redactor:

Antoni Nogués i Olive + 

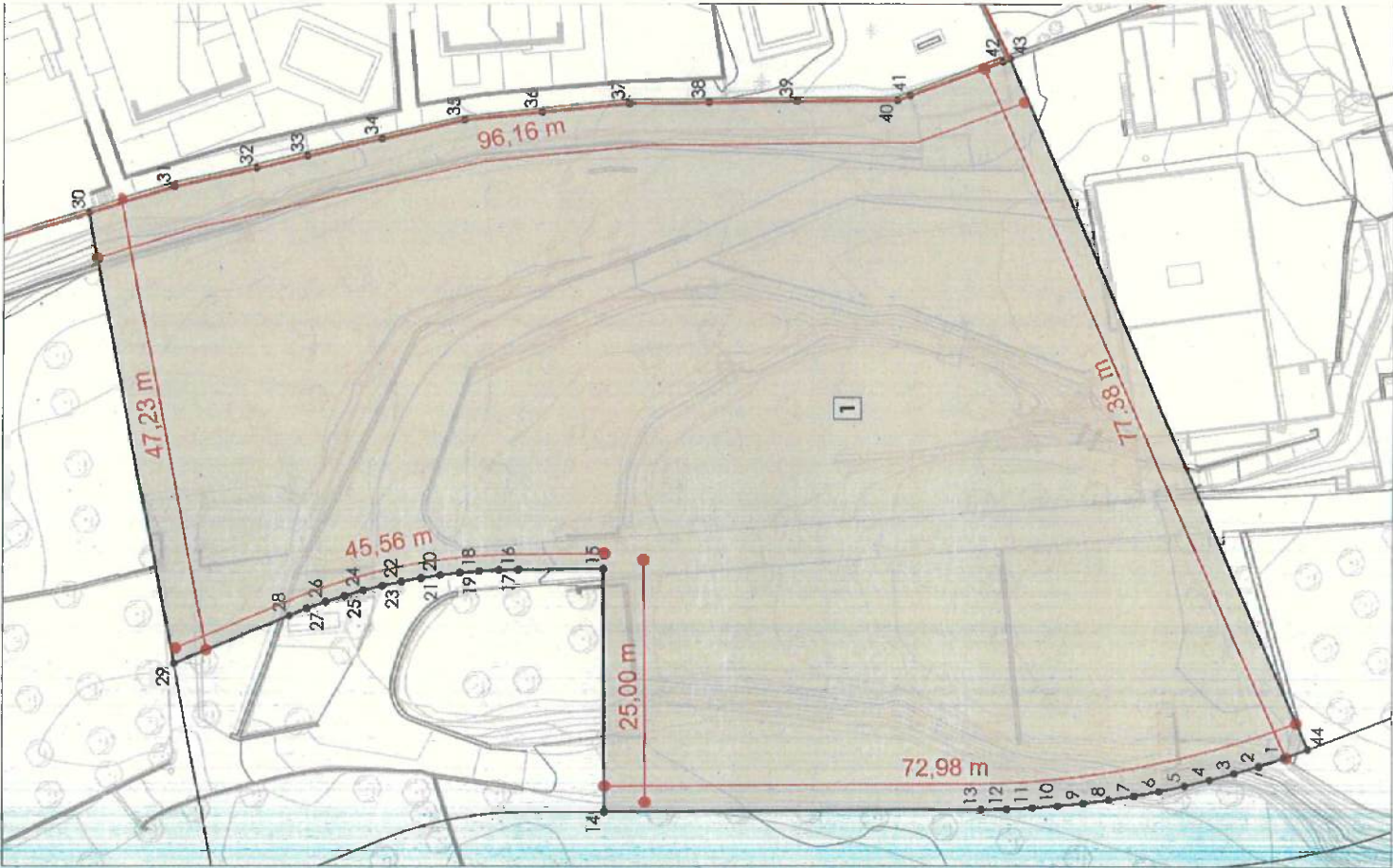
NOMBRE
NOCIES OLIVE
ANTONIO - NIF
39485568K

Firmado digitalmente por
ORDAX EDUARDO
(AUTENTICACIÓN)
Fecha: 2024.12.03 14:39:12
+0100

