



AJUNTAMENT DEL MASNOU

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA**



**EN EL PE4 CAN BARNADES, PE6
CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG. DEL BELLRESGUARD**

Aprovació inicial

Juliol 2021



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Equip redactor:

OUA Gestió del Territori i Urbanisme
Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Núria Noguer Pujadas, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Col·laboradors:

Avantprojecte arquitectònic Sector Can Barnades

BCA Arquitectura

Albert Blanch Segarra, arquitecte

Vanesa Piriz, arquitecta

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, Memòria Social

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

CONTINGUT

El document de MP del PGOU en el PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorn del Pg. del Bellresguard, té el contingut següent:

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS	1
0. INTRODUCCIÓ.....	1
2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	3
2.1 MARC TERRITORIAL	5
2.1.1 Àmbit territorial. El Masnou i el Maresme.....	5
2.1.2 Població	5
2.1.3 Habitatges i llars	6
2.1.4 Medi físic	6
2.1.5 Medi natural	6
2.2 CARACTERÍSTIQUES DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ	7
1.2.1 Situació i àmbits de la modificació.....	7
1.2.2 Morfologia urbana de l'entorn dels sub-àmbits de la modificació.....	9
1.2.3 Topografia, estat actual i usos.....	11
1.2.4 Valors ambientals i paisatgístics	13
1.2.5 Condicionants i riscos	13
1.2.6 Situació respecte les infraestructures i els serveis	14
1.2.7 Estructura de la propietat	15
2.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA	16
1.3.1 Antecedents urbanístics.....	16
1.3.2 Planejament territorial i sectorial. Planejament d'àmbit superior.....	16
1.3.3 Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós	17
1.3.4 Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou	19
1.3.5 Quadre resum del planejament vigent pels àmbits incorporats a la MP PGOU	20
1.4 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT VIGENT DELS SUB-ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ	21
1.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC	22
3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	23
2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	25
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	25
2.2.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació.....	25
2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació	25
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 1	26
2.4 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 2.....	26
2.5 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 3.....	27
2.6 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 4	27
2.7 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ DETALLADA DEL SUB-ÀMBIT 1	27
2.7.1 Estructura general de l'ordenació	27
2.7.2 Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades	27
2.8 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 2.....	32
2.8.1 Estructura general de l'ordenació	32
2.8.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades	33
2.9 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 3.....	34
2.9.1 Estructura general de l'ordenació	34
2.9.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades	34
2.10 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 4.....	35
2.10.1 Estructura general de l'ordenació	35
2.10.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades	35
2.11 QUADRE RESUM I COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MODIFICACIÓ PUNTUAL	36
2.12 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE	39
2.12.1 Adequació de l'ordenació a les directrius de rang superior	39
2.12.2 Justificació del compliment del TRLU.....	39
2.12.3 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent.....	39
2.12.4 Justificació del % de cessió d'aprofitament	40
2.12.5 Justificació de la reserva de sistemes d'Espai Lliure i d'Equipaments del global de la Modificació.....	40
2.12.6 Justificació del manteniment i funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.....	42
2.12.7 Àmbit no subjecte a servitud aeronàutica	43
2.13 PARTICIPACIÓ CIUTADANA	44
2.13.1 Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document.....	44
2.13.2 Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial.....	44
4. NORMATIVA	46
article 1. Àmbit de la Modificació Puntual	48
article 2. Objecte de la Modificació Puntual	48
article 3. Marc legal.....	48
article 4. Contingut de la Modificació Puntual	48
article 5. Interpretació de les normes urbanístiques	48
article 6. Vigència.....	49
article 7. Modificació de les determinacions gràfiques	49
article 8. Ajustos i precisió de límits.....	49
article 9. Classificació i qualificació del sòl.....	50
article 10. Identificació de sistemes i zones	50
article 11. Iniciativa.....	51

article 12. Divisió poligonal.....	51
article 13. Sistema d'actuació.....	51
article 14. Desenvolupament i execució del Pla.....	51
article 15. Cessions obligatòries.....	51
article 16. Projectes d'urbanització.....	51
article 17. Projectes de reparcel·lació.....	51
article 18. Despeses i obres d'urbanització.....	51
article 19. Terminis per a l'execució de l'obra d'urbanització.....	51
article 20. Edificació simultània a les obres d'urbanització.....	51
article 21. Llicències.....	52
article 22. Definició de conceptes.....	52
article 23. Identificació dels sistemes.....	53
article 24. Titularitat i afectació del sòl.....	53
article 25. Sistema Viari. Xarxa viària bàsica - Clau 1c.....	53
article 26. Sistema d'Espais Lliures. Clau 4.....	53
article 27. Sistema d'equipaments. Clau 5.....	53
article 28. Definició i zonificació.....	54
article 29. Zona de casc antic no edificable (Clau 10n).....	54
article 30. Zona subjecta a volumetria ordenada Can Barnades (Clau 11cb) i Zona subjecta a volumetria ordenada Can Barnades Habitatge Protegit (Clau 11cb-hp).....	54
5. GESTIÓ I PLA D'ETAPES.....	56
5.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ.....	58
5.2 DIVISIÓ POLIGONAL.....	58
5.3 PLA D'ETAPES.....	58
5.4 DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT.....	58
5.5 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	59
5.5.1 Justificació de la cessió d'aprofitament.....	59
5.5.2 Concreció i condicions de la cessió del sòl amb aprofitament.....	59
5.5.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització.....	59
5.6 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ.....	59

ANNEXES

ANNEX 1 – PLÀNOLS

ANNEX 2 – INFORME AMBIENTAL

ANNEX 3 – ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ANNEX 4 – MEMÒRIA SOCIAL

ANNEX 5 – ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

ANNEX 6 – SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANNEX 7 – CERTIFICACIONS DE LES FINQUES INCLOSES EN LA MP PGOU

0. INTRODUCCIÓ

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el dia 18 de febrer de 2021 va aprovar inicialment la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou en els sectors PE4 Can Barnades i PE6 Joan Roig, pg. Joan Carles I, Vallromanes i Parc del Mil·lenari.

Així mateix, es va acordar suspendre el tràmit d'atorgament de llicències i tramitacions en l'àmbit de la referida Modificació puntual, d'acord amb l'article 73 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost; i determinar, de conformitat amb l'article 74.1 de l'esmentat text legal, que el termini de la suspensió serà, com a màxim, de dos anys a comptar des del dia següent a la data de l'acord d'aprovació inicial de la modificació del Pla.

Per aquest motiu, i d'acord amb el que preveu l'article 85.4 del TRLUC, en relació amb l'article 115 del seu reglament, es va iniciar un període d'informació pública durant el termini d'un mes, a comptar des del dia següent de la data de l'última publicació de l'edicta d'aprovació.

Resultat d'aquesta exposició al públic es van rebre diversos informes i alegacions la valoració dels quals fa necessària la introducció d'esmenes i correccions de caire substancial en el document. Aquest fet ha motivat la redacció d'un nou document per tal que pugui ser aprovat inicialment de nou, donant així mateix cobertura a un tràmit d'exposició al públic.

2.1 MARC TERRITORIAL

2.1.1 Àmbit territorial. El Masnou i el Maresme

La present modificació de planejament abasta 4 àmbits ubicats al sud-oest i al centre del municipi del **Masnou**.

El Masnou, a la comarca del Maresme, engloba una superfície de 3,39km² i limita al nord amb Teià i Alella, al sud amb el Mar Mediterrani, a l'est amb Premià de Mar i a l'oest amb Montgat.

El municipi compta amb dues parades de tren, el Masnou i Ocata, i amb un port que actualment és un important punt d'oci nocturn d'escala comarcal. El terme municipal és creuat per la carretera N-II que travessa paral·lela a la línia de costa, així com per la C-32, que circula per la seva zona nord. A part d'aquestes dues vies principals, també destaquen dues carreteres que comuniquen el municipi amb pobles de l'interior de la comarca. La primera és la BV-5002 que porta a Granollers i la segona és la B-5026 que va fins a Teià.



Imatge 1. Emmarcament territorial

RESUM DADES D'INTERÈS DEL MASNOU

- Població (2020 - Idescat): **23.831 habitants**
- Superfície: **3,39 km²**
- Densitat de població: **7.029,8 habitants / km²**
- Altitud: **27 metres**
- Barris: **7**
- Comarca: **Maresme**
- Província: **Barcelona**

El municipi del Masnou s'ubica al sud-oest de la comarca del Maresme. La comarca del **Maresme** està ubicada a la costa catalana, al nord de Barcelona. És una de les set comarques més petites de Catalunya però la quarta més poblada. Té una superfície de 398,53 km² i 458.626 habitants, per tant, una densitat de 1.150,88 hab./km².

El Maresme comprèn 30 municipis i s'estén a través d'una franja de territori estreta i allargada entre el mar Mediterrani i la Serralada Litoral.

La seva capital és Mataró, que té una extensió de 22,5 km i 125.517 habitants, és a dir, el 28,26% del total de la comarca. Premià de Mar és el segon municipi més poblat del Maresme.

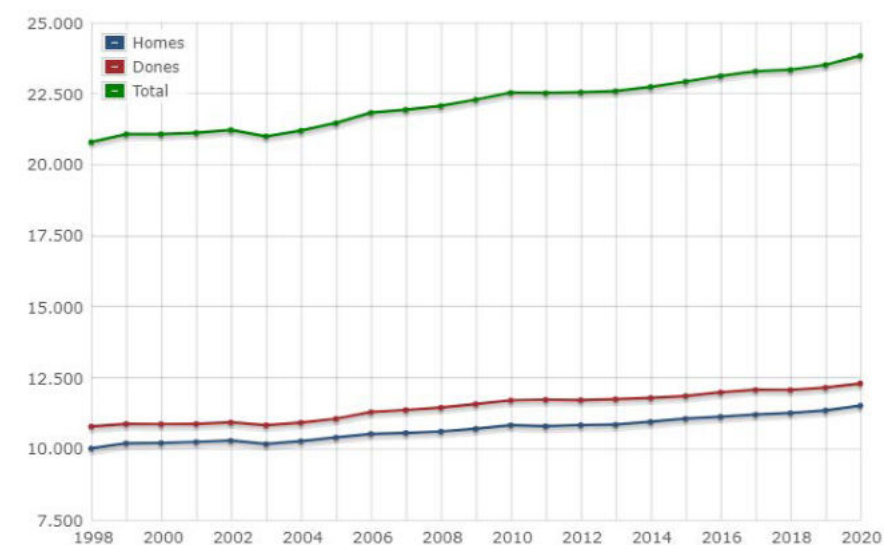
Geogràficament, el Maresme és una comarca uniforme, amb pics i valls amb alternança compassada. Les seves muntanyes són majoritàriament recents i generalment de granit, són suaus però prou altes per contenir els vents gèlids del nord a l'hivern.

La comarca queda dividida per la Riera de Caldes d'Estrac, que marca el tarannà dels dos territoris que integren la comarca, el Baix Maresme i l'Alt Maresme. Té també nombroses rieres, rials i torrents per tots els pobles de la comarca, que en algun moment de la seva història han ocasionat fortes rierades.

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

2.1.2 Població

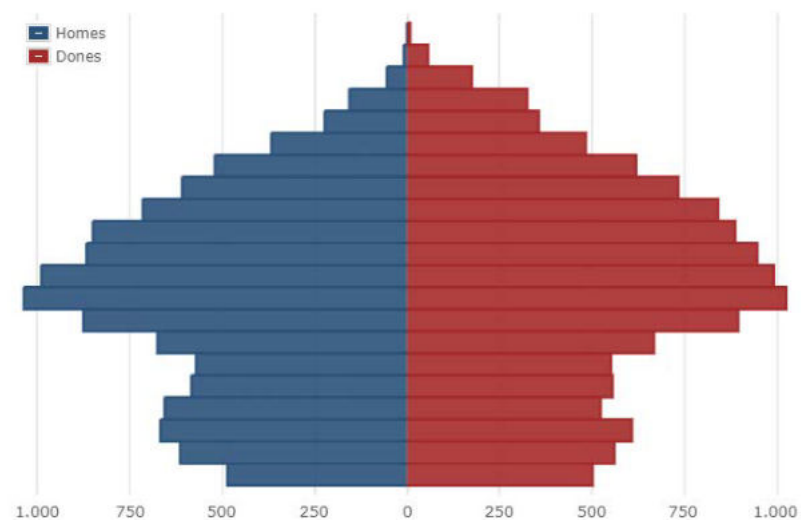
El creixement demogràfic del Masnou ha experimentat dues etapes clares de creixement. La primera va produir-se principalment del 2003 al 2010. A partir d'aquest any, la població es va mantenir estable durant 5 anys aproximadament. La segona etapa de creixement va començar l'any 2015, i actualment encara es manté de manera contínua.



Imatge 2: Padró municipal d'habitants El Masnou 1998-2020. Font: Idescat

Pel que fa a l'estructura de la població, aquesta és semblant a la que presenta la comarca o Catalunya; amb una tendència a dibuixar l'estructura característica d'aquest tipus de gràfics, degut a la baixa natalitat i a l'elevada població d'entre 35 i 59 anys.

Destaca el major nombre d'homes i dones d'entre 40 a 44 anys. Alhora, en els grups de major edat, hi predomina la població femenina, donant-se així una feminització del sobre-ensvelliment degut a la major presència de les dones en edat avançada.



Imatge 3: Població per sexe i edat quinquennal. El Masnou 2020. Font: Idescat

2.1.3 Habitatges i llars

Segons dades de l'Idescat de l'any 2011 (última actualització), el municipi del Masnou compta amb un total de 10.366 habitatges familiars, el 85,25% dels quals són habitatges principals, mentre que el 8,75% són habitatges secundaris.

Dels 8.837 habitatges familiars principals del municipi, el règim principal de tinença és de propietat, amb un 69,48% (6.140).

TIPOLOGIA D'HABITATGES (Idescat 2011)		
Principals	8.837	85,25%
Secundàries	908	8,75%
Buides	621	6,00%
TOTAL	10.366	100%

RÈGIM DE TINENÇA (Idescat 2011)		
De propietat	6.140	69,48%
De lloguer	2.158	30,52%
TOTAL	8.837	100%

2.1.4 Medi físic

Relleu

La Serralada Litoral ressegueix el límit del Maresme, amb una llargada de 50 km i una amplada que oscil·la entre els 5 i els 15 km. La comarca pertany geològicament a les restes de l'antic massís catalanobalear que acabà creant la Serralada Litoral i el sòl està format majoritàriament per granits. La descomposició granítica i d'altres materials convertits en sauló forma un relleu sinuós que ressegueix la costa i que conjuga suaus turons amb la plana litoral més propera al mar. L'erosió dels massissos ha originat les llargues platges de la costa i les lleres de les rieres torrencials, curtes en el seu recorregut però d'elevat pendent. Concretament el municipi de Premià de Mar és un territori suaument inclinat des del peu de la serralada fins al mar amb un pendent màxim del 5,4% en sentit perpendicular a la costa.

El municipi de Premià de Mar compta amb 2,5 km de litoral, al llarg dels quals s'hi troben 5 platges de nord a sud: la platja de Llevant, la de Bellamar, la platja del Pla de l'Os, la platja de la Descàrrega i la platja de Ponent. Les platges estan formades majoritàriament per sorres i algunes roques granítiques i representen la transició entre el medi marí i el continental.

Geologia

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

Clima

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

Xarxa hidrogràfica

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

Degut a les característiques permeables del substrat geològic, gran part de l'aigua discorre de forma subterrània formant aqüífers. L'aqüífer del Baix Maresme ocupa tota l'extensió del municipi de Premià de Mar i és un element que cal protegir i posar en valor. Tot i això dins del terme no s'hi troba cap aqüífer protegit ni cap zona humida catalogada.

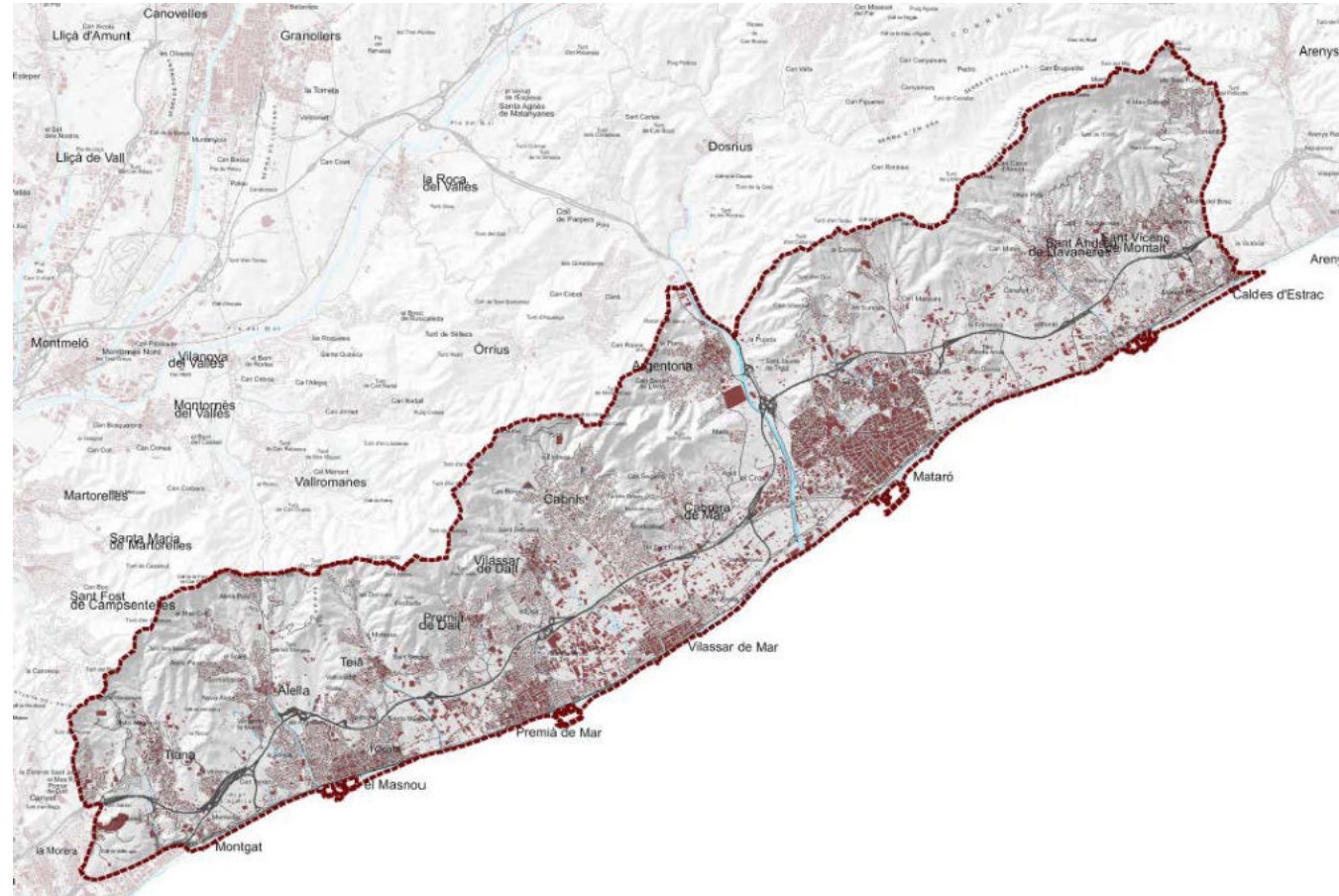
A Premià de Mar hi trobem com a torrent principal la riera que pren el seu nom, alhora que d'altres cursos d'aigua, com el torrent de Ca l'Amell, o el torrent del Castell, que s'han anat canalitzant a mesura que la trama urbana es desenvolupava.

