



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL MASNOU
EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I PE6 CARRER JOAN ROIG, PG. JOAN CARLES I, C. VALLROMANES I PARC DEL MIL·LENARI

BCA



Blanch + Conca
Arquitectura

Rector Ubach 28
08021 Barcelona
T 93 200 20 30 F 93 200 18 00
bca@bcarq.com www.bcarq.com

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU

EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I PE6 CARRER JOAN ROIG,

PG. JOAN CARLES I, C. VALLROMANES I PARC DEL MIL·LENARI

Equip Redactor:

Albert Blanch Segarra, arquitecte

Gener 2021 Ref. 20009-BARNADES

ÍNDEX

I. MEMORIA

- 01. Antecedents
- 02. Objectius generals
- 03. Equip tècnic redactor
- 04. Iniciativa del planejament
- 05. Situació y àmbit
- 06. Estructura de la propietat
- 07. Urbanització i traçat viari existent
- 08. Planejament vigent
- 09. Modificació proposada
- 10. Justificació, conveniència i oportunitat de la modificació
- 11. Qualificació urbanística i paràmetres bàsics de l'ordenació
- 12. Participació ciutadana
- 13. Desenvolupament urbanístic sostenible
- 14. Memòria social
- 15. Informe de sostenibilitat ambiental
- 16. Mobilitat sostenible
- 17. Àmbit no subjecte a servitud aeronàutica
- 18. Viabilitat i sostenibilitat econòmica
- 19. Agenda
- 20. Suspensió de llicències

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Disposicions generals
Disposicions particulars

III. AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA

IV. AVALUACIÓ MOBILITAT GENERADA

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Informació:

I01	Situació i àmbit	1/8.000
I02	Fotoplà	
I03	Intencions	
I04	Emplaçament sub-àmbits 1,2, 3 i 4	1/2.000
I05	Emplaçament sub-àmbits 5 i 6	1/2.000
I06	Fotoplà	1/2.000
I07	Fotoplà	1/2.000

I08	Topogràfic PE4 Can Barnades	1/1.000
I09	Topogràfic PE6 carrer Joan Roig	1/1.000
I10	Topogràfic Pg. Joan Carles I	1/1.000
I11	Topogràfic Vallromanes i Cal Ros de les Cabres	1/1.000
I12	Planejament vigent. Qualificació del sòl	1/2.000
I13	Planejament vigent. Qualificació del sòl	1/2.000

Ordenació:

O01	Planejament proposat. Qualificació del sòl	1/2.000
O02	Planejament proposat. Qualificació del sòl	1/2.000
O03	Planejament proposat. PE4	1/2.000
O04	Planejament proposat. PE4 Paràmetres urbanístics	1/750
O05	Planejament proposat. PE4 Seccions transversals	1/400
O06	Planejament proposat. PE4 Seccions longitudinals	1/400
O07	Polígon d'actuació urbanística	1/2.000
O08	Àmbit de suspensió de llicències	1/2.000

Avantprojecte no vinculant:

Urbanització d'espai lliure i vials

U01	Emplaçament	1/1.000
U02	Secció espai lliure	--
U03	Secció espai lliure	--
U04	Secció espai lliure	--

Volumetria específica sector Can Barnades

A01	Emplaçament	1/1.000
-----	-------------	---------

INFORMACIÓ ADDICIONAL: Certificacions Registre de la Propietat

01. Antecedents

En data 12 de maig de 2011, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprova definitivament la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou (PGOU) (DOGC 14/05/2012). Aquest document incorpora les fitxes urbanístiques per al desenvolupament dels sectors PE4 Can Barnades i PE6 Carrer Joan Roig, objecte de la present modificació de PGOU.

Actualment els àmbits corresponents als sectors PE4 Can Barnades i PE6 Carrer Joan Roig, són totalment urbanitzats i les parcel·les es troben en sòl urbà no consolidat. A banda d'aquests dos sectors pendents de desenvolupament, la present modificació incorpora quatre sub-àmbits més en diferents punts del municipi, en entorns totalment urbanitzats i en sòl urbà consolidat.

02. Objectius generals

L'objecte de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística del municipi del Masnou (MpPGOU) és, per una banda, proposar un canvi en la previsió del pla general vigent, per a l'increment i millora dels sistemes d'espais lliures i equipaments i, d'altra banda, desenvolupar les condicions d'ordenació volumètrica i paràmetres d'edificació del sector de Can Barnades.

Les finques objecte d'ordenació es troben identificades en els plànols d'emplaçament que s'acompanyen (plànols I04, I05). En total, es delimiten sis sub-àmbits, en diferents punts del municipi. A més, es defineix un polígon d'actuació per tal de d'executar la gestió urbanística dels àmbits objecte de modificació.

Els principals objectius de la present modificació són:

- Incrementar el sòl destinat a equipament per tal de donar resposta a les necessitats del municipi.
- Resoldre determinades problemàtiques de vialitat existents, incrementant puntualment el sòl destinat a aquest sistema.
- Desenvolupar el sector de transformació PE4 Can Barnades previst pel PGOU, incrementant notablement la superfície de sòl destinada a espai lliure públic amb la creació d'un gran parc. La nova ordenació d'aquest sector també facilita la comunicació entre sistemes d'equipaments i espais lliures amb un nou vial que connecta l'escola Lluís Millet amb el parc de Bell Resguard.
- Transformar l'ús del sub-àmbit del carrer Joan Roig en equipament i traslladar el seu aprofitament urbanístic al sub-àmbit situat a Can Barnades. D'aquesta manera, es complementa l'ús d'equipament propi del nucli històric del municipi, on trobem l'antic edifici de Correus on actualment hi ha dependències municipals, el Casino amb un ús soci-cultural, l'escola Ocata, l'esglèsia de Sant Pere o l'espai Casinet.

Per tant, la present MpPGOU respon a criteris i prioritats municipals per consolidar i ampliar els sistemes d'equipaments i espais lliures en diferents àmbits estratègics del municipi.

03. Equip tècnic redactor

Projectista:			
Arquitecte	Albert Blanch i Segarra	NIF	46119806-E
Col·legiat	19613 / 4	Correu electrònic	bca@bcarq.com
Direcció	Rector Ubach	Telèfon	932002030
		núm.	28
Municipi	Barcelona	Codi Postal	08021

04. Iniciativa del planejament

La formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions correspon únicament als Ajuntaments (art. 76.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, en endavant, TRLUC).

Atès que l'àmbit del present planejament afecta només al municipi del Masnou i que la proposta resulta congruent amb els criteris urbanístics municipals, l'Ajuntament del Masnou assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació, com a administració pública pertinent.

05. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació és un sector discontinu format per sis sub-àmbits:

- Sub-àmbit 1 – PE4 SECTOR CAN BARNADES, amb una superfície de sòl de 19.458m². Es tracta del sub-àmbit amb major superfície de sòl. Situat al costat oest del municipi, actualment té un ús de càmping.
- Sub-àmbit 2 – PE6 SECTOR CARRER JOAN ROIG - LA FABRIQUETA, amb una superfície de sòl de 756m², es situa al nucli històric del Masnou. Actualment el conjunt es troba sense ús. La nau alineada al carrer Bonaventura Bassegoda coneguda com la Fabriqueta està protegida a nivell patrimonial pel planejament vigent. Al costat nordoest hi ha uns petits patis que són propietat de les parcel·les confrontants al mateix carrer Joan Roig.
- Sub-àmbit 3 - PASSEIG JOAN CARLES I – INSTITUT MEDITERRÀNIA, amb una superfície de sòl de 1.923m², es situa al costat oest de la Riera d'Alella. Actualment té un ús d'aparcament en superfície.
- Sub-àmbit 4 – PASSEIG JOAN CARLES I – C. CAN TARGA, amb una superfície de sòl de 381m², actualment té un ús d'aparcament en superfície.
- Sub-àmbit 5 – VALLROMANES, amb una superfície de sòl de 388m², es troba al costat de l'autopista del Maresme. Actualment té un ús d'aparcament en superfície.
- Sub-àmbit 6 – CAL ROS DE LES CABRES, amb una superfície de sòl de 896m², es troba al costat est del municipi, al Parc del Mil·lenari.

L'àmbit objecte de planejament té una superfície total de 23.802m² de sòl i queda grafiat als plànols I04 i I05 de la documentació gràfica.

01. Antecedents

En data 12 de maig de 2011, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona aprova definitivament la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou (PGOU) (DOGC 14/05/2012). Aquest document incorpora les fitxes urbanístiques per al desenvolupament dels sectors PE4 Can Barnades i PE6 Carrer Joan Roig, objecte de la present modificació de PGOU.

Actualment els àmbits corresponents als sectors PE4 Can Barnades i PE6 Carrer Joan Roig, són totalment urbanitzats i les parcel·les es troben en sòl urbà no consolidat. A banda d'aquests dos sectors pendents de desenvolupament, la present modificació incorpora quatre sub-àmbits més en diferents punts del municipi, en entorns totalment urbanitzats i en sòl urbà consolidat.

02. Objectius generals

L'objecte de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística del municipi del Masnou (MpPGOU) és, per una banda, proposar un canvi en la previsió del pla general vigent, per a l'increment i millora dels sistemes d'espais lliures i equipaments i, d'altra banda, desenvolupar les condicions d'ordenació volumètrica i paràmetres d'edificació del sector de Can Barnades.

Les finques objecte d'ordenació es troben identificades en els plànols d'emplaçament que s'acompanyen (plànols I04, I05). En total, es delimiten sis sub-àmbits, en diferents punts del municipi. A més, es defineix un polígon d'actuació per tal de d'executar la gestió urbanística dels àmbits objecte de modificació.

Els principals objectius de la present modificació són:

- Incrementar el sòl destinat a equipament per tal de donar resposta a les necessitats del municipi.
- Resoldre determinades problemàtiques de vialitat existents, incrementant puntualment el sòl destinat a aquest sistema.
- Desenvolupar el sector de transformació PE4 Can Barnades previst pel PGOU, incrementant notablement la superfície de sòl destinada a espai lliure públic amb la creació d'un gran parc. La nova ordenació d'aquest sector també facilita la comunicació entre sistemes d'equipaments i espais lliures amb un nou vial que connecta l'escola Lluís Millet amb el parc de Bell Resguard.
- Transformar l'ús del sub-àmbit del carrer Joan Roig en equipament i traslladar el seu aprofitament urbanístic al sub-àmbit situat a Can Barnades. D'aquesta manera, es complementa l'ús d'equipament propi del nucli històric del municipi, on trobem l'antic edifici de Correus on actualment hi ha dependències municipals, el Casino amb un ús soci-cultural, l'escola Ocata, l'església de Sant Pere o l'espai Casinet.

Per tant, la present MpPGOU respon a criteris i prioritats municipals per consolidar i ampliar els sistemes d'equipaments i espais lliures en diferents àmbits estratègics del municipi.

03. Equip tècnic redactor

Projectista:			
Arquitecte	Albert Blanch i Segarra	NIF	46119806-E
Col·legiat	19613 / 4	Correu electrònic	bca@bcarq.com
Direcció	Rector Ubach	Telèfon	932002030
		núm.	28
Municipi	Barcelona	Codi Postal	08021

04. Iniciativa del planejament

La MpPGOU en els sectors PE4 Can Barnades i PE6 c. Joan Roig, pg. Joan Carles I, c. Vallromanes i Parc del Mil·lenari és de promoció privada. L'ajuntament del Masnou assumeix la iniciativa i formula la proposta de MpPGOU en els sectors PE4 Can Barnades i PE6 c. Joan Roig, pg. Joan Carles I, c. Vallromanes i Parc del Mil·lenari, tal com estableix l'article 76.2 del del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, en endavant, TRLUC.

Atès que l'àmbit del present planejament afecta només al municipi del Masnou i que la proposta resulta congruent amb els criteris urbanístics municipals, l'Ajuntament del Masnou assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació, com a administració pública pertinent.

05. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació és un sector discontinu format per sis sub-àmbits:

- Sub-àmbit 1 – PE4 SECTOR CAN BARNADES, amb una superfície de sòl de 19.458m². Es tracta del sub-àmbit amb major superfície de sòl. Situat al costat oest del municipi, actualment té un ús de càmping.
- Sub-àmbit 2 – PE6 SECTOR CARRER JOAN ROIG - LA FABRIQUETA, amb una superfície de sòl de 756m², es situa al nucli històric del Masnou. Actualment el conjunt es troba sense ús. La nau alineada al carrer Bonaventura Bassegoda coneguda com la Fabriqueta està protegida a nivell patrimonial pel planejament vigent. Al costat nordoest hi ha uns petits patis que són propietat de les parcel·les confrontants al mateix carrer Joan Roig.
- Sub-àmbit 3 - PASSEIG JOAN CARLES I – INSTITUT MEDITERRÀNIA, amb una superfície de sòl de 1.923m², es situa al costat oest de la Riera d'Alella. Actualment té un ús d'aparcament en superfície.
- Sub-àmbit 4 – PASSEIG JOAN CARLES I – C. CAN TARGA, amb una superfície de sòl de 381m², actualment té un ús d'aparcament en superfície.
- Sub-àmbit 5 – VALLROMANES, amb una superfície de sòl de 388m², es troba al costat de l'autopista del Maresme. Actualment té un ús d'aparcament en superfície.
- Sub-àmbit 6 – CAL ROS DE LES CABRES, amb una superfície de sòl de 896m², es troba al costat est del municipi, al Parc del Mil·lenari.

L'àmbit objecte de planejament té una superfície total de 23.802m² de sòl i queda grafiat als plànols I04 i I05 de la documentació gràfica.



Sub-àmbit 1 PE4 SECTOR CAN BARNADES. Actualment té un ús de càmping amb accés principal des del carrer Camil Fabra (carretera N-II).



Sub-àmbit 3 PASSEIG JOAN CARLES I – INSTITUT MEDITERRÀNIA. Tot i estar qualificat de zona verda, actualment se'n fa un ús d'aparcament en superfície.



Sub-àmbit 2 PE6 SECTOR CARRER JOAN ROIG – LA FABRIQUETA. Actualment les edificacions es troben sense ús. Queda delimitat pels carrers Santa Anna a oest, Joan Roig al costat nord i Bonaventura Bassegoda a l'est.



Sub-àmbit 4 PASSEIG JOAN CARLES I – C. CAN TARGA. Tot i estar qualificat de zona verda, actualment se'n fa un ús d'aparcament en superfície.



Sub-àmbit 5 VALLROMANES. Tot i estar qualificat de zona verda, actualment se'n fa un ús d'aparcament en superfície.



Sub-àmbit 6 CAL ROS DE LES CABRES. Edifici amb ús actual de casal d'avis, en el Parc del Mil·lenari

06. Estructura de la propietat

Sub-àmbit 1 PE4 Can Barnades

Consta de diferents finques registrals:

- Finca registral n. 908 inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró n.1
- Finca registral n. 2119 inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró n.1
- Finca registral n. 2912 inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró n.1

Les referències cadastrals de la parcel·la són:

000300200DF49A0001AR

000300200DF49A0002ST

A més, el sub-àmbit 1 inclou una superfície de 355m2 de sòl públic qualificada de vial, que connecta l'àmbit amb l'actual carrer Josep Pla.

Sub-àmbit 2 PE6 Joan Roig – La Fabriqueta

Consta de direrents finques registrals:

- Finca registral n. 16542 inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró n. 1.
- Finca registral n. 245 inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró n. 1.
- Finca registral n. 14819 inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró n. 1.
- Finca registral n. 834 inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró n. 1.

Les referències cadastrals de la parcel·la són:

3124401DF4932S0001OW

3124407DF4932S0001JW

3124408DF4932S0001EW

3124409DF4932S0001SW

3124410DF4932S0001JW

Sub-àmbit 3 Pg. Joan Carles I – Institut Mediterrània. Es tracta de sòl públic

Sub-àmbit 4 Pg. Joan Carles I – c. Can Targa. Es tracta de sòl públic

Sub-àmbit 5 Vallromanes. Es tracta de sòl públic

Sub-àmbit 6 Cal Ros de les Cabres. Es tracta de sòl públic

07. Urbanització i traçat viari existent

L'entorn dels sis àmbits estan totalment urbanitzats amb voreres i vorades.



Sub-àmbit 1 PE4 SECTOR CAN BARNADES

Imatge des del carrer Josep Pla, a la part superior del parc de Bell Resguard. Es tracta d'un carrer sense sortida que dona accés a diferents conjunts residencials.



Sub-àmbit 1 PE4 SECTOR CAN BARNADES

Imatge des del carrer Camil Fabra (carretera N-II). Accés principal a l'actual camping.



Sub-àmbit 2 PE6 SECTOR CARRER JOAN ROIG – LA FABRIQUETA

Imatge de la cantonada entre els carrers Bonaventura Bassegoda i Joan Roig. Accés principal a l'edifici conegut com La Fabriqueta.



Sub-àmbit 2 PE6 SECTOR CARRER JOAN ROIG – LA FABRIQUETA

Imatge des del carrer Joan Roig. Es tracta d'un carrer sense circulació de vehicles.



Sub-àmbit 3
Carrer Joan Carles I, a l'alçada de la casa del Marqués



Sub-àmbit 5
C. de Vallromanes cantonada amb Av. Joan XXIII



Sub-àmbit 4
Carrer Joan Carles I, arribant a la residència del Bell Resguard



Sub-àmbit 6
Av. Generalitat de Catalunya, cantonada amb c. República Argentina

08. Planejament vigent

És vigent el text refós del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou (PGOU), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 12 de maig de 2011 i publicat al DOGC en data 14 de maig del 2012.

09. Modificació proposada

Les qualificacions i determinacions del sòl objecte de modificació segons el PGOU, i en comparació amb la proposta continguda en la present modificació, es resumeixen en el següents quadres:

	PGOU			MpPGOU		
	Qualificació	m² sòl	m² sostre	Qualificació	m² sòl	m² sostre
Sub- àmbit 1 (PE4 - Can Barnades)	11c	12.734,00	5.731,00	11c	5.019,15	8.265,57
				11hp	1.600,00	3.542,39
	5b	2.459,00	--	5b	2.063,85	--
	4	1.910,00	--	4	7.936,00	--
	1c	2.355,00	--	1c	2.839,00	--
	TOTAL	19.458,00	5.731,00	TOTAL	19.458,00	11.807,96
Sub- àmbit 2 (PE6 - Fabriqueta)	11c	429,00	501,00	1c	66,81	--
	4	327,00	--	5a	707,15	--
	TOTAL	756,00	501,00	TOTAL	773,96	--
Sub-àmbit 3 (Pg. Joan Carles I – Institut Mediterrània)	4	1.923,00	--	5a	1.856,00	--
			--	1c	67,00	--
	TOTAL	1.923,00	--	TOTAL	1.923,00	--
Sub-àmbit 4	4	381,00	--	1c	381,00	--
Sub-àmbit 5	4	388,00	--	1c	388,00	--
Sub-àmbit 6	4	896,00	--	5a	896,00	--
TOTAL		23.802,00	6.232,00		23.819,96	11.807,96

	PGOU	MpPGOU
Sòl destinat a sistemes (espais lliures, equipaments i vials)	4 espais lliures: 5.825 m² 5 equipaments: 2.459 m² 1 vials: 2.355 m² Total sistemes: 10.639 m²	4 espais lliures: 7.936 m² 5 equipaments: 5.523 m² 1 vials: 3.741,81 m² Total sistemes: 17.200,81 m²
Sòl destinat a zones	13.163 m²	6.619,15 m²
Tipus d'ordenació	Volumetria ordenada en planejament derivat	Volumetria específica per configuració flexible
Edificabilitat bruta	0,26 m² sostre / m² sòl	0,50 m² sostre / m² sòl
Edificabilitat neta	0,47 m² sostre / m² sòl	1,78 m² sostre / m² sòl
Número màxim d'habitatges	HLL 1hab. x 90m² constr. HPO 1hab. x 70m² constr.	HLL 1hab. x 100m² constr. HPO 1hab. x 90m² constr.
Número de plantes	--	B+4 / B+3 (Can Barnades) A definir per planejament derivat (equipaments)
Alçada Reguladora Màxima	--	B+3 13,50m B+4 16,50m
Separació mínima a límit de parcel·la	3 m a vial 2 m a parcel·la veïna	3 m a vial 16 m entre edificis

La present Modificació incrementa el sòl destinat a sistemes amb una superfície inicial de 10.639m² als 17.200,81m² proposats. Pel que fa a la superfície destinada a espais lliures, la modificació suposa un increment de 2.111m² de sòl. En el cas dels equipaments, l'increment és de 3.064m² de sòl. Aquestes previsions donen compliment a l'article 58.1.f) del TRLU en tots els casos, amb unes previsions que superen els mínims establerts.

En el cas dels sectors PE4 Can Barnades i PE6 Joan Roig, l'increment d'espai lliure es justifica:

Increment de sostre destinat a habitatge de la MpPGOU:	11.807,96m²st – 6.232m²st = 5.575,96m²st
Mínim proporcional de sòl destinat a espai lliure:	(5.575,96m²st / 100) * 20 = 1.115,19m²s
Espai lliure previst pel PGOU + mínim proporcional:	1.910 + 327 + 1.115,19 = 3.352,19m²s
Escreix d'espai lliure proposat a Can Barnades	7.936 – 3.352,19 = 4.583,81m²s

Per tant, l'increment d'espai lliure a Can Barnades supera els mínims establerts per la llei d'urbanisme en 4.583,81m² de sòl destinats a aquest ús. Aquest escriu compensa la transformació dels altres sub-àmbits al Pg. Joan Carles I, Vallromanes i Cal Ros de les Cabres, actualment qualificats com a espai lliure, i que es proposa transformar en altres sistemes necessaris en els entorns on s'ubiquen:

Espai lliure PGOU als sub-àmbits 3, 4, 5 i 6:	1.923 + 381 + 388 + 896 = 3.588m²s < 4.583,81m²s
---	--

La configuració proposada per l'espai lliure i equipaments respon a criteris estratègics de connectivitat i funcionalitat dels mateixos. En el cas de Can Barnades, cal destacar el recorregut verd creat des de l'ampliació de l'escola Lluís Millet, actualment situada en un carrer sense sortida, fins al parc del Bell Resguard. Pel que fa a la Fabriqueta, es tracta d'un edifici històric amb protecció patrimonial. El seu nou ús d'equipament, més adient per la tipologia de l'edifici, permetrà preservar els seus valors d'interès.

Pel que fa a l'aprofitament urbanístic dels àmbits objecte de modificació, d'una banda, es trasllada el sostre edificable del sector PE6 Carrer Joan Roig (Fabriqueta) al sector PE4 Can Barnades. D'altra banda, i atès que ambdós sectors de transformació són actualment de propietat privada, es compensa l'adquisició de la Fabriqueta per part de l'Ajuntament amb un increment de l'edificabilitat a Can Barnades. Per tant, la nova ordenació suposa un increment del sostre edificable a fi de garantir la seva viabilitat, d'acord amb el principi de justa distribució de beneficis i càrregues. L'equivalència entre la transformació del sòl i l'increment d'edificabilitat queda justificada per l'estudi de viabilitat econòmica i financera annex.