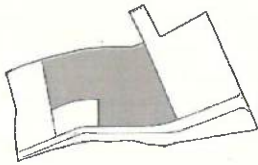
Antoni Nogués i Olive, advocat

Eduardo Hernández, arquitecte

PUNTS COORDENADES UTM FINCA RESULTANT 1



Id.	X	Y
0	441825.24	4591786.13
1	441824.35	4591788.6
2	441823.32	4591791.1
3	441822.75	4591793.61
4	441822.06	4591796.15
5	441821.44	4591798.7
6	441820.88	4591801.27
7	441820.4	4591803.86
8	441819.98	4591806.45
9	441819.64	4591809.04
10	441819.37	4591811.68
11	441819.17	4591814.3
12	441819.04	4591816.92
13	441818.98	4591819.55
14	441818.72	4591858.16
15	441843.72	4591858.33
16	441843.67	4591866.81
17	441843.62	4591868.82
18	441843.51	4591870.83
19	441843.34	4591872.84
20	441843.1	4591874.84
21	441842.79	4591876.84
22	441842.43	4591878.82
23	441842	4591880.79
24	441841.5	4591882.74
25	441840.95	4591884.68
26	441840.33	4591886.6
27	441839.65	4591888.5
28	441838.91	4591890.37
29	441833.99	4591902.29
30	441880.39	4591911.1
31	441883.1	4591902.38
32	441884.99	4591893.93
33	441886.23	4591888.64
34	441888.02	4591881.02
35	441890	4591872.52
36	441890.81	4591864.59
37	441891.68	4591855.89
38	441891.77	4591847.79
39	441891.91	4591838.77
40	441891.98	4591828.42
41	441892.46	4591827.11
42	441896.01	4591817.5
43	441896.27	4591816.8
44	441825.24	4591786.13



Codi Finca	1
Clau	11cb / 11cb-hipp
Qualificació	Voumella enxada
Superfície	6.548,70 m²

Codi Finca	1
Límits	N - Finca resultant 1s i 2 S - Finca resultant 2s E - Límit sub-òmbit 1 del PR O - Finca resultant 21 3s



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN ROIG
DEL MASNOU
MASNOU

Fluxes Finques Resultants

06.1

Número

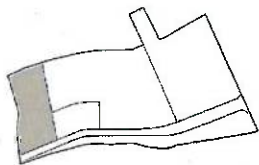
Plànol FITXA RESULTANT PARCEL·LA 1

Escala 1:500 0 5 10

Data Juliol 2024

Equip redactor

OJA gamma

[illegible][illegible]

Codi Finca	1s
Clau	5b
Qualificació	Equipament educatiu
Superfície	2.462,49 m²

Codi Finca	15
Límits	N - Límit sub-àmbit 1 del PR S - Finca resultant 1 i 2 E - Límit sub-àmbit 1 del PR O - Finca resultant 4s



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN ROIG
DEL MASNOU
MASNOU**

Fitxes Finques Resultants

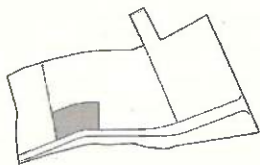
Número 06.2

Plànol

Escola 1:500

Data julio 2024

Equip redactor

[illegible][illegible]

Codi Finca	2
Clau	11cb-hpp
Qualificació	Volumètric ordinat-ha
Superfície	1.083,20 m²

Codi Finca	2
Limits	N - Finca resultant 1s S - Finca resultant 1 E - Finca resultant 1 O - Finca resultant 4s



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN ROIG
DEL MASNOU
MASNOU**

Elites: Finques Resultants

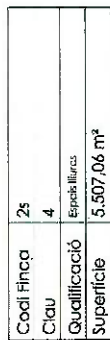
Número 06.3

FIXA RESULTANT PARCEL·LA 2

Scale 1:200

Data
juliol 2024

Equip redactor

[illegible]

Codi Finca	2s
Limit	N - Finca resultant 1 S - Finca resultant 4s E - Limit sub-àmbit 1 del PR 159 O - Finca resultant 4s