2.1.5 Medi natural

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

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

- Ric patrimoni històric i arquitectònic vinculat als assentaments ibèrics, romans i medieval, tant en els nuclis com en els espais agrícoles i forestals.
- Ric patrimoni arquitectònic modern, del s.XIX, vinculat amb les torres o cases paladianes dels "indianos" i amb les cases de poble amb patis interiors propis dels nuclis costaners.



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

Vegetació

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

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

Fauna

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

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

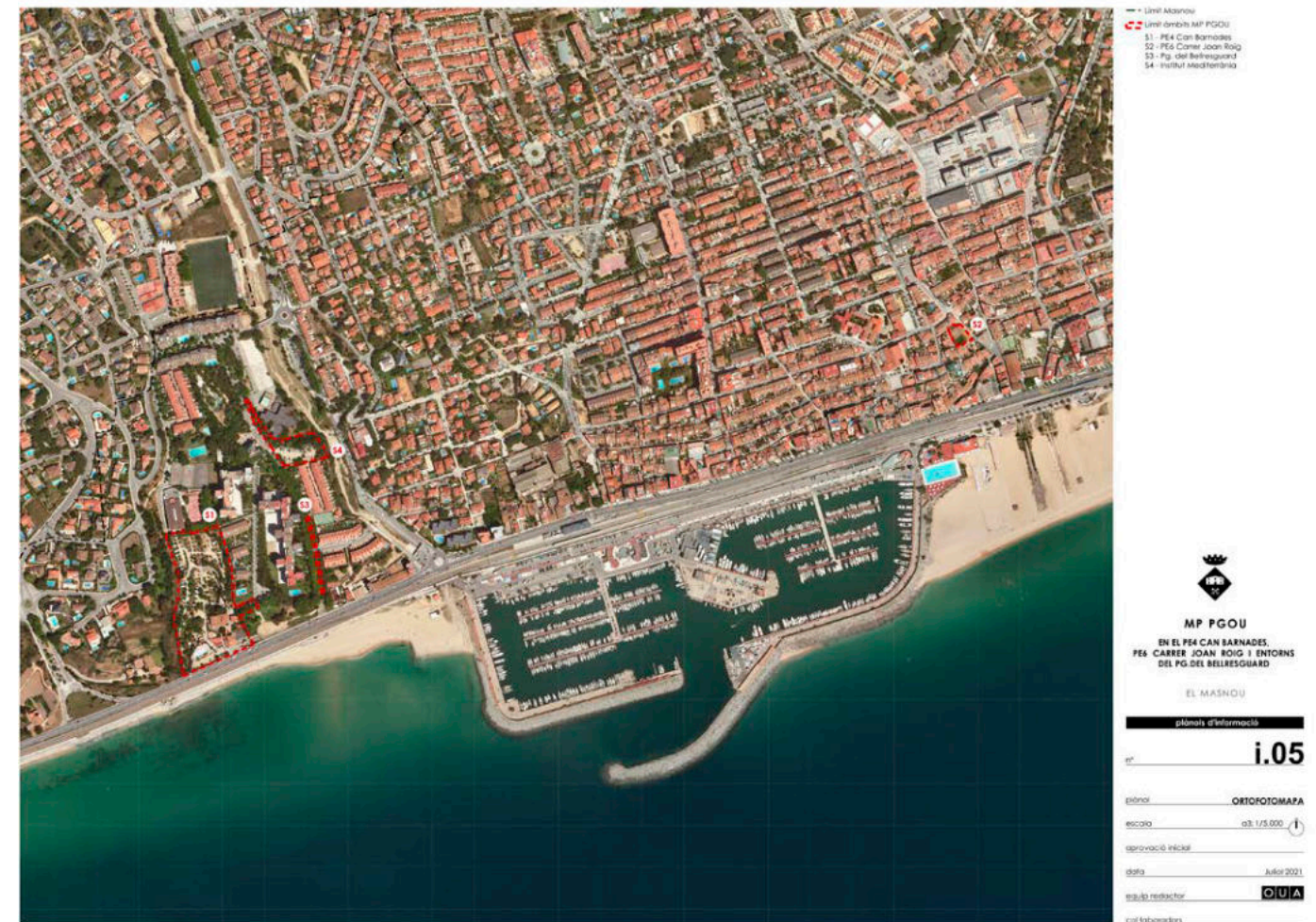
Igualment, la presència de camps de cultiu pot afavorir la població d'aus i d'alguns vertebrats, però bàsicament els animals que s'adapten a aquest entorn urbà.

2.2 CARACTERÍSTIQUES DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ

1.2.1 Situació i àmbits de la modificació

La present modificació inclou 4 sub-àmbits ubicats al municipi del Masnou. Els sub-àmbits 1, 3 i 4 es troben concretament al barri de Bellresguard-Can Teixidor, a l'oest del municipi, mentre que el sub-àmbit 2 forma part del seu centre històric.

Cal esmentar que malgrat abastar 4 sub-àmbits, el present document té com a objecte principal modificar 2 sub-àmbits que es corresponen amb dos sectors delimitats pel PGOU: el PE4 Can Barnades i el PE6 Carrer Joan Roig. Els altres dos sub-àmbits s'inclouen a l'àmbit de la modificació als únics efectes de reconèixer la realitat física existent en el planejament municipal.



Imatge 5: Àmbits de la modificació puntual

a) Sub-àmbit 1 - PE4 Can Barnades

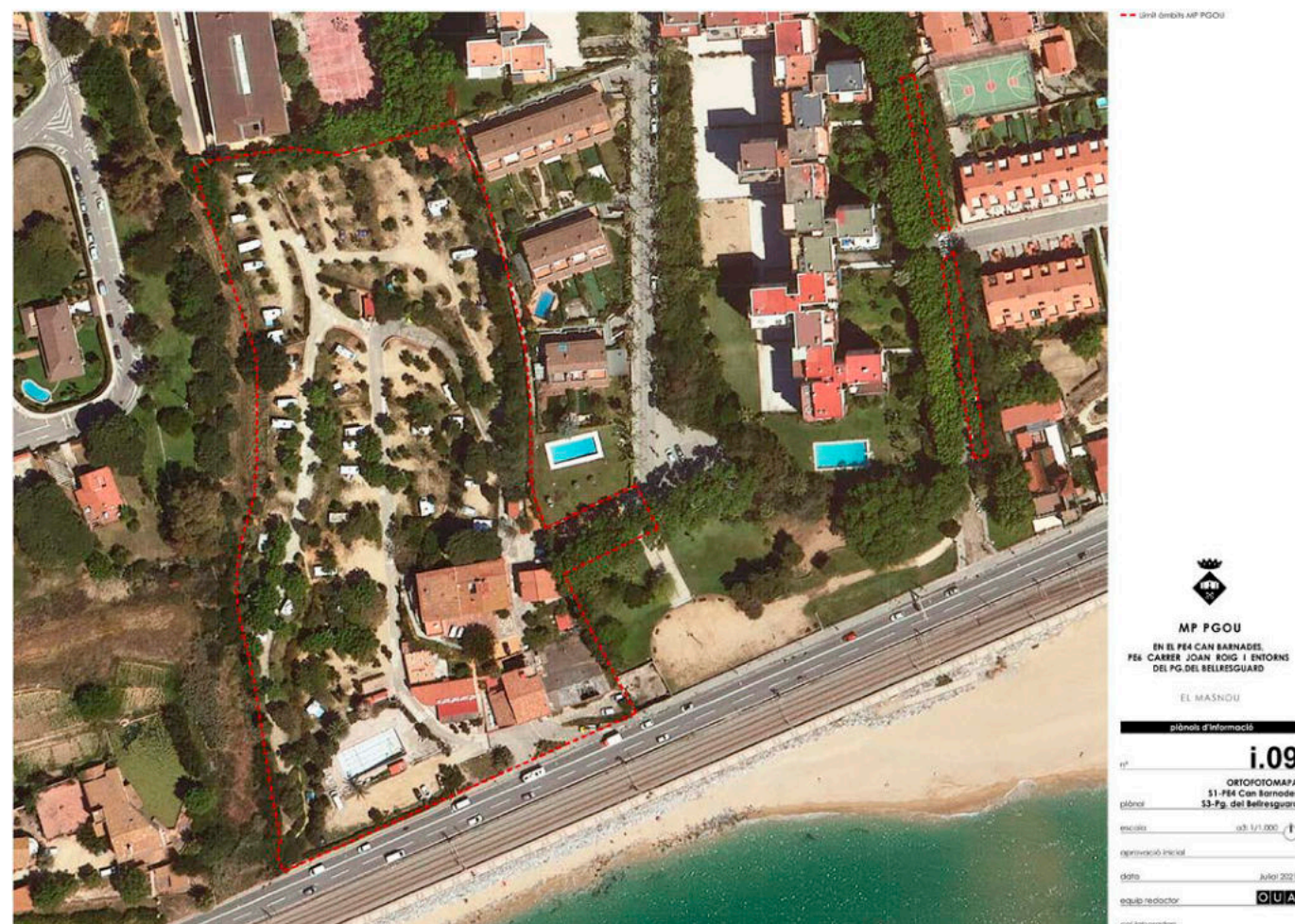
El primer sub-àmbit correspon als terrenys delimitats pel PGOU com a PE4 Can Barnades.

Aquest sector es troba ubicat al sud-oest del municipi, al barri de Bellresguard-Can Teixidor, barri limitat a est per la Riera d'Alella, a sud per la línia de costa, a nord pel municipi d'Alella i a oest pel municipi de Montgat.

La seva ubicació és privilegiada, donat que es troba en contacte amb la N-II, carretera que connecta el municipi amb Barcelona i relliga tots els municipis de costa que l'envolten. La proximitat de l'àmbit a la Platja del Masnou, al Port i a la parada del Masnou de tren, confereix un alt valor tant ambiental com estratègic al sector.

A més, és un àmbit clau pel rebliment del barri de Bellresguard, donat que suposarà la cessió d'una gran superfície per ampliar l'escola existent al nord del PE4, a més de reforçar l'estructura d'espais lliures i vialitat del barri.

L'àmbit té una superfície total de 19.643,14m² i actualment està ocupat pel Càmping Masnou.



Imatge 6: Àmbits de la modificació puntual. Dreta sub-àmbit 1 PE4 Can Barnades i esquerra sub-àmbit 3 Pg. del Bellresguard

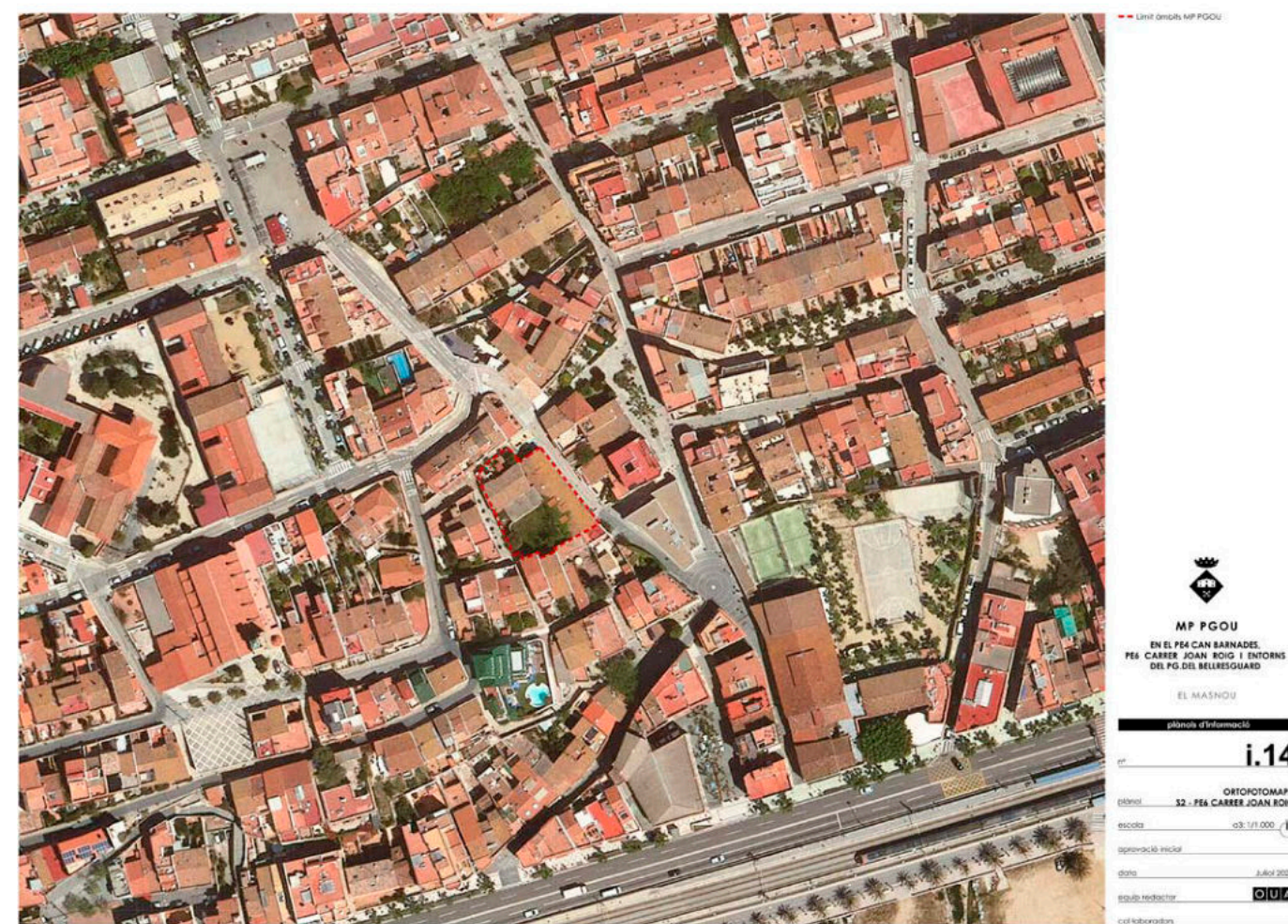
b) Sub-àmbit 2 – PE6 Carrer Joan Roig

El segon sub-àmbit de la present modificació puntual és el PE6 Carrer Joan Roig, sector delimitat pel PGOU del Masnou.

L'àmbit es troba al casc antic del municipi, i correspon a una illa de 778,68m² delimitada pels carrers Joan Roig, Santa Anna i carrer de Bassegoda Amigó que conté l'antiga fàbrica de fils "El Pino", un edifici inclòs a l'inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat (dins de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme) i conegut com a "La Fabriqueta".

El sub-àmbit 2 es troba a escassos 200m de la Platja i l'estació de tren d'Ocata, de la carretera N-II i del Port del Masnou. Així, és una àrea molt ben posicionada i envoltada d'edificacions històriques i equipaments d'escala municipal.

De la mateixa manera que el sub-àmbit 1, el desenvolupament del PE6 permetrà recuperar aquest edifici patrimonial i oferir al casc històric del Masnou una nova àrea equipada.



Imatge 7: Àmbits de la modificació puntual. Sub-àmbit 2 PE6 Carrer Joan Roig

c) Sub-àmbit 3 – Pg. del Bellresguard

El tercer sub-àmbit incorporat a la present modificació és un àmbit reduït de 470,02m² de superfície situat al Pg. del Bellresguard.