Per tractar-se d'una modificació de planejament amb increment de sostre edificable, i d'acord amb l'article 43.1.c) del TRLU, a més de la cessió ordinària que corresponia als sectors inicials, s'haurà de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

El planejament proposat distingeix la qualificació del sostre residencial lliure (11c) respecte l'habitatge protegit (11hp).

Quant a l'ordenació volumètrica proposada a Can Barnades, aquesta respon a la voluntat de potenciar la permeabilitat en direcció mar-muntanya, per una millor integració paisatgística del conjunt. Aquesta disposició en sentit nord-sud és també coherent amb les volumetries dels conjunts residencials de l'entorn i afavoreix l'adaptació dels edificis a la complexa topografia de l'àmbit.

Les alçades proposades són de B+4 en la major part de l'edificació i puntualment de B+3. Cal destacar que degut a que l'emplaçament es troba en una depressió topogràfica respecte l'entorn, els nous edificis quedaran com a mínim una planta per sota dels edificis existents contigus, tal i com es pot observar tant a les seccions longitudinals com a les transversals (plànols O04 i O05). A més, es proposen diferents cotes de referència de la planta baixa, segons la situació de cada nou edifici.

A la Fabriqueta s'ajusta la superfície de sòl del sub-àmbit d'acord amb la superfície i límits reals de les parcel·les incloses al sector.

En el sub-àmbit 3, del pg. Joan Carles I a l'alçada de l'institut Mediterrània, es proposa ampliar la superfície de sòl destinada a equipament.

En el sub-àmbit 4, al pg. Joan Carles I cantonada amb el c. Can Targa, es proposa ampliar el vial per tal de resoldre la manca d'estacionament de vehicles a la zona.

En el sub-àmbit 5, a Vallromanes, també es proposa ampliar el vial per tal d'adequar el planejament a l'ús actual de la zona, d'aparcament en superfície.

En el sub-àmbit 6, en el parc del Mil·lenari, a l'entorn de la masia de Cal Ros de les Cabres, que actualment té un ús de centre cívic, es proposa ampliar la superfície de sòl destinada a equipament.

10. Justificació, conveniència i oportunitat de la modificació

Atenent a les consideracions descrites anteriorment, la conveniència i oportunitat de la modificació del PGOU es justifica, de forma preferent, per diferents raons d'utilitat pública i interès social.

D'acord amb l'article 354 del Pla General d'Ordenació del Masnou, aquest planteja la relació directa i complementària entre els espais lliures i els equipaments, i al seu torn, es proposa articular aquests espais a nivell de ciutat donant-los continuïtat, de manera que s'estableixi una clara relació entre aquests espais, els elements de la xarxa viària i les diferents àrees de la ciutat. En aquest sentit, la present modificació facilita i consolida aquesta relació entre els sistemes d'equipaments i espais lliures en el seu àmbit d'aplicació, així com en el seu entorn immediat, donant compliment als principis i objectius del Pla General.

A més, la proposta permet la interrelació entre els interessos públics i privats que fa viable el desenvolupament del polígon d'actuació.

Finalment, atès que la incidència territorial de la present Modificació puntual del PGOU es limita al municipi del Masnou, correspon a l'Ajuntament acordar l'aprovació inicial i provisional, segons el que disposa l'article 96.a) del TRLUC vigent, mentre que l'aprovació definitiva, de conformitat amb l'article 80 del TRLUC, correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

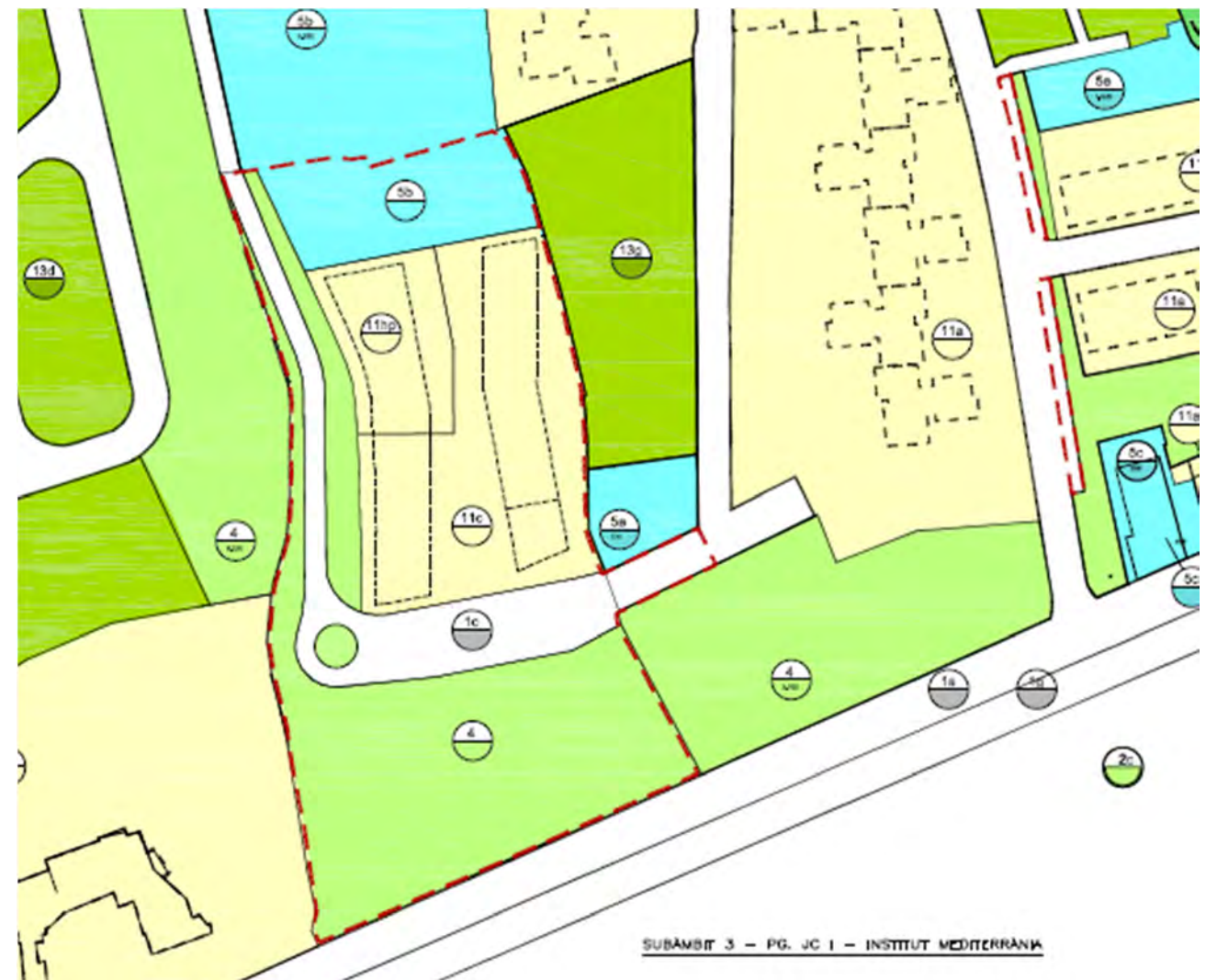
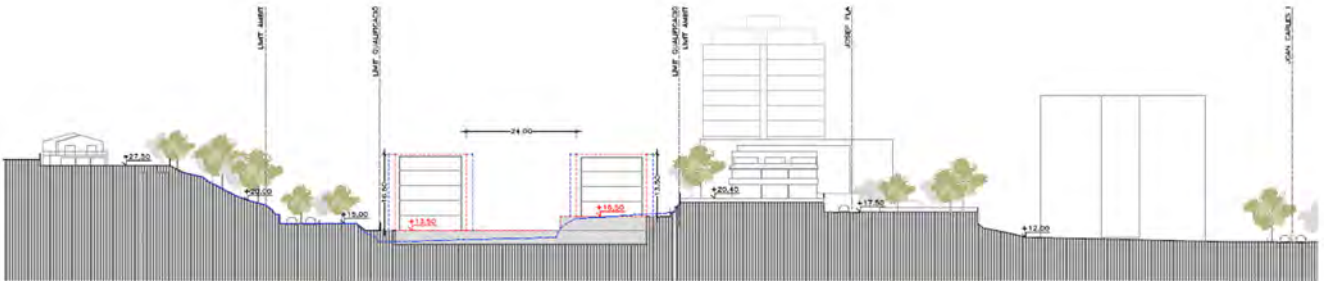
11. Qualificació urbanística i paràmetres bàsics de l'ordenació

L'ordenació del sub-àmbit de Can Barnades, amb una superfície de sòl de 1,9ha, estructura i endreça la xarxa de zones i sistemes del seu entorn immediat. La proposta inclou 7.936m² de zona verda situats darrera de la línia del mar i les vies del tren de rodalies, amb can Teixidor a l'oest i el Bell Resguard a l'est.

El nou vial que dona servei al sòl residencial, també enllaça l'escola amb la xarxa viària existent. Es distingeix l'amplada i secció de vial del carrer de la Constitució respecte el perpendicular en direcció al mirador del Bell Reguard. En el cas del carrer de la Constitució, es tracta d'un vial de 6 metres amb un sol carril de circulació de vehicles i circulació restringida per a l'accés a l'escola i a l'habitatge amb protecció oficial. Al carrer del mirador del Bell Resguard es proposa un vial de 20 metres amb estacionament de vehicles. Aquesta reserva d'aparcament vol pal·liar les necessitats de la zona, i millorar la vialitat de l'entorn, en especial, la del carrer Josep Pla. Actualment, al carrer Josep Pla hi ha un sòl carril de circulació en doble direcció i una filera d'aparcament de cotxes amb una capacitat de 40 places.

El sòl destinat a equipament d'aquest sub-àmbit servirà per ampliar l'escola Lluís Millet. Tot i que el planejament defineix el seu ús com a equipament educatiu, caldrà tramitar i aprovar un pla especial per desenvolupar l'ordenació de la seva edificació.

El sòl amb ús residencial consta de dues parcel·les, una d'elles amb clau 11hp (habitatge protegit) de 1.600m² de sòl i l'altre amb clau 11c (volumetria específica) amb 5.019,15m² de sòl. Es tracta de dues parcel·les de topografia complexa, amb un desnivell en sentit nord - sud de 5 metres aproximadament i una depressió central en sentit est - oest amb una diferència de cota de 9m en el punt més desfavorable. Tant l'orientació dels volums, com les alçades de les plantes i la cota de referència de la planta baixa responen a la voluntat d'integració paisatgística de la proposta. Els dos volums es disposen en sentit nord-sud afavorint l'orientació dels habitatges i adaptant-se a la topografia del terreny. Els edificis tenen una alçada de B+4, i puntualment B+3 a sud. A la testera sud, un dels edificis es troba una planta per sota respecte de l'altre degut a la diferència de cota del terreny. Això fa que, tot i tenir una planta de diferència, els dos volums tinguin la mateixa alçada respecte el nivell del mar.



En el sub-àmbit de la Fabriqueta, amb una superfície de sòl de 773,96m², l'ordenació consisteix en la qualificació d'equipament de l'edifici de la Fabriqueta i cases entre mitgeres al costat nord i l'ampliació del vial Joan Roig per tal de millorar les seves condicions d'accessibilitat. L'ampliació de superfície de sòl del sub-àmbit respecte el sector definit pel pla general respon a un ajust en els límits de les parcel·les d'acord amb la cartografia municipal.



En els sub-àmbits on es proposa qualificar el sòl d'equipament; la Fabriqueta, Joan Carles I – institut Mediterrània i Cal Ros de les Cabres, serà necessari tramitar un pla especial per tal de definir els usos i paràmetres d'ordenació, d'acord amb l'art. 67 del TRLUC.

12. Participació ciutadana

La tramitació de la present modificació puntual de Pla General preveu, d'acord amb el que estableix la llei d'urbanisme, un termini d'exposició pública d'un mes un cop s'hagi acordat l'aprovació inicial.

En aquest termini d'exposició pública, per afavorir la participació ciutadana en el planejament, s'efectuarà:

- S'elaboraran els edictes de convocatòria d'aquest període d'informació pública publicant-los tant en els diaris oficials com en els que habitualment faci servir el consistori.
- Es podrà consultar el document aprovat a la pàgina web municipal.

Si en el període d'exposició es produïssin al·legacions, aquestes s'estudiaran, analitzaran i es contestarà als interessats determinant quins conceptes són desestimats o estimats. En cas d'estimació si aquests canvis són substancials s'incorporaran en el document de la modificació del planejament per a la seva aprovació provisional per part del Ple Municipal.

13. Desenvolupament urbanístic sostenible

La Proposta d'ordenació garanteix el desenvolupament urbanístic sostenible, d'acord l'art. 3 del TRLUC. L'objectiu principal de la MpPGOU és ampliar el sistema d'espais lliures i equipaments públics existents, tot garantint la viabilitat econòmica de la proposta. Així, per cada sub-àmbit:

- Sub-àmbit 1 (PE4 - Can Barnades). Increment del sòl destinat a espais lliures públics. El nou viari, a més de donar accés als habitatges, connecta l'escola Lluís Millet amb el parc de Bell Resguard. La relació directa i complementària entre zones i sistemes i la seva articulació amb la xarxa viària, té com a resultat una major cohesió social a nivell de ciutat.
- Sub-àmbit 2 (PE6 - Fabriqueta). Increment del sòl destinat a equipaments. Es complementa l'ús d'equipament propi del nucli històric del municipi, on trobem l'antic edifici de Correus, on actualment hi ha dependències municipals, el Casino amb un ús soci-cultural, l'escola Ocata, l'església de Sant Pere o l'espai Casinet. El canvi d'ús de residencial a equipament, facilita la rehabilitació de l'edifici de la Fabriqueta amb protecció patrimonial, preservant els seus valors d'interès.
- Sub-àmbit 3 Joan Carles I – Institut Mediterrània. Increment del sòl destinat a equipaments amb l'ampliació de l'intitut i davant de l'equipament de la casa del Marquès. El canvi de qualificació respecta el corredor verd existent que enllaça la Riera d'Alella amb el parc del Llac, arbrat i amb un pendent superior al 60%
- Sub-àmbit 4 Joan Carles I – c. Can Targa. Es tracta de la consolidació d'una realitat existent, per la manca d'aparcament a la zona.
- Sub-àmbit 5 Vallromanes. S'amplia el vial al costat de l'autopista, en paral·lel a la reserva de sòl destinada a la N-II, on actualment hi ha una reserva per aparcament de cotxes en superfície.
- Sub-àmbit 6 Cal Ros de les Cabres. S'amplia la masia que actualment té un ús cívic i cultural, a l'entorn del Parc del Mil·lenari.

		ESTAT INICIAL			PROPOSTA DE MODIFICACIÓ		
CLAU	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	m² SÒL	%	m² SOSTRE	m² SÒL	%	m² SOSTRE
1c	VIALS	2.355,00	9,89%	--	3.741,81	15,71%	--
4	ESPAIS LLIURES	5.825,00	24,47%	--	7.936,00	33,32%	--
5	EQUIPAMIENTS	2.459,00	10,33%	--	5.523,00	23,19%	--
TOTAL SISTEMES		10.639,00	44,70%	--	17.200,81	72,21%	--
11c	VOLUMETRIA ESPECÍFICA	13.163,00	55,30%	6.232,00	5.019,15	21,07%	8.265,57
11hp	HABITATGE PROTEGIT	--	--	--	1.600,00	6,72%	3.542,39
TOTAL ZONES		13.163,00	55,30%	6.232,00	6.619,15	27,79%	11.807,96
TOTAL		23.802,00	100%	6.232,00	23.819,96	100%	11.807,96

Quadre comparatiu de l'àmbit objecte de modificació. La proposta incrementa el sòl destinat a sistemes públics, i augmenta el sostre edificable per tal de garantir la viabilitat de la proposta.

D'altra banda, l'augment d'edificabilitat a Can Barnades respon a la necessitat de compensar l'increment de càrregues urbanístiques derivades de la proposta, d'acord amb el principi de justa distribució de beneficis i càrregues. En tot cas, l'ordenació volumètrica significa una optimització de recursos ja que redueix significativament la seva ocupació, minimitzant la dispersió en el territori.

D'altra banda es garanteix la integració en el territori i el paisatge amb la orientació nord-sud i alçades proposades pels nous edificis d'habitatges. Aquesta orientació també afavoreix la sostenibilitat i eficiència dels habitatges durant la seva vida útil.

Amb tot, la proposta de modificació de PGOU afavoreix un creixement racional i consolida un model de territori globalment més eficient.

14. Memòria social

La present modificació no suposa cap alteració en les previsions de creixement, ni té incidència en cap altre aspecte directament relacionat amb el contingut de la memòria social del PGOU vigent.

15. Mobilitat sostenible

Segons l'article 3.1 del Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, només serà necessari incorporar un Estudi de la Mobilitat Generada en el cas que el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions comportin noves classificacions de sòl urbà o urbanitzable. La present modificació puntual del PGOU del Masnou, en cap cas suposa un increment del sòl urbanitzable.

D'acord amb l'article 8 del D. 344/2006 s'estima un increment de la mobilitat, a causa del canvi d'ús i increment de l'edificabilitat de la present modificació, segons el següent quadre:

ÚS	INICIAL	PROPOSTA	RATIO	INCREMENT VIATGES/DIA
HABITATGE	70 habitatges	122 habitatges	7 viatges / habitatge	364 viatges / dia
ESPAI LLIURE	5.825 m² sòl	7.936 m² sòl	5 viatges / 100m² sòl	106 viatges / dia
EQUIPAMENTS	2.459 m² sòl	5.523 m² sòl	20 viatges / 100m² sostre	613 viatges / dia
TOTAL				1.083 viatges / dia

Per tant, s'estima que la present modificació puntual de PGOU, amb un àmbit de 23.802 m² de sòl, suposarà un increment de 1.083 viatges / dia. Cal destacar que aquests viatges es distribueixen en diferents zones del municipi, allunyats entre ells, com són Can Barnades, el pg. Joan Carles I, Vallromanes, el c. Joan Roig i el Parc del Mil·lenari.

L'increment de la mobilitat que pogués generar la present modificació és inapreciable per a la capacitat de les infraestructures existents i, especialment, si comparem l'estimació amb els límits d'exempció de l'estudi que es fixen en els apartats 2, 3 i 4 de l'article 3 del D. 344/2006. Atès que la present modificació no suposa un canvi substancial de les estratègies contingudes en el pla general, es conclou que no cal un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Tot i així, es justifica que l'execució del planejament que es proposa és innòcua en relació amb la mobilitat dels àmbits afectats i no requereix de cap mesura relativa a la prestació del transport col·lectiu urbà de passatgers.

D'acord amb la revisió del Pla de Mobilitat aprovat inicialment el mes de setembre de 2017, en el sector de Can Barnades en el seu conjunt es proposa una xarxa viària veïnal en la jerarquització general del municipi, a causa de la seva localització relativa. La proposta d'ordenació de l'MPGOU no suposa cap afectació en aquesta classificació.

Pel que fa a la regulació de l'aparcament a la via pública prevista en el Pla de Mobilitat, Can Barnades correspon a la zona verda d'aparcament per residents i rotació. Pel que fa a la zona residencial, aquesta disposarà d'aparcament privat a la planta soterrani, d'acord amb els requeriments normatius del propi Pla General.

A més, el municipi del Masnou està perfectament connectat amb el territori a través del transport públic, mitjançant el tren de RENFE amb dues parades i una freqüència curta. També disposa de xarxa d'autobús de línia interurbà (C-10) amb 6 parades i línia urbana (C-19) amb un total de 21 parades repartides al nucli urbà com mostra la imatge adjunta.

Els nous equipaments hauràn de preveure la demanda en funció de l'ús previst en el corresponent planejament derivat.

Proposta de jerarquització de la xarxa viària (+6 anys)



16. Àmbit no subjecte a servitud aeronàutica

El Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques (BOE núm. 69, 21 de març de 1972), modificat pel Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, (BOE número 118, de 17 de maig de 2013), estableix el marc normatiu en l'àmbit de servituds aeronàutiques.

L'article 29 del Decret 584/1972 “*Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico*”, diu textualment:

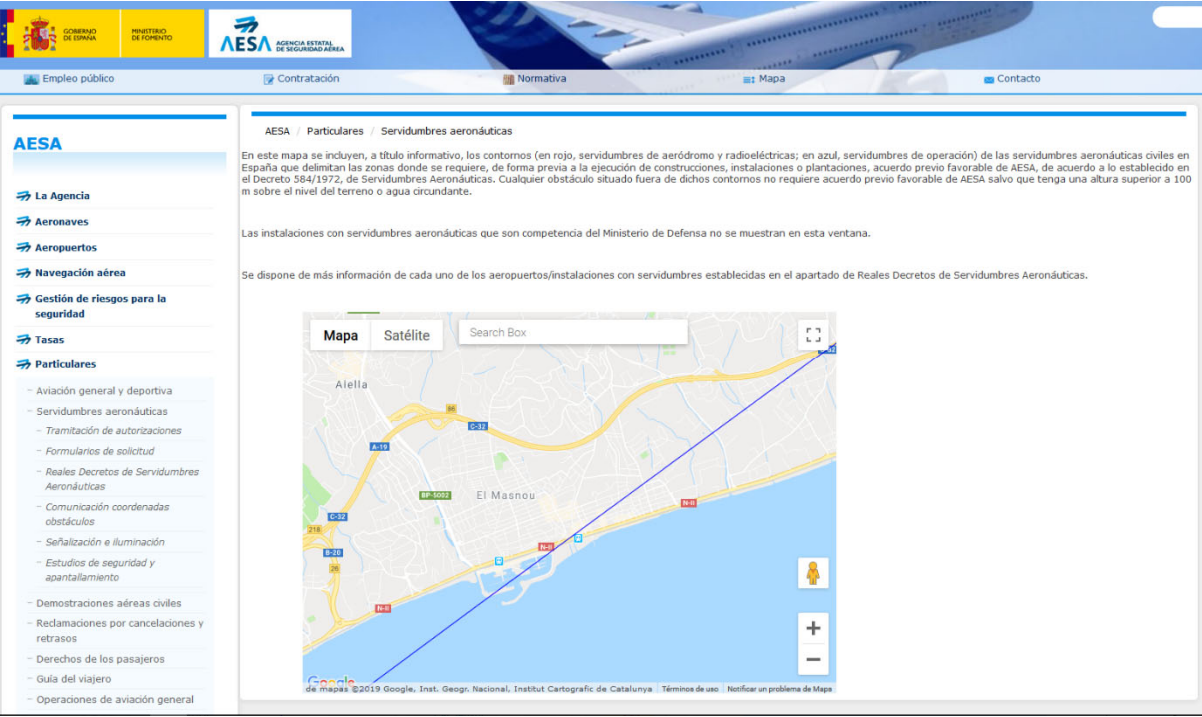
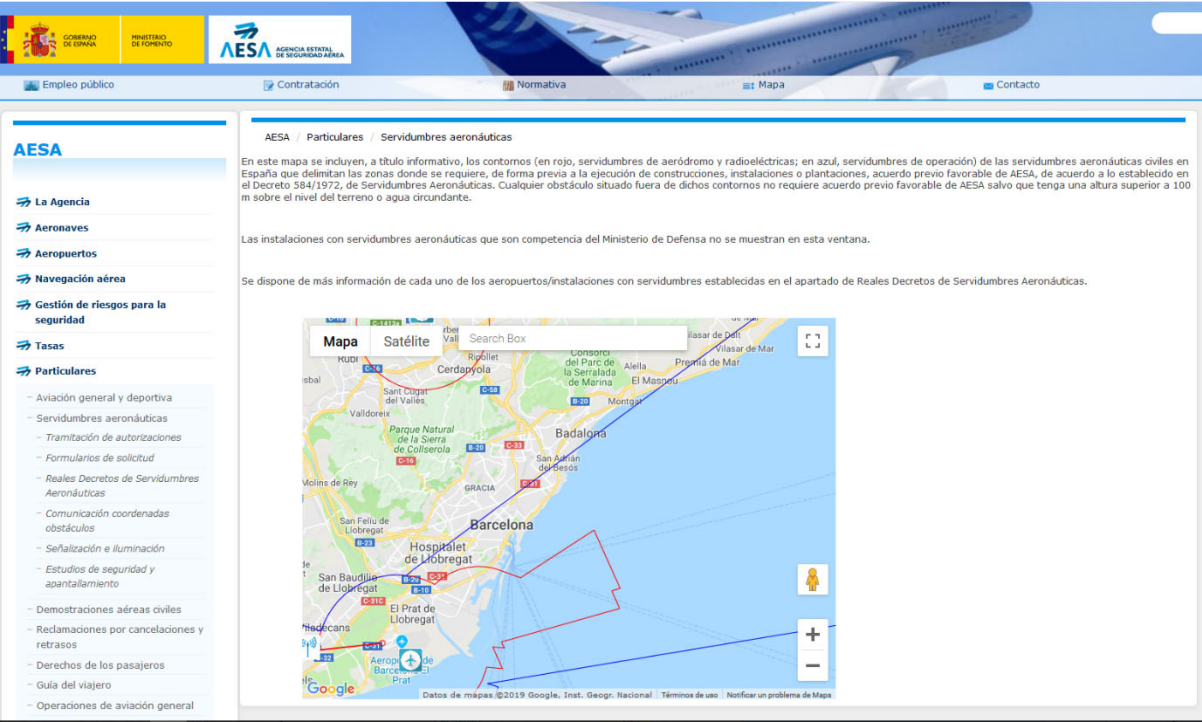
“2. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.”