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN ROIG
DEL MASNOU
MASNOU**

Fixes Finques Resultants

06.4

Número

Plànol

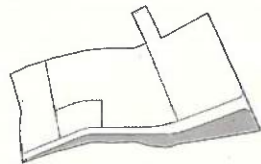
Escola 1:750

Data
juliol 2024

Equip redactor
OUA
Commande

PUNTS COORDENADES UTM FINCA RESULTANT 3s

Id. X	Y	Id. X	Y
0	441812,67 4591866,6	50	441789,39 4591924,3
1	441812,72 4591858,12	51	441786,93 4591931,69
2	441812,87 4591800,41	52	441788,26 4591931,84
3	441812,91 4591796,3	53	441802,52 4591897,29
4	441813,01 4591796,2	54	441803,37 4591895,23
5	441813,17 4591794,09	55	441810,26 4591878,55
6	441813,4 4591792	56	441810,75 4591877,28
7	441813,49 4591789,91	57	441811,19 4591875,99
8	441814,05 4591783,83	58	441811,57 4591874,68
9	441814,46 4591785,76	59	441811,9 4591873,36
10	441814,94 4591783,71	60	441812,17 4591872,02
11	441815,48 4591781,67	61	441812,38 4591870,67
12	441816,08 4591779,64	62	441812,53 4591869,32
13	441816,74 4591777,64	63	441812,63 4591867,96
14	441817,46 4591775,66	64	441812,67 4591866,6
15	441835,33 4591728,77		
16	441835,56 4591728,08		
17	441835,72 4591727,37		
18	441835,81 4591726,65		
19	441835,84 4591725,92		
20	441835,79 4591725,19		
21	441835,68 4591724,47		
22	441835,49 4591723,76		
23	441835,25 4591723,08		
24	441834,93 4591722,42		
25	441834,56 4591721,79		
26	441834,13 4591721,2		
27	441833,65 4591720,66		
28	441833,11 4591720,16		
29	441832,53 4591719,72		
30	441831,92 4591719,33		
31	441831,26 4591719		
32	441822,27 4591715,02		
33	441816,32 4591712,34		
34	441816,3 4591712,38		
35	441815,79 4591713,49		
36	441814,52 4591720,81		
37	441803,64 4591787,55		
38	441801,9 4591791,58		
39	441800,74 4591797,89		
40	441802,4 4591814,2		
41	441805,98 4591827,13		
42	441805,8 4591831,79		
43	441805,13 4591837,83		
44	441804,71 4591848,07		
45	441804,96 4591855,64		
46	441805,47 4591861,61		
47	441804,72 4591871		
48	441798,25 4591895,71		
49	441796,31 4591903,54		



Codi Finca	3s
Clau	4
Qualificació	Espècie lliure
Superfície	2.201,98 m²

Codi Finca	3s
Límits	N - Límit sub-àmbit 1 del PR S - Finca resultant 4s E - Finca resultant 4s O - Límit sub-àmbit 1 del PR



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN ROIG
DEL MASNOU

límits finques resultants

06.5

Número

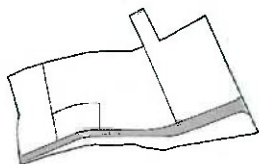
Plànol FITXA RESULTANT PARCEL·LA 3s

Escala 1:1.000 0 10 20 m

Data juliol 2024

Equilibrador

O.U.A.
gamma

[illegible]

Codi Finca	4s
Clau	1c
Qualificació *	Viti
Superfície	1.824,46 m²

Codi Finca	4s
Límits	N - Límit sub-àmbit 1 del PR S - Límit sub-àmbit 1 del PR E - Finca resultant 1s, 2, 1 i 2s O - Finca resultant 3s



**PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN ROIG
DEL MASNOU
MASNOU**

Fibres Finques Resultants

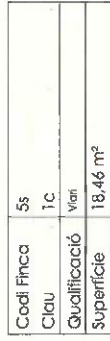
06.6

Número

FITXA RESULTANT PARCEL·LA 4s

Category	Value
Category 1	10
Category 2	20
Category 3	30
Category 4	40
Category 5	50
Category 6	60
Category 7	70
Category 8	80
Category 9	90
Category 10	100

Equip redactor

[illegible]

Codi Finca	55
Límits	N - Límit sub-àmbit 1 del PR S - Finca resultant 2s E - Límit sub-àmbit 1 del PR O - Finca resultant 2s