Aquest àmbit es subdivideix en dos porcions de sòl diferenciades que es correspon amb dos trams de vorera a la banda est del carrer. En el que és la secció existent del Passeig del Bellresguard, aquets dos trams de vorera es corresponen amb dues àrees d'aparcament en bateria

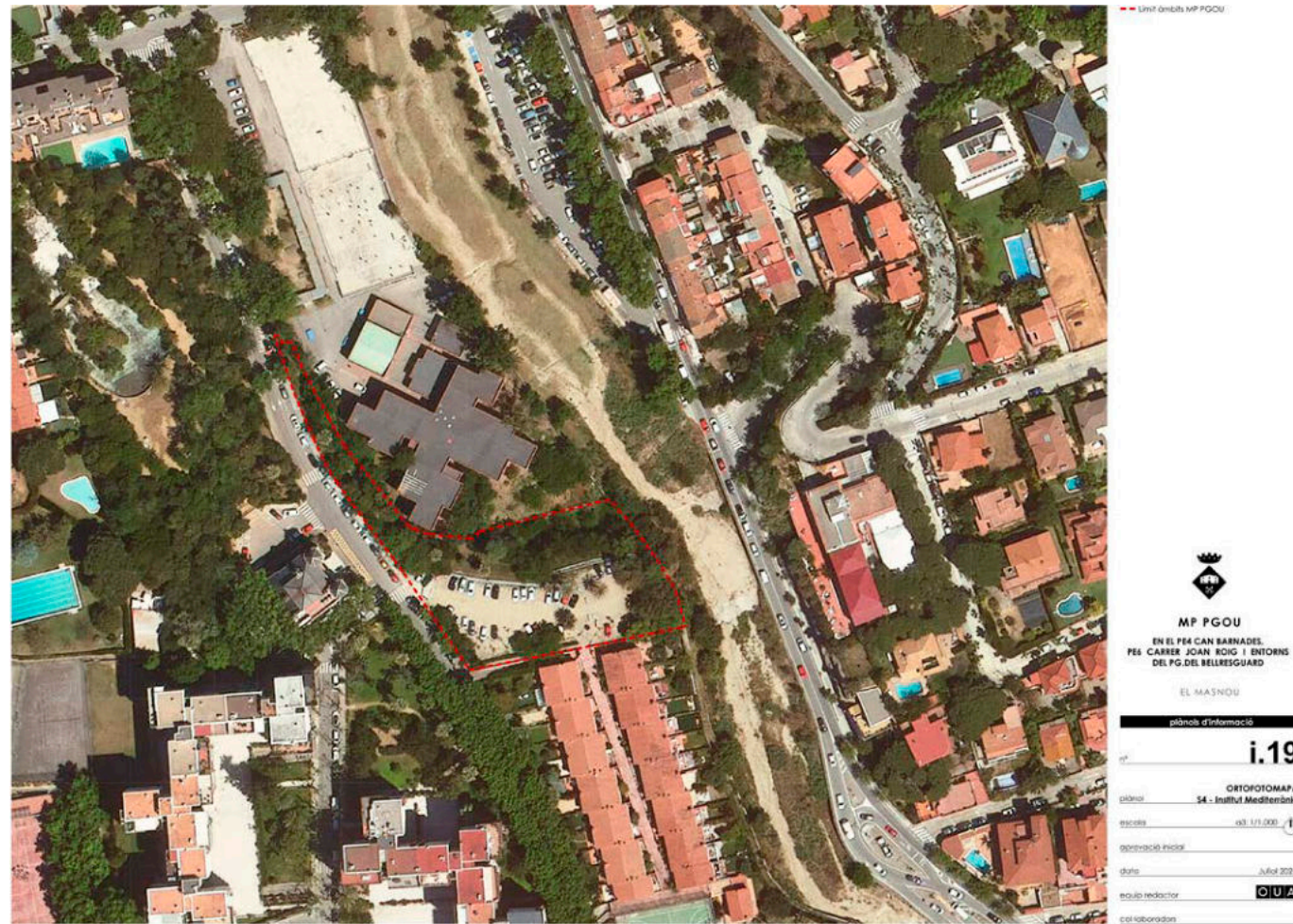
Delimitació del sub-àmbit 3: Veure imatge 6

d) Sub-àmbit 4 – Institut Mediterrània

L'última àrea inclosa al present document és una àrea d'uns 3.608,37m² ubicada al barri de Bellresguard-Can Teixidor, limitada a est per la Riera d'Alella, a nord per l'Institut Mediterrània, a oest pel Pg. del Bellresguard i a sud per la urbanització residencial de baixa densitat que anomenarem cases del passeig de la riera.

Actualment és una àrea de sorra que s'utilitza en gran part com a aparcament que dona servei als equipaments de l'entorn. D'una banda el mateix Institut Mediterrània i d'altra banda a l'equipament "Casa del Marquès", localitzat a la banda oest i vorejada en la seva totalitat de vialitat sense àrees pròpies d'aparcament.

L'accés a aquesta àrea es produeix des del Pg. del Bellresguard, en el tram que queda situat just davant de l'equipament de la "Casa del Marquès".



Imatge 8: Àmbits de la modificació puntual. Sub-àmbit 4 Institut Mediterrània



Imatge 9: Alçades de les edificacions

1.2.2 Morfologia urbana de l'entorn dels sub-àmbits de la modificació

a) Alçades de l'edificació

El municipi del Masnou és un municipi eminentment poblat d'edificacions de baixa densitat. Les edificacions més nombroses són aquelles de pb fins a pb+3, presents sobretot al centre i als barris d'Ocata i Califòrnia. Per altra banda, aquelles edificacions d'alçades superiors a pb+4 són menors i s'ubiquen principalment a la zona nord i oest del municipi.

Cal esmentar que el barri Bellresguard - Can Teixidó presenta una morfologia urbana pel que fa a alçades de l'edificació força variada, on destaca la presència d'una urbanització de plurifamiliars en alçada (pb+7 i àtic) combinada amb edificacions plurifamiliars de pb+2 i edificacions unifamiliars en filera i aïllades.

Pel que fa al Centre del Masnou, on es troba el sub-àmbit 2 de la present modificació, l'anàlisi mostra com les alçades de les edificacions presents són menors, en la seva majoria de pb, pb+1, pb+2 i pb+3.



Imatge 12: Barri Bellresguard - Can Teixidó



Imatge 13: Barri Centre



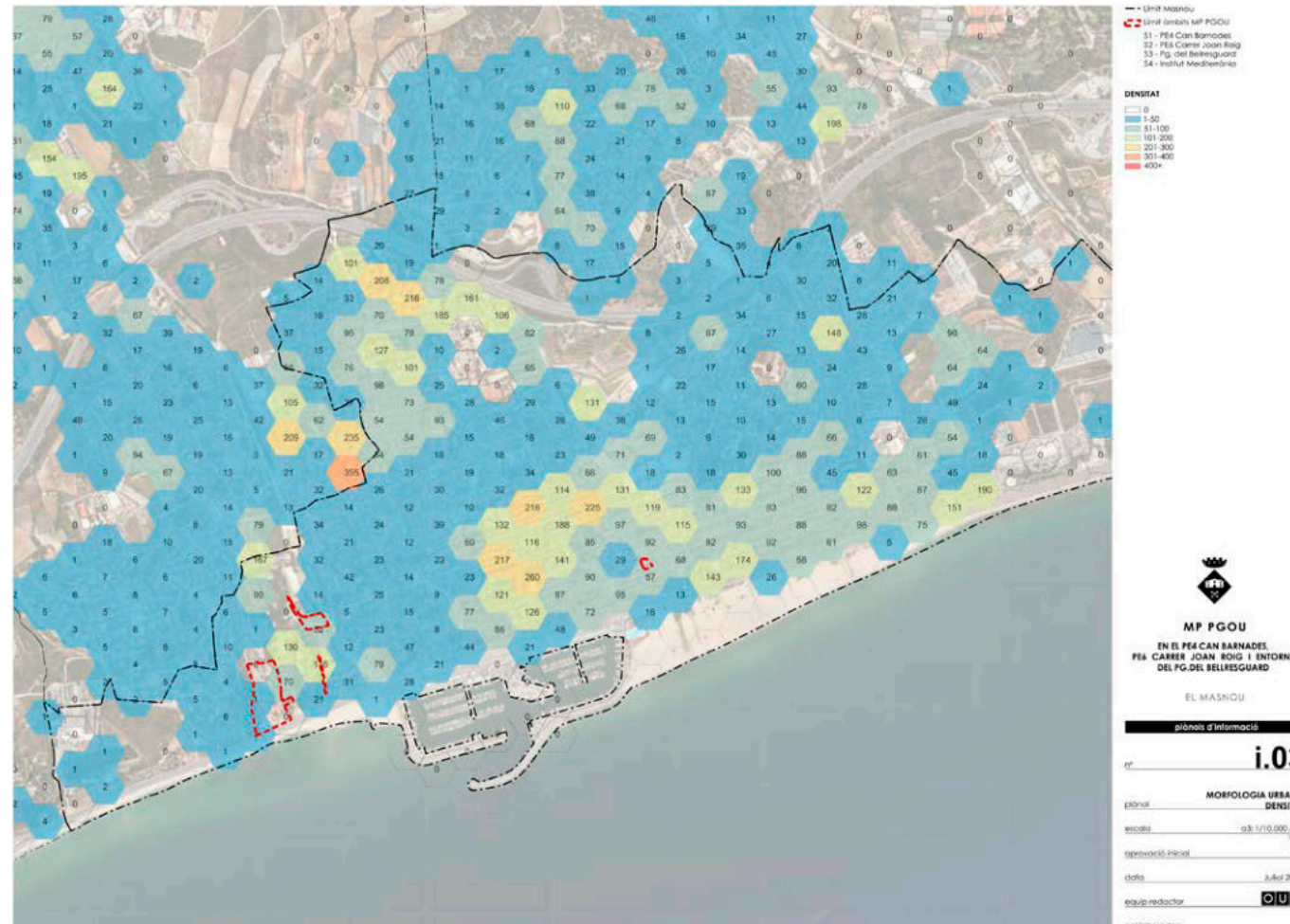
Imatge 10: Barri Bellresguard - Can Teixidó
Alçades de l'edificació



Imatge 11: Barri Centre
Alçades de l'edificació

b) Densitat

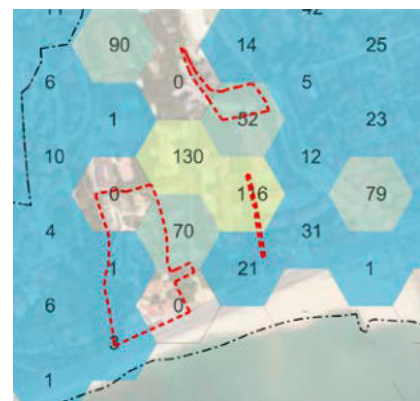
La densitat mitja del municipi del Masnou és de 7.029,8km² (70.298hab/Ha). Analitzant la població del municipi per hectàrea, obtenim que, majoritàriament, aquest presenta una mitja d'entre 1 i 50 habitants per hectàrea. Les parts més denses corresponen als barris Centre, Ocata i Masnou alt – Els Ametllers.



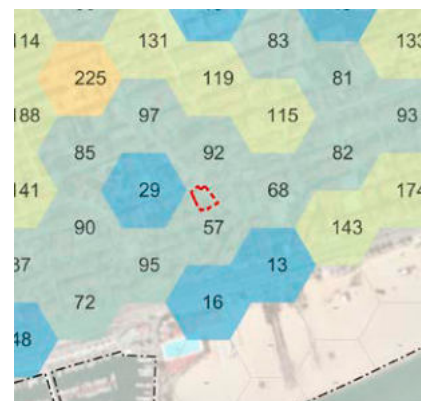
Imatge 14: Densitats hab/ha

Al barri Bellresguard – Can Teixidó, destaca una zona molt densa que coincideix amb l'àmbit ubicat entre els sub-àmbits 1, 3 i 4 del present document.

Pel que fa al Centre del Masnou, on es troba el sub-àmbit 2 de la present modificació, la densitat predominant es troba en el rati d'entre 50 i 100 habitants per Hectàrea.



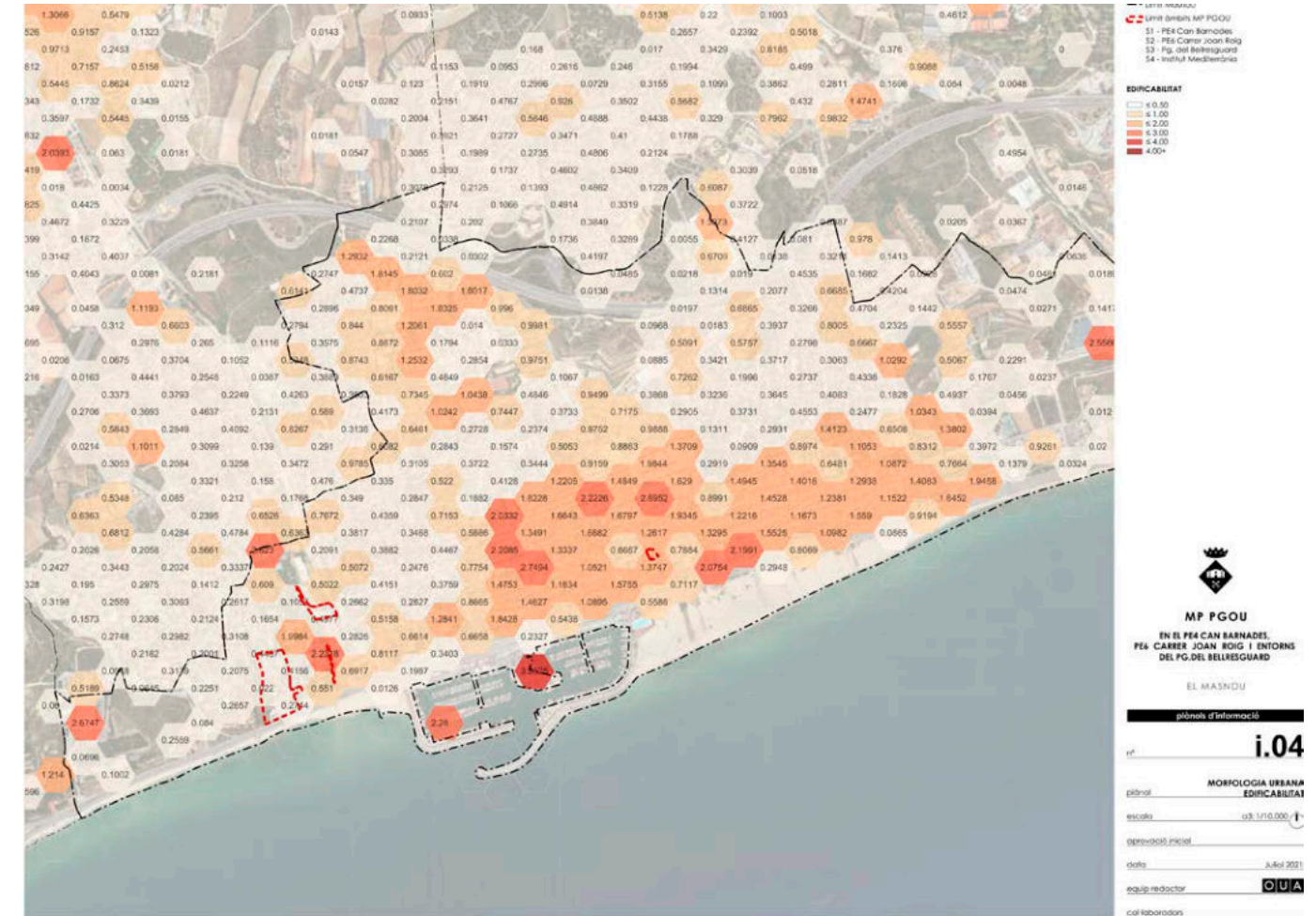
Imatge 15: Barri Bellresguard - Can Teixidó Densitats mitges per Ha.



Imatge 16: Barri Centre Densitats mitges per Ha

c) Edificabilitat

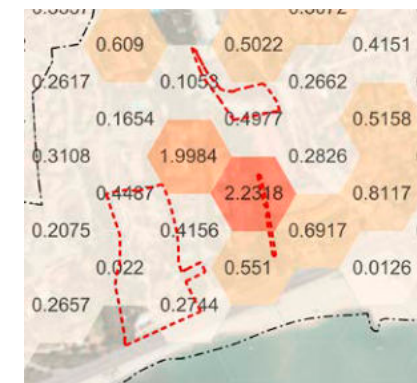
El següent plànol mostra l'edificabilitat bruta per hectàrea present al municipi del Masnou. S'aprecia clarament com el Centre i el barri d'Ocata són les parts amb edificabilitats més elevades, amb valors que oscil·len entre edificabilitats brutes d'1 m²st/m²sòl i 3m²st/m²sòl.



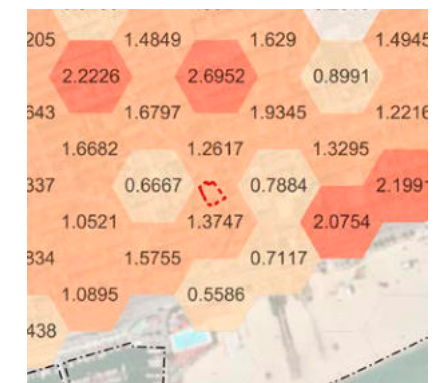
Imatge 17: Edificabilitat bruta per hectàrea

L'edificabilitat bruta existent a l'entorn del sub-àmbit 1 – PE6 Can Barnades és superior 0,5m²st/m²sòl. Destaquen dues hectàrees on l'edificabilitat és aproximadament 2,00m²st/m²sòl, coincident amb les urbanitzacions d'edificis plurifamiliars de pb+7 i àtic ubicats a l'est del mateix.

El sector PE6 – sub-àmbit 2, es troba envoltat d'edificabilitats elevades, donat que el centre del Masnou és força dens. Així, aquestes van des d'índex bruts de 0,5m²st/m²sòl fins a 2,0m²st/m²sòl.



Imatge 18: Barri Bellresguard - Can Teixidó Edificabilitat bruta per hectàrea



Imatge 19: Barri Centre Edificabilitat bruta per hectàrea

1.2.3 Topografia, estat actual i usos

Els 4 sub-àmbits de la present modificació de PGOU són àmbit urbans, així que les topografies existents són suaus en tots els casos i no es destaquen desnivells apreciables.

El sub-àmbit 1 – PE6 Can Barnades és el que presenta més desnivell, tractant-se d'una zona aterrossada que passa de la cota +17.00m a la seva zona nord fins a la cota +5.00m aproximadament a la seva zona sud, en contacte amb la N-II. D'aquesta manera, el pendent del sector en sentit longitudinal és d'aproximadament el 5,60%. En sentit transversal el pendent resulta gairebé inapreciable.

a) Sub-àmbit 1 - PE4 Can Barnades

Actualment el sub-àmbit 1 disposa d'una activitat en funcionament que ocupa la totalitat de la parcel·la privada. Es tracta del Càmping Masnou, instal·lació que va obrir al 1956, considerant-se el més antic d'Espanya. Disposa de bar, restaurant, piscina, supermercat, saló social, connexió wifi i zona de pícnic i barbacoa distribuïts en 4 edificacions principalment, amb un total de 2.744m² construïts segons cadastre.