Actualment, per actuacions dintre de la zona de servitud aeronàutica, d'aeròdroms i heliports civils i per a instal·lacions de radioelèctriques aeronàutiques civils, l'autoritat de supervisió nacional és l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, del Ministeri de Foment.

La pàgina web de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, <https://www.seguridadaerea.gob.es> permet consultar un mapa, amb efectes informatius, on es mostren contorns de les servituds aeronàutiques civils a Espanya.

És dintre d'aquests contorns de servituds on s'exigeix, abans de l'execució de construccions, instal·lacions o plantacions, l'informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, tal com preveu el Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques. Qualsevol obstacle situat fora d'aquests contorns no requereix aquest informe favorable, llevat que tingui més de 100 metres d'alçada sobre el terra o aigua que l'envolta.

En el mapa consultat, es pot comprovar que l'àmbit de la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació, no està dintre de la zona de servitud aeronàutica. La Modificació puntual del Pla general d'ordenació no permet la construcció de cap edificació o obstacle de més de 100 metres d'alçada



17. Viabilitat econòmica i sostenibilitat financera

S'incorporen al present l'Estudi de Viabilitat, juntament amb la Separata que preveu l'art. 99.1.b) TRLUC, així com l'Informe de Sostenibilitat econòmica i financera, i un Estudi de Mercat (Annex 1).

18. Agenda

Les previsions de la present Modificació s'executaran de forma immediata després de la seva aprovació definitiva i en un termini màxim de dos anys a comptar de la publicació d'aquesta aprovació. Es preveu un termini relativament curt ja que la gestió del polígon d'actuació es desenvoluparà mitjançant reparcel·lació per compensació.

Es preveu tramitar simultàniament a la present Modificació, l'instrument de gestió que correspongui, condicionant l'eficàcia de l'últim a l'entrada en vigor de la primera, la qual cosa es produirà amb la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC). L'aprovació del corresponent instrument de gestió es preveu en termini màxim de sis mesos a comptar de l'aprovació inicial de la present Modificació, de manera que els valors continguts en l'Estudi de Viabilitat Econòmica i Separata resultin d'aplicació en la reparcel·lació, sense necessitat de actualització i així permetre una ràpida execució de les previsions del present instrument de planejament.

La inscripció del projecte de reparcel·lació i la consegüent adjudicació del sòl qualificat com Sistemes en la present Modificació a favor de l'Ajuntament del Masnou, acreditarà el compliment de totes les càrregues urbanístiques que de la present modificació es deriven, és a dir, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl qualificat en la present Modificació com a Sistemes.

19. Suspensió de llicències

D'acord amb els articles 73.2 i 74.1 del TRLUC, en l'àmbit de la present modificació puntual i per un període màxim de dos anys des de la data de la seva aprovació inicial, queda suspesa la concessió de llicències de parcel·lació, edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament d'edificis, instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions.

Es defineix gràficament en plànol corresponent l'àmbit de la suspensió de llicències que coincideix amb la superfície objecte de la present modificació.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Disposicions generals

Article 1. Àmbit d'aplicació

Els terrenys objecte de modificació comprenen els sòls qualificats dins del sub-àmbit 1, sub-àmbit 2, sub-àmbit 3, sub-àmbit 4, sub-àmbit 5 i sub-àmbit 6, que formen part de la documentació gràfica de la present proposta de Modificació puntual del PGOU del Masnou (MpPGOU) corresponents amb els sectors PE4 Can Barnades, PE6 carrer Joan Roig del vigent PGOU, passeig Joan Carles I, Vallromanes i Cal Ros de les Cabres.

Article 2. Contingut

Els documents que integren la Modificació puntual del PGOU són els següents:

- I. MEMORIA
 - II. NORMES URBANÍSTIQUES
 - III. AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA
 - IV. PLANOLS
- INFORMACIÓ ADDICIONAL

Article 3. Compliment del Pla General

Aquestes normes s'han d'entendre com a complementàries a les contingudes en el PGOU del Masnou, que serà d'aplicació en tot allò que no estigui expressament previst per aquestes normes.

Article 4. Vigència i aplicació directa de la modificació

La modificació puntual del Pla General d'ordenació serà executiva un cop publicada la seva aprovació definitiva, sent a partir de llavors les seves determinacions d'aplicació directa i immediata.

Disposicions particulars

Article 5. Qualificació del sòl

La MpPGOU qualifica el sòl d'acord amb les següents claus corresponents a zones i sistemes:

Àmbit de la Modificació puntual	Clau	MpPGOU
Sub-àmbit 1 (PE4 Can Barnades)		
Sistema xarxa viària secundària	1c	2.839,00 m²
Sistema d'espais lliures	4	7.936,00 m²
Sistema d'equipament educatiu	5b	2.063,85 m²
Zona d'habitatge protegit	11hp	1.600,00 m²
Zona de volumetria específica	11c	5.019,15 m²
Sub-àmbit 2 (PE6 carrer Joan Roig)		
Sistema d'equipament sense ús definit	5a	707,15 m²
Sistema xarxa viària secundària	1c	66,81 m²
Sub-àmbit 3 (Pg. Joan Carles I – Institut Mediterrània)		
Sistema xarxa viària secundària	1c	67,00 m²
Equipament	5a	1.856,00 m²

Sub-àmbit 4 (Pg. Joan Carles I – c. Can Targa)		
Sistema xarxa viària secundària	1c	381,00 m²
Sub-àmbit 5 (Vallromanes)		
Sistema xarxa viària secundària	1c	388,00 m²
Sub-àmbit 6 (Cal Ros de les Cabres)		
Equipament	5a	896,00 m²
TOTAL MODIFICACIÓ PUNTUAL		23.819,96 m²

Article 6. Deures i càrregues

De conformitat amb els articles 43 i 100 TRLUC, s'estableixen els següents deures per als propietaris de les finques incloses al polígon delimitat per la Modificació:

- o Cedir obligatòria i gratuïtament el sòl destinat a sistemes.
- o Satisfer, executar i cedir les obres d'urbanització del sòl qualificat com a sistemes.
- o La cessió del 10% de l'aprofitament previst inicialment pel PGOU i el 15% de l'increment d'aprofitament que comporta la modificació, o la seva substitució en metàl·lic si concorren els requisits que estableix l'art. 43.3 TRLUC.

Article 7. Regulació de xarxa viària 1

La regulació relativa a la xarxa viària serà segons el Títol V, Capítol segon, articles 308 a 317 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou.

Article 8. Regulació del sistema d'espais lliures 4

La regulació relativa als espais lliures serà segons el Títol V, Capítol cinquè, articles 347 a 353 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou.

Article 9. Regulació del sistema de equipament sense ús definit 5a

La regulació relativa al sòl destinat a equipament sense ús definit serà segons el Títol V, Capítol sisè, Secció Primera, articles 354 a 357 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou.

Article 10. Regulació del sistema de equipament educatiu 5b

La regulació relativa al sòl destinat a equipament sense ús definit serà segons el Títol V, Capítol sisè, Secció Primera, articles 354 a 360 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou.

Article 11. Regulació de la zona d'habitatge protegit 11hp

Definició de l'ordenació

La forma de l'edificació serà del tipus d'ordenació per volumetria específica de configuració flexible, a través de la definició dels paràmetres específics que delimiten el perímetre i el perfil regulador, d'acord amb l'article 82 de les Normes Urbanístiques del PGOU. La concreció volumètrica de les edificacions s'haurà de determinar en el projecte constructiu d'acord amb les condicions d'edificació que s'assenyalen en els plànols d'ordenació.

El 100% del sostre residencial es destina a algun tipus d'habitatge de protecció pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge vigent.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà coincident amb la unitat de zona delimitada

Condicions d'ús

L'ús principal és residencial, d'habitatge plurifamiliar. Com a usos compatibles s'estableixen els previstos en el PGOU (títol III, capítol segon). El nombre màxim d'habitatges és: 1 habitatge cada 90m² construïts.

Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.

El 30% dels habitatges amb protecció oficial seran de lloguer, i el 70% de venda.

Alçada reguladora màxima

Es fixa en 16,5m, per a l'edificació de B+4.

Per sobre l'alçada màxima està permès:

- Les cambres d'aire i elements de cobertura de la coberta plana amb una alçada total de 60cm, així com baranes fins a una alçada de 1,80m i coronaments de l'edifici de caràcter exclusivament decoratiu.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, situats dintre del gàlib definit per un pla que formi un angle de 35° respecte del pla horitzontal, i l'arrencada del qual se situï a la intersecció de la cara superior del darrer forjat amb cadascuna de les façanes longitudinals, i amb una alçada màxima de 3,50m que només es podrà superar amb elements puntuals.
- Sobre el diedre definit en el punt anterior, podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions.
- Els badalots d'escala i espais destinats a instal·lacions en coberta no computen a efectes d'edificabilitat.

Edificabilitat

El sostre màxim edificable és l'establert en el pla O.01, corresponent a 3.542,39 m².

El projecte de reparcel·lació podrà ajustar l'edificabilitat en un marge d'un 5% respecte el previst per aquest planejament.

Condicions de l'edificació

Serà necessària la redacció d'un avantprojecte unitari del conjunt, encara que pugui executar-se en diferents fases.

La distància mínima entre els edificis és de 16m, d'acord amb el plànol d'ordenació O.04. Aquesta distància es mesurarà en perpendicular a la façana i no tindrà en consideració l'existència de cossos sortints, ja siguin oberts, semi tancats o tancats.

Els edificis es separaran tres metres al límit de parcel·la, excepte a la mitgera entre els dos edificis contigus. El plànol O.04 d'ordenació estableix el perímetre màxim edificable.

L'ocupació de l'aparcament podrà sobrepassar la projecció de la planta baixa, sense sobrepassar la separació de tres metres al límit de parcel·la, excepte a la mitgera entre els dos edificis contigus.

És permès el vol de cossos sortints oberts, tancats i semitancats, que es limitaran a un vol màxim de 2m. Aquests poden sobrepassar el gàlib màxim fins el límit de vol d'acord amb el plànol O.04. El còmput de sostre a efectes de la superfície màxima edificable serà la regulada per ordenança.

La planta baixa es situarà com a màxim 1m per sota o per sobre de la cota de referència de la planta baixa indicada al plànol normatiu O.04.

La coberta serà enjardinada, com a mínim en un 50% de la superfície no ocupada pels elements tècnics imprescindibles per al correcte funcionament de l'edifici.

Article 12. Regulació de la zona d'habitatge lliure 11c

Definició de l'ordenació

La forma de l'edificació serà del tipus d'ordenació per volumetria específica de configuració flexible, a través de la definició dels paràmetres específics que delimiten el perímetre i el perfil regulador, d'acord amb l'article 82 de les Normes Urbanístiques del PGOU. La concreció volumètrica de les edificacions s'haurà de determinar en el projecte constructiu d'acord amb les condicions d'edificació que s'assenyalen en els plànols d'ordenació.

Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà coincident amb la unitat de zona delimitada

Condicions d'ús

L'ús principal és residencial, d'habitatge plurifamiliar. Com a usos compatibles s'estableixen els previstos en el PGOU (títol III, capítol segon). El nombre màxim d'habitatges és: 1 habitatge cada 100m² construïts.

Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.

Alçada reguladora màxima

Es fixa en 13,5m i 16,5m, per a les edificacions de B+3 i B+4.

Per sobre l'alçada màxima està permès:

- Les cambres d'aire i elements de cobertura de la coberta plana amb una alçada total de 60cm, així com baranes fins a una alçada de 1,80m i coronaments de l'edifici de caràcter exclusivament decoratiu.
- Els elements tècnics de les instal·lacions, situats dintre del gàlib definit per un pla que formi un angle de 35° respecte del pla horitzontal, i l'arrencada del qual se situï a la intersecció de la cara superior del darrer forjat amb cadascuna de les façanes longitudinals, i amb una alçada màxima de 3,50m que només es podrà superar amb elements puntuals.
- Sobre el diedre definit en el punt anterior, podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions.
- Els badalots d'escala i espais destinats a instal·lacions en coberta no computen a efectes d'edificabilitat.

Edificabilitat

El sostre màxim edificable és l'establert en el pla O.01, corresponent a 8.265,57 m².

El projecte de reparcel·lació podrà ajustar l'edificabilitat en un marge d'un 5% respecte el previst per aquest planejament.

Condicions de l'edificació

Serà necessària la redacció d'un avantprojecte unitari del conjunt, encara que pugui executar-se en diferents fases.

La distància mínima entre els edificis és de 16m, d'acord amb el plànol d'ordenació O.04. Aquesta distància es mesurarà en perpendicular a la façana i no tindrà en consideració l'existència de cossos sortints, ja siguin oberts, semi tancats o tancats.

Els edificis es separaran tres metres del límit de parcel·la, excepte a la mitgera entre els dos edificis contigus. El plànol O.04 d'ordenació estableix el perímetre màxim edificable.

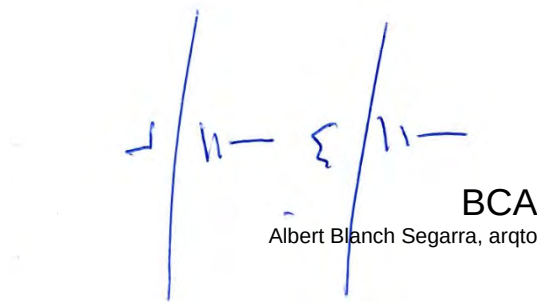
L'ocupació de l'aparcament podrà sobrepassar la projecció de la planta baixa, sense sobrepassar la separació de tres metres al límit de parcel·la, excepte a la mitgera entre els dos edificis contigus.

És permès el vol de cossos sortints oberts, tancats i semitancats, que es limitaran a un vol màxim de 2m. Aquests poden sobrepassar el gàlib màxim fins el límit de vol d'acord amb el plànol O.02. El còmput de sostre a efectes de la superfície màxima edificable serà la regulada per ordenança.

La planta baixa es situarà com a màxim 1m per sota o per sobre de la cota de referència de la planta baixa indicada al plànol normatiu O.04.

La coberta serà enjardinada, com a mínim en un 50% de la superfície no ocupada pels elements tècnics imprescindibles per al correcte funcionament de l'edifici.

Barcelona, 29 de Gener de 2.021

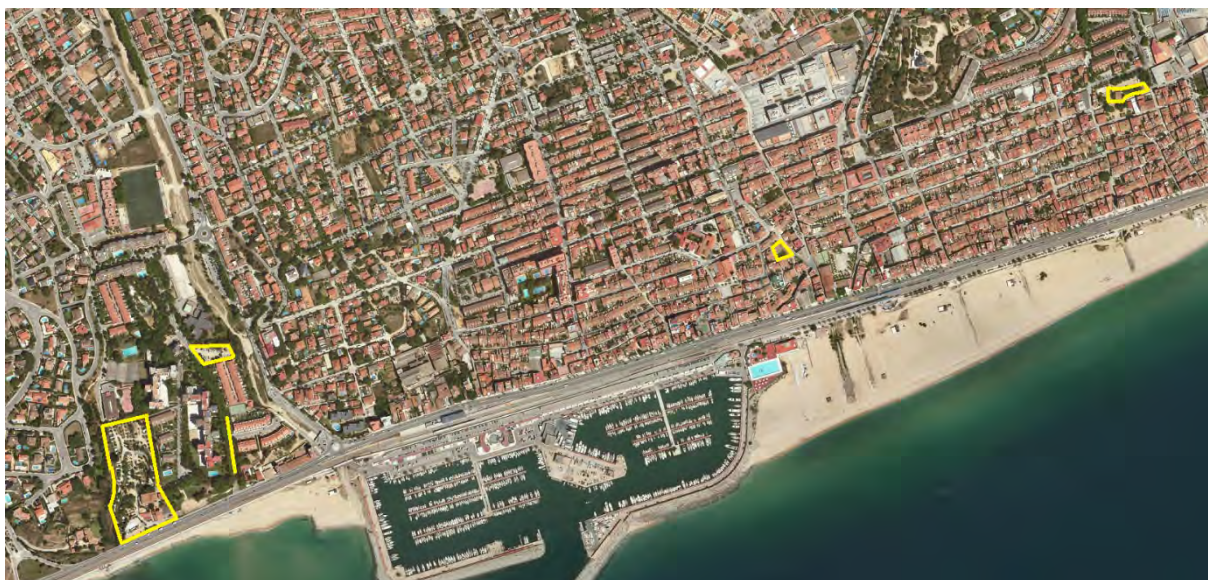


BCA
Albert Blanch Segarra, arqto



Risc Valor

INFORME DE VIABILITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL MASNOU ALS SECTORS PR-04 CAN BARNADES, PE-06 CARRER JOAN ROIG I PASSEIG JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES



Risc Valor, S.A., Sociedad de Tasación, con domicilio social en Barcelona, Avenida Josep Tarradellas, 123-127, 5º B, fue inscrita el 25 de mayo de 1994, con el nº 4456 en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación a cargo del Banco de España. (Homologada según Real Decreto 775/97) y número de identificación fiscal A-60509650.

ÍNDEX GENERAL DE L'INFORME

1. MARC LEGAL
2. OBJECTIUS I CONVENÈNCIA DE LA PROPOSTA
3. CRITERIS DE VALORACIÓ
4. VALORACIÓ DEL SÒL SEGONS PGOU VIGENT
 - 4.1. Paràmetres urbanístics del PGOU
 - 4.1.1. Subàmbit 1. PE-04 Can Barnades
 - 4.1.1.1. Valor de repercussió del sòl urbà
 - 4.1.1.2. Valor de repercussió del sòl privat descomptades despeses d'urbanització
 - 4.1.2. Subàmbit 2. PE-06 Carrer Joan Roig
 - 4.1.2.1. Valor de repercussió del sòl urbà
 - 4.1.3. Subàmbit 3. Passeig Joan Carles I – Institut Mediterrània
 - 4.1.4. Subàmbit 4. Passeig Joan Carles I – Carrer Can Targa
 - 4.1.5. Subàmbit 5. Vallromanes
 - 4.1.6. Subàmbit 5. Cal Ros de les Cabres
5. VALORACIÓ DEL SÒL SEGONS PROPOSTA MPGOU
 - 5.1. Determinació del sostre compensatori per la pèrdua de valor d'aprofitament privat
 - 5.2. Proposta de modificació del Pla General d'Ordenació Urbanística
 - 5.3. Valor de l'aprofitament segons MPGOU
 - 5.3.1.1. Valor de repercussió del sòl urbà
 - 5.3.1.2. Valor de repercussió del sòl privat descomptades despeses d'urbanització
6. CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC
7. ANNEX 01. ANÀLISI DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI

1. MARC LEGAL

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la formació de sòl, tal com estableix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC) al seu article 96. Entre el contingut que han d'incloure els expedients de modificacions de figures de planejament urbanístic general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos anteriorment establerts figura l'avaluació econòmica de l'operació, establint-ne en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

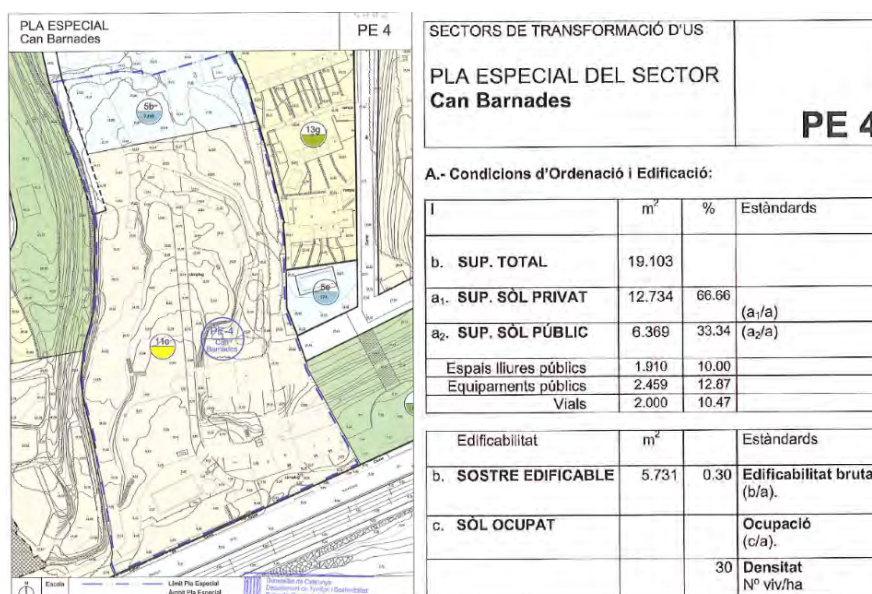
A fi de complir amb l'establert al TRLUC s'incorpora el present document com a separata la comparació de la viabilitat econòmica i financera de la Modificació Puntual del PGOU del Masnou segons el planejament vigent i segons la Modificació Puntual que es proposa.

2. OBJECTIUS I CONVENIÈNCIA DE LA PROPOSTA

La necessitat de la iniciativa de l'agrupació dels dos àmbits actuals PE-04 de Can Bernades i PE-06 del Carrer Joan Roig es justifica per la necessitat de millorar l'entorn de l'escola Lluís Millet i el Parc del Bell-Resguard e incrementar el sostre destinat a equipaments al nucli històric del municipi traspasant l'immoble conegut como "La Fabriqueta".