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN ROIG
DEL MASNOU**

MASNOU

Filxes Finques Resultants

06.7

Número

Plagnol
FIXA RESULTANT PARCEL LA 5s

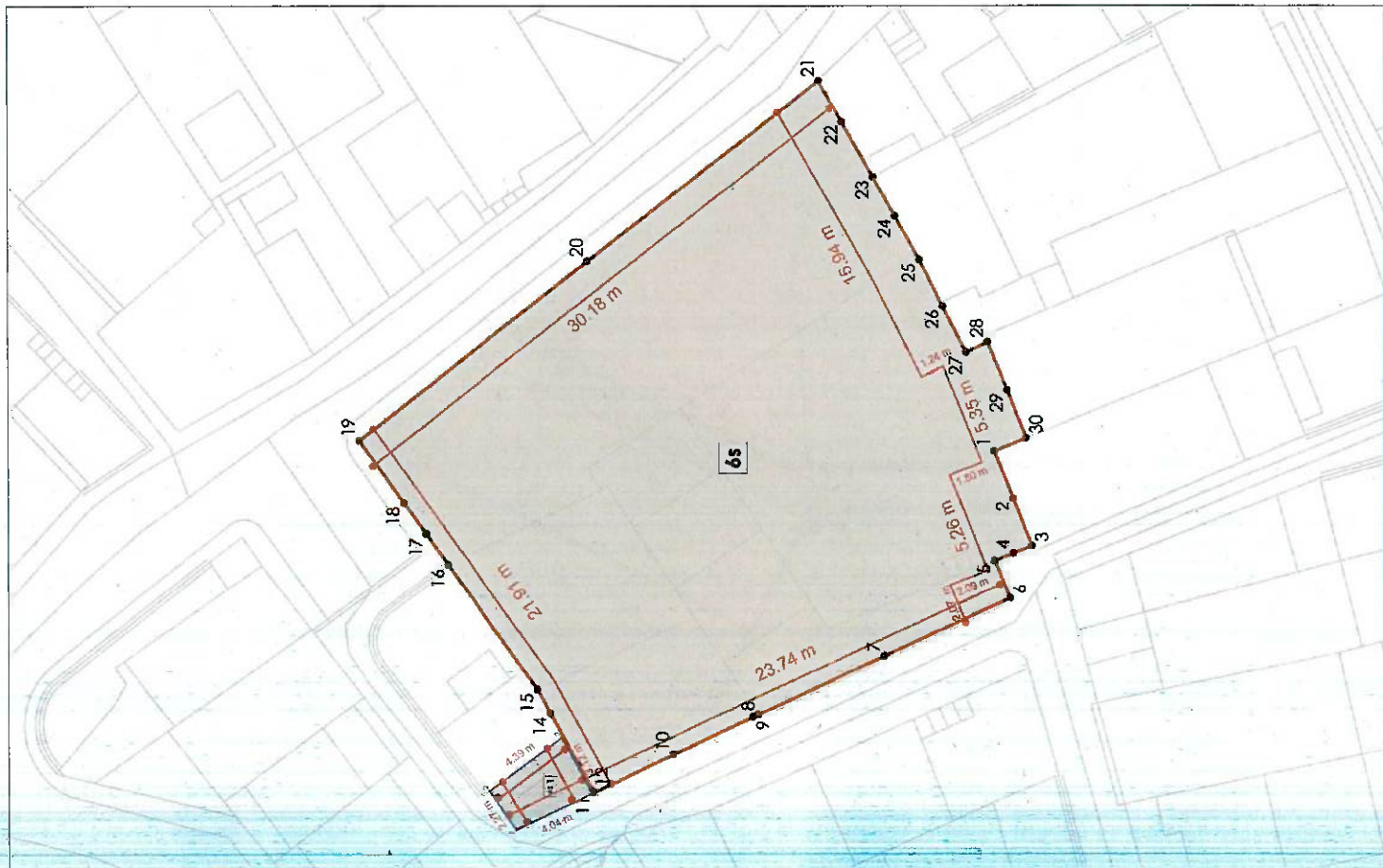
Escola 1:200

Data		Julio 2024	
1	10	10	10
2	20	20	20
3	30	30	30
4	40	40	40
5	50	50	50
6	60	60	60
7	70	70	70
8	80	80	80
9	90	90	90
10	100	100	100