Imatge 24: Vista panoràmica de l'estat actual de l'àmbit



Imatge 20: Vista de la piscina del càmping



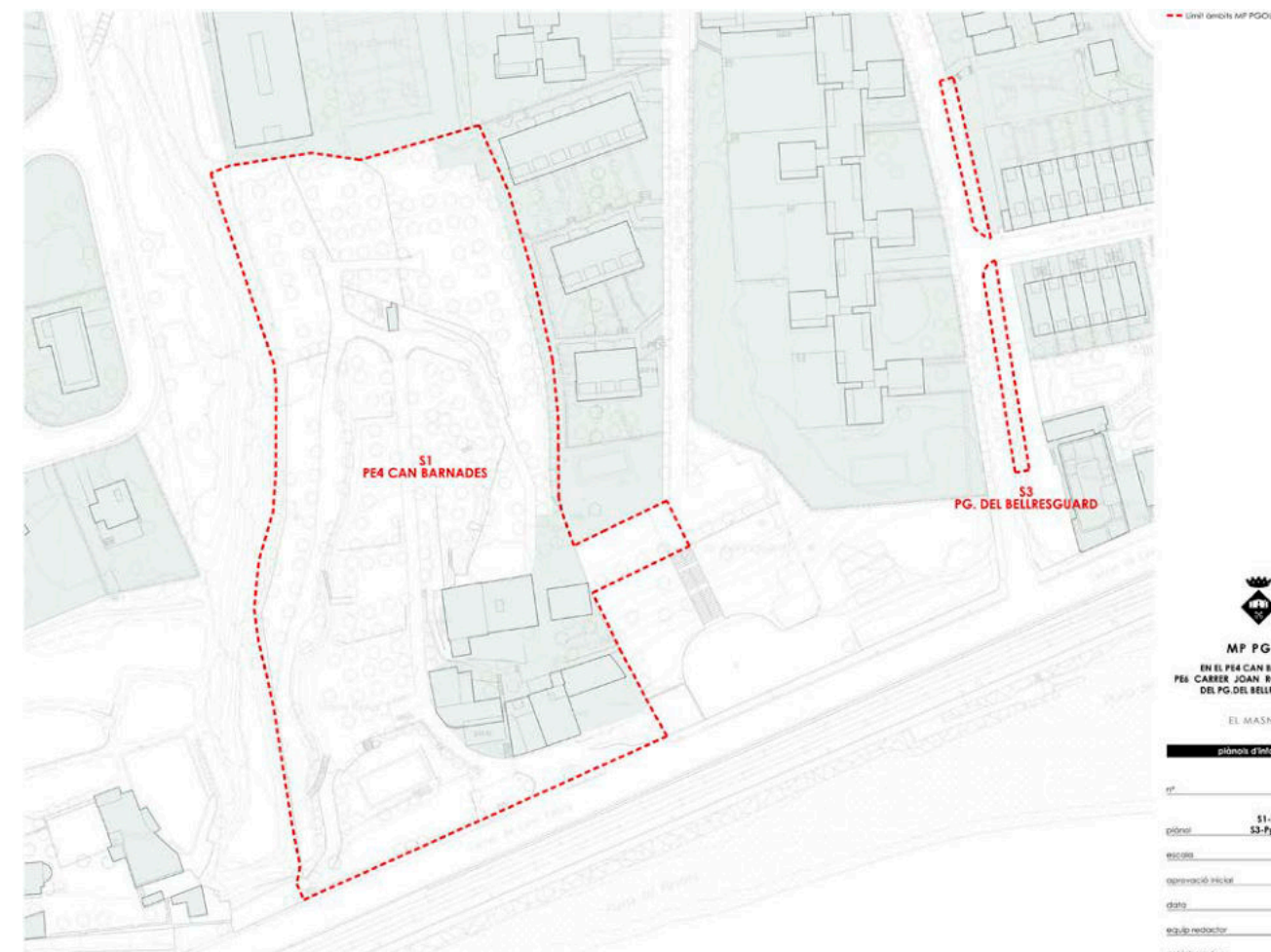
Imatge 21: Vista de la zona de caravanes



Imatge 22: Vista de la zona de caravanes



Imatge 23: Vista de les edificacions existents



Imatge 25: Topogràfic sub-àmbits 1 i 3

b) Sub-àmbit 2 – PE6 Carrer Joan Roig

El PE6 Carrer Joan Roig correspon a un àmbit de SUNC al bell mig del casc antic del Masnou. Destaca la presència de l'edifici de l'antiga fàbrica de fils "El Pino", coneguda com a "Fabriqueta" i inclosa a l'inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat (dins de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme) i al Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic del Masnou aprovat inicialment al 2016.

La descripció que fa l'inventari de Patrimoni d'aquesta edificació és la següent:

Nau industrial de planta rectangular d'una única planta i acabada amb una coberta de teules inclinada a dues aigües i el carener paral·lel a la façana de llevant que dona al carrer Bonaventura Bassegoda i Amigó. La façana principal està encarada al carrer Joan Roig i es genera amb una composició simètrica centrada per la porta d'accés i dues finestres laterals allargades en sentit vertical, coronades per un guardapols de maons, col·locats a sardinell o llibret, amb llinda plana a les finestres de la façana lateral i d'arc rebaixat a les de la façana principal.

És dels pocs edificis d'arquitectura industrial que es conserven. També és coneguda com Can Quirolí.

Aquesta nau, construïda l'any 1902, tenia un ús industrial i es troba actualment en desús i força deteriorada. El PECPA del Masnou li conferia una protecció documental.



Imatge 30: Vista patís nord



Imatge 31: Ubicació patís (gris) i edificacions existents (vermell)



Imatge 26: Vista façana nord



Imatge 27: Vista façana nord

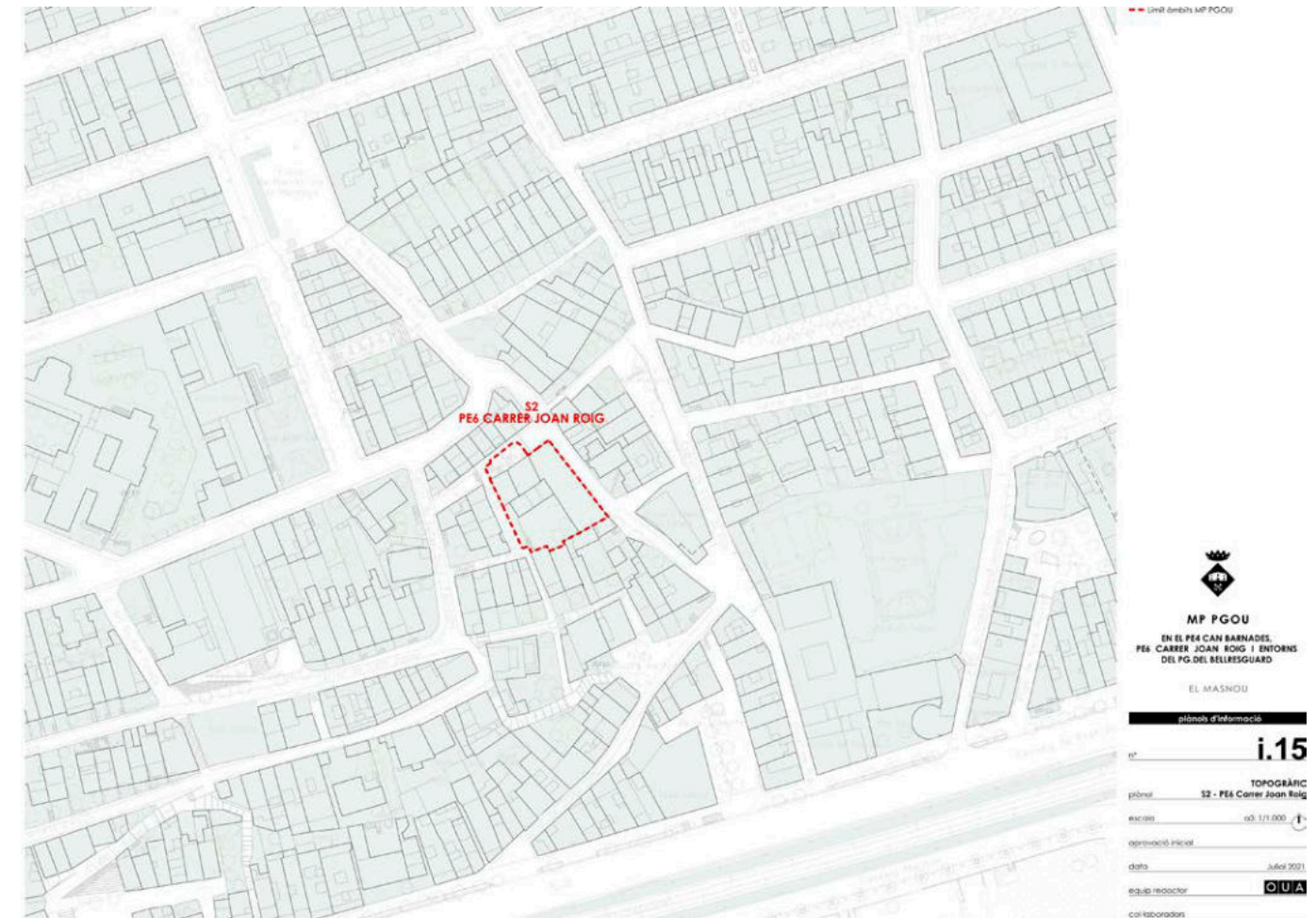


Imatge 28: Vista façana oest



Imatge 29: Ubicació de la "Fabriqueta"

A banda d'aquest edifici de valor patrimonial, aquest sub-àmbit inclou una sèrie d'edificacions annexes a l'esmentada nau, així com 3 patís que corresponen a les edificacions ubicades al nord de l'àmbit.



Imatge 32: Topogràfic sub-àmbit 2 PE6 Carrer Joan Roig


MP PGOU
 EN EL PE6 CAN BARRADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG DEL BELLRESGUARD
 EL MASNOU
 plànol d'informació
 nº **i.15**
 tipus **TOPOGRÀFIC**
 plànol **S2 - PE6 Carrer Joan Roig**
 escala 1:17.000
 aprovació inicial **Julia 2021**
 data **Julia 2021**
 equip redactor **O.U.A.**
 col·laboradors

c) Sub-àmbit 3 – Pg. del Bellresguard

El sub-àmbit 3 és actualment una zona utilitzada com a aparcament ubicada al la banda oest del Pg. del Bellresguard.



Imatge 33: Vista actual del sub-àmbit 3



Imatge 34: Topogràfic de l'àmbit

d) Sub-àmbit 4 – Institut Mediterrània

El sub-àmbit 4 és actualment una zona utilitzada com a aparcament ubicada al sud de l'Institut Mediterrània, entre el Pg. del Bellresguard i la Riera d'Alella, al davant de l'edifici anomenat Casa del Marquès.



Imatge 35: Entrada a l'aparcament



Imatge 36: Vista de l'interior de l'aparcament



Imatge 37: Vista panoràmica de l'aparcament



Imatge 38: Topogràfic sub-àmbit 4 Institut Mediterrània

1.2.4 Valors ambientals i paisatgístics

En els sub-àmbits delimitats a la present modificació no es localitza cap espai natural protegit ni espais d'interès geològic.

Els espais naturals protegits més propers al nucli del Masnou es localitzen al nord de la carretera C-32, allunyats dels sub-àmbits inclosos en el present document.

La biodiversitat o la singularitat dels àmbits és baixa, de manera que tampoc s'observa cap hàbitat d'interès comunitari que resulti afectat directament per la MPPGOU plantejada.

1.2.5 Condicionants i riscos**Pendents.**

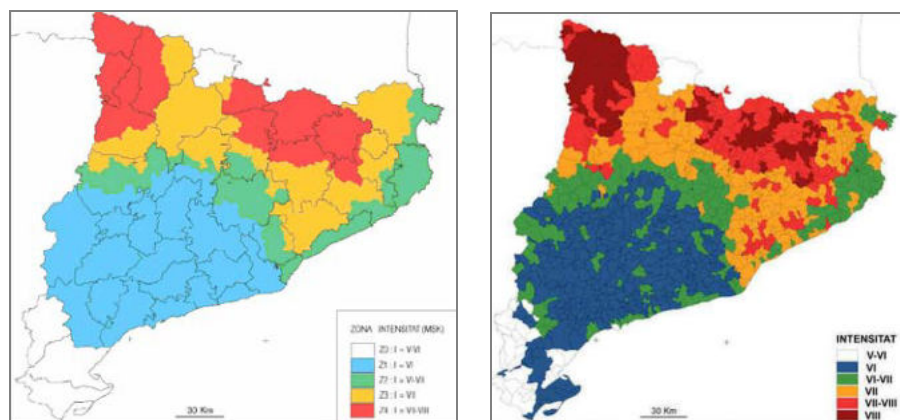
Els àmbits objecte d'aquesta modificació no inclouen terrenys amb pendents superiors al 20% que s'hagin de guiar en el seu desenvolupament amb els criteris de preservació dels terrenys amb pendents elevades previstos a la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC i RLUC)

Inundabilitat.

Els àmbits objecte de la modificació no estan subjectes a cap tipus de risc d'inundabilitat.

Sismicitat.

El municipi del Masnou es situa a la Zona 2 d'intensitat sísmica VII (500 anys) segons l'escala internacional d'intensitat macrosísmica (MSK), essent aquesta la de risc mitjà a Catalunya.



Imatge 39. Plànol d'intensitat sísmica.

Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, 1997, 2001.

Incendis.

Els àmbits de la present modificació presenten risc d'incendis baix segons l'anàlisi ofert per la Generalitat de Catalunya.

Contaminació lumínica.

Segons el Reglament que desenvolupa la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn (Decret 190/2015, de 25 d'agost, del Reglament Llei 6/2001), els àmbits afectats es classifiquen com a E3 ja que el planejament urbanístic actual els qualifica com a Sòl Urbà Consolidat.

Bona part del municipi, inclòs els sectors d'anàlisi, es troben dins la zona E3, de protecció moderada. Aquestes zones es corresponen amb àrees que el planejament urbanístic classifica com a sòl urbà o urbanitzable (excepte les àrees que són E1, E2 o E4) o que són d'ús intensiu durant la nit (proposats per els ajuntaments i aprovats pel departament competent).

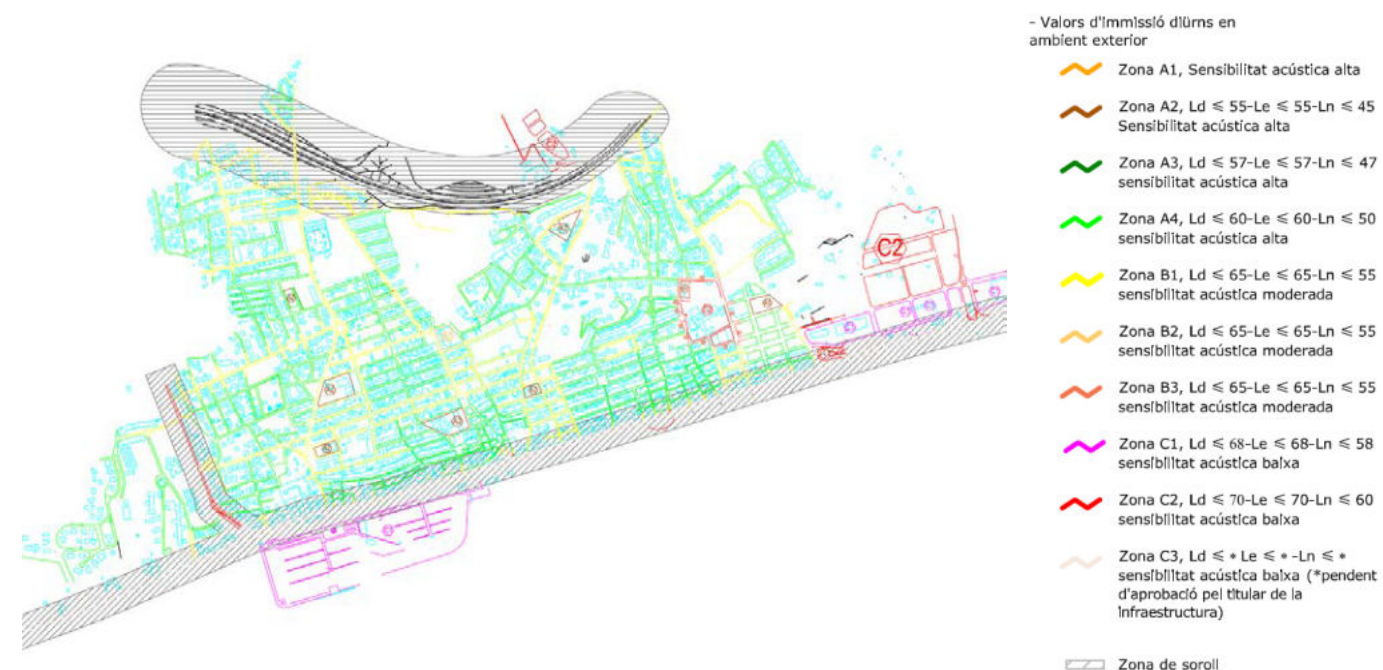
El decret determina les característiques de les instal·lacions i dels aparells d'il·luminació d'acord amb la zona de protecció en la que estan situats els àmbits afectats, i regula el funcionament de l'enllumenat en aspectes estacionals, horari, manteniment i adequació de la il·luminació existent.

Contaminació acústica.

El so es defineix com una alteració física de l'aire produïda per les vibracions mecàniques de la matèria. Quan aquesta alteració és susceptible de produir molèsties al receptor es defineix com a soroll. La magnitud de so percebuda pel receptor rep el nom de sonoritat i es defineix com la sensació subjectiva que percep l'oient i depèn, principalment, de la intensitat i la freqüència del so.

La qualitat acústica d'una zona està determinada per les condicions físiques, urbanístiques i de les característiques de les activitats que es realitzen dins d'aquesta, per la qual cosa la caracterització dels nivells d'emissió obliga a analitzar les possibles relacions entre les fonts emissores i la propagació que afectin a un receptor determinat.

El Masnou disposa del mapa de capacitat acústica aprovat el 20 de maig del 2010, però el visor dels mapes de capacitat acústica municipals no té les capes cartografiades.



Imatge 40: Mapa capacitat acústica Masnou. Font: Ajuntament del Masnou

Es pot veure que els sub-àmbits de la MP PGOU es localitzen en diferents zones, entre zona de sensibilitat acústica alta (A4) i Zona de sensibilitat acústica moderada (B1), així mateix al llarg de la carretera N11 es considera zona de soroll.

1.2.6 Situació respecte les infraestructures i els serveis

Accés rodar. Tal i com s'ha esmentat anteriorment, els 4 sub-àmbits inclosos a la present modificació es troben ubicats a la zona sud del municipi. Aquest emplaçament els hi confereix la connexió amb la N-II que travessa el Masnou paral·lela a la línia de costa. El sub-àmbit 1 preveu obrir un vial de connexió directa amb aquesta carretera, els sub-àmbits 3 i 4 tenen accés directe des del Pg. del Bellresguard, i el sub-àmbit 4 està connectat mitjançant el carrer Roger de Flor que passar a ser el carrer de Bassegoda Amigó.