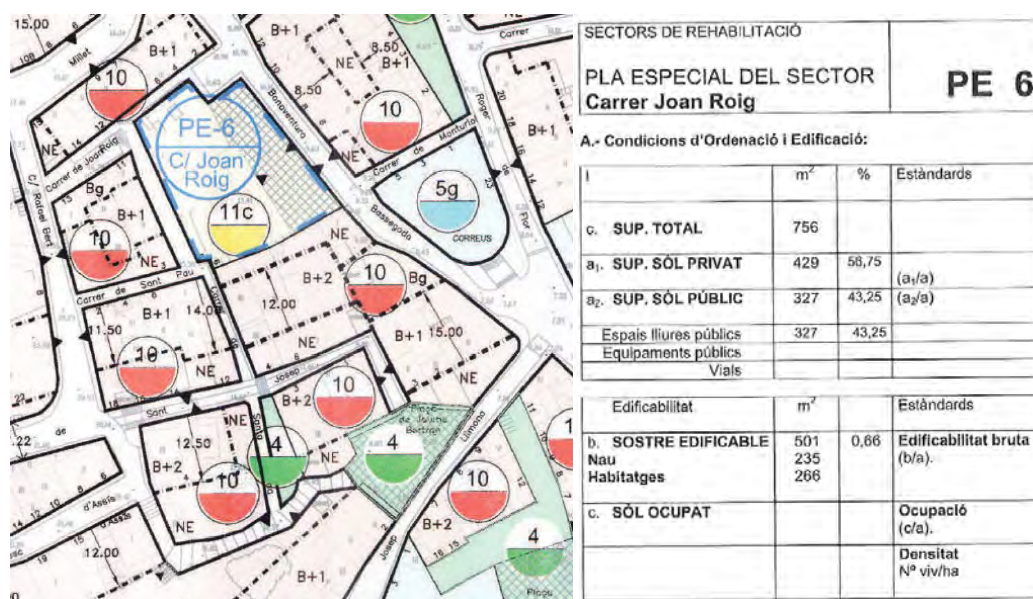
Els àmbits actuals es corresponen amb:

PE-04 Can Bernades, sòl qualificat de sòl urbà no consolidat definit com un sector de transformació d'ús, la classificació actual es correspon a una clau "11c. Zona de volumetria definida. Subzona ordenada al Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de detall corresponent", atorgant-li les següents condicions d'ordenació i edificació:



La proposta de modificació de l'àmbit es reduir-ne el sòl destinant a ús d'aprofitament residencial, incrementant els espais lliures buscant integrar el parc del Bell-Resguard amb la zona verd del Nord-oest de l'àmbit i resoldre la mobilitat a l'entorn de l'escola Lluís Millet.

PE-06 Carrer Joan Roig, àmbit continu qualificat de sòl urbà no consolidat definit com un sector de rehabilitació d'ús, amb classificació actual de clau "11c. Zona de volumetria definida. Subzona ordenada al Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de detall corresponent", atorgant-li les següents condicions d'ordenació i edificació:



L'àmbit està format per cinc finques de titularitat privada, de les quals l'Ajuntament està interessat a l'adquisició de les cadastrals 3124410DF4932S0001JW i 3124401DF4932S0001OW on es troba edificada "La Fabriqueta" i que constitueixen la pràctica totalitat de l'àmbit. En aquest cas l'interès es convertir l'immoble en un equipament públic dins del nucli històric amb mancances d'espais.

Tant, l'àmbit de Can Barnades com l'immoble i les finques de "La Fabriqueta" pertanyen als mateixos titulars, el que facilita i fa possible l'agrupació i els canvis de la proposta:

- ✓ Trasllat de part del sostre d'equipaments a l'immoble denominat "La Fabriqueta".
- ✓ Regulació de la mobilitat a l'entorn de l'Escola Lluís Millet i de la carretera Nacional II.
- ✓ Increment del Parc del Bell-Resguard.
- ✓ La creació de sostre d'habitatge protegit no inclòs als desenvolupaments dels àmbits actuals, millorant el parc d'habitatge públic.

Aquestes millores justifiquen la necessitat de la iniciativa que estableix l'article 97.1. del TRLUC, des de el punt de vista dels interessos públics, mentre que els interessos privats es sustenten a l'increment de sostre edificable que es produeix a l'àmbit de Can Barnades.

3. CRITERIS DE VALORACIÓ

Les valoracions de les finques es determinen d'acord amb el Reial Decret 1492/2011 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl i de les determinacions del Pla General d'Ordenació Urbanística que els hi atorga a cadascun dels àmbits afectats uns paràmetres d'edificació predeterminats.

La modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística plantejada pretén constituir un àmbit discontinu delimitat pels actuals sectors de PE-06 Carrer Joan Roig i PE-04 Can Barnades i el Passeig de Joan Carles I, Vallromanes i Cal Ros de les Cabres, format per les finques cadastrals¹:

PE-06 Carrer Joan Roig

- ✓ **3124401DF4932S0001OW**
- ✓ **3124410DF4932S0001JW**
- ✓ 3124409DF4932S0001SW
- ✓ 3124408DF4932S0001EW
- ✓ 3124407DF4932S0001JW

PE-04 Can Barnades

- ✓ **000300200DF49A0002ST**
- ✓ **000300200DF49A0001AR**

Passeig Joan Carles I – Institut Mediterrània.

- ✓ Es tracta d'un sòl públic sense constitució de finca cadastral.

Passeig Joan Carles I – Carrer Can Targa

- ✓ Es tracta d'un sòl públic sense constitució de finca cadastral.

Vallromanes

- ✓ Es tracta d'un sòl públic parcialment inclòs dins de la finca cadastral
2533002DF4923S0001PG

Cal Ros de les Cabres

- ✓ Es tracta d'un sòl públic parcialment inclòs dins de la finca cadastral
3829002DF4932N0001JJ

¹ Ressaltat en negreta les finques propietat del promotor de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística.

Els únics subàmbits que computen a efectes d'aprofitament privat i despeses d'urbanització es corresponen amb els dos primers subàmbits Joan Roig i Can Barnades, essent la resta d'ens de domini públic obtinguts de forma gratuïta i que s'inclouen a la present modificació per esmenar-ne els seus aprofitaments ajustant-los als usos, interessos i realitat urbanística.

Per establir els valors de venda dels usos estimats es parteixen del valors de referència exposats per l'Agència Tributària de Catalunya al seu informe i els estudis de mercat de venda residencial del Masnou de promocions actuals en comercialització al municipi que s'adjunten com a separata del present informe.

Per determinar el valor de l'increment proposat pel canvi d'ordenació s'avaluaran els àmbits d'acord amb el planejament actual i la modificació proposada del Pla General d'Ordenació Urbanística per determinar la diferència de valors.

4. VALOR DEL SÒL SEGONS PGOU VIGENT

La taxació dels aprofitaments es determina en funció de l'article 22. Del Reial Decret 1492/2011, i els paràmetres urbanístics actualment vigent pels dos àmbits de la següent forma:

Valors de mercat del sostre residencial

Els preus de venda s'han basat a les consideracions de valor de mercat de les últimes modificacions del Municipi complementades per un estudi de mercat d'obra nova, estimant-se uns valor de venda al entorn de Can Barnades incloent-hi els elements comuns per usos a les quantitats de:

- ✓ Ús d'habitatge lliure a la quantitat de 2.800 €/m²_{Sostre}.
- ✓ Ús d'habitat protegit en règim general a la quantitat de 1.550,66 €/m²_{Sostre} (1.938,32 €/m²_{Sostre útil}), d'acord amb el Decret Llei 50/2020 de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Despeses de construcció dels habitatges

Els definits al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) número 323 publicat al tercer trimestre del 2020 i ajustats a les característiques de la promoció corresponents a les següents tipologies:

- ✓ Ús d'habitatge lliure s'estima com a valor "Edificació Aïllada, habitatges – apartaments de 40 m²_{útils}" a la quantitat de 1.170,27 €/m²_{Sostre}.
- ✓ Ús d'habitat protegit en règim general s'estima equivalent a "Habitatge plurifamiliar aïllat de renda social altura B+2 Plantes" i equivalents a la quantitat de 990,38 €/m²_{Sostre}.

Coeficient de realització

El coeficient de realització per habitatge lliure i concertat s'ha estimat en funció de les indicacions de l'Agència Tributària de Catalunya al 1,40, mentre que per l'ús de protecció general es considera d'un 1,20.

Per tant, els valor de repercussió a l'entorn urbà de Can Barnades resultaran:

$$V_{\text{repercussió lliure}} = 2.800,00 \text{ €/m}^2_{\text{Sostre}} / 1,40 - 1.170,27 \text{ €/m}^2_{\text{Sostre}} = 829,73 \text{ €/m}^2_{\text{Sostre}}$$

$$V_{\text{repercussió HPO}} = 1.550,66 \text{ €/m}^2_{\text{Sostre}} / 1,20 - 990,38 \text{ €/m}^2_{\text{Sostre}} = 301,83 \text{ €/m}^2_{\text{Sostre}}$$

4.1. Valor de l'aprofitament d'acord a l'actual Pla General d'Ordenació Urbanística

Els paràmetres vigents dels dos àmbits són els definits a les fitxes dels Plans Especials que s'han annexat de forma precedent i, a mode de resum, es corresponen amb les següents dades:

Quadre de sòl:

Planejament vigent		
Sector d'actuació	PE-04	PE-06
Superfície de l'àmbit	19.103,00	756,00
Superfície sòl privat	12.734,00	429,00
Habitatge lliure (11c)	---	---
Habitatge protecció (11hp)	---	---
Superfície sòl públic	6.369,00	327,00
Espais lliures públics (1c)	1.910,00	327,00
Equipaments públics (5b)	2.459,00	0,00
Vials (4)	2.000,00	0,00

Quadre de sostre:

Planejament vigent		
Sector d'actuació	PE-04	PE-06
Sostre àmbit	5.731,00	501,00
Sostre actual	2.744,00	558,87
<i>Increment de sostre</i>	2.987,00	-57,87

4.1.1. Subàmbit 1. PE-04 – Can Barnades

4.1.1.1. Valor de repercussió del sòl urbà de l'Àmbit PE-04 – Can Barnades

La viabilitat actual es l'àmbit PE-04 - Can Barnades bé definit pels paràmetres del planejament de la fitxa urbanística abans exposada, on se li atorguen uns increments de sostre edificable d'ús residencial de 5.731 m²_{sostre}. Aquest aprofitament d'ús residencial s'ha de repartir d'acord amb la legislació en un 70 % d'habitatge lliure i un 30 % del sostre residencial d'habitatge de protecció oficial, del qual un mínim del 20 % es destinarà a règim de protecció general, resultant:

Planejament actual	
Habitatge lliure	4.011,70
Habitatge en règim de protecció	1.719,30
Règim general	1.146,20
Règim concertat	573,10
Total	5.731,00

I s'ha de preveure el 10 % de cessions lliure de càrregues a l'Ajuntament , resultant:

	Aprofitaments		
	Increment	Cessió	Ús privat
Habitatge lliure	4.011,70	401,17	3.610,53
Habitatge en règim de protecció	1.719,30	171,93	1.547,37
Règim general	1.719,30	171,93	1.547,37
Total	5.731,00	573,10	5.157,90

Conseqüentment, el valor del sòl urbà pendent de descomptar-hi les càrregues urbanístiques corresponent a l'aprofitament privat equivaldria a un import de:

Descripció	Valor de venda (€)	Coefficient realització	Despeses construcció (€)	Valor del sòl privat (€)
Habitatge lliure	10.109.484,00	1,40	4.225.294,94	2.995.765,06
Habitatge Protecció Oficial	2.399.438,57	1,20	1.532.484,30	467.047,85
	12.508.922,57		5.757.779,24	3.462.812,90

Mentre que el valor de les Cessions a l'Ajuntament lliure de càrregues urbanístiques seria de:

Descripció	Valor de venda (€)	Coefficient realització	Despeses construcció (€)	Valor del sòl (€)
Habitatge lliure	1.123.276,00	1,40	469.477,22	332.862,78
Habitatge Protecció Oficial	266.604,29	1,20	170.276,03	51.894,21
	1.389.880,29		639.753,25	384.756,99

4.1.1.2. Valor de repercussió del sòl privat descomptades les despeses d'urbanització

Al valor del sòl d'aprofitament privat li correspon assumir les despeses pendents per assumir els càrregues urbanístiques. En concret, s'han estimat les següents càrregues de l'àmbit PE-04 – Can Barnades:

- ✓ Despeses d'urbanització del vial a un cost unitari de 180 €/m²_{sòl}, resulta un cost de 360.000 €.
- ✓ Despeses d'urbanització dels espais lliures a un cost unitari de 100 €/m²_{sòl}, resulta un cost de 191.000 €
- ✓ Total Despeses d'urbanització = 551.000 €

A aquestes despeses caldrà incloure-hi les indemnitzacions corresponents al tancament de l'activitat del Càmping ubicat al sector de Can Barnades, estimant-se a la quantitat de 1.000.000 €.

Per la seva part, la prima de risc d'ús d'habitatge es del 8 % i la taxa lliure del 0,189 %. Per tant: les despeses d'urbanització es xifren a la quantitat de:

$$\text{Despeses d'urbanització} = (551.000 \text{ €} + 1.000.000 \text{ €}) \cdot (1 + 0,08189) = 1.678.011,39 \text{ €}$$

Estimant un repartiment de despeses d'urbanització en funció de la superfície resulta un import de:

Descripció	Valor del sòl privat urbanitzat (€)	Despeses urbanització (€)	Valor del sòl privat sense urbanitzar (€)
Habitatge lliure	2.995.765,06	1.174.607,97	1.821.157,08
Habitatge Protecció Oficial	467.047,85	503.403,42	-36.355,57
	3.462.812,90	1.678.011,39	1.784.801,51

Això implica els següents valors unitaris:

- ✓ Valor unitari ponderat de sostre residencial es de 311,43 €/m²_{sostre}, resultat de l'operació de dividir el valor del sòl pel sostre d'aprofitament actual de l'àmbit Can Bernades (1.821.157,08 €/5.731,00 m²_{sostre}).
- ✓ El valor unitari ponderat pel sostre d'aprofitament privat resulta un import equivalent a 346,03 €/m²_{sostre} (1.821.157,08 €/4.871,35 m²_{sostre}).
- ✓ El valor unitari del sòl residencial resulta d'un import de 140,16 €/m²_{sòl} com a equivalent a la següent operació (1.821.157,08 €/12.734,00 m²_{sòl}).

4.1.2. Subàmbit 2. PE-06 Carrer Joan Roig

El planejament del PE-06 suposa una pèrdua de l'edificabilitat actual, per tant no s'estima desenvolupable com a àmbit continu d'acord amb els paràmetres actuals, ja que actualment ja disposa d'uns usos consolidats: residencials (176,91 m²_{Sostre} front els 266 m²_{Sostre}) e industrials (381,96 m²_{Sostre} front els 235 m²_{Sostre}). Conseqüentment, el desenvolupament de l'àmbit no aporta cap millora consubstancial i per contra implica assumir les càrregues urbanístiques i cessions, per tant, s'estima com l'actuació més aconsellable pels interessos dels propietaris la rehabilitació de les construccions existents.

4.1.2.1. Valor de repercussió del sòl urbà de l'Àmbit PE-06 Carrer Joan Roig

El valor de repercussió del sòl urbà es considera equivalent al valor de repercussió de sòl urbà determinat de forma precedent a l'Àmbit de Can Barnades, per tant:

$$\text{Valoració de sòl} = 501,00 \text{ m}^2_{\text{sostre}} * 346,03 \text{ €/m}^2_{\text{sostre}} = \mathbf{173.362,33 \text{ €}}$$

4.1.3. Subàmbit 3. Passeig de Joan Carles I – Escola Mediterrània

Aquest espai forma part del domini públic obtingut de forma gratuïta i destinat a espai lliure, aprofitant la modificació i l'increment d'espais lliures que comporta el nou desenvolupament es planeja fer-ne una requalificar-ne els usos destinant-los a equipament i vial.

4.1.4. Subàmbit 4. Passeig de Joan Carles I – Carrer Can Targa

Terreny amb les mateixes condicions que el subàmbit 3, o sigui terreny que forma part del domini públic obtingut de forma gratuïta i destinat a espai lliure que es pretén regular per donar cabuda a l'estacionament assilvestrat actualment existent convertint-lo en zona viària.

4.1.5. Subàmbit 5. Vallromanes

Situat al llinar del carrer Vallromanes, paral·lel a la C-32, y l'Avinguda Joan XXIII, el conformen dos triangles independents, un parcialment dins de la finca cadastral 2533002DF4923S0001PG, i

l'altre sense finca cadastral constituïda, tots dos emplaçaments formen part del domini públic obtingut de forma gratuïta i qualificats com a ús d'espais lliures, de igual manera actualment es troben destinats a aparcament de vehicles, la modificació pretén la transformació d'aquest sòl urbanitzat a equipaments municipals.

4.1.6. Subàmbit 6. Cal Ros de les Cabres

Es tracta d'una vila de l'època romana que funcionava com un centre productor de vi i ceràmica entre els segles II aC i V dC, inclòs dins de la cadastral 3829002DF4932N0001JJ forma part del domini públic obtingut de forma gratuïta i destinat a espai lliure, l'espai forma part de parc del mil·lenari però mantenint la construcció l'ús d'equipament municipal, es pretén refer-ne la realitat urbanística.

5. VALORACIÓ DEL SÒL SEGONS PROPOSTA MPGOU

L'Ajuntament té interès a desenvolupar l'àmbit de Can Barnades a fi de poder-ne integrar els espais lliures del Parc del Bell-Resguard i donar-hi continuïtat als vials existents.

Aquest interès passaria per ampliar la franja de zona verda com a continuïtat del Parc del Bell-Resguard, junt a la N-II i fer-ne un vial de sortida de Bell-Resguard.

L'actuació comportaria la reducció dels sòls d'ús residencial, preveient-se la seva afectació amb un increment del sostre edificable i de l'edificabilitat dins del sòl que restaria d'ús residencial.

La proposta resultaria d'una implantació tal i com es garfien als plànols d'implantació següents:



Situació que implicaria una modificació al repartiment de sòl de l'àmbit:

El quadre de sòl resultant seria:

	Planejament actual	Modificació planejament
Sector d'actuació	PE-04	PE-04
Superfície de l'àmbit	19.458,00	19.458,00
Superfície sòl privat	12.734,00	6.619,15
Habitatge lliure (11c)	12.734,00	5.019,15
Habitatge protegit (11hp)	0,00	1.600,00
Superfície sòl públic	6.724,00	12.838,85
Equipaments públics (5a)	0,00	0,00
Equipaments públics (5b)	2.459,00	2.063,85
Espais lliures (4)	1.910,00	7.936,00
Vials (1c)	2.355,00	2.839,00

	Planejament actual	Modificació planejament
Sector d'actuació	PE-06	PE-06
Superfície de l'àmbit	756,00	773,96
Superfície sòl privat	429,00	0,00
Habitatge lliure (11c)	429,00	0,00
Habitatge protegit (11hp)	0,00	0,00
Superfície sòl públic	327,00	773,96
Equipaments públics (5a)	0,00	707,15
Equipaments públics (5b)	0,00	0,00
Espais lliures (4)	0,00	0,00
Vials (1c)	0,00	66,81

	Planejament actual	Modificació planejament
Sector d'actuació	Ps. Joan Carles I- Escola Mediterrània	
Superfície de l'àmbit	1.923,00	1.923,00
Superfície sòl privat	0,00	0,00
Superfície sòl públic	1.923,00	1.923,00
Equipaments públics (5a)	0,00	1.856,00
Equipaments públics (5b)	0,00	0,00
Espais lliures (4)	1.923,00	0,00
Vials (1c)	0,00	67,00

	Planejament actual	Modificació planejament
Sector d'actuació	Ps. Joan Carles I- Carrer Can Targa	
Superfície de l'àmbit	381,00	381,00
Superfície sòl privat	0,00	0,00
Superfície sòl públic	381,00	381,00
Equipaments públics (5a)	0,00	0,00
Equipaments públics (5b)	0,00	0,00
Espais lliures (4)	381,00	0,00
Vials (1c)	0,00	381,00

	Planejament actual	Modificació planejament
Sector d'actuació	Carrer Vallromanes	
Superfície de l'àmbit	388,00	388,00
Superfície sòl privat	0,00	0,00
Superfície sòl públic	388,00	388,00
Equipaments públics (5a)	0,00	0,00
Equipaments públics (5b)	0,00	0,00
Espais lliures (4)	388,00	0,00
Vials (1c)	0,00	388,00

	Planejament actual	Modificació planejament
Sector d'actuació	Cal Ros de les Cabres	
Superfície de l'àmbit	896,00	896,00
Superfície sòl privat	0,00	0,00
Superfície sòl públic	896,00	896,00
Equipaments públics (5a)	0,00	896,00
Equipaments públics (5b)	0,00	0,00
Espais lliures (4)	896,00	0,00
Vials (1c)	0,00	0,00

5.1. Determinació del sostre per la pèrdua de valor d'aprofitament privat

La proposta municipal implica una pèrdua del valor de la propietat dels titulars de les finques afectades, pèrdua de valor que es vol compensar amb l'increment de sostre residencial lliure a l'àmbit d'actuació es per tres motius essencials:

- ✓ Increment del sòl destinat a ús públic en 6.561,81 m²_{Sòl}:
 - o Increment de sòl d'espais lliures PE-04: 6.026,00 m²_{Sòl}
 - o Increment de sòl de vials PE-06: 484,00 m²_{Sòl}
 - o Pèrdua de sòl destinat a equipaments PE-04: 395,15 m²_{Sòl}
 - o Pèrdua de sòl d'espais lliures PE-06: 15,00 m²_{Sòl}
 - o Increment de sòl de vials PE-06: 66,81 m²_{Sòl}
 - o Increment de sòl destinat a equipaments PE-06: 395,15 m²_{Sòl}
- ✓ Transmissió de l'edifici de la Fabriqueta.

L'Ajuntament proposa compensar-hi la pèrdua de valor de la propietat privada de la següent manera:

- ✓ L'increment del sòl destinat a ús públic va en detriment de una pèrdua del sòl residencial d'habitatge lliure a PE-04 i PE-06 de 6.561,81 m²_{Sòl}
 - ✓ Valor de la reducció de sòl d'ús residencial a l'àmbit PE-04 – PE-06:

$$V_{SòlRes} = V_{USòlRes} * S_{SòlRes} = 140,16 \text{ €/m}^2_{Sòl} * 6.561,81 \text{ m}^2_{SòlRes} = 919.705,39 \text{ €}$$
 - ✓ Increment de sostre equivalent a la pèrdua de valor de sòl residencial a l'àmbit:

$$S_{SostreRes} = V_{SòlRes} / V_{uSostreRes} = 919.705,39 \text{ €} / 346,03 \text{ €/m}^2_{Sostre} = 2.657,86 \text{ m}^2_{Sostre}$$

- ✓ Increment de sostre equivalent a la pèrdua de la Fabriqueta:
L'immoble de la Fabriqueta consta d'un edifici d'ús compartit residencial e industrial amb un sostre actual de 558,87 m²_{Sostre} el valor de les construccions e instal·lacions actuals s'estimen com la suma del dret de vol de 501 m²_{Sostre} i el valor de la construcció de l'immoble actualment existent.