Equip redactor

PUNTS COORDENADES UTM FINCA RESULTANT 6s

PORCIÓ FINCA DE CESSIÓ FORA PAU D'I



Id. X	Y	Id. X	Y
0	44301,9,51	4592223,2	
1	443018,84	4592224,87	
2	44301,6,4	4592223,89	
3	443013,96	4592222,91	
4	44301,3,57	4592223,88	
5	443013,18	4592224,85	
6	443011,27	4592224,06	
7	443008,28	4592230,57	
8	443005,28	4592237,08	
9	443005,15	4592237,36	
10	443003,19	4592241,47	
11	443001,24	4592245,58	
12	443001,37	4592245,66	
13	443002,64	4592246,35	
14	443005,34	4592247,82	
15	443006,57	4592248,49	
16	443012,98	4592253,14	
17	443014,59	4592254,31	
18	443016,19	4592255,47	
19	443019,39	4592257,79	
20	443028,64	4592245,87	
21	443037,89	4592233,95	
22	443035,81	4592232,76	
23	443032,96	4592231,14	
24	443030,97	4592230,01	
25	443028,7	4592228,74	
26	443026,31	4592227,52	
27	443023,91	4592226,31	
28	443024,47	4592225,2	
29	443021,99	4592224,2	
30	443019,51	4592223,2	

[illegible]

Codi Finca	6s
Clau	5d
Qualificació	Equipament socio-cultural
Superfície	707,11 m²

Codi Finca	65
Límits	N - Límit sub-àmbit 2 del PR S - Límit sub-àmbit 2 del PR E - Límit sub-àmbit 2 del PR O - Límit sub-àmbit 2 del PR

PORCIÓ FINCA DE CESSIÓ FORA PAU 01 (63-1)

Clau	10n
Qualificació	Nucl antic
Superfície	11,37 m²



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLIGON D'ACTUACIÓ
URBANÍSTICA 01 CAN
BARNADES-CARRER JOAN ROIG
DEL MASNOU
MASNOU**