Accés de vianants. Els accessos de vianants als àmbits són els mateixos que els rodats.

Transport públic. La proximitat dels 4 sub-àmbits a la línia de costa fa que també tinguin pròxima la línia de tren que circula paral·lela a la mateixa. Així, els àmbits ubicats a l'oest del municipi (S1, S3, S4) disposen de la parada del Masnou a un màxim de 200m. Pel que fa a l'àmbit ubicat al centre del municipi (S2), es troba molt a prop de la parada de tren Ocata.

Cal esmentar que el Masnou disposa també de diverses línies d'autobusos que serveixen tots els barris del municipi. El C19 té parades a uns 100m dels àmbits inclosos al present document. També existeixen diverses línies que connecten el Masnou amb els municipis del voltant, com són les línies 690, 646, 849, e19, 644, 648 o el bus nit N-81.

Xarxes de subministrament i evacuació. Els àmbits objecte d'estudi compten amb tots els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant LUC): accés rodar, escomesa d'aigua, evacuació d'aigües i xarxa elèctrica de baixa tensió. Malgrat això, es considera necessària la revisió de tots ells i la seva substitució en cas que es cregui necessari.

1.2.7 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat dels 4 sub-àmbits de la present modificació es recull en el següent quadre:

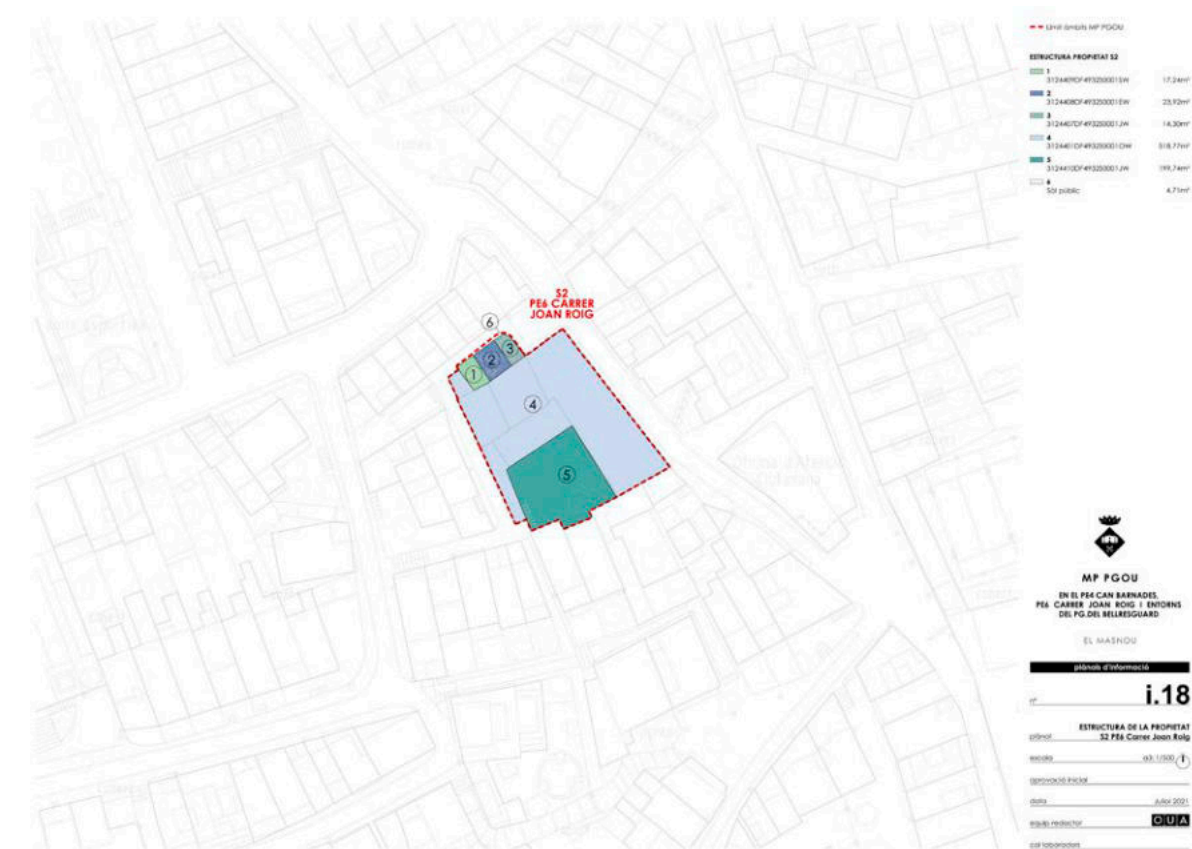
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT MPGOU PE4, PE6 i entorns Pg. del Bellresguard					
SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES					
PARCEL·LA	PROPIETARI	REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRE	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC	%
1	Propietari A	000300200DF49A0001AR 000300200DF49A0002ST	17.267,00 m ²	17.266,73 m ²	87,90%
2	Ajuntament del Masnou			2.376,41 m ²	12,10%
TOTAL				19.643,14 m²s	100,00%
SUB-ÀMBIT 2 - PE6 CARRER JOAN ROIG					
PARCEL·LA	PROPIETARI	REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRE	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC	%
1	Propietari B	3124409DF4932S0001SW	17,00 m ²	17,24 m ²	2,21%
2	Propietari C	3124408DF4932S0001EW	24,00 m ²	23,92 m ²	3,07%
3	Propietari D	3124407DF4932S0001JW	14,00 m ²	14,30 m ²	1,84%
4	Propietari A	3124401DF4932S0001OW	545,00 m ²	518,77 m ²	66,62%
5	Propietari A	3124410DF4932S0001JW	200,00 m ²	199,74 m ²	25,65%
6	Ajuntament del Masnou			4,71 m ²	0,60%
TOTAL				778,68 m²s	100,00%
SUB-ÀMBIT 3 - PG. DEL BELLRESGUARD					
PARCEL·LA	PROPIETARI	REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRE	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC	%
1	Ajuntament del Masnou			470,02 m ²	100,00%
TOTAL				470,02 m²s	100,00%
SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA					
PARCEL·LA	PROPIETARI	REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE CADASTRE	SUPERFÍCIE TOPOGRÀFIC	%
1	Ajuntament del Masnou	2123001DF4922S0001ZZ	9.612,00 m ²	425,90 m ²	11,80%
2	Ajuntament del Masnou			3.182,47 m ²	88,20%
TOTAL				3.608,37 m²s	100,00%

Els sub-àmbits 1 i 2 comparteixen el mateix propietari pel que fa a les parcel·les privades de l'actual Càmping (S1-1) i de la "Fabriqueta" (S2-4 i S2-5), mentre que els sub-àmbits 3 i 4 són sòls públics en la seva totalitat.

Els sub-àmbit 2 també aglutina 3 propietaris més, que corresponen a les parcel·les S2-1, S2-2 i S2-3 i són els propietaris dels patis ubicats al nord del sector que formaven part dels habitatges situats a l'altra banda del carrer.



Imatge 41: Estructura de la propietat sub-àmbit 1 i 3



Imatge 42: Estructura de la propietat sub-àmbit 2



Imatge 43: Estructura de la propietat sub-àmbit 4

2.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.3.1 Antecedents urbanístics

Els terrenys objecte d'aquesta modificació han sigut ordenats per diversos documents de planejament que s'han anat superposant al llarg del temps.

El Govern de Catalunya aprova el 16 de març de 1995 el **Pla Territorial General de Catalunya**, que defineix els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, els sistemes de proposta com àmbits d'aplicació de les estratègies territorials i l'assoliment del model d'assentaments, així com les estratègies i directrius que emmarquen als futurs plans territorials parcials i sectorials, entre altres.

El 20 d'abril de l'any 2010, el Govern de Catalunya aprova el **Pla Territorial Metropolità de Barcelona** que comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental; amb una superfície total de 3.236 km² repartits en 164 municipis.

A nivell municipal, el planejament vigent als àmbits objecte de la present modificació és el **Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (text refós)**, aprovat definitivament el 18 de maig de 2011.

Cal esmentar que l'any 2016 es va aprovar inicialment el Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou, però no va continuar-se amb la seva tramitació. De la mateixa manera, al gener de 2021 es va aprovar inicialment una Modificació Puntual del PGOU que incloïa els àmbits incorporats en la present modificació, però tampoc no va continuar-se amb la seva tramitació.

Així, podem classificar els instruments de planejament sobre l'àmbit segons categories en funció del seu abast:

Planejament Territorial

- Pla Territorial General de Catalunya, aprovat el 16 de març de 1995

Planejament Supramunicipal

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat el 20 d'abril de 2010

Planejament General

- Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (Text Refós), aprovat el 12 de maig de 2011

1.3.2 Planejament territorial i sectorial. Planejament d'àmbit superior.

Són dues les figures d'ordenació i planejament territorial que afecten al municipi de Barcelona.

- Plans territorials Generals – Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)
- Plans territorial Parcial – Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

El PTGC és el document marc de referència per la planificació a Catalunya assegurant l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans territorials Parcial, els Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica en l'àrea de Barcelona és el PTMB.

El PTMB, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i publicat en el DOGC el 12 de Maig de 2010 s'estructura al voltant de tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla avarca un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals.

En relació al sistema d'espais oberts el PTMB inclou aquells sistemes protegits històricament, com són Collserola i el Delta del Llobregat, que els amplia i els connecta a fi de garantir, tant com sigui possible, una àrea no urbanitzada amb funció de sistema.

També garanteix la protecció de les àrees del Garraf i l'Ordal, juntament amb la Vall Baixa del Llobregat, Collserola, la Serra de Marina, on tots ells formen un espai continu que recorre la serra litoral, i allà on la urbanització presenta discontinuïtat, arriba fins al mar.

En relació al sistema d'assentaments, i al tractar-se d'un àmbit tan ocupat, el PTMB no planteja noves operacions d'extensió urbana de grans dimensions respecte a la ocupació de nou sòl que actualment no estigui qualificat com a sòl urbanitzable. Contràriament sí reconeix noves oportunitats sobre àrees urbanes en transformació, una part de les quals pot tenir un caràcter estratègic per al conjunt de la regió metropolitana.

El relació a les infraestructures del transport, la major part de les actuacions corresponen a la xarxa ferroviària, ja que es troba menys desenvolupada que la viària i és més favorable a l'hora de servir a una àrea amb un alt nivell d'ocupació.

1.3.3 Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós

Número d'expedient: 1998 / 002918 / B

El Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (en endavant, PGOU), va ser aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 i publicat el 14 de maig de 2012 al DOGC 6127 i el 22 de maig de 2012 al DOGC 6133.

Aquest PGOU fomenta l'ocupació del sòl urbà existent, omplint buits i basant-se en la renovació d'un potencial urbanístic sense densificar. Un dels objectius que planteja el pla és reconvertir els habitatges de segona residència en habitatges de primera, per tal de dinamitzar la ciutat i reforçar un procés d'integració de la població. En aquesta línia, es busca assegurar sòl per equipaments i espais lliures així com uns bons itineraris d'interès local.

El Pla proposa diversos sectors de desenvolupament:

- Plans Especials en Sòl Urbà
 - Sectors de Renovació Urbana PERI2 i PERI4
 - Sectors de Millora Urbana PE1 i PE3
 - Sector de Transformació d'ús PE4
 - Sector de Rehabilitació PE6.
- Estudis de Detall en Sòl Urbà: ED1 i ED2.
- Àmbits de Gestió en Sòl Urbà:
 - UA2 fins a la UA16
 - PAU S-1, PAU S-2, PAU s-2b, PAU s-3ª, PAU S-3b, PAU s-3c, PAU S-3d, PAU1 S-4, PAU2 S-4, PAU S-5, PAU UA1, PAU Caserna-C/Mèxic.
- Plans Parcial en Sòl Urbanitzable: PP1 fins al PP11.
- Plans Especials d'ordenació de Sistemes: PE7, PE8
- Plans Especials de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i paisatgístic: PE9

De tots aquests sectors, el sector de Transformació d'ús **PE4 Can Barnades** i el sector de Rehabilitació **PE6 Carrer Joan Roig** corresponen a dos dels sub-àmbits que incorpora la present modificació (S1 i S2 respectivament). La resta de sub-àmbits, el 3 i el 4, no es troben dins de cap sector de desenvolupament, sinó que corresponen a dues àrees de Sòl Urbà Consolidat de sòls públics.

A continuació es detallen els paràmetres fixats pel PGOU pel PE4 i pel PE6.

SUB-ÀMBIT 1 PE4 PLA ESPECIAL DEL SECTOR CAN BARNADES

A- Condicions d'Ordenació i Edificació

I	m²	%	Estàndards
b. SUP TOTAL	19.103		
a1. SUP. SÒL PRIVAT	12.734	66,66	(a1/a)
a2. SUP. SÒL PÚBLIC	6.369	33,34	(a2/a)
Espais lliures públics	1.910	10,00	
Equipaments públics	2.459	12,87	
Vials	2.000	10,47	

Edificabilitat			
b. SOSTRE EDIFICABLE	5.731	0.30	Edificabilitat bruta (b/a)
c. SÒL OCUPAT		30	Ocupació (c/a) Densitat (Nºviv/ha)

B- Gestió

Sistema de compensació

C- Ús General Dominant

Residencial

D- Objectius

L'objectiu principal d'aquest PE és preveure canvi d'ús d'aquest sector transformant-se l'actual Càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a Equipaments i Espais Lliures Públics previstos en el Pla General.

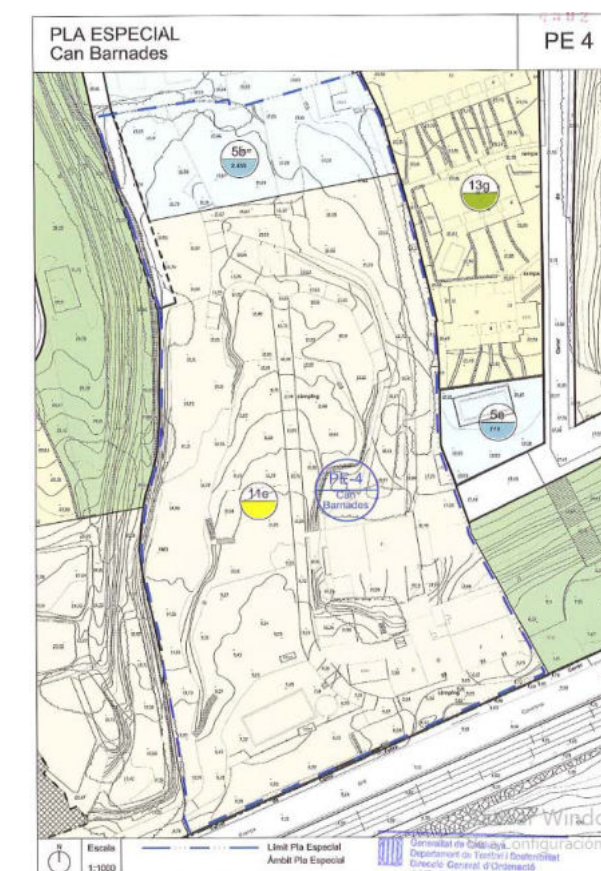
S'haurà de preveure la comunicació de l'actual carretera N11 amb la zona d'equipament destinada a una futura ampliació de l'escola.

Situació actual:

Terreny lliure amb habitatges i serveis propis de l'activitat de Càmping.

Usos:

Residencial (uniplurifamiliar, comunitari i hostalatge)
Comercial
Serveis Privats
Socio-cultural i Religios
Recreatiu i Esportiu
Sanitari Assistencial
Càmping Caravaning



SUB-ÀMBIT 2
PE6 PLA ESPECIAL DEL SECTOR CARRER JOAN ROIG

A- Condicions d'Ordenació i Edificació

I	m ²	%	Estàndards
b. SUP TOTAL	756		
α1. SUP. SÒL PRIVAT	429	56,75	(α1/a)
α2. SUP. SÒL PÚBLIC	327	43,25	(α2/a)
Espais lliures públics	327	43,25	
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat			
b. SOSTRE EDIFICABLE	501	0.66	Edificabilitat bruta (b/a)
Nau	235		
Habitatges	266		
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a)
			Densitat (N°viv/ha)

B- Gestió

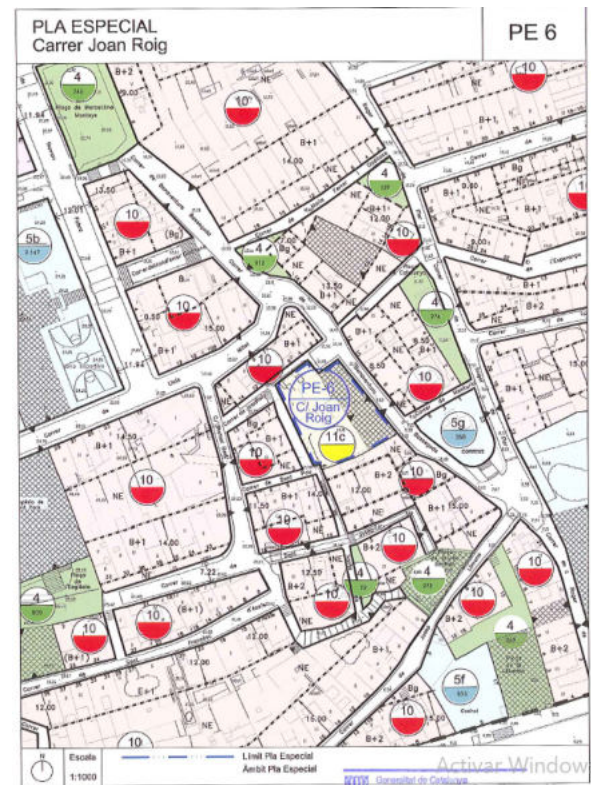
Sistema de cooperació

C- Ús General Dominant

Residencial

D- Objectius

Amb la finalitat d'aconseguir esponjar i facilitar una rehabilitació i recuperació del sòl públic en el nucli històric del Masnou es crea un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que ha de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.



Pel que fa als sub-àmbits 2 i 3, el PGOU els classifica com a SUC i corresponen a sistemes públics.