Valor de l'edificació s'estima pel seu cost depreciat per usos i ajustat pel seu coeficient de realització de 1,40. La depreciació, atenent els usos variaria atenent la diferent amortització segons la seva tipologia, havent-ne estimat un valor ponderat pels usos:

$$V = C_{\text{construcció depreciat}} * \text{Superfície}_{\text{construïda}} * K$$

$$V = (279,57 \text{ €/m}^2_{Sostre} * 381,96 \text{ m}^2_{Sostre \text{ industrial}} + 926,27 \text{ €/m}^2_{Sostre} * 176,27 \text{ m}^2_{Sostre \text{ residencial}}) * 1,40$$

$$V = 378.911,53 \text{ €}$$

El sostre equivalent al valor de les construccions es determina de la següent manera:

$$S_{\text{Sostre Lliure}} = V_{\text{Fabricueta}} / V_u \text{ SostreRes} = 378.911,53 \text{ €} / 346,03 \text{ €/m}^2_{\text{Sostre}} = 1.095,02 \text{ m}^2_{\text{Sostre}}$$

Finalment, el valor del sòl s'estima equivalent a la pèrdua de dret de vol, encara que el sostre veritablement trames es superior, no es considera executable en cas d'un desenvolupament urbanístic ja que supera el sostre de la seva fitxa, en conseqüència es fixa el seu valor de sòl a la quantitat de 501,00 m²_{Sostre}.

La pèrdua del valor patrimonial de les finques afectades s'estima compensat amb un sostre residencial lliure a l'àmbit PE-04 Can Barnades equivalent a: **4.253,87 m²_{Sostre}**

5.2. Proposta resultant de la modificació del Planejament

L'increment de sòl residencial lliure a l'àmbit PE-04 Can Barnades (4.253,87 m²_{Sostre}) compensatori de la pèrdua de valor patrimonial de les finques pel planejament proposat implica assolir-ne un sostre total lliure de:

$$\text{Sostre resultant} = \text{Sostre actual} + \text{Sostre compensatori pèrdua de valor}$$

$$\text{Sostre resultant} = 4.011,70 \text{ m}^2_{\text{Sostre}} + 4.253,87 \text{ m}^2_{\text{Sostre}} = 8.265,57 \text{ m}^2_{\text{Sostre}}$$

I, atesa la vinculació del sostre lliure i protegit també es veuen incrementats el sostre total i el de règim de protecció d'acord amb el percentatge de cessions obligatòries, resultant:

	Modificació Planejament	Planejament vigent	Increment	Cessions obligatòries	Aprofitament privat
Sostre conjunt PE-04	11.807,96	5.731,00	6.076,96	1.484,64	10.323,32
Habitatge lliure	8.265,57	4.011,70	4.253,87	1.039,25	7.226,32
Habitatge en règim de protecció	3.542,39	1.719,30	1.823,09	445,39	3.097,00
Règim general	3.542,39	1.719,30	1.823,09	445,39	3.097,00
Sostre actual PE-06	0,00	501,00	0,00	0,00	0,00
Total Sostre	11.807,96	6.232,00	6.076,96	1.484,64	10.323,32

5.3. Valor de l'aprofitament d'acord a Modificació Puntual Pla General d'Ordenació Urbanística

El valor resultant dels paràmetres obtinguts com a agrupació dels dos àmbits conformant-ne un àmbit discontinu de desenvolupament resultaria:

5.3.1. Valor de repercussió del sòl urbà

El sostres resultant de la Modificació de Planejament resulta:

	Aprofitaments		
	Modificació	Cessió ²	Ús privat
Habitatge lliure	8.265,57	1.039,25	7.226,32
Habitatge en règim de protecció	3.542,39	445,39	3.097,00
Règim general	3.542,39	445,39	3.097,00
Total	11.807,96	1.484,64	10.323,32

Conseqüentment, el valor del sòl urbà pendent de descomptar-hi les càrregues urbanístiques corresponent a l'aprofitament privat equivaldria a un import de:

Descripció	Valor de venda (€)	Coefficient realització	Despeses construcció (€)	Valor del sòl privat (€)
Habitatge lliure	20.233.705,47	1,40	8.456.749,46	5.995.897,30
Habitatge Protecció Oficial	4.802.375,02	1,20	3.067.202,64	934.776,55
	25.036.080,49		11.523.952,10	6.930.673,85

Mentre que el valor de les Cessions a l'Ajuntament lliure de càrregues urbanístiques seria de:

Descripció	Valor de venda (€)	Coefficient realització	Despeses construcció (€)	Valor del sòl (€)
Habitatge lliure	2.909.903,32	1,40	1.216.204,48	862.297,89
Habitatge Protecció Oficial	690.651,89	1,20	441.108,68	134.434,56
	3.600.555,21		1.657.313,17	996.732,45

² L'aprofitament corresponent al planejament actualment vigent generen una cessió d'aprofitament del 10 %, mentre que l'increment de sostre fruit de la modificació generen un 15 % de cessió d'aprofitament.

5.3.2. Valor de repercussió del sòl privat descomptades les despeses d'urbanització

Al valor del sòl d'aprofitament privat li correspon assumir les despeses pendents per assumir els càrregues urbanístiques. En concret, s'han estimat les següents càrregues del subàmbit PE-04 – Can Barnades.

- ✓ Despeses d'urbanització del vial a un cost unitari de 180 €/m²_{sòl} resultant un cost de 523.045,80 €.
- ✓ Despeses d'urbanització dels espais lliures a un cost unitari de 100 €/m²_{sòl}, resulta un cost de 793.600 €
- ✓ Total Despeses d'urbanització = 1.316.645,80 €

A aquestes despeses caldrà incloure-hi les indemnitzacions corresponents al tancament de l'activitat del Càmping ubicat al sector de Can Barnades i les indemnitzacions de les construccions existents als patis del subàmbit 2, estimant-se a la quantitat de 1.000.000 €.

Per la seva part, la prima de risc d'ús d'habitatge es del 8 % i la taxa lliure del 0,189 %. Per tant: les despeses d'urbanització es xifren a la quantitat de:

$$\text{Despeses d'urbanització} = (2.316.645,80 \text{ €} + 1.000.000 \text{ €}) \cdot (1 + 0.08189) = 2.504.355,92 \text{ €}$$

Estimant un repartiment de despeses d'urbanització en funció de la superfície resulta un import de:

Descripció	Valor del sòl privat urbanitzat (€)	Despeses urbanització (€)	Valor del sòl privat sense urbanitzar (€)
Habitatge lliure	5.995.897,30	1.754.449,15	4.241.448,15
Habitatge Protecció Oficial	934.776,55	751.906,78	182.869,77
	6.930.673,85	2.506.355,92	4.424.317,92

Això implica els següents valors unitaris:

- ✓ Valor unitari ponderat de sostre residencial es de 374,69 €/m²_{sostre}.
- ✓ El valor unitari ponderat pel sostre residencial d'aprofitament privat resulta d'un import equivalent a 428,58 €/m²_{sostre}.
- ✓ El valor unitari ponderat del sòl residencial d'aprofitament privat resulta d'un import de 668,41 €/m²_{sòl}.

6. CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

La Modificació del Pla General d'Ordenació Urbanística suposa un increment del sostre edificable al sector PE-04 Can Barnades, per tant, d'acord amb les prescripcions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en concret a l'exposat a l'article 43.1.b, si seran d'aplicació la cessió del 10 % de l'augment de l'aprofitament urbanístic segons el PGOU i del 15 % corresponent a l'increment de la MPPGOU³.

L'increment de l'aprofitament d'acord amb els valors establerts anteriorment resulten:

Descripció	10 % Cessió PGOU (m ² Sostre)	15 % Cessió MPPGOU (m ² Sostre)	Valor cessió aprofitament (€)
Habitatge lliure	401,17	638,08	609.982,39
Habitatge en règim de protecció	171,93	273,46	26.299,35
Règim general	171,93	273,46	26.299,35
Total	573,10	911,54	636.281,74

³ Article modificat per l'art. 9 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost

7. ANNEX 01. ANÀLISI DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI



Risc Valor

INFORME DE VIABILITAT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA DEL MASNOU ALS SECTORS PR-04 CAN BARNADES I PE-06 CARRER JOAN ROIG



ANNEX 01. ANÀLISI DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI

Risc Valor, S.A., Sociedad de Tasación, con domicilio social en Barcelona, Avenida Josep Tarradellas, 123-127, 5º B, fue inscrita el 25 de mayo de 1994, con el nº 4456 en el Registro de Entidades Especializadas en Tasación a cargo del Banco de España. (Homologada según Real Decreto 775/97) y número de identificación fiscal A-60509650.

1. ESTUDI DE MERCAT DEL PRODUCTE IMMOBILIARI

La modificació puntual proposada fa referència a un desenvolupament residencial plurifamiliar, en conseqüència ens cenyirem a l'estudi del sector residencial d'obra nova al municipi.

SECTOR RESIDENCIAL

El mercat residencial va presentar una tendència creixent dels preus des de el descens que es va produir després de la finalització del Jocs Olímpics de Barcelona 1992. Aquest creixement fou sostingut fins a l'arriba de la crisi financera e immobiliària de finals del 2006 e inici del 2007, durant aquest període presentant-ne taxes de creixement superiors al 15 %, per seguir una davallada de preus amb posterioritat, evolució que es pot apreciar al gràfic annex elaborat a partir de les dades del Institut D'Estadística de Catalunya (IDESCAT) per a municipis de més de 30.000 habitants:



Aquesta gràfica d'evolució segueix una corba similar a l'informe del portal immobiliari Idealista entre els anys 2010 i 2014, i també reflecteix la millora de preus a partir del 2016. Així podem veure l'evolució de preus de comercialització per superfícies construïdes mitjos del terme municipal, tant d'obra nova com de segona mà i de qualsevol categoria d'ús residencial:



El Masnou es troba inclòs dins de les àrees de demanda residencial forta i acreditada descrites al Decret 75/2014 del Pla de Dret a l'Habitatge per tant, reflectint el gran interès per disposar-hi de sòls d'aprofitament residencial.

Anàlisi de mercat residencial, mostrari de testimonis

Les promocions d'obra nova existents al mercat son coincidents a les descrites al dossier de comercialització que s'inclou com a complement del present estudi, presentant les següents dades per habitatges plurifamiliars:

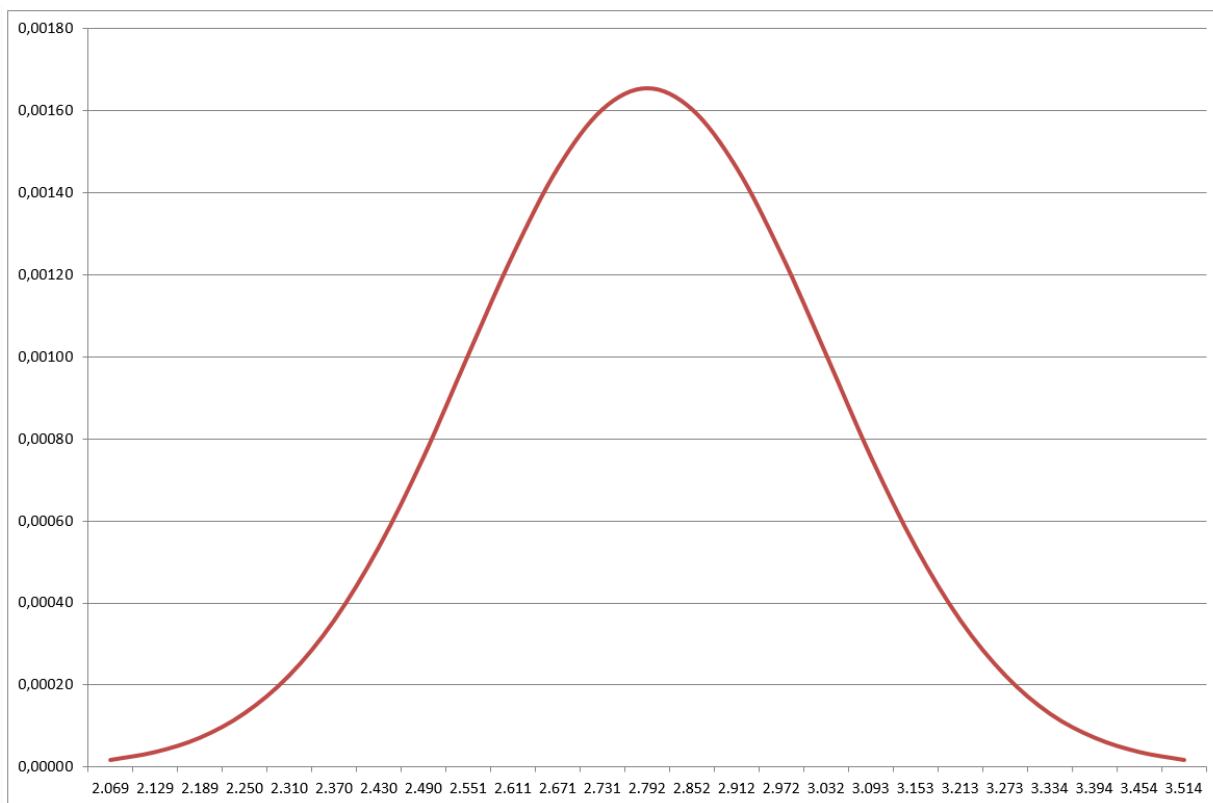
Identificació	Referencia cadastral	Any	Superfície (m ² _{const})	Valor de Venda ¹ (Euros)	Valor Unitari ² (Euros/m ² _{const})	Valor Unitari ³ (Euros/m ² _{cpc})
1 Calle Salvador Espriu, 4 (Orpí)	4130801DF4943S0010DY	2019	73,00	272.500,00	3.359,59	3.004,91
2 Calle Salvador Espriu, 16 (Orpí)	4130803DF4943S0016FS	2019	84,00	342.500,00	3.669,64	3.282,23
3 Calle Salvador Espriu, 16 (Orpí)	4130803DF4943S0001WM	2019	95,00	355.000,00	3.363,16	3.008,10
4 Calle Flos i Calcat, 10 (Corp)	3127014DF4932N0007SM	2019	108,00	385.000,00	3.208,33	2.869,62
5 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	89,37	270.000,00	2.719,03	2.431,98
6 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	114,24	355.000,00	2.796,74	2.501,48
7 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	114,24	360.000,00	2.836,13	2.536,72
8 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	114,24	370.000,00	2.914,92	2.607,18
9 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	112,58	375.000,00	2.997,87	2.681,37
10 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	112,58	375.000,00	2.997,87	2.681,37
11 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	112,58	375.000,00	2.997,87	2.681,37
12 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	107,97	385.000,00	3.209,22	2.870,42
13 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	107,97	385.000,00	3.209,22	2.870,42
14 Calle Àngel Guimerà, 13 (Voramar)	4137101DF4943N0001FG	2019	107,97	385.000,00	3.209,22	2.870,42
15 Calle Marta Mata (Bassi)	4032603DF4943S0001SM	2019	95,50	370.000,00	3.486,91	3.118,79

¹ Els valors es corresponen amb el valors publicitats de comercialització, sobre els quals s'aplicarà un descompte del 10 % corresponent a despeses de comercialització i negociació.

² Valor unitaris per la superfície construïda dels immobles.

³ Valors unitaris per la superfície construïda amb parts comunes, valors corresponents al unitaris computables a efectes de determinació de valors de repercussió. Per determinar els elements comuns s'ha estimat el rati de 1,25 entre superfície útil i construïda amb parts comunes habitual per HPO corresponent a un 11,8 %.

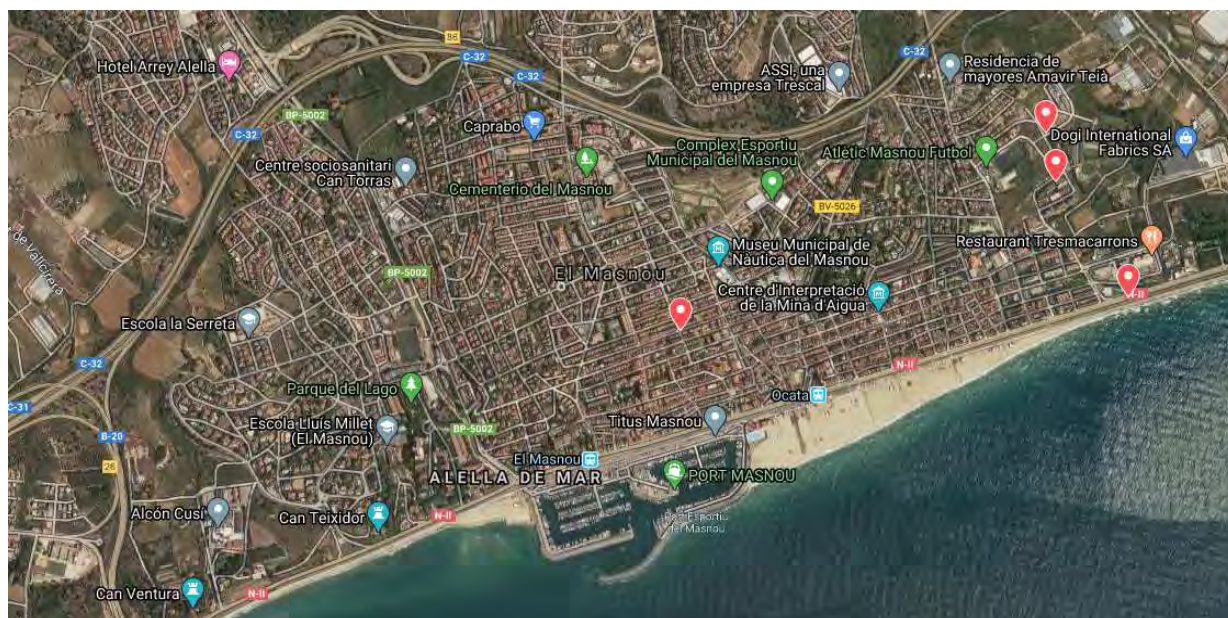
L'ús residencial plurifamiliar d'obra nova presenta els següents valor estadístics i de distribució de Gauss:



Valor Mínim	Primer Quartil	Mitjana	Mitja	Tercer Quartil	Valor Màxim
2.431,98 €/m ²	2.644,28 €/m ²	2.869,62 €/m ²	2.791,52 €/m ²	2.937,66 €/m ²	3.282,23 €/m ²

A efectes de càlcul s'estimarà un valor de mercat unitari per metre quadrat construït amb parts comunes de **2.800 €/m²_{cpc}**.

La ubicació de les mostres de mercat es representant a la fotografia annexa amb els marcadors de les promocions d'obra nova marcats en vermell:



MOSTRES DE MERCAT 1 a 3. Carrer Salvador Espriu,

Publicitat comercialització.

AEDAS
HOMES

MENÚ

Barcelona

El Masnou

Q



Estàs aquí: [INICIO](#) > [OBRA NUEVA](#) > [BARCELONA](#) > [EL MASNOU](#) > [PISOS EN VENTA ORPÍ](#)

Orpí

📍 SALVADOR ESPRIU, 0, 08390

El Masnou, Barcelona

Desde: **345.000 €**

Superficie desde: **73 m²** Dormitorios: **3** Viviendas: **36**

Orpí es la segunda promoción de viviendas de obra nueva en El Masnou.

Viviendas de 2 y 3 dormitorios con garaje, amplias terrazas, áticos con solárium y bajos con jardín.

[Descubre Orpí.](#)

MOSTRA DE MERCAT 4. Carrer Flos i Calcat, 10, El Masnou

Publicitat comercialització.

CORPPROMOCIONESPROFESIONALMAGAZINE



tu nueva casa
EN DETALLES

[← VOLVER A INMUEBLES](#)

Nou Centre · El Masnou

 En Venta  Finalizada

RÁNKING DE VENTAS

2 %

DISPONIBLES

98 %

VENDIDOS

CONTACTA AHORA

Quiero más información sobre la promoción...

MOSTRA DE MERCAT 5 a 14. Carrer Àngel Guimerà, 13

Publicitat comercialització.

EDIFICIO VORAMAR MASNOU
8320 El Masnou (Barcelona) [Ver en mapa](#)



EDIFICIO VORAMAR MASNOU
desde 270.000 € - Impuestos no incluidos

Próxima construcción de 10 viviendas de 3 y 4 dormitorios con amplias terrazas y balcones, ubicados en la C/Àngel Guimerà esquina C/Brasil, de El Masnou. Plazas de aparcamiento y trasteros en el mismo edificio.

Listado de inmuebles de la promoción

PISO
270.000€ 89,37 m² | 3 hab |



MOSTRA DE MERCAT 15. Carrer Marta Mata

Publicitat comercialització.

AEDAS
HOMES

MENÚ

Barcelona

El Masnou

Q

Pisos Bassi

Descubre nuestros pisos en venta en El Masnou



Estás aquí: [INICIO](#) > [OBRA NUEVA](#) > [BARCELONA](#) > [EL MASNOU](#) > [PISOS EN VENTA BASSI](#)

Bassi

📍 Carrer Marta Mata esquina Carrer Salvador Espriu, 08390
El Masnou, Barcelona

Desde: **370.000 €**

Avaluació de la mobilitat generada

Segons l'article 3.1 del Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, només serà necessari incorporar un Estudi de la Mobilitat Generada en el cas que el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions comportin noves classificacions de sòl urbà o urbanitzable. La present modificació puntual del PGOU del Masnou, en cap cas suposa un increment del sòl urbanitzable.

D'acord amb l'article 8 del D. 344/2006 s'estima un increment de la mobilitat, a causa del canvi d'ús i increment de l'edificabilitat de la present modificació, segons el següent quadre:

ÚS	INICIAL	PROPOSTA	RATIO	INCREMENT VIATGES/DIA
HABITATGE	70 habitatges	122 habitatges	7 viatges / habitatge	364 viatges / dia
ESPAI LLIURE	5.825 m² sòl	7.936 m² sòl	5 viatges / 100m² sòl	106 viatges / dia
EQUIPAMENTS	2.459 m² sòl	5.523 m² sòl	20 viatges / 100m² sostre	613 viatges / dia
TOTAL				1.083 viatges / dia

Per tant, s'estima que la present modificació puntual de PGOU, amb un àmbit de 23.802 m² de sòl, suposarà un increment de 1.083 viatges / dia. Cal destacar que aquests viatges es distribueixen en diferents zones del municipi, allunyats entre ells, com són Can Barnades, el pg. Joan Carles I, Vallromanes, el c. Joan Roig i el Parc del Mil·lenari.

L'increment de la mobilitat que pogués generar la present modificació és inapreciable per a la capacitat de les infraestructures existents i, especialment, si comparem l'estimació amb els límits d'exempció de l'estudi que es fixen en els apartats 2, 3 i 4 de l'article 3 del D. 344/2006. Atès que la present modificació no suposa un canvi substancial de les estratègies contingudes en el pla general, es conclou que no cal un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Tot i així, es justifica que l'execució del planejament que es proposa és innòcua en relació amb la mobilitat dels àmbits afectats i no requereix de cap mesura relativa a la prestació del transport col·lectiu urbà de passatgers.