Filxes Finques Resultants

Número 06.8

Plànol

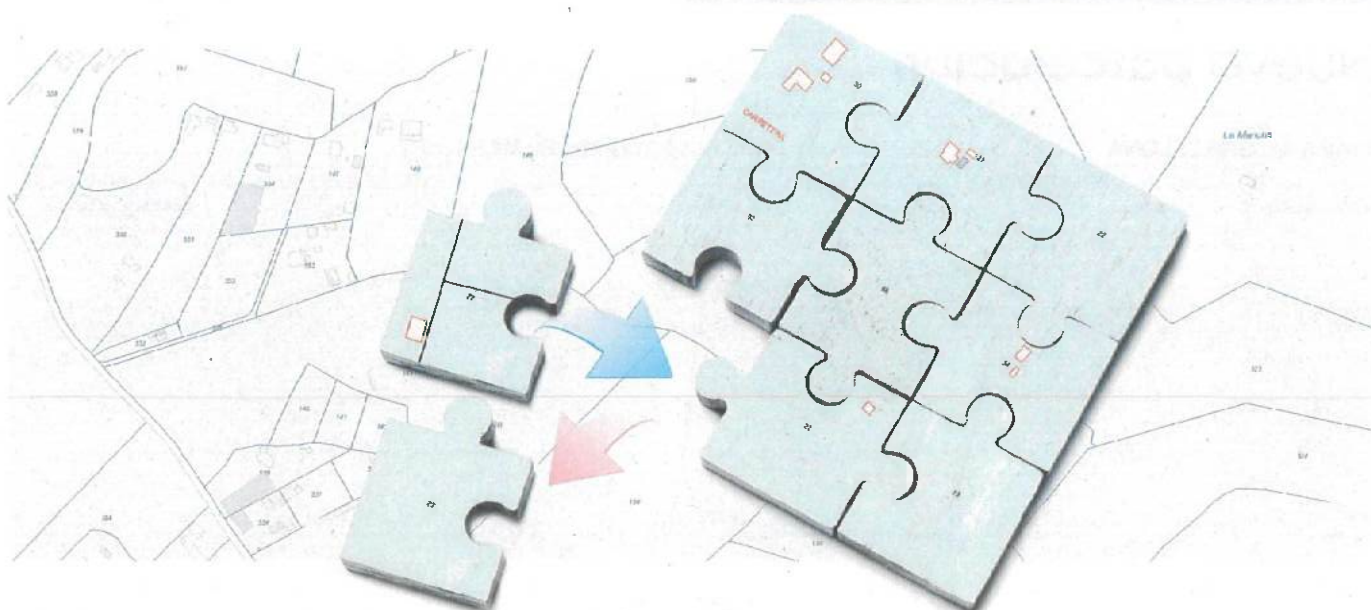
Escola 1:250

Data
juliol 2024

Equip redactor

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 30X19N6YNR53CMD8



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

HERNANDEZ ORDAX EDUARDO

Titulación: Arquitecto

Colegio profesional: Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya

Universidad: Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad de V.

Número colegiado: 20.000.07





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO



Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

CSV: 30X19N6YNR53CMD8

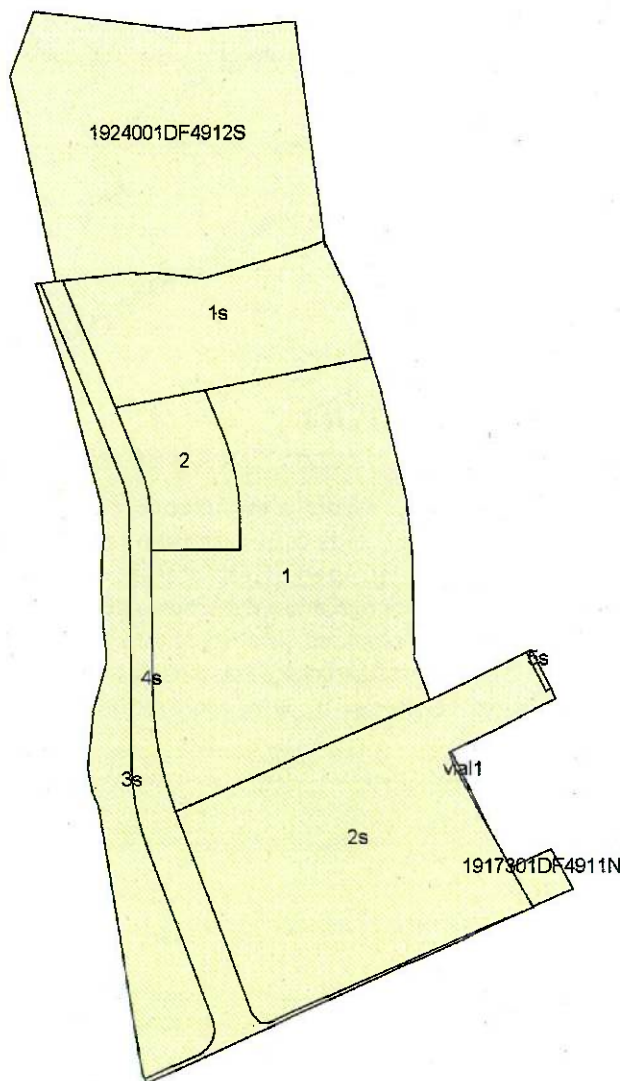
Nueva parcelación

Provincia: BARCELONA

Municipio: EL MASNOU

(441671 ; 4592026)

(442045 ; 4592026)



(441671 ; 4591691)

(442045 ; 4591691)

ESCALA 1:2000

50m 0 50 100m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 30X19N6YNR53CMD8 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 06/11/2024