A continuació es mostren els plànols del planejament vigent pels 4 sub-àmbits de la present modificació.



Imatge 44: Planejament vigent. Qualificació sub-àmbits 1 i 3



Imatge 45: Planejament vigent. Qualificació sub-àmbit 2



Imatge 46: Planejament vigent. Qualificació sub-àmbit 4

1.3.4 Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou

Tal i com s'ha esmentat anteriorment, l'any 2016 es va aprovar inicialment el Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou, però no va continuar-se amb la seva tramitació.

A efectes d'aportar informació al present document, s'incorpora la fitxa que inclou aquest Pla Especial en referència a la Fàbrica de Fils "El Pino", fàbrica inclosa al PE6 Carrer Joan Roig. És la fitxa número EI-04 D.

Aquesta determina un Grau de Protecció Nivell D (Bé Documental – BD), atribuïnt d'aquesta manera una Protecció Documental a l'element. Aquesta protecció s'aplica a aquells elements que poden ser remodelats, enderrocats o substituïts per nous edificis, però s'ha de documentar exhaustivament l'edificació prèvia.

La fitxa proposa que amb el desenvolupament del PE6, l'Ajuntament ha de determinar i valorar la possibilitat de mantenir i conservar l'edificació o bé documentar-la tal com estableix la normativa per poder substituir-la per una altra edificació.

Malgrat poder enderrocar-se i donat que es troba a l'Inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat, dins de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme, es recomana la seva conservació.

EI-04 PLA ESPECIAL I CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DEL MASNOU

D FÀBRICA DE FILS "EL PINO"

Coordenades UTM: 443.120, 4.592.452

Full 1 de 4

LOCALITZACIÓ

C/ Bonaventura Bassegoda, C/ Joan Roig, 1

DATA DE CONSTRUCCIÓ

-

TIPOLOGIA

Industrial.

AUTOR

Desconegut

PROMOTOR DE L'ENCÀRREC

Desconegut

CONTEXTE

Suburbà nucli antic

RÈGIM URBANÍSTIC

PE 6 – C/ Joan Roig
11c – Subzona volumètria ordenada en el Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de detall.

RÈGIM JURÍDIC

Propietat privada.

DESCRIPCIÓ

Nau industrial, de planta rectangular amb coberta a dues aigües de teula àrab.
Edifici d'una sola planta de línies senzilles amb la façana principal encarada cap al carrer Joan Roig, creant un espai similar a una placeta, mentre que al carrer Bonaventura Bassegoda hi respon una façana més secundària generada per una composició d'obertures repetitiva i ritmada, a mode de nau industrial. Les obertures, allargades en sentit vertical, estan coronades per uns guardapols de maons (col·locats en sardinell), amb llinda plana a les finestres de la façana lateral i amb d'arc rebaixat a les obertures de la façana principal.

EVOLUCIÓ D'USOS (ORIGINAL/ACTUAL)

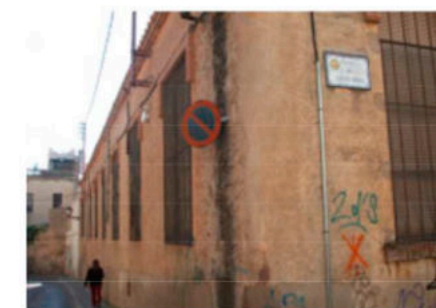
Industrial / Magatzem

DADES HISTÒRIQUES

1902 Un capità retirat montà una fàbrica de gènere de punt; als anys 30 l'edifici s'usa com a magatzem de gra, durant la guerra fou seu de la cooperativa escolar i després tingué diferents usos. Al 1949 s'hi instal·là la fàbrica de fils "El Pino"

BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ

Edifici inclòs a l'inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme. Servei d'inventaris de la Direcció General del Patrimoni del Maresme.
Arxiu del Masnou, C-815



Imatge 47: Fitxa de la Fàbrica de Fils "El Pino" inclosa al PECPA Masnou, 2016. Pg. 1


EI-04	PLA ESPECIAL I CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DEL MASNOU		
D	FÀBRICA DE FILS "EL PINO"	Coordenades UTM: 443.120, 4.592.452	Full 4 de 4

GRAU DE PROTECCIÓ :
Bé Documental (BD). Nivell D
 Protecció Documental:
 La protecció documental s'aplicarà a aquells elements que tot i tenir interès arquitectònic, històric o paisatgístic podran ser remodelats o enderrocats i substituïts per nous edificis. En aquests casos s'haurà de documentar exhaustivament l'edificació prèvia.

PROPOSTES D'ACTUACIÓ

Amb el desenvolupament del PE 6, l'ajuntament haurà de determinar i valorar la possibilitat de mantenir i conservar l'edificació o bé el seu aixecament documental, tal com estableix la normativa.
 Com a edifici inclòs pel servei d'inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat dins l'inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme, es recomana la seva conservació.

ESTAT DE CONSERVACIÓ :
 Regular



Imatge 48: Fitxa de la Fàbrica de Fils "El Pino" inclosa al PECPA Masnou, 2016. Pg.4

1.3.5 Quadre resum del planejament vigent pels àmbits incorporats a la MP PGOU

QUADRE RESUM MPGOU PE4, PE6 i entorns Pg. del Bellresguard El Masnou						
		PGOU				
SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES		SUNC		SUC		TOTAL
SÒL	TOTAL	19.103,00 m²s	100,00%	540,14 m²s	100,00%	19.643,14 m²s 100,00%
	SISTEMES	6.369,00 m²s	33,34%	540,14 m²s	100,00%	6.909,14 m²s 35,17%
	Equipament	2.459,00 m²s	12,87%	0,00 m²s	0,00%	2.459,00 m²s 12,87%
	Espai lliure	1.910,00 m²s	10,00%	0,00 m²s	0,00%	1.910,00 m²s 10,00%
	Viari	2.000,00 m²s	10,47%	540,14 m²s	2,83%	2.540,14 m²s 13,30%
ZONES	12.734,00 m²s	66,66%	0,00 m²s	0,00%	12.734,00 m²s 64,83%	
volumetria ordenada	12.734,00 m²s	66,66%	0,00 m²s	0,00%	12.734,00 m²s 64,83%	
volumetria ordenada - hp	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s 0,00%	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,30 m²st/m²s					
SOSTRE RESIDENCIAL	5.730,90 m²st 100,00%					
Habitatge Lliure					4.011,63 m²st 70,00%	
Habitatge de Protecció Pública					1.719,27 m²st 30,00%	
HPP règim lloguer					859,64 m²st 50,00%	
HPP règim venda					859,64 m²st 50,00%	
DENSITAT	30,0 hab/Ha					
hll					38,00 hab	
hpp					19,00 hab	
TOTAL					57,00 hab	
SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA		SUNC		SUC		TOTAL
SÒL	TOTAL	778,68 m²s	100,00%			778,68 m²s 100,00%
	SISTEMES	327,00 m²s	41,99%			327,00 m²s 41,99%
	Equipament Socio-cultural	0,00 m²s	0,00%			0,00 m²s 0,00%
	Espai lliure	327,00 m²s	41,99%			327,00 m²s 41,99%
	Viari	0,00 m²s	0,00%			0,00 m²s 0,00%
ZONES	451,68 m²s	58,01%			451,68 m²s 58,01%	
volumetria ordenada	451,68 m²s	58,01%			451,68 m²s 58,01%	
casc antic	0,00 m²s	0,00%			0,00 m²s 0,00%	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,660 m²st/m²s					
SOSTRE TOTAL	501,00 m²st 100,00%					
Habitatge Lliure					266,00 m²st 53,09%	
Nau					235,00 m²st 46,91%	
SUB-ÀMBIT 3 - PG. DEL BELLRESGUARD		SUNC		SUC		TOTAL
SÒL	TOTAL			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s 100,00%
	SISTEMES			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s 100,00%
	Equipament			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s 0,00%
	Espai lliure			264,73 m²s	56,32%	264,73 m²s 56,32%
	Viari			205,29 m²s	43,68%	205,29 m²s 43,68%
SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA		SUNC		SUC		TOTAL
SÒL	TOTAL			3.608,37 m²s	100,00%	3.608,37 m²s 100,00%
	SISTEMES			3.608,37 m²s	100,00%	3.608,37 m²s 100,00%
	Equipament educatiu			68,07 m²s	1,89%	68,07 m²s 1,89%
	Equipament polivalent			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s 0,00%
	Espai lliure			3.540,30 m²s	98,11%	3.540,30 m²s 98,11%
Viari			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s 0,00%	

1.4 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT VIGENT DELS SUB-ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ

a) Sub-àmbit 1 – PE4 Can Barnades

L'àmbit del PE4 Can Barnades és un sector estratègic en el barri Bellresguard - Can Teixidó, el desenvolupament del qual potenciarà i finalitzaria la seva estructura local d'equipaments, espais lliures i vialitat. Malgrat això, des que el PGOU el va delimitar com a sector de transformació d'ús l'any 2011, no s'ha desenvolupat, deixant un buit a la zona que suposa un trencament en els recorreguts i les connexions del barri.

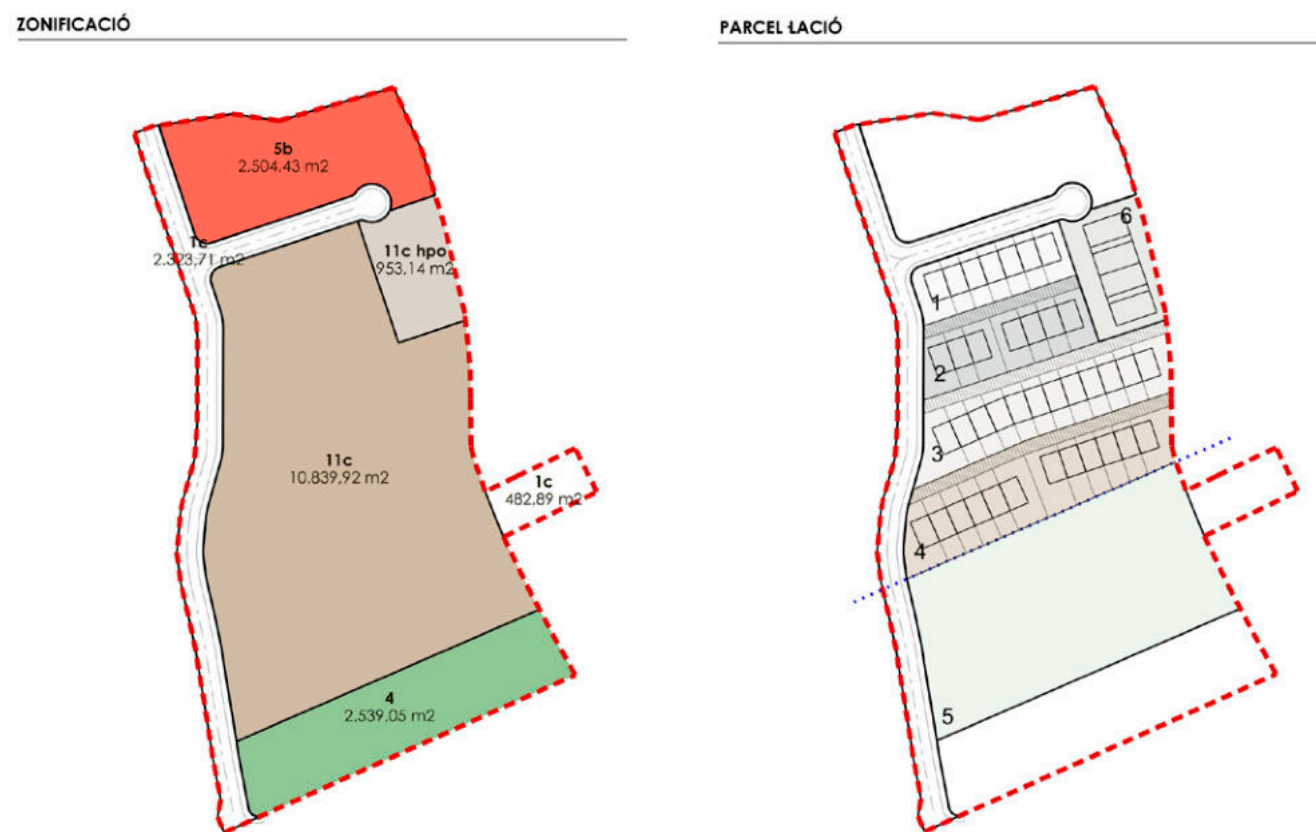
Analitzant les causes per les quals aquest planejament no s'ha portat a terme i després de fer-ne un exhaustiu estudi, se n'extreuen dues conclusions principals.

1. Paràmetres i model de ciutat no viables

Tal i com s'ha exposat en el punt anterior, els paràmetres fixats pel PE4 al PGOU determinen una edificabilitat bruta de 0,3m²st/m²s i una densitat de 30hab/ha. Aquests paràmetres proposen un model d'extensió de baixa densitat amb un elevat consum de sòl privat, conceptes que són contraris als principis d'ocupació racional del territori fixats per la LUC.

La proposta per aquest sector, fonamentada en aquesta ciutat dispersa, a més, no és coherent amb les tipologies de l'entorn del barri de Bellresguard, que opten per edificacions plurifamiliars d'alçades variables amb espais comuns associats.

A continuació es mostra una proposta pel sub-àmbit 1 de la present modificació partint del planejament vigent:



Imatge 49: Proposta de planejament i ordenació a partir de planejament vigent

Pot comprovar-se que els espais lliures proposats són els mínims per acomplir els estàndards fixats al PGOU, i que la zona privada ocupa un elevat percentatge de la superfície del sector. Aquesta proposta comportaria la construcció de 39 habitatges unifamiliars (4.125,06m²st) ubicats en terrasses orientades a sud i 19 habitatges de protecció pública en un bloc plurifamiliar (1.767,88m²st).

Pot concloure's que els paràmetres fixats pel sector PE4 al PGOU porten a proposar un model de ciutat amb un elevat consum de sòl que es materialitza en una ciutat dispersa, pocs sistemes i poca cohesió social, i s'allunyen dels models d'urbanisme sostenible fixats per la LUC, en la qual el consum racional del sòl fonamentat en una ciutat compacta i un reforç de l'estructura local de sistemes esdevenen el seu objectiu principal.

2. Inviabilitat econòmica

Tal i com explica l'Estudi de Viabilitat Econòmica i Financera inclòs en el present document, el desenvolupament d'aquest sector suposa més pèrdues que guanys. El cost de construcció dels habitatges unifamiliars i les seves zones comunes, sumat a les indemnitzacions que haurien de fer-se per eliminar l'activitat i les construccions del Càmping en funcionament i a la periodificació de la construcció de la promoció d'habitatges, resulten en un VAN negatiu pel sector.

b) Sub-àmbit 2 – PE6 Carrer Joan Roig

L'àmbit del PE6 Carrer Joan Roig és un sector estratègic en el Centre del municipi, el desenvolupament del qual també suposaria una oportunitat per millorar les connexions cíviques del barri i esdevenir una nova ròtula social activa i equipada.

De la mateixa manera que el PE4, aquest sector no s'ha desenvolupat des que es va delimitar al PGOU. Analitzant la problemàtica que presenta el sector, pot concloure's que la gestió del mateix és inviable.

1. Gestió inviable

Els punts de partida d'aquest sector són els següents:

- Inclou 5 parcel·les privades
 - 3 parcel·les corresponen a 3 patis existents que pertanyen als propietaris dels habitatges que queden a la seva zona nord, és a dir, fora de l'àmbit del PE6.
 - 1 parcel·la correspon a la zona sud de l'àmbit que resta lliure d'edificació.
 - 1 parcel·la correspon a l'edificació protegida "Fàbrica de Fils el Pino" i a les seves edificacions annexes. La nau industrial es troba en desús i força deteriorada degut a la seva inactivitat.
- L'aprofitament que es fixa pel mateix correspon al reconeixement del sostre existent. El sostre màxim edificable són 501m², dels quals 235m² corresponen a la Nau industrial existent ("La Fabriqueta") i 266m² corresponen als edificis annexats a l'esmentada nau, també existents.
- El pla determina que dels 756m² de superfície que té l'àmbit, 327m² hauran de destinar-se a espais lliures amb la finalitat de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.

Aquestes premisses provoquen que, en primer lloc, els 3 propietaris dels patis hagin de rebre aprofitament privat a la fase de reparcel·lació, de manera que el sostre existent hagi d'adjudicar-se en proindivís. Alhora, s'està obligant a eliminar els esmentats patis, privant els seus propietaris d'aquest bé històric per una raó amb poc pes estratègic.

En segon lloc, la fitxa del sector determina l'ús principal com a residencial però no fixa la densitat d'habitatges ni deixa clar si tot el sostre podrà destinar-se a aquest ús.

Adicionalment, sí que es concreta la càrrega de cessió i urbanització d'un espai lliure de 327 m² que hauria d'assumir-se per part dels propietaris de l'àmbit sense que a aquests se'ls reconegui un aprofitament addicional, ja que l'aprofitament previst (sense densitat) es correspon amb el sostre existent.

Als fets ja exposats cal sumar els requisits afegits que vindrien generats per la catalogació de l'edifici de la "Fabriqueta", en els quals es recomana la seva conservació.

En definitiva, es pot concloure que és un sector de gestió inviable, fet explicaria que no s'hagi desenvolupat d'ençà de la seva delimitació tot i tenir un gran potencial per aportar un espai equipat i actiu al centre històric del Masnou. Per tant, requereix ser replantejat per poder-se desenvolupar.

c) Sub-àmbit 3 – Pg. del Bellresguard

El planejament vigent al sub-àmbit 3 de la present modificació correspon a dos zones qualificades majoritàriament com a zona verda.

La realitat, però, no respon a aquesta qualificació, ja que actualment són zones utilitzades com a aparcament de vehicles en bateria.

D'aquesta manera, el planejament vigent requereix ser modificat per tal d'adequar-se a la realitat existent en aquest punt de manera coherent.



Imatge 50: Vista actual del sub-àmbit 3



Imatge 51: Planejament vigent de l'àmbit

d) Sub-àmbit 4 – Institut Mediterrània

El planejament vigent al sub-àmbit 4 de la present modificació correspon a una zona qualificada com a zona verda.

Actualment aquesta zona és utilitzada com a aparcament per l'Institut Mediterrània ubicat al nord.