D'acord amb la revisió del Pla de Mobilitat aprovat inicialment el mes de setembre de 2017, en el sector de Can Barnades en el seu conjunt es proposa una xarxa viària veïnal en la jerarquització general del municipi, a causa de la seva localització relativa. La proposta d'ordenació de l'MPGOU no suposa cap afectació en aquesta classificació.

Pel que fa a la regulació de l'aparcament a la via pública prevista en el Pla de Mobilitat, Can Barnades correspon a la zona verda d'aparcament per residents i rotació. Pel que fa a la zona residencial, aquesta disposarà d'aparcament privat a la planta soterrani, d'acord amb els requeriments normatius del propi Pla General.

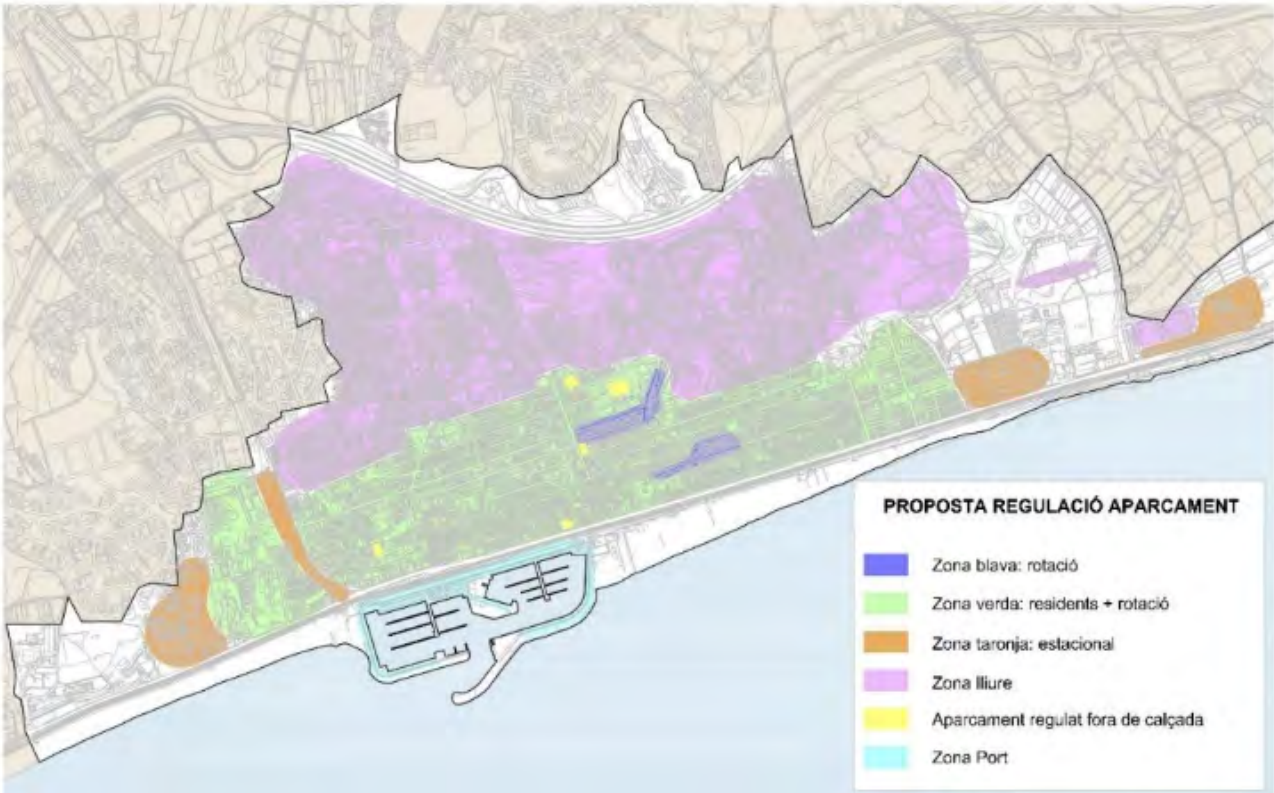
A més, el municipi del Masnou està perfectament connectat amb el territori a través del transport públic, mitjançant el tren de RENFE amb dues parades i una freqüència curta. També disposa de xarxa d'autobús de línia interurbà (C-10) amb 6 parades i línia urbana (C-19) amb un total de 21 parades repartides al nucli urbà com mostra la imatge adjunta.

Els nous equipaments hauràn de preveure la demanda en funció de l'ús previst en el corresponent planejament derivat.

Proposta de jerarquització de la xarxa viària (+6 anys)



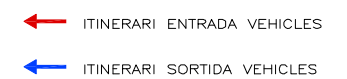
Pla de gestió de l'aparcament

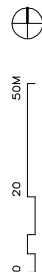




— AMBIT DE LA MODIFICACIÓ

CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	20009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	EMPLAÇAMENT	ESCALA	M01
	ALBERT BLANCH I SEGARRA					DATA	

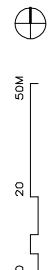




← ITINERARI ENTRADA VEHICLES

← ITINERARI SORTIDA VEHICLES

CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	 Blanch + Conca Arquitectura	20009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA	1/3.000	M03
	ALBERT BLANCH I SEGARRA				ITINERARI VEHICLES. PROPOSTA	DATA	GENER 2021	



ITINERARI VIANANTS

PL. C. HABITACIÓ I EQUIPAMENT 2009 - BARRIADAS 2009 - A. MIPICOU I PROPUESTAS PUNTALES 2009 -

M04 - M04 BUILDING

CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	2009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA 1/3.000	M04
	ALBERT BLANCH I SEGARRA					
					ITINERARI VIANANTS. ESTAT ACTUAL	
					DATA	GENER 2021

Blanch • Conca
Arquitectura



ITINERARI VIANANTS

CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	 Blanch + Conca Arquitectura	2009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA	1/3.000	
	ALBERT BLANCH I SEGARRA				ITINERARI VIANANTS. PROPOSTA	DATA	GENER 2021	

Informació:

I01	Situació i àmbit	1/8.000
I02	Fotoplà	
I03	Intencions	
I04	Emplaçament sub-àmbits 1,2, 3 i 4	1/2.000
I05	Emplaçament sub-àmbits 5 i 6	1/2.000
I06	Fotoplà	1/2.000
I07	Fotoplà	1/2.000
I08	Topogràfic PE4 Can Barnades	1/1.000
I09	Topogràfic PE6 carrer Joan Roig	1/1.000
I10	Topogràfic Pg. Joan Carles I	1/1.000
I11	Topogràfic Vallromanes i Cal Ros de les Cabres	1/1.000
I12	Planejament vigent. Qualificació del sòl	1/2.000
I13	Planejament vigent. Qualificació del sòl	1/2.000

Ordenació:

O01	Planejament proposat. Qualificació del sòl	1/2.000
O02	Planejament proposat. Qualificació del sòl	1/2.000
O03	Planejament proposat. PE4	1/2.000
O04	Planejament proposat. PE4 Paràmetres urbanístics	1/750
O05	Planejament proposat. PE4 Seccions transversals	1/400
O06	Planejament proposat. PE4 Seccions longitudinals	1/400
O07	Polígon d'actuació urbanística	1/2.000
O08	Àmbit de suspensió de llicències	1/2.000

Avantprojecte no vinculant:

Urbanització d'espai lliure i vials

U01	Emplaçament	1/1.000
U02	Secció espai lliure	--
U03	Secció espai lliure	--
U04	Secció espai lliure	--

Volumetria específica sector Can Barnades

A01	Emplaçament	1/1.000
-----	-------------	---------



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



CLIENT/PROMOTOR

ARQUITECTE

ALBERT BLANCH I SEGARRA



Blanch + Conca
Arquitectura

2009

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU
EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG
PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES

PLÀNOL

SITUACIÓ I ÀMBIT

ESCALA

1/8.000

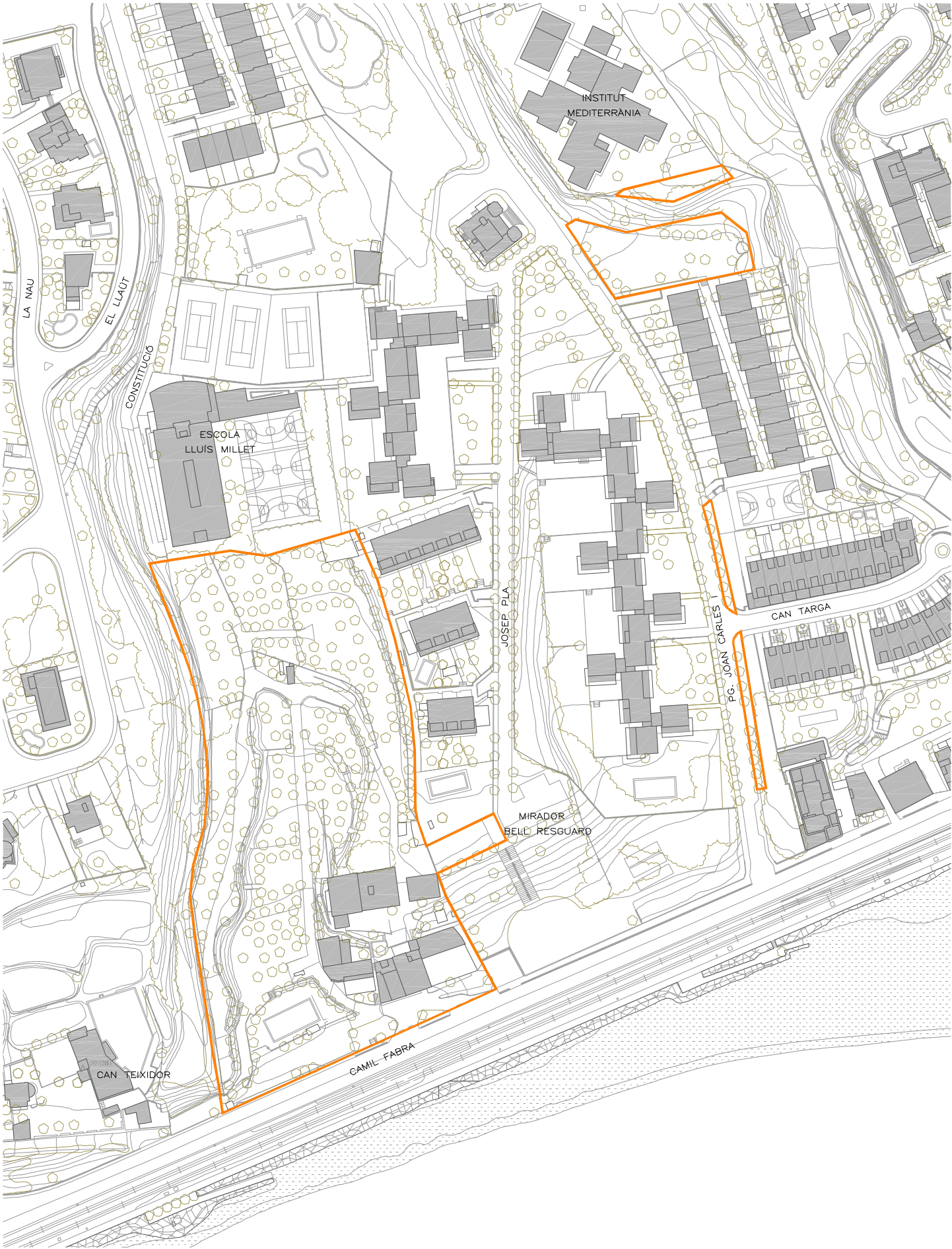
DATA

GENER 2021



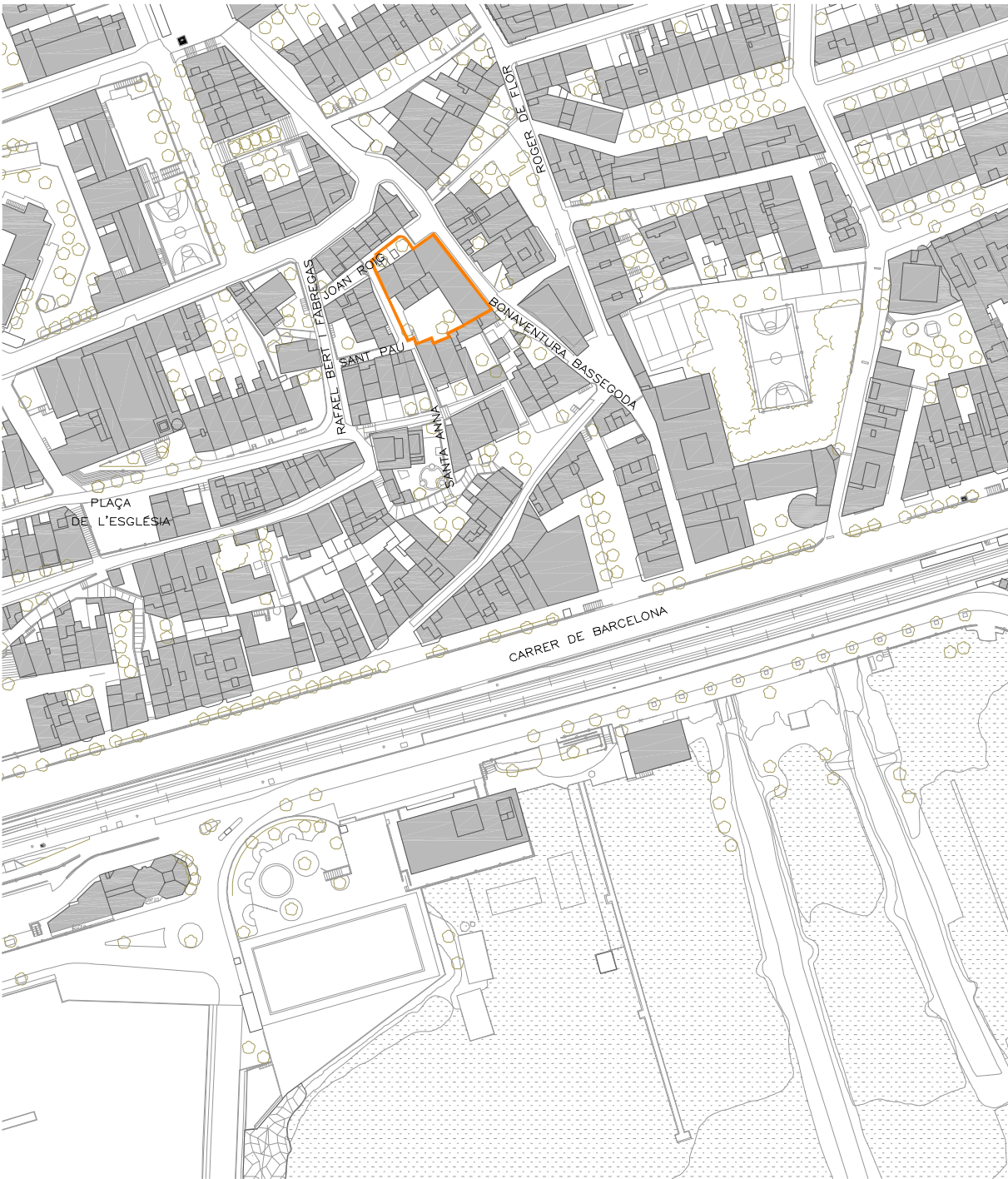


SUBÀMBIT 1 (PE4 SECTOR CAN BARNADES)



SUBÀMBIT 3 (PG. JOAN CARLES I-INSTITUT MEDITERRÀNIA)
SUBÀMBIT 4 (PG. JOAN CARLES I-C. CAN TARGA)

SUBÀMBIT 2 (PE6 SECTOR CARRER JOAN ROIG – LA FABRIQUETA)



SUB-ÀMBIT 1 (CAN BARNADES)	
REF. CADASTRAL	000300200DF49A0001AR 000300200DF49A0002ST
SUPERFÍCIE DE SÒL	19.458,00 m²

SUB-ÀMBIT 2 (FABRIQUETA)	
REF. CADASTRAL	3124401DF4932S0001QW 3124407DF4932S0001JW 3124408DF4932S0001EW 3124409DF4932S0001SW 3124410DF4932S0001JW
SUPERFÍCIE DE SÒL	756,00 m²

SUB-ÀMBIT 3 (PG. JOAN CARLES I – INSTITUT MEDITERRÀNIA)	
SUPERFÍCIE DE SÒL	1.923,00 m²

SUB-ÀMBIT 4 (PG. JOAN CARLES I – CAN TARGA)	
SUPERFÍCIE DE SÒL	381,00 m²

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

104_EMPLOACAMENT.DWG

PROJECTE D'AMPLIACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

CLIENT/PROMOTOR

ARQUITECTE

ALBERT BLANCH I SEGARRA



2009

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU
EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I PE6 CARRER JOAN ROIG
PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES

PLÀNOL

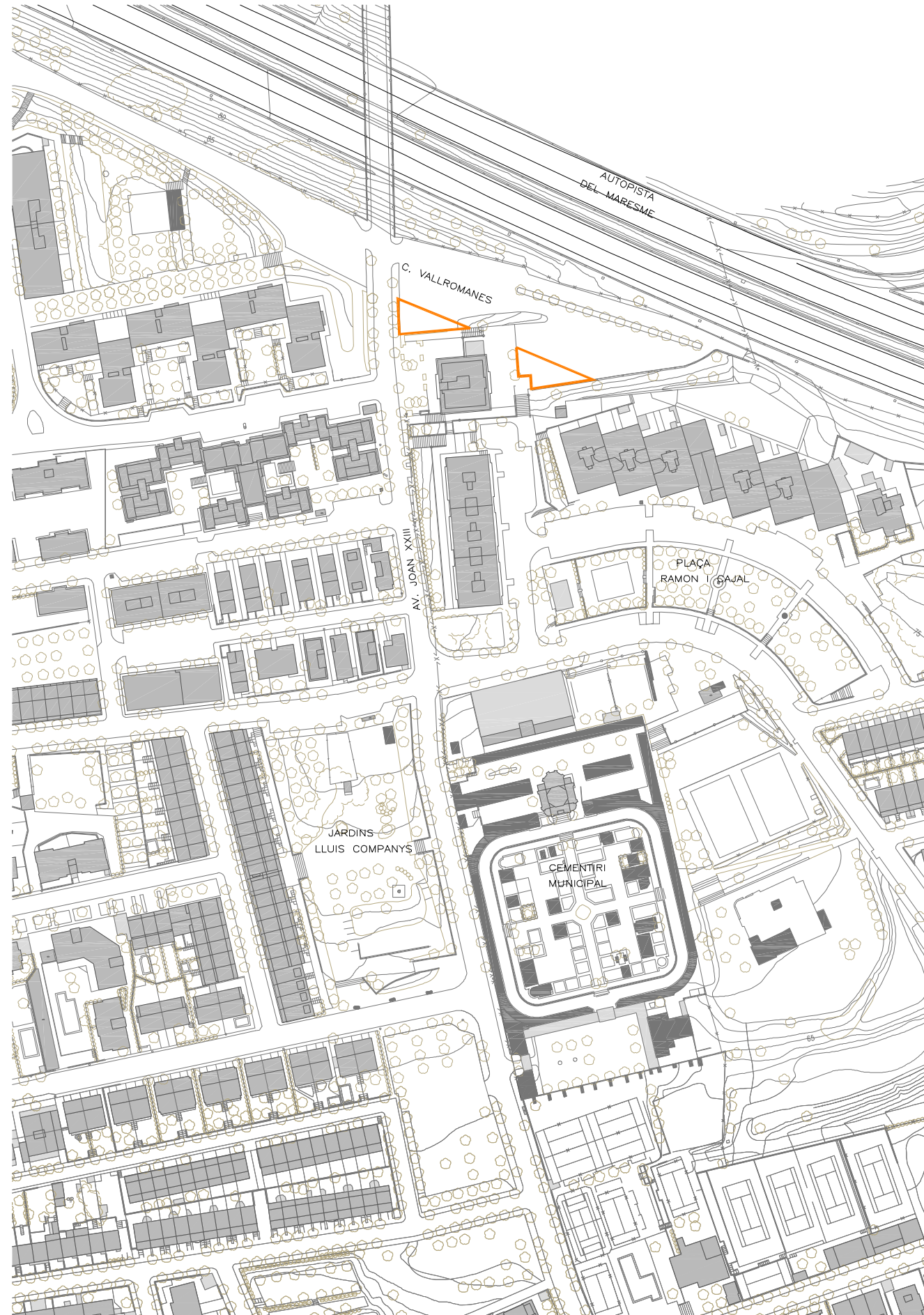
EMPLAÇAMENT SUB-ÀMBITS 1, 2, 3 I 4

ESCALA

1/2.000

DATA

GENER 2021



REF. CADASTRAL	2533002DF4923S0001PG
SUPERFÍCIE DE SÒL	388,00 m ²

REF. CADASTRAL	3829002DF4932N0001JJ
SUPERFÍCIE DE SÒL	896,00 m ²

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

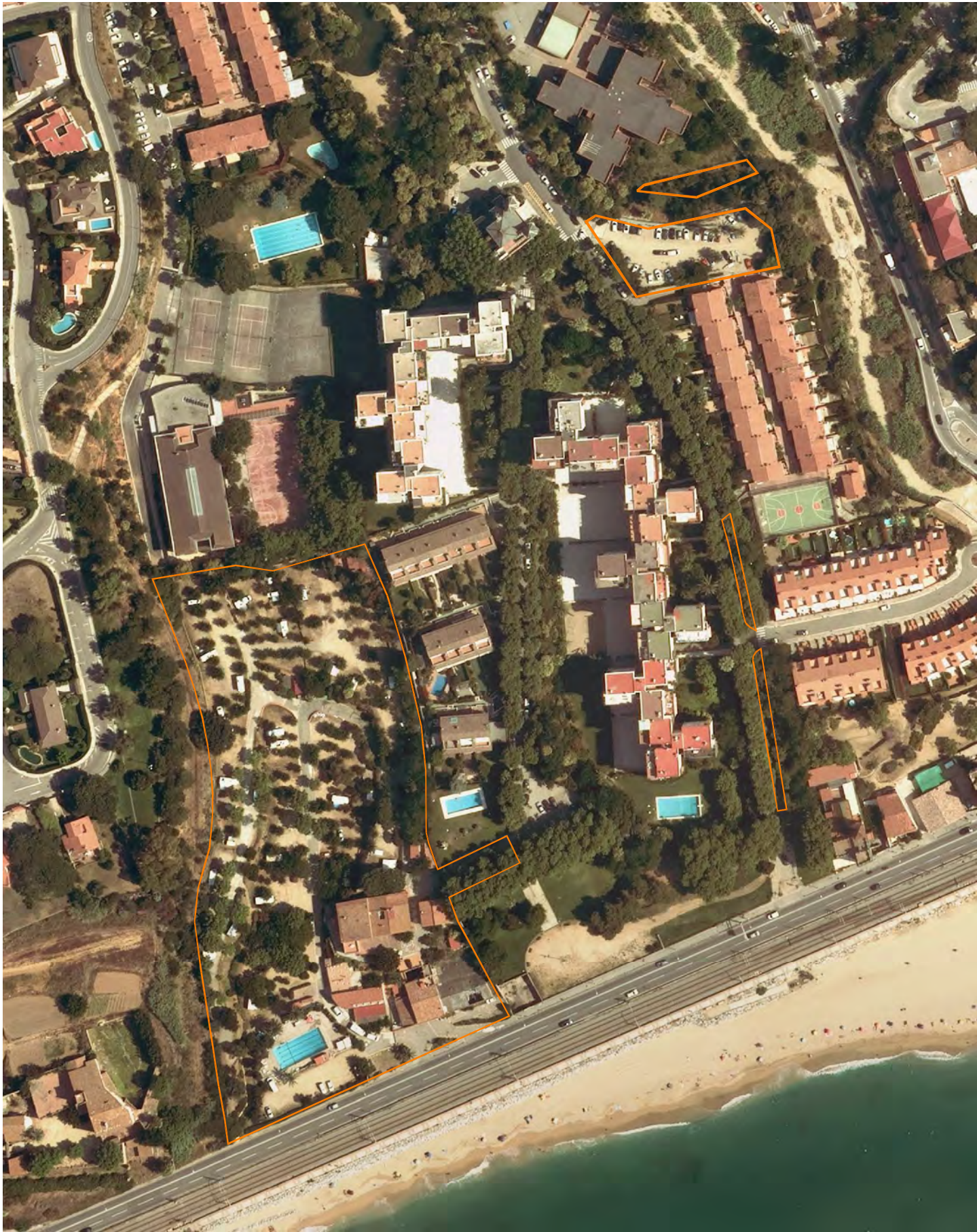
BCA **Blanch + Conca**
Arquitectura

20009

GENER 2021

SUBÀMBIT 1 (PE4 SECTOR CAN BARNADES)