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 30X19N6YNR53CMD8

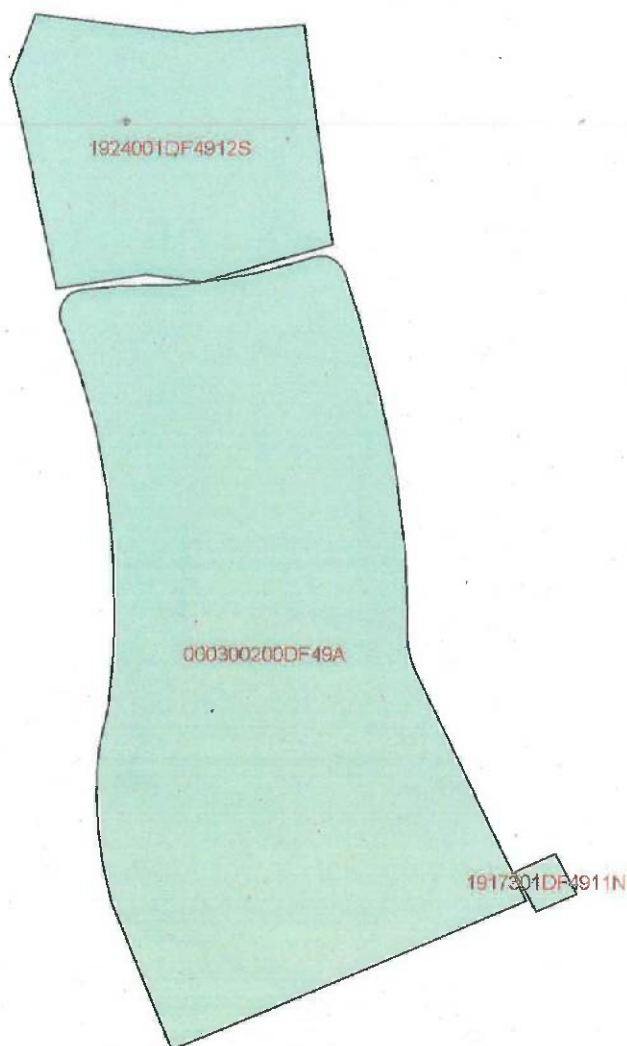
Parcelación catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: EL MASNOU

(441871 ; 4592032)

(442048 ; 4592032)



(441871 ; 4591897)

(442048 ; 4591897)

ESCALA 1:2000



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 30X19N6YNR53CMD8

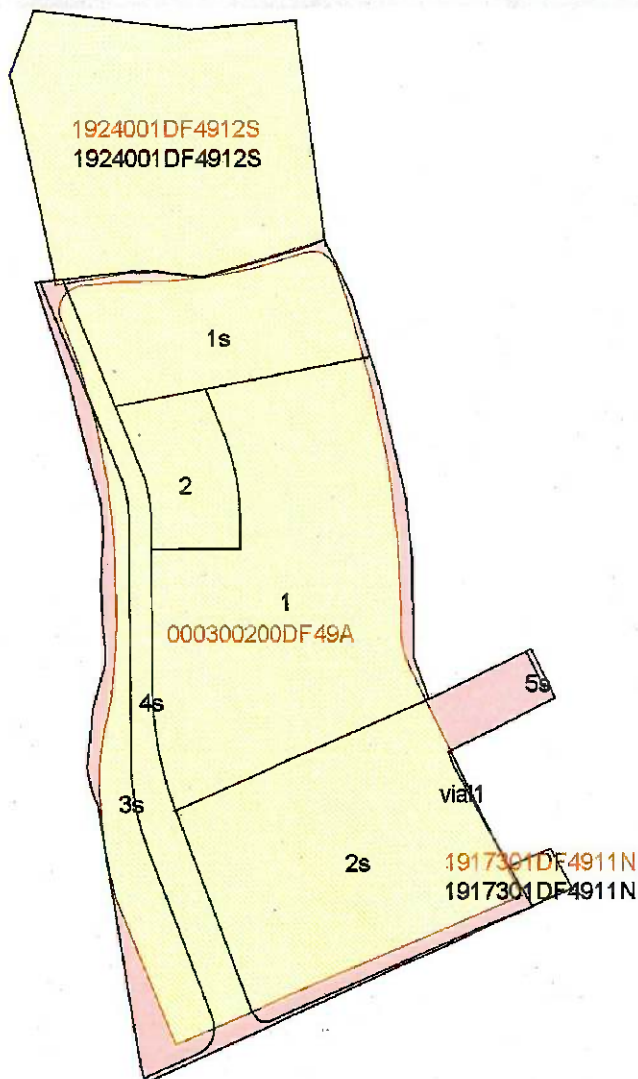
Superposición con cartografía catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: EL MASNOU .