El barri del Bellresguard requereix d'una major dotació d'equipaments públics i aquest àmbit conforma un enclavament òptim per tal d'assolir aquest objectiu.



Imatge 52: Vista actual de l'aparcament existent



Imatge 53: Planejament vigent de l'àmbit

1.5 MARC LEGAL URBANÍSTIC

La present Modificació Puntual de PGM en l'àmbit Llobregós – Can Mateu s'ha redactat i s'executarà d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que es detalla a continuació, alhora que les determinacions que no restin explicades per aquest pla seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior següents:

- **Real Decret legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, per el que s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl y Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el **Reglament de valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, per el que s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, per el que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**
- **Pla territorial Metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós**. Aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 (DOGC 6127 del 14/05/2012 i DOGC 6133 del 22/05/2012)
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**
- DL 2/2009, de 25 de agosto, per el que s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**
- Decreto 293/2003, de 18 de novembre, per el que s'aprova el **Reglamento General de Carreteres de Catalunya**.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de **protecció civil** de Catalunya.
- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de **prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats infraestructures i edificis**.
- Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de **Telecomunicacions**.

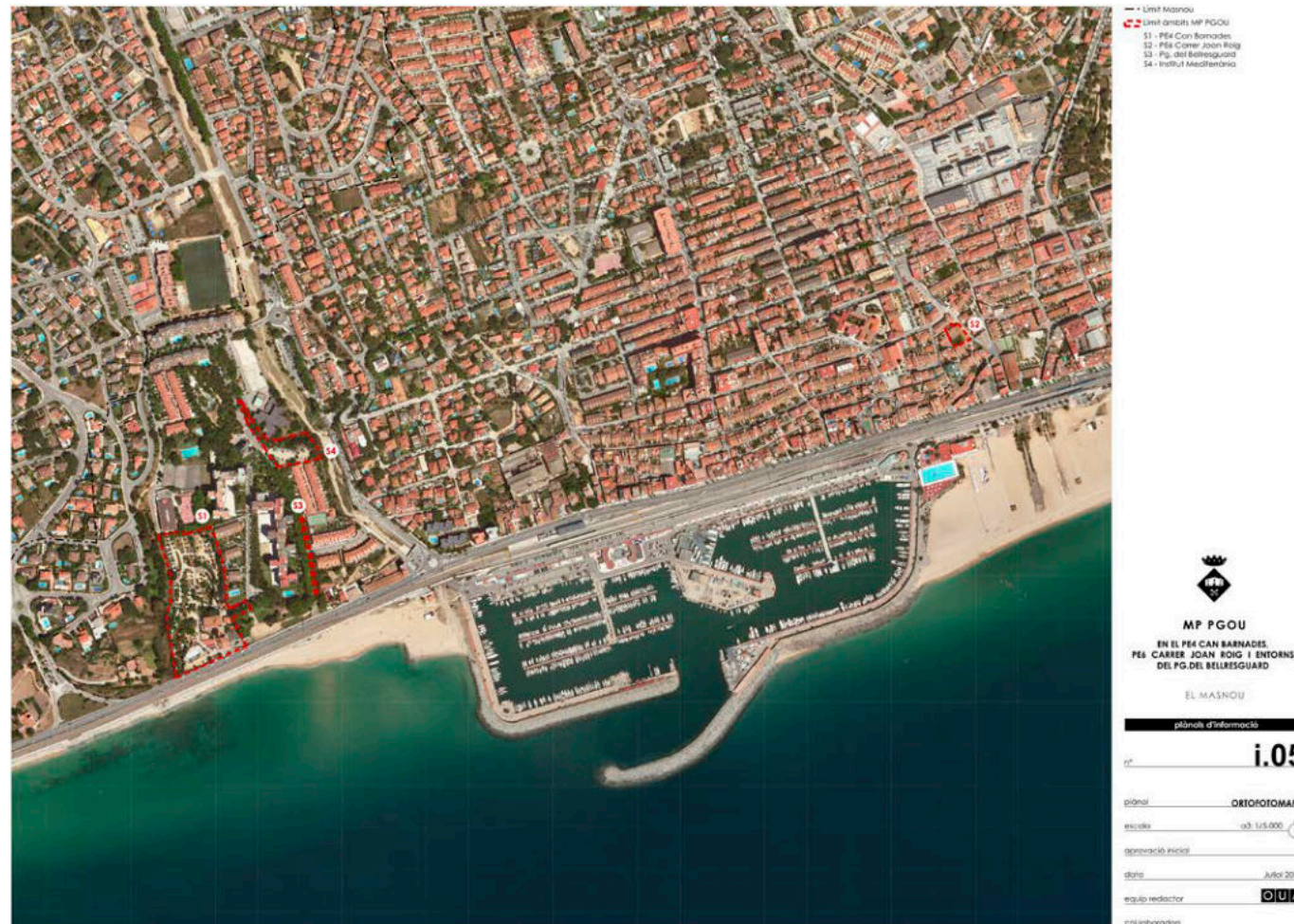
2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

L'àmbit d'aquesta modificació abasta 4 àmbits diferenciats en el municipi del Masnou amb una superfície total de 23.218,36 m².

- El Sub-àmbit 1 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE4 Can Barnades" i a una petita porció de sòl urbà consolidat de 540,14 m². Abasta una superfície total de 19.643,14 m².
- El Sub-àmbit 2 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE6 Can Roig", conegut com "La Fabriqueta" i abasta una superfície total de 778,68 m².
- El Sub-àmbit 3 –separat alhora en dos petits sub-àmbits, el 3.1 i el 3.2- es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat al Pg. del Bellresguard amb una superfície total de 470,02 m².
- El Sub-àmbit 4 es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat a la part sud de l'Institut mediterrània amb una superfície total de 3.608,37 m².

Tal i com s'ha detallat en la memòria informativa, l'any 2012 s'aprova definitivament la revisió del Pla General del Masnou sobre el document de Pla General de l'any 1985, essent aquest el planejament vigent de referència que aquí es modifica en els àmbits esmentats.

D'ençà de la revisió del Pla General que va delimitar, programar i ordenar els sectors de sòl urbà no consolidat del PE4 i PE6, aquests no s'han desenvolupat. Al tractar-se de dos àmbits estratègics per tal de completar l'estructura urbana existent del Masnou, cal plantejar-se les raons d'aquesta situació i procedir a esmenar-ne les causes que depenguin del planejament urbanístic per tal de viabilitzar el desenvolupament d'aquests sòls.



Imatge 54: Situació dels 4 Sub-àmbits de la modificació

2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.2.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

Aquesta Modificació es desenvolupa a partir de la proposta presentada per el promotor i propietari del 87,90% del sòl de la modificació en el sub-àmbit 1 i propietari del 92,27% del sòl de la modificació en el sub-àmbit 2.

Aquesta modificació es presenta d'acord amb el que estableix l'article 96 –Modificació de les figures del planejament urbanístic- del TRLUC.

D'acord amb l'establert en l'article anteriorment esmentat, l'ajuntament del Masnou n'ha assumit la seva formulació i tramitació (apartat a, article 96. TRLUC).

2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació

Segons l'article 97 del TRLUC, la modificació del planejament ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Tot i que la modificació abasta 4 sub-àmbits diferenciats; els àmbits principals d'ordenació són els àmbits corresponents als dos sectors ja definits al PGOU del Masnou; el "PE4 Can Barnades" i el "PE6 Can Roig". Els altres dos sub-àmbits; que inclouen sòls de sistemes públics ja cedits i urbanitzats, s'inclouen a l'àmbit de la modificació per tal de reconèixer la realitat física del mateix en el cas del sub-àmbit 3 i amb la finalitat d'assolir una major dotació d'equipaments en el cas del sub-àmbit 4.

Així, els àmbits principals objecte de la present modificació són els corresponents als sectors del PE4 i PE6 que no s'han desenvolupat des que es va aprovar el PGOU. Aquests dos sectors es situen en enclavaments estratègics per potenciar i reforçar l'estructura local del barri Bellresguard i del Nucli Històric respectivament. Els dos enclavaments; tot i que amb lectures diferenciades, possibiliten una millora de l'entorn generant dues ròtules socials, actives i equipades pels barris esmentats i els seus entorns.

El Sub-àmbit 2 (PE6), conegut com "la Fabriqueta", actualment es troba tancat i sense activitat. Així, l'edificació principal i catalogada es troba sense ús, fet que suposa la debilitació de la seva pròpia conservació com a bé catalogat. El sub-àmbit 1, per la seva banda, alberga l'activitat de Càmping anteriorment detallada, activitat que és més pròpia del sòl no urbanitzable. Aquest fet, juntament amb el fet d'estar envoltat de sòl urbà consolidat, provoca que la seva presència no generi cap interacció positiva amb l'entorn.

Aquestes dues realitats existents en els àmbits del PE4 i del PE6 generen talls importants en l'estructura cívica dels dos barris, i eviten el que podria ser una estructura urbana continua i reforçada per la sinergia d'interacció d'aquests dos enclavaments desenvolupats de manera coherent amb l'entorn que els envolta. Tal i com es desprèn de la memòria d'informació i anàlisi d'aquest document, el desenvolupament del planejament vigent en aquests àmbits és inviable des d'un punt de vista econòmic, però també des d'un punt de vista de gestió. Aquest fet que ha motivat que no s'hagin desenvolupat des que el PGOU els va delimitar. Així mateix, és la raó que motiva també la reflexió per procedir a esmenar les causes que depenen del planejament urbanístic i la gestió futura i així possibilitar el seu desenvolupament, garantint la millora de l'entorn i el reforç de l'estructura urbana existent en aquests dos enclavaments.

En aquest sentit la conveniència i oportunitat de la modificació puntual del PGOU ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Esmenar les previsions del planejament vigent possibilitant la viabilitat i gestió dels sectors "PE4 Can Barnades" (sub-àmbit 1 de la present modificació) i "PE6 Can Roig" (sub-àmbit 2 de la present modificació) i assolir els objectius fixats en ambdós sectors al PGOU vigent combinant-ne les previsions que, donat que l'estructura de la propietat d'ambdós sectors és coincident, es veuen afavorides (el propietari únic del sub-àmbit 1 és el mateix que el propietari de la parcel·la de "La Fabriqueta", inclosa al sub-àmbit 2).
- Ajustar les qualificacions de sistemes existents de forma coherent amb la realitat consolidada (sub-àmbit 3).
- Reservar una major dotació d'equipaments públics pel barri del Bellresguard en continuïtat amb la xarxa d'equipaments existents (sub-àmbit 4).

- Reordenació del sòl i definició de paràmetres d'ordenació per afavorir un model més acord amb els objectius del model de desenvolupament sostenible previstos en els principis generals de l'actuació urbanística de la llei d'urbanisme.
- Obtenció per part del Ajuntament de forma gratuïta del sòls qualificats de sistema dels sub-àmbits 1 i 2.
- Projectió d'habitatge assequible; 30% del sostre total de la modificació, en règim d'habitatge de protecció.
- Afavorir i facilitar la gestió urbanística a l'àmbit de la modificació.

2.3 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 1

El sub-àmbit 1 de la present Modificació conté els sòls del sector PE4 "Can Barnades" delimitat en el PGOU del Masnou. Els objectius principals d'aquest sector, tal i com es detalla en el cos normatiu de les fitxa del mateix és:

- *Preveure un canvi d'ús d'aquest sector transformant-se l'actual Càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a Equipaments i Espais lliures públics previstos en el Pla General. La fitxa també estableix que cal preveure la comunicació de l'actual carretera N-II amb la zona d'equipament destinada a una futura ampliació de l'escola.*

Aquests objectius generals segueixen essent el punt de partida d'aquesta modificació, que no els contradia, sinó que busca consolidar-los i potenciar-los de forma més clara i precisa. Alhora, el sector es fa viable des d'un punt de vista econòmic i de gestió en l'assoliment d'aquests objectius concrets i d'altres més específics i generals:

- **Adequació al planejament vigent, normativa i legislació de rang superior.**
- **Foment de l'habitatge assequible:** Projectió d'habitatge assequible, proposant un 30% del sostre total de la modificació, en règim d'habitatge de protecció.
- **Ordenació racional del sòl públic i privat així com del sostre total previst.**
- **Viabilitat econòmica del desenvolupament.**

Per assolir aquests objectius, es treballa fonamentalment en els criteris que es detallen a continuació:

- **Re-definició de l'àmbit** delimitat al PGOU per una millor relació i connectivitat sostenible amb l'entorn consolidat. Aquesta re-definició de l'àmbit permet ajustar les previsions de sistema viari, simplificant la mobilitat rodada a partir de la nova connexió amb la N-II i afavorint la mobilitat cívica amb la urbanització del Pg. Bellresguard i el parc del Mirador ja consolidat.
- **Re-ordenació del sòl** afavorint un model més eficient d'ocupació que garanteix la transformació del sòl urbà amb un increment de sistemes públics i una ocupació racional del territori d'acord amb el model de ciutat compacta, buscant l'adequada implantació de l'edificació segons criteris de compatibilitat amb l'entorn residencial ja edificat.
- **Definició de nous paràmetres d'ordenació** del sostre residencial inclòs en aquest àmbit que permetin esmenar les raons d'inviabilitat generades per el planejament vigent. D'una banda, consolidar un model residencial de tipologia plurifamiliar coherent i respectuós amb el context edificat de l'entorn i, d'altra banda, reconsiderar l'edificabilitat i densitat previstes per tal de fer viable el sector.
- **Delimitació d'un polígon d'actuació** que garantirà la correcta gestió urbanística de l'actuació, concreció de l'ordenació de l'àmbit, previsió de cessions i càrregues externes i execució de totes les obres i serveis urbanístics necessaris de forma gratuïta pel municipi.
 - Obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta dels sòls de sistema viari per tal de garantir la connexió del Passatge de la Constitució amb la N-II.
 - Obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta dels nous sòls de sistema no previstos al PGOU i que es destinaran a Espai Lliure per tal de reequilibrar la previsió d'espai lliure en aquest enclavament; possibilitant la connexió del Mirador del Bellresguard amb el parc de Can Teixidor i millorant la connectivitat dels recorreguts entre aquets dos nodes. Aquesta reserva d'espai lliure és 5.886,59 m² major respecte el planejament vigent i permetrà configurar un gran parc urbà en continuïtat al Mirador de Bellresguard salvant el desnivell entre la N-II i la cota d'implantació de les edificacions. Aquesta continuïtat es veurà reforçada a mig-llarg termini quan es dugui a terme el re-escalat de la

pròpia N-II al Maresme, un cop sigui efectiva la fi de la concessió de la C-32 i aquesta passi a ser l'artèria principal de connexió entre les poblacions del Masnou i les principals centralitats metropolitanes referides a aquest àrea; Barcelona i Mataró.

- Obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta del sòls qualificats d'equipament que ha de possibilitar l'ampliació de l'Escola Lluís Millet i que ja es contemplava al PGOU.
- Vinculació com a càrrega externa del desenvolupament de la cessió gratuïta del sòl i edificació catalogada de "La Fabriqueta" localitzada al sub-àmbit 2 de la present modificació i que és propietat dels titulars del sòl del present àmbit; vinculant així, la viabilitat i gestió dels dos sectors delimitats al PGOU del Masnou.

2.4 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 2

El sub-àmbit 2 de la present Modificació inclou els sòls del sector PE6 "Carrer Joan Roig" delimitat en el PGOU del Masnou. Els objectius principals d'aquest sector, tal i com es detalla en el cos normatiu de les fitxa del mateix és:

- *PE6: Amb la finalitat d'aconseguir esponjar i facilitar una rehabilitació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou es crea un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que ha de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.*

Aquest objectiu general segueix essent el punt de partida d'aquesta modificació, que no el contradia, si bé el planteja de forma diferenciada a fi de millorar-ne la gestió futura, relacionant-lo de forma directa amb el desenvolupament del sub-àmbit 1.

- El fet que l'estructura de la propietat en els dos sub-àmbits sigui coincident (el propietari únic del sub àmbit 1 és el mateix que el propietari de La Fabriqueta), facilita la seva gestió i alhora permet assolir els objectius previstos en ambdós localitzacions de forma més efectiva i reforçada. Vincular els dos desenvolupaments permet compensar l'aprofitament del sub-àmbit 2 al sub-àmbit 1 i alhora s'aporta una edificació i un sòl al patrimoni municipal per destinar-lo a un equipament que reforçarà l'activació i recuperació del Nucli històric.

En aquest sub-àmbit, el PGOU contemplava únicament la previsió d'un espai lliure al interior de l'illa i la resta de sòl es contemplava de titularitat privada amb un aprofitament que, tal i com ja s'ha comentat, era de difícil gestió i materialització. Així, la present modificació en aquest sub-àmbit fixa com a objectiu:

- **Preservació de la memòria històrica** i dels valors culturals i estètics del Nucli Històric.
- **Activació del nucli històric** amb la recuperació i rehabilitació de sòl públic.
- **Viabilitat de gestió** per l'assoliment de conservació i recuperació del bé catalogat.

Per assolir aquests objectius, es treballa fonamentalment en els criteris que es detallen a continuació:

- **Eliminar la previsió del sector de planejament derivat** passant la totalitat dels sòls a sòl urbà consolidat.
- **Recuperació i valorització** de l'edifici catalogat de "La Fabriqueta" com equipament públic.
 - Cessió gratuïta i obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta dels sòls i l'edificació catalogada, qualificats com equipament, com una càrrega externa vinculant al desenvolupament del sub-àmbit 1 d'aquesta modificació.
- **Desafecció** dels solars -jardins privats- del c/Joan Roig, protegint així la memòria paisatgística històrica característica del nucli històric del Masnou i conservant l'estètica del carrer Joan Roig com element característic i rellevant de la pròpia morfologia del Nucli històric.
- **Definició de condicions d'ordenació** per assegurar que, tot i que el destí tant del sòl com de l'edificació de la Fabriqueta sigui d'equipament públic, es podrà recuperar l'interior d'illa com un espai lliure no edificat vinculat al propi equipament, de manera que s'afavoreixi l'esponjament del nucli històric i es reforci l'estructura urbana.

2.5 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 3

L'objectiu de la present modificació en el sub-àmbit 3 és el de reconèixer la qualificació de sistemes públics d'acord amb la realitat física ja urbanitzada. Per tal d'assolir aquest objectiu s'ajusten les qualificacions sense que això suposi cap càrrega addicional d'urbanització i/o cessió.