SUBÀMBIT 3 (PG. JOAN CARLES I-INSTITUT MEDITERRÀNIA)
SUBÀMBIT 4 (PG. JOAN CARLES I-C. CAN TARGA)



SUBÀMBIT 2 (PE6 SECTOR CARRER JOAN ROIG – LA FABRIQUETA)



106 ORTOFOTO.DWG

PL. C. AMBITES DE PL. URBANITAT 2009 - BARNADES 2009 - A. MIPCOU & PROPOSTES D'ANEXO 2009 -

0 20 50M

ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	2009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I PE6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA	1/2.000	106
	ALBERT BLANCH I SEGARRA				DATA	GENER 2021	

SUBÀMBIT 5 (VALLROMANES)



SUBÀMBIT 6 (CAL ROS DE LES CABRES)



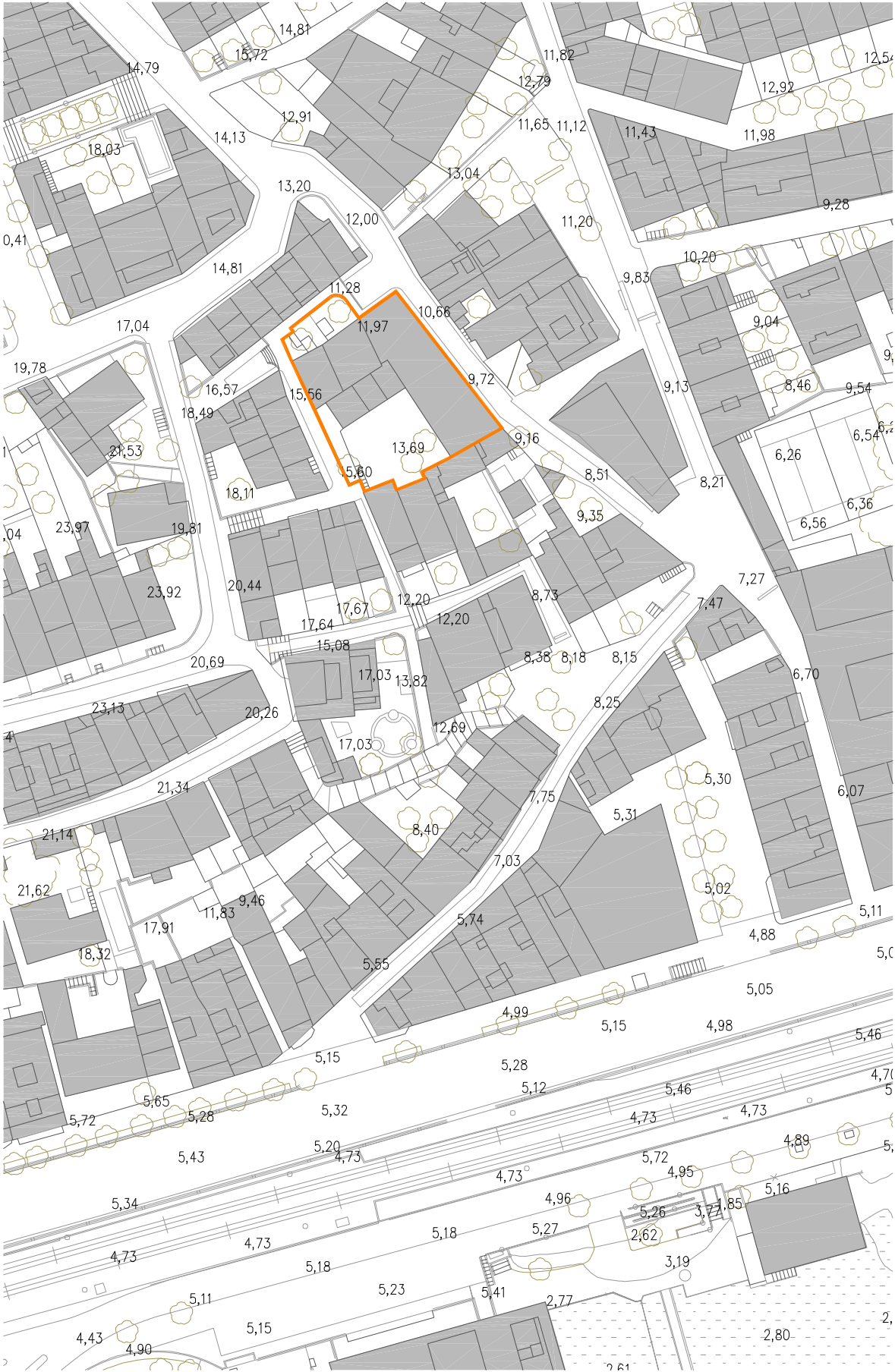
— ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	2009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA	1/2.000	107
	ALBERT BLANCH I SEGARRA				DATA	GENER 2021	

This topographic map depicts a residential area with various buildings, trees, and contour lines. A prominent orange boundary line outlines a large, irregularly shaped area that covers the upper and middle portions of the map. Within this orange boundary, there are several buildings and a dense cluster of trees. To the right of the main orange boundary, there is a smaller, rectangular area also outlined in orange, which appears to be a separate plot or a specific feature. The map is covered with numerous numerical values, likely representing elevation or specific measurements, ranging from 1.38 to 29.98. The terrain is shown with contour lines, indicating changes in elevation. The overall layout suggests a detailed site plan or a topographic survey of a residential development.



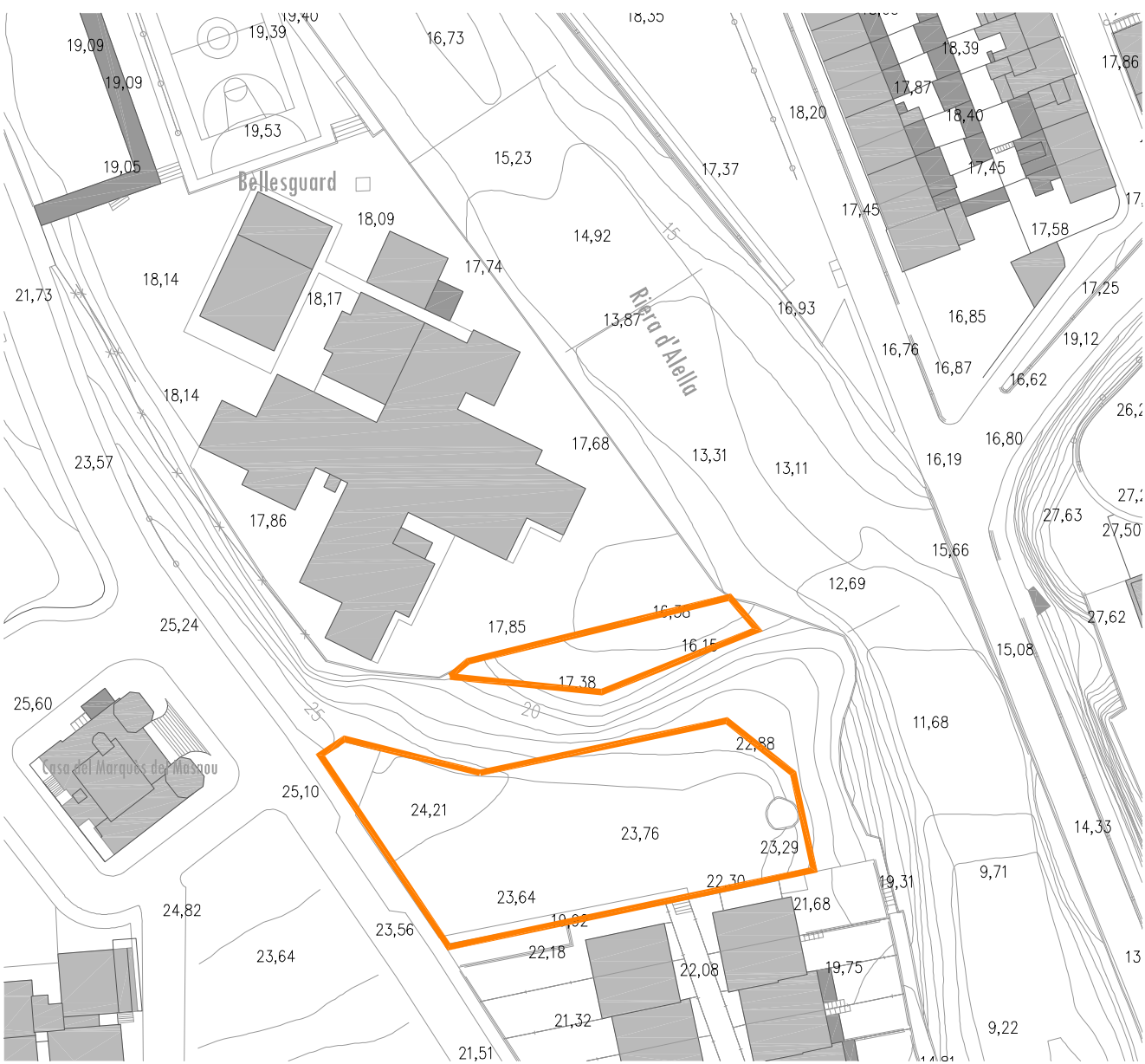
CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	 Blanch + Conca Arquitectura	2009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA	1/1.000	108
	ALBERT BLANCH I SEGARRA				TOPOGRÀFIC	DATA	GENER 2021	



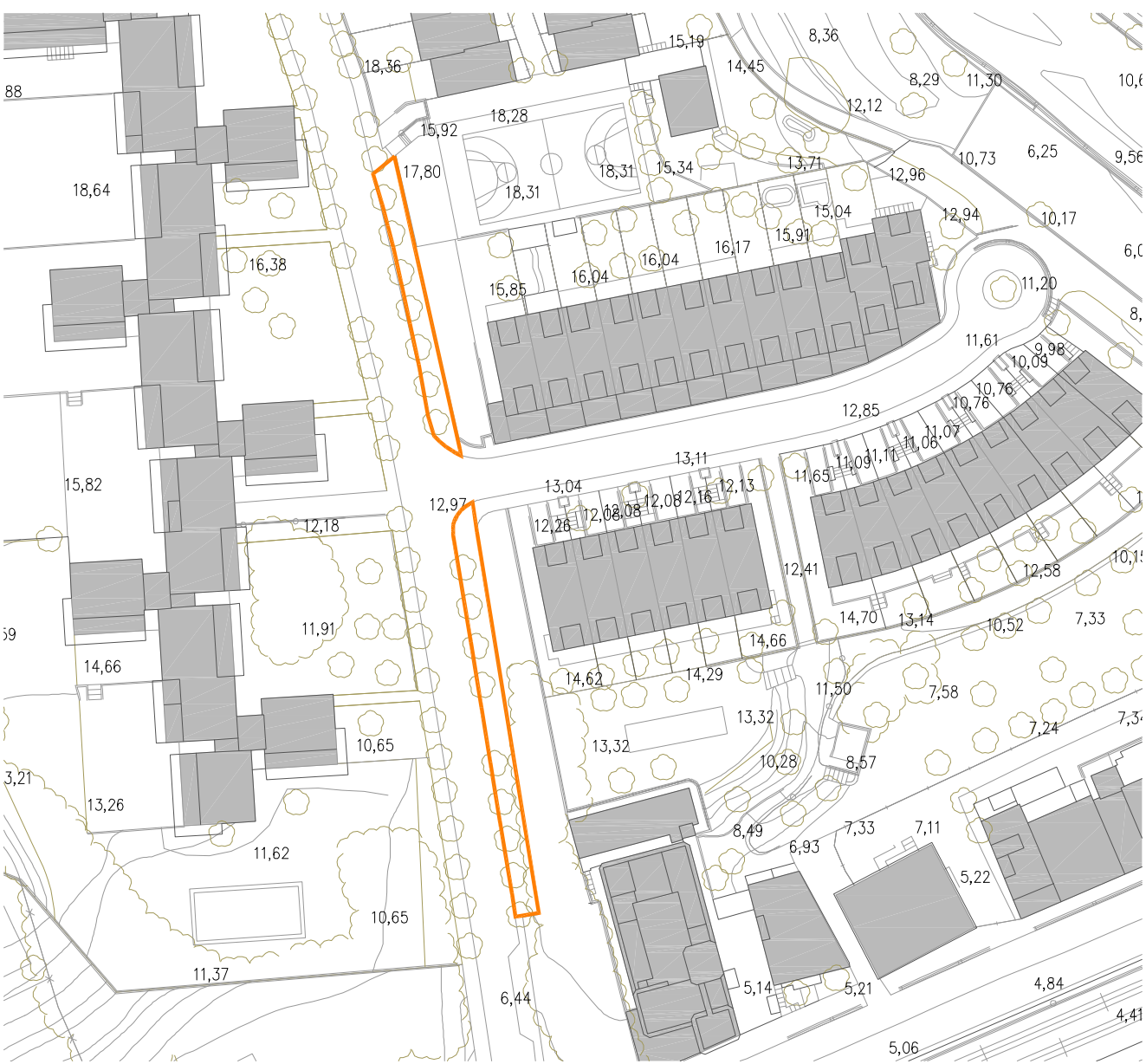
ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	2009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA	1/1.000	109
	ALBERT BLANCH I SEGARRA				TOPOGRÀFIC	DATA	

SUBÀMBIT 3 (JOAN CARLES I – INSTITUT MEDITERRÀNIA)



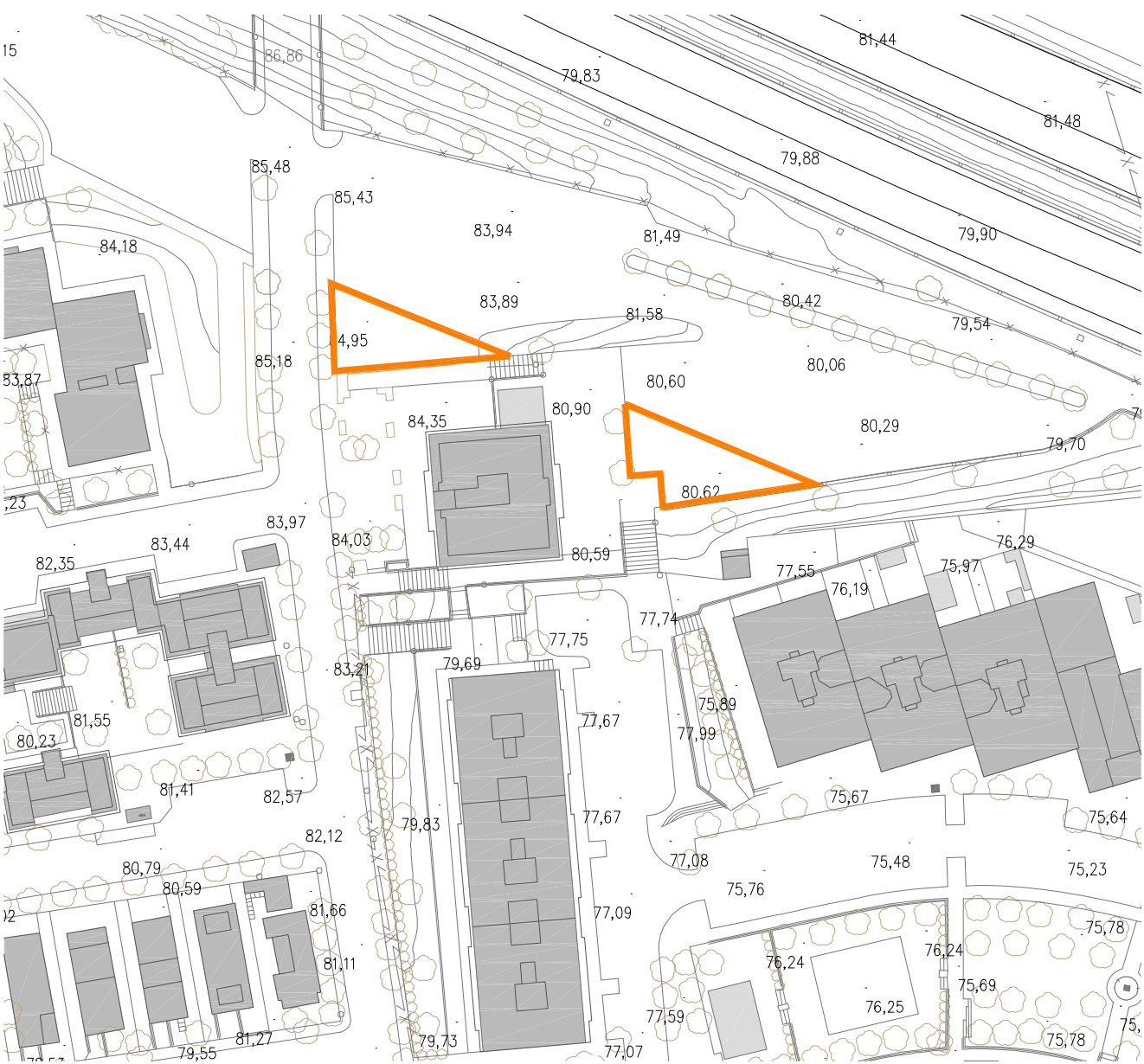
SUBÀMBIT 4 (JOAN CARLES I – C. CAN TARGA)



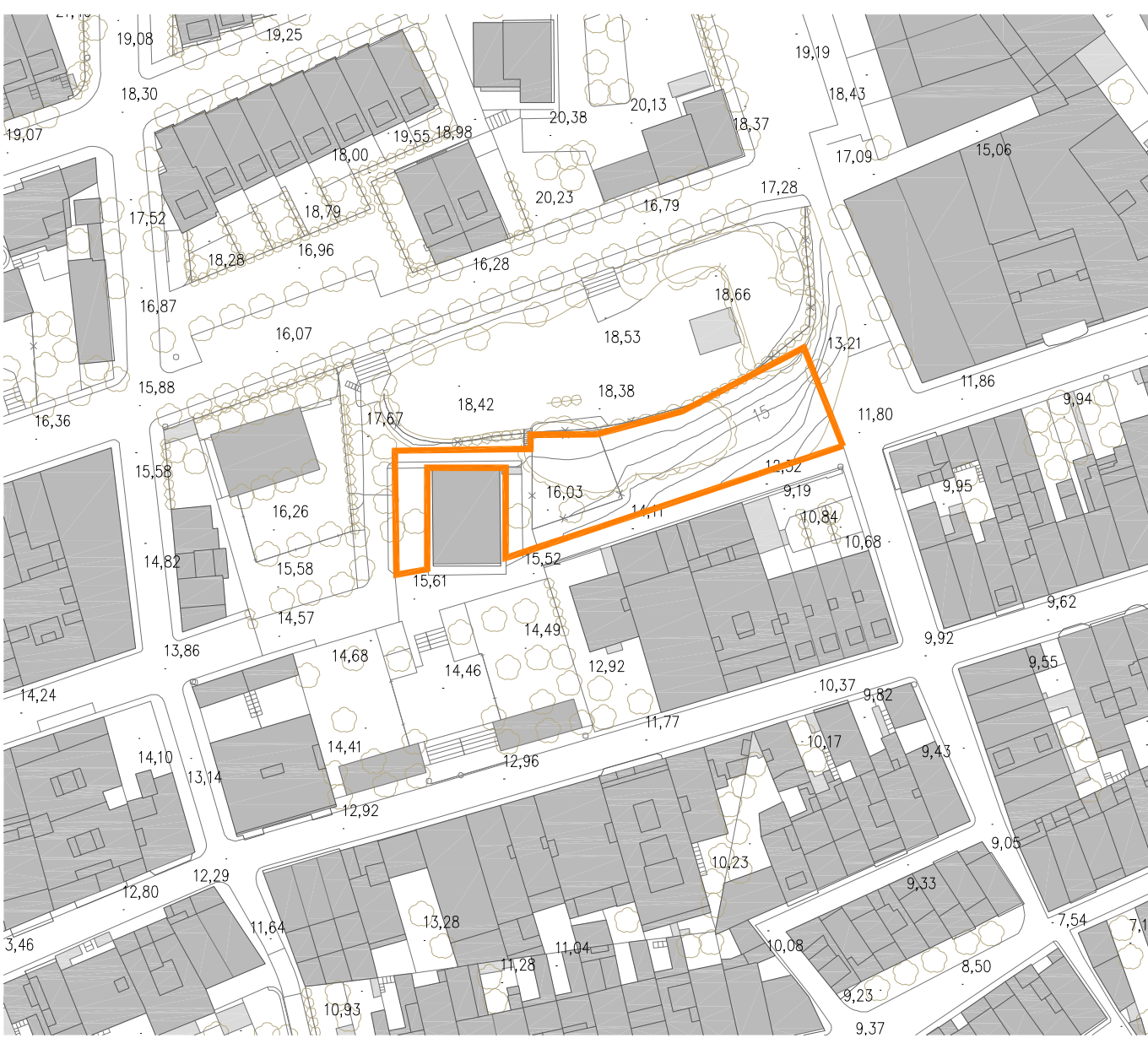
— ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	2009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I PE6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA	1/1.000	I10
	ALBERT BLANCH I SEGARRA				TOPOGRÀFIC	DATA	

SUBÀMBIT 5 (VALLROMANES)



SUBÀMBIT 6 (CAL ROS DE LES CABRES)



— ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	2009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P8 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA	1/1.000	I11
	ALBERT BLANCH I SEGARRA				TOPOGRÀFIC	DATA	