(441671 ; 4592026)

(442045 ; 4592026)



(441671 ; 4591691)

(442045 ; 4591691)

ESCALA 1:2000

50m 0 50 100m

Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 30X19N6YNR53CMD8

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 000300200DF49A
Dirección CL CAMIL FABRA 31 2020923
EL MASNOU [BARCELONA]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 1917301DF4911N
Dirección CL CAMIL FABRA 29
EL MASNOU [BARCELONA]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 1924001DF4912S
Dirección PS CONSTITUCIO
EL MASNOU [BARCELONA]

AFFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:
Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.
EL MASNOU [BARCELONA]

Superficie afectada: 2392 m2





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 30X19N6YNR53CMD8

Parcelas resultantes

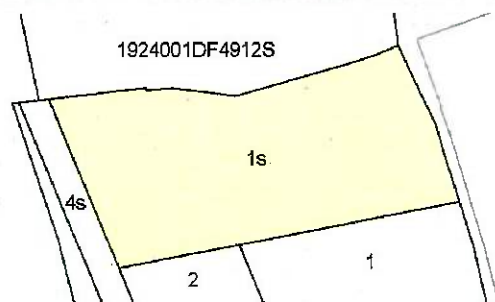


Parcela 1
superficie 6549 m2

- Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES:

1s
2s
4s
2



Parcela 1s
superficie 2462 m2

- Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES:

1
4s
2
1924001DF4912S

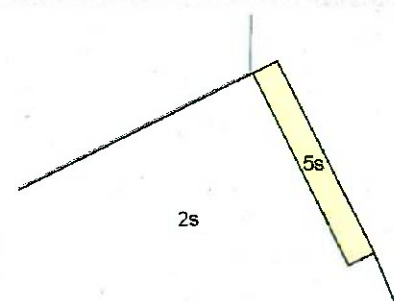


Parcela 2s
superficie 5507 m2

- Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES:

1
5s
4s
vial1
1917301DF4911N



Parcela 5s
superficie 18 m2

- Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES:

2s



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas resultantes



Parcela 3s
superficie 2202 m2

- Se asignará una nueva RC

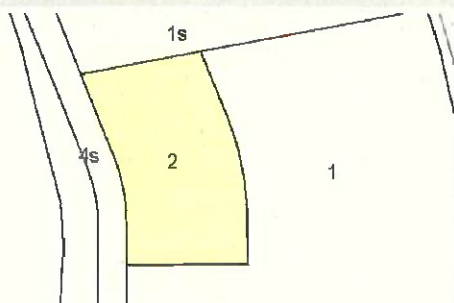
LINDEROS LOCALES:
4s



Parcela 4s
superficie 1825 m2

- Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES:
1
1s
2s
3s
2
1924001DF4912S



Parcela 2
superficie 1083 m2

- Se asignará una nueva RC

LINDEROS LOCALES:
1
1s
4s



Parcela 1924001DF4912S - Mantiene RC
superficie 5354 m2

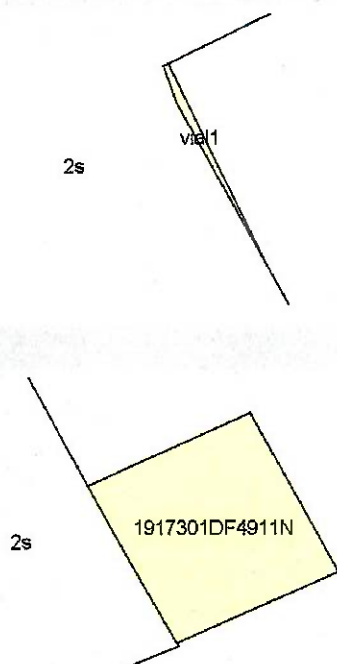
LINDEROS LOCALES:
1s
4s

LINDEROS EXTERNOS:
2022009DF4922S
2022008DF4922S
2023101DF4922S



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas **resultantes**



Parcela vial1 - Se asignará una nueva RC
superficie 15 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
2s

Parcela 1917301DF4911N - Mantiene RC
superficie 152 m2

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:
2s