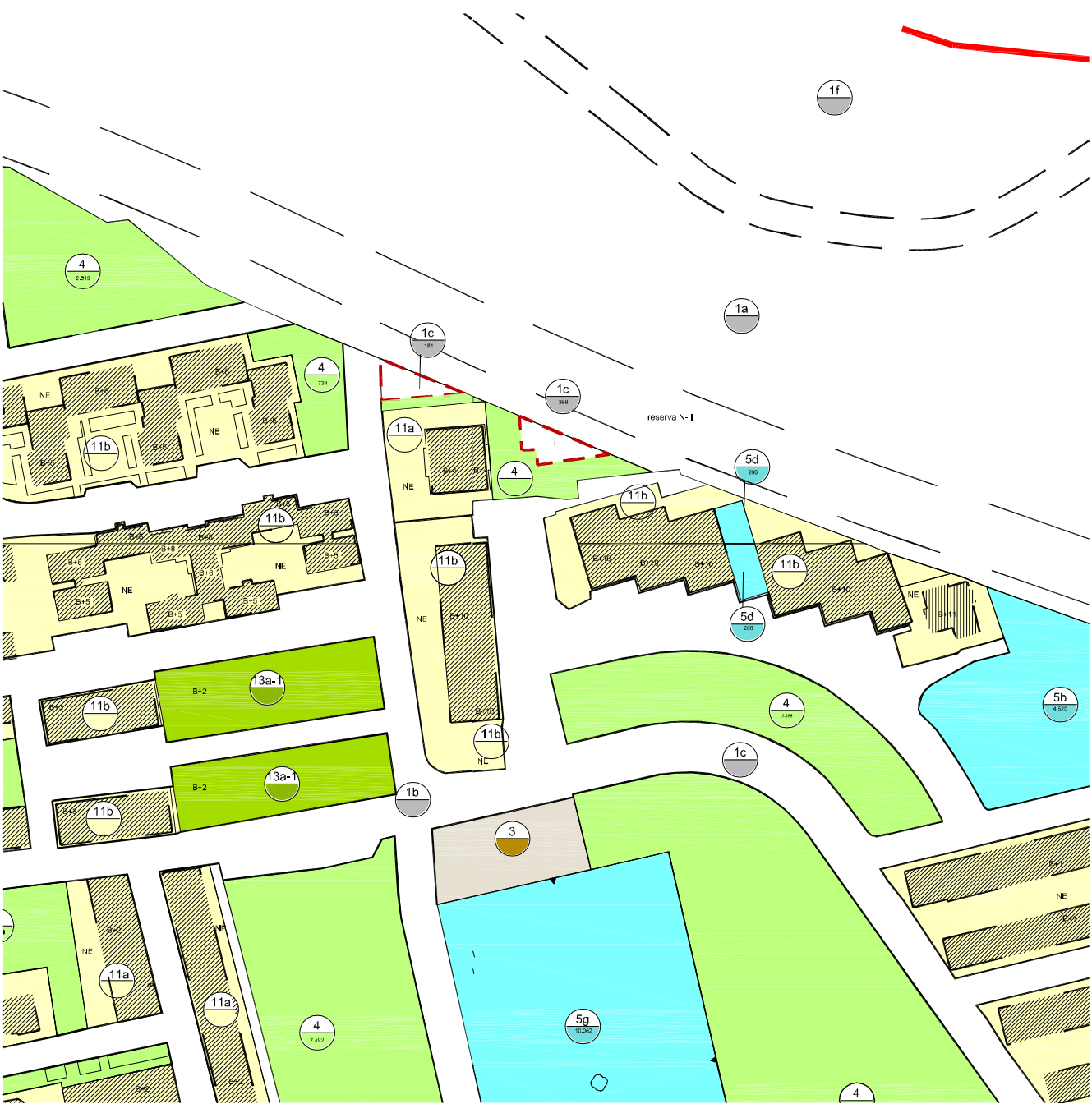
SUBÀMBIT 1 (PE4 SECTOR CAN BARNADES)

SUBÀMBIT 3 (PG. JOAN CARLES I-INSTITUT MEDITERRÀNIA)
SUBÀMBIT 4 (PG. JOAN CARLES I-C. CAN TARGA)

SUBÀMBIT 2 (PE6 SECTOR CARRER JOAN ROIG – LA FABRIQUETA)



SUBÀMBIT 5 (VALLROMANES)



PLANEJAMENT PROPOSAT

SUBÀMBIT 5 – VALLROMANES

1c	Vial	m2 SÒL	388
----	------	--------	-----

SUBÀMBIT 6 – CAL ROS DE LES CABRES

5a	Equipament	m2 SÒL	896
----	------------	--------	-----

— ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

SUBÀMBIT 6 (CAL ROS DE LES CABRES)



QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- 1** Sistema de comunicacions

 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
- 2** Sistema hidrològic i litoral

 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrològic
 - 2c Platja
 - 2d Sistema portuari
- 3** Sistema de serveis tècnics
- 4** Sistema d'espais lliures

 - 4 Espai lliure públic
- 5** Sistema d'equipaments

 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 5f Equipament administratiu
 - 5g Equipament serveis urbans
 - 5h Equipament polivalent
- 10** Zona de casc antic
- 11** Zona de volumetria definida

 - 11a Procedent Pla Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P.Parcial
 - 11d Volumetria ordenada en P.Especial o E. de detall
 - 11hp Destinada a habitatge protegit
- 12** Zona d'Eixample

 - 12a Illes en doble filera
 - 12b Illes amb pati interior – Tipus 1
 - 12c Illes amb pati interior – Tipus 2
- 13** Zona de ciutat jardí

 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar
 - 13c Semiintensiva unifamiliar genèrica
 - 13d Extensiva unifamiliar
 - 13e Intensiva arrencada
 - 13f Semiintensiva arrencada genèrica
 - 13g Extensiva arrencada
- 14** Zona industrial

 - 14a Urbana
 - 14a-1 Urbana tipus 1
 - 14b Aïllada intensiva
 - 14b-1 Aïllada intensiva tipus 1
 - 14b-2 Aïllada intensiva tipus 2
 - 14b-3 Aïllada intensiva tipus 3
 - 14b-4 Aïllada intensiva tipus 4
- 16** Zones especials

 - 16a Front Marítim
 - 16b Serveis i terciari

CLIENT/PROMOTOR

ARQUITECTE

ALBERT BLANCH I SEGARRA



20009

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU
EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG
PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES

PLÀNOL

PLANEJAMENT PROPOSAT. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ESCALA

1/2.000

DATA

GENER 2021

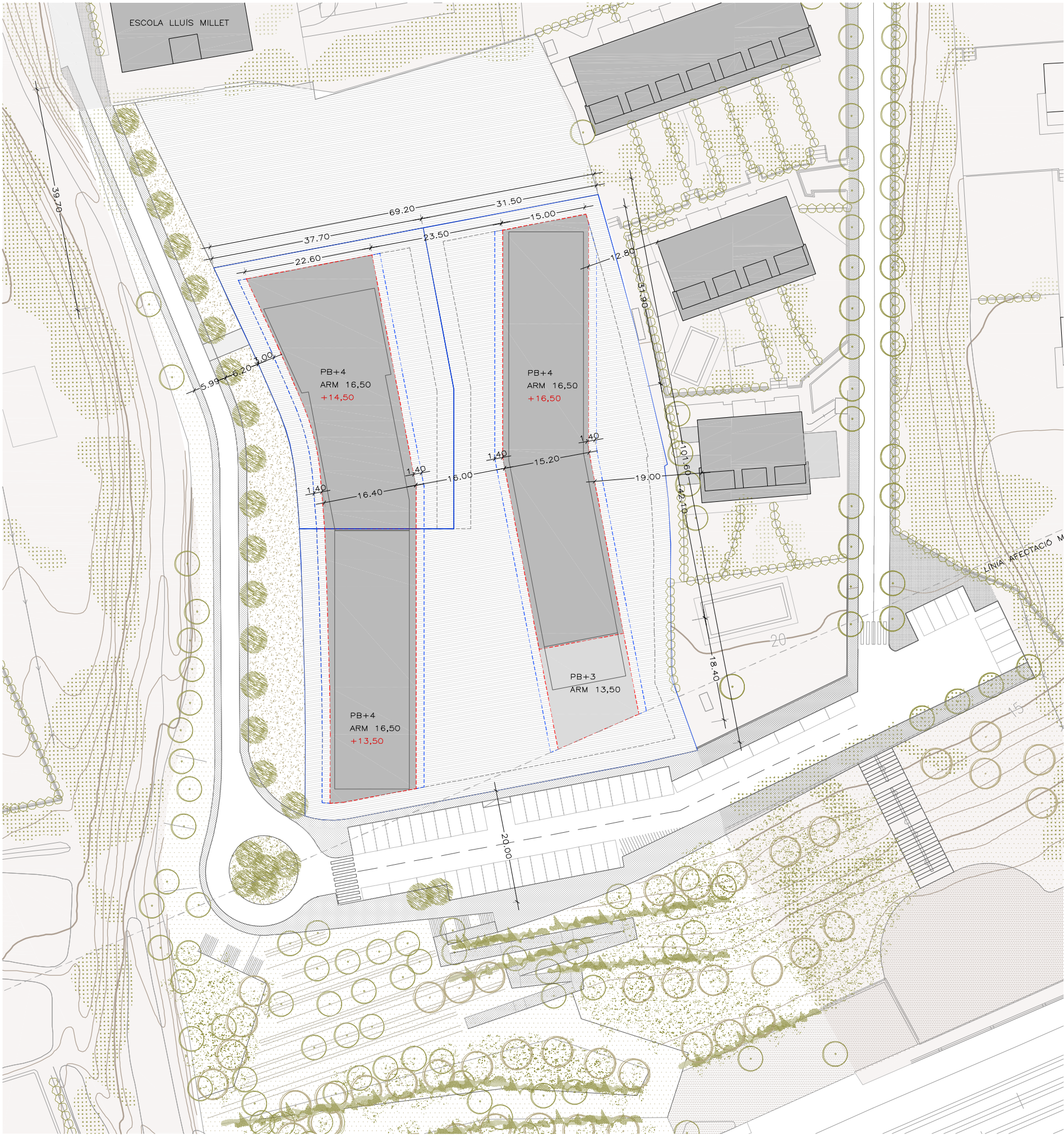
002

002 QUALIFICACIÓ SÒL

PLÀNOL DE MODIFICACIÓ DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES

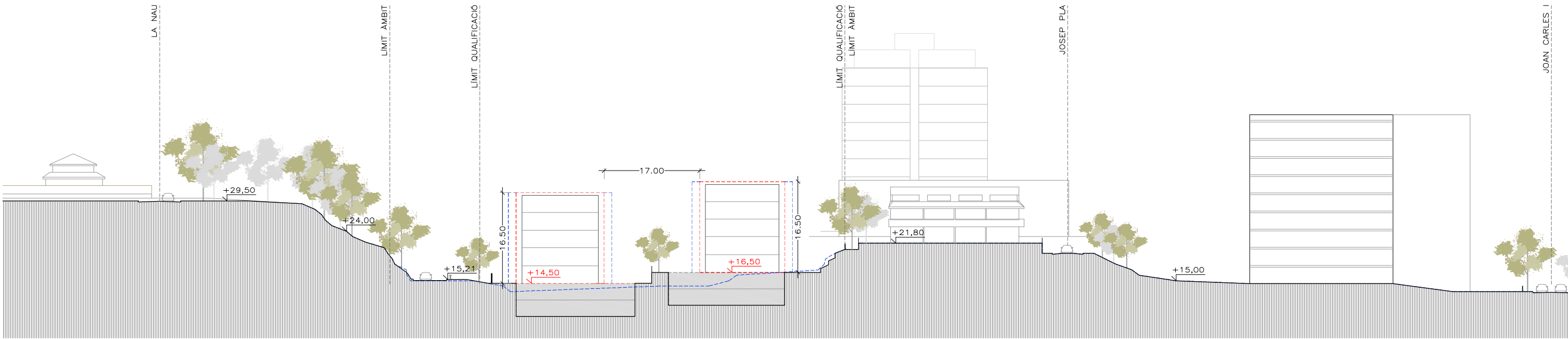
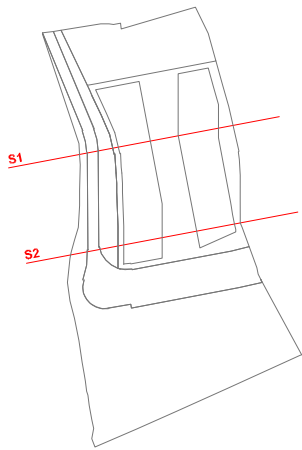


CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	 Blanch + Conca Arquitectura	2009	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES	PLÀNOL	ESCALA	1/2.000	003
	ALBERT BLANCH I SEGARRA				PLANEJAMENT PROPOSAT	DATA	GENER 2021	

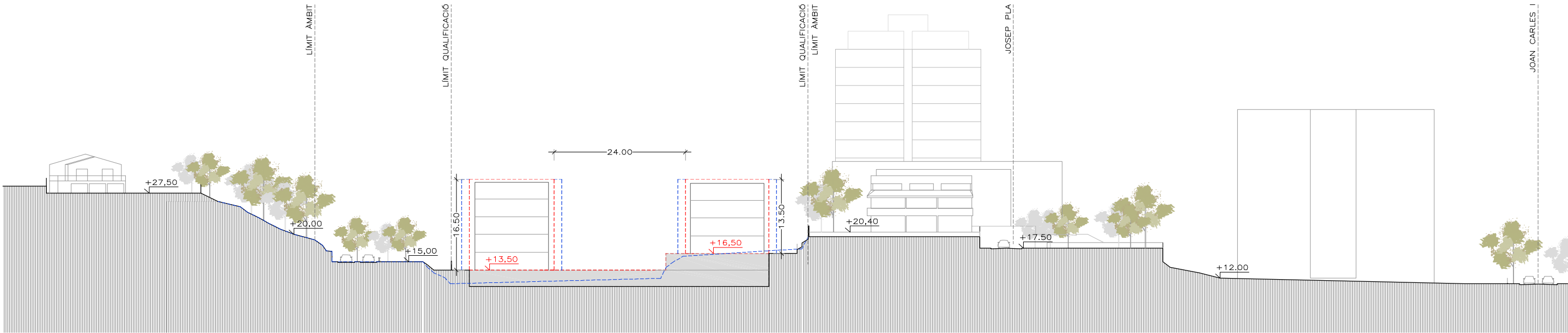


- REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIA ESPECIFICA (CLAUS 11hp i 11c)
- LIMIT DE PARCEL·LA
 - GALIB MÀXIM
 - VOL MÀXIM COSSOS SORTINTS
 - OCUPACIÓ MÀXIMA
 - +13,85
 - COTA REFERÈNCIA PB
 - VOLUMETRIA AVANTPROJECTE (NO VINCULANT)

EDIFICABILITAT	
HAB. PROTECCIÓ OFICIAL (PB+5/PB+4)	3.542,39m²
HAB. LLIURE (PB+4/PB+3)	8.265,57m²
TOTAL	11.807,96m²



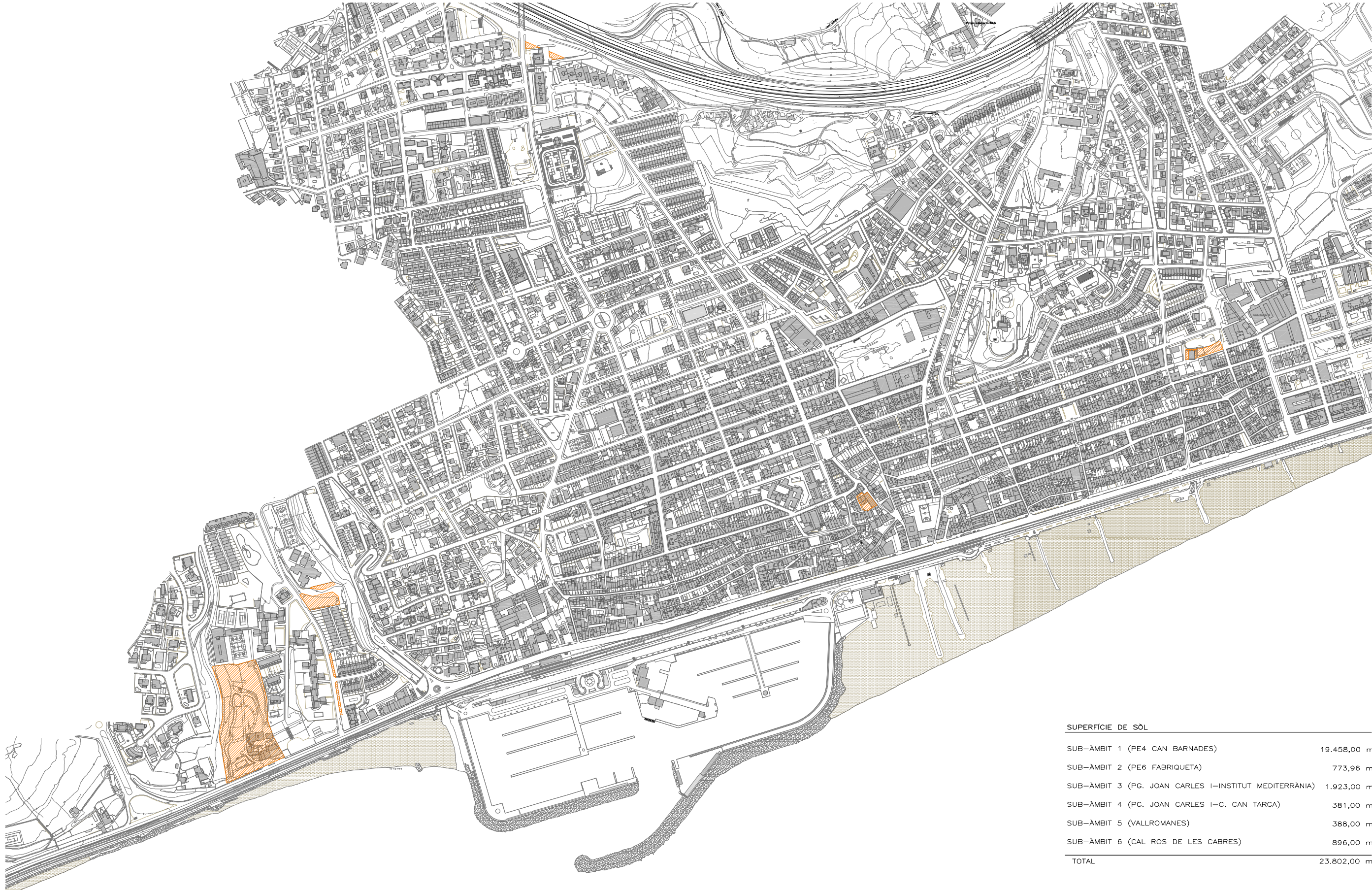
SECCIÓ 1



SECCIÓ 2

REGULACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL EN VOLUMETRIA ESPECÍFICA (CLAUS 11hp i 11c)

- GÀLIB MÀXIM
- VOL MÀXIM COSSOS SORTINTS
- +13,85 COTA REFERÈNCIA PB
- VOLUMETRIA AVANTPROJECTE (NO VINCULANT)



SUPERFÍCIE DE SÒL	
SUB-ÀMBIT 1 (PE4 CAN BARNADES)	19.458,00 m²
SUB-ÀMBIT 2 (PE6 FABRIQUETA)	773,96 m²
SUB-ÀMBIT 3 (PG. JOAN CARLES I-INSTITUT MEDITERRÀNIA)	1.923,00 m²
SUB-ÀMBIT 4 (PG. JOAN CARLES I-C. CAN TARGA)	381,00 m²
SUB-ÀMBIT 5 (VALLROMANES)	388,00 m²
SUB-ÀMBIT 6 (CAL ROS DE LES CABRES)	896,00 m²
TOTAL	23.802,00 m²

— ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

CLIENT/PROMOTOR

ARQUITECTE

ALBERT BLANCH I SEGARRA



2009

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU
EN ELS SECTORS PE4 CAN BARNADES I P6 CARRER JOAN ROIG
PG. JOAN CARLES I, VALLROMANES I CAL ROS DE LES CABRES

PLÀNOL

POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

ESCALA

1/7.000

DATA

GENER 2021

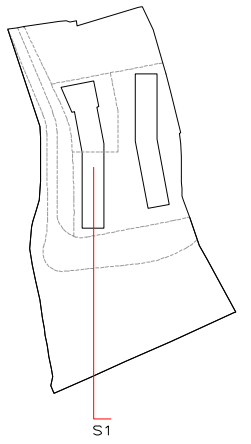
007

AVANTPROJECTE NO VINCULANT

P:\CABERDES\PLURIFAMILIAR\2009-BARNADES\CAANTIPROJECTE\PLANS\U01-2009-01-01-EMPLAÇAMENT.DWG U01 - EMPLAÇAMENT DWG

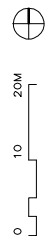


CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	2009 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA CAN BARNADES	PLÀNOL	ESCALA	1/1.000	U01
	ALBERT BLANCH I SEGARRA			EMPLAÇAMENT	DATA	GENER 2021

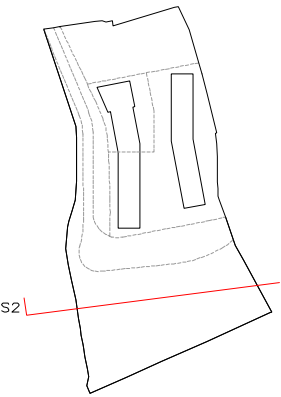


U02 SEC 1/01S

PLA: CLAMERATDES PLURIPARTILERS 2009- BARNADES CLAMERATDES PLURIPARTILERS 2009-

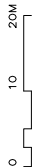


CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA CAN BARNADES	PLÀNOL	ESCALA	-	U02
	ALBERT BLANCH I SEGARRA  Blanch + Conca Arquitectes			URBANITZACIÓ. SECCIONS		
		2009			DATA	GENER 2021

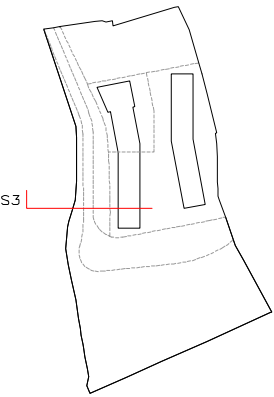


U03 SEC 2/015

PLAÇA DE LA PALLA 10009 - BARRI DE LA PALLA 10009 - BARRI DE LA PALLA 10009 - BARRI DE LA PALLA 10009



CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE ALBERT BLANCH I SEGARRA	 Blanch + Conca Arquitectura	20009 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA CAN BARNADES	PLÀNOL	URBANITZACIÓ. SECCIONS	ESCALA DATA	— GENER 2021	U03
-----------------	---------------------------------------	---	---	--------	------------------------	----------------	-----------------	------------



U04 SEC. 3.0WS

PL. CLIMATITZACIÓ PL. URBANITZACIÓ PL. 2009 - BARRIERS CLIMATITZACIÓ PL. 2009 -

0 10 20M

CLIENT/PROMOTOR	ARQUITECTE ALBERT BLANCH I SEGARRA	2009 Blanch + Conca Arquitectura	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA CAN BARNADES	PLÀNOL	URBANITZACIÓ. SECCIONS	ESCALA DATA	— GENER 2021	U04
-----------------	---------------------------------------	--	--	--------	------------------------	----------------	-----------------	------------



CLIENT/PROMOTOR

ARQUITECTE

ALBERT BLANCH I SEGARRA



Blanch + Conca
Arquitectura

2009

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA CAN BARNADES

PLÀNOL

EMPLAÇAMENT

ESCALA

1/1.000

DATA

GENER 2021

A01