2.6 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 4

L'objectiu de la present modificació en el sub-àmbit 4 és el d'oferir al barri del Bellresguard una major dotació d'equipaments públics vinculats a la xarxa d'equipaments existent. Per tal d'assolir aquest objectiu, s'ajusten les qualificacions de sistema existent sense que això suposi cap càrrega addicional d'urbanització i/o cessió.

2.7 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ DETALLADA DEL SUB-ÀMBIT 1

2.7.1 Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 1 objecte de la present modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. En coherència amb els mateixos i tal i com ja s'ha anat detallant, es proposa un canvi d'ús en aquest sector transformant-se l'actual càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a sistemes i preveient la comunicació de l'actual carretera N-II amb la prolongació del Passatge de la Constitució des de l'Escola Lluís Millet.

Tal i com s'ha exposat en la part informativa d'aquest document, els paràmetres i el model d'implantació previstos per el planejament vigent en aquest àmbit són inviables. Aquest fet, sumat a la també inviabilitat de gestió del sub-àmbit, permet plantejar un escenari en el que es re-formulen els paràmetres d'ordenació del sector "Can Barnades" a fi de viabilitzar el desenvolupament dels dos sectors i l'assoliment dels objectius fixats en el planejament vigent per ambdós àmbits.

Seguint un model d'ordenació adequat a l'entorn, es proposa una ordenació recolzada sobre l'optimització del consum de sòl per destí privat concentrant l'ordenació de l'edificació de forma integrada amb les tipologies de l'entorn del Bellresguard a la part central del sector i alliberant la resta de sòl per completar els sistemes existents d'espai lliure i equipaments en els límits nord, sud i oest.

2.7.2 Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

a) Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual varia, en part, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Segons l'establert a l'article 31 del TRLU, el sòl que es troba en Sòl Urbà Consolidat (540,14 m² de sistema viari de l'àmbit proposat) passaran a ser Sòl Urbà No Consolidat ja que s'inclouen a l'àmbit amb l'objectiu de ser re-urbanitzats com a zona verda. La resta de l'àmbit (19.103 m² coincidint amb l'àmbit ja delimitat al planejament vigent) mantenen la condició de sòl urbà no consolidat.

Article 31. Concepte de sòl urbà no consolidat

1. Te la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.
2. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.

b) Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit, sense variar l'estructura general ja prevista al planejament vigent, però sí ajustant la proporció entre zones i sistemes: passant del 66,66% de sòl privat al 38,85% i incrementant en conseqüència els sistemes del 33,33% al 61,15%.

Es manté la clau 11c (zona de volumetria ordenada en el Pla Parcial, pla Especial o Estudi de Detall corresponent) i la clau 11hp (zona destinada a habitatge protegit) alhora que es recullen les qualificacions previstes en el planejament vigent pels sistemes inclosos dins de l'àmbit. Aquesta modificació puntual preveu la concreció dels paràmetres d'ordenació de volumetria específica que permetin la implantació de la tipologia plurifamiliar amb una millor adaptació a la topografia i a l'entorn.

ZONES

Les zones de la modificació en el sub-àmbit 1 representen un total del 38,85% de la superfície, amb 7.631,90 m².

Zona de volumetria ordenada de Can Barnades (clau 11cb) – 6.421,62 m² / 32,69%

La clau 11cb és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial lliure en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el seu projecte unitari, tot i que l'execució de la totalitat del sostre es podrà plantejar en fases independents per cada bloc segons la voluntat del promotor.

Zona destinada a habitatge protegit de Can Barnades (clau 11cb-hp) – 1.210,28 m² / 6,16%

La clau 11cb-hp és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial de protecció en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari i l'execució de la totalitat del sostre en fase única.



Imatge 55: Planejament proposat Sub-àmbit 1

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 1 corresponen al 61,15% de la superfície del sector. Són sistemes el viari local de prolongació del Passatge de la Constitució fins a la N-II, el conjunt d'espais lliures que es localitzen a la

franja sud i oest del sector completant el parc del mirador del Bellresguard i enllaçant amb el Parc de can Teixidor, i el sistema d'equipaments previst a la franja nord per l'ampliació de l'Escola Lluís Millet.

Sistema Viari (clau 1c) – 1.755,37 m² / 8,94 %

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats pel traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

El planejament vigent en l'àmbit de sòl urbà no consolidat de Can Barnades preveia una reserva de 2.000 m² de sistema viari. L'àmbit inclòs en la proposta d'àmbit provinent de sòl urbà consolidat es correspon amb una qualificació de sistema viari de 540,14m², sumant un total de 2.540,14m². Respecte aquesta reserva, la proposta de modificació redueix el sistema viari en 784,87m², amb una reserva total de 1.755,37m². Aquesta superfície és suficient per acomplir l'objectiu de connexió amb la N-II fixat al planejament vigent, així com per resoldre l'accessibilitat a les parcel·les privades afavorint un model residencial que promogui la mobilitat cívica recolzada sobre el sistema d'espais lliures.

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 7.796,59 m² / 39,69 %

En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva substancial d'espais lliures (de gairebé el 40% de l'àmbit), que possibilita la creació d'un gran parc al front marítim del Bellresguard que completa el parc existent i el connecta i enllaça fins el parc de Can teixidor, l'escola Lluís Millet i la urbanització de baixa densitat que completa l'extensió provinent del municipi d'Alella. Aquesta nova àrea d'espais lliures haurà d'urbanitzar-se en consonància amb els espais lliures d'edificació de la zona privada que hi confronten, adaptant la seva topografia per garantir una transició entre ambdós espais al mateix nivell (a la mateixa cota sobre el nivell del mar) que permeti visuals directes al mar des dels blocs edificats del sector.

El sector compta amb 7.796,59m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4. Els sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

Sistema d'Equipaments (clau 5b) – 2.459,28 m² / 12,52%

En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 2.459,28m² que es corresponen amb la reserva que ja fixava el Pla General en la fitxa del sector i que s'hauran de destinar a l'ampliació de l'Escola Lluís Millet localitzada al límit nord del àmbit. La subclau d'aquest equipament és d'aquesta manera la corresponent als equipaments educatius, clau 5b. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

c) Aprofitament

Tal i com s'ha exposat a la memòria d'informació d'aquest document i tal i com es justifica en l'estudi de viabilitat econòmica que forma també part d'aquest; el planejament vigent en l'àmbit de Can Barnades és inviable.

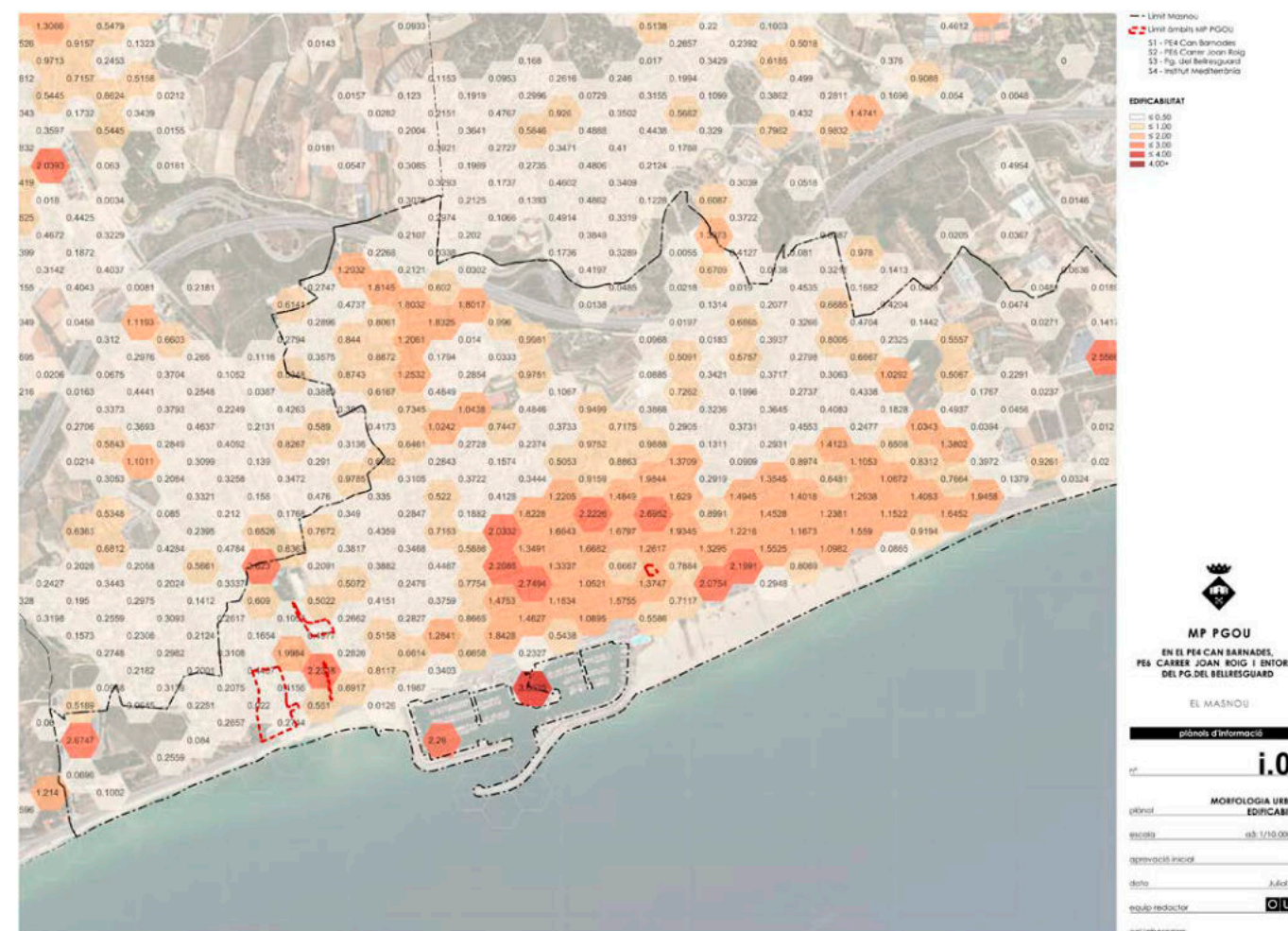
Inviabile des d'un punt de vista econòmic i raó principal que ha motivat que no s'hagi desenvolupat des que el Pla General el va delimitar, però també inviable des d'un punt de vista de l'ordenació resultant. Els paràmetres previstos a la fitxa del Pla General eren més pròxims al model d'extensió en baixa densitat amb un consum de sòl privat molt elevat i per tant contraris als principis de la LUC d'ocupació racional del territori i millora de l'estructura urbana afavorint la cohesió social.

Per tal d'establir els nous paràmetres del sector s'ha analitzat el teixit de l'entorn així com els paràmetres de la totalitat del municipi en base a la lectura i mapificació de les dades extretes de cadastre.

Tal i com es mostra en les imatges adjuntes, el sector de Can Barnades es troba en un punt entremig de dues morfologies clarament diferenciades; d'una banda la urbanització del Bellresguard amb edificacions plurifamiliars de gran alçada i concentració d'habitatges, i d'altra banda, el teixit de cases unifamiliars aïllades de parcel·la gran (mitja de 1.000 m²) amb habitatges unifamiliars de gran superfície, jardí i piscina privada.



Imatge 56 i 57: Morfologies de l'edificació en l'entorn de Can Barnades.



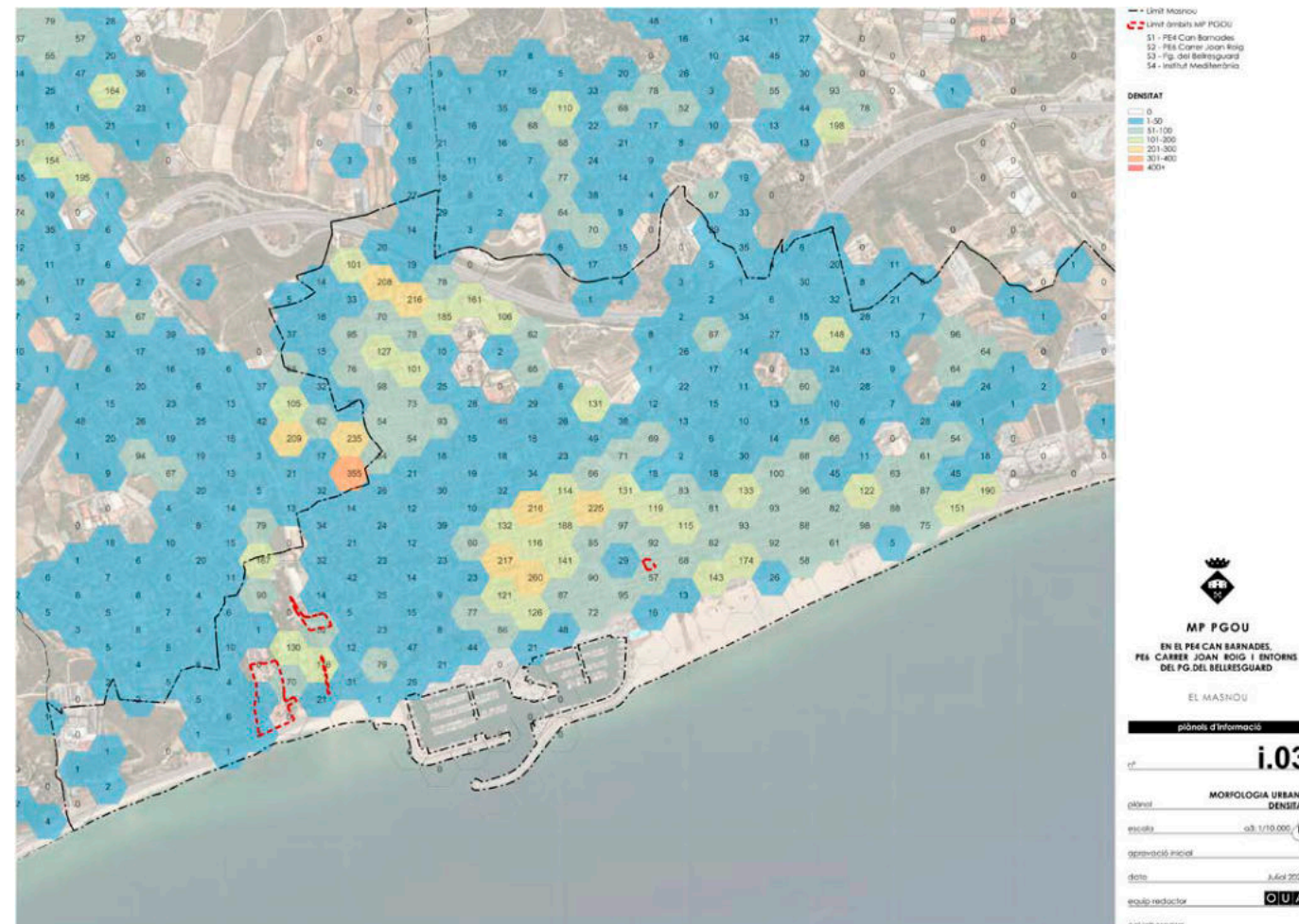
Imatge 58: Edificabilitat per hectàrea homogènia al Masnou. Font: elaboració pròpia

Aquesta realitat propicia que la lectura de l'edificabilitat i la densitat no sigui homogènia en aquest àmbit, accentuant la diferenciació entre ambdós teixits.

A l'hora de determinar els nous paràmetres pel sector Can Barnades es proposa preveure l'edificabilitat mitja de l'entorn. En escollir dues àrees representatives d'ambdós teixits, es pot concloure que l'edificabilitat bruta mitja del teixit residencial de baixa densitat és de 0,25 m²st/m²s, mentre que l'edificabilitat mitja de la urbanització del Bellresguard és de 0,95 m²st/m²s. A partir d'aquests dos paràmetres, el càlcul de l'edificabilitat mitja de l'entorn proper a Can Barnades és de 0,6m²st/m²s.



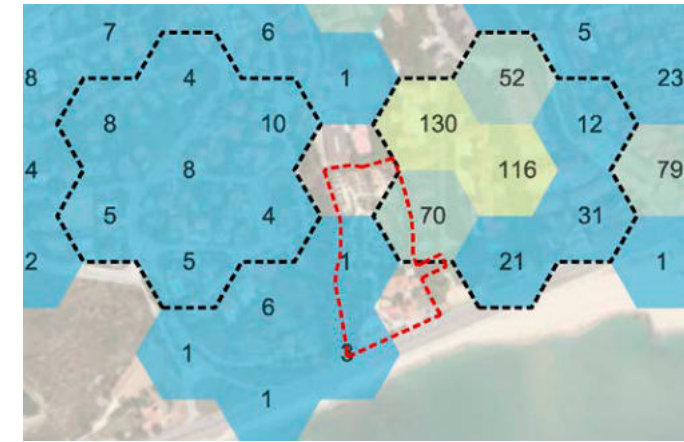
Imatge 59: En negre les àrees contemplades de cada morfologia per el càlcul de l'edificabilitat mitja



Imatge 60: Densitat per hectàrea homogènia al Masnou. Font: elaboració pròpia

Pel que fa a la densitat, la diferenciació entre ambdós teixits és encara més acusada, ja que el model de baixa densitat en aquesta àrea és de parcel·la i edificació molt gran, essent els habitatges unifamiliars de gran superfície. La superfície mitja dels habitatges oscil·la entre els 350 i 550 m², arribant en alguns casos fins els 850m².

En escollir dues àrees representatives d'ambdós teixits es pot concloure que la densitat bruta mitja del teixit residencial de baixa densitat és de 6,3 hab./ha., mentre que la densitat mitja de la urbanització del Bellresguard és de 61,71 hab./ha. A partir d'aquests dos paràmetres, el càlcul de l'edificabilitat mitja de l'entorn proper a Can Barnades és de 34 hab./ha.



Imatge 61: En negre les àrees contemplades de cada morfologia per el càlcul de la densitat mitja

Tal i com s'ha exposat en la memòria d'informació d'aquest document, la densitat mitja del municipi del Masnou és de 70 hab./ha, i tot i que predominen àrees de baixa densitat, el model residencial a preveure ha de tendir als models de ciutat compacta i no als models de ciutat dispersa.

A partir de la lectura de l'entorn immediat, però també a partir de la lectura dels sectors previstos en el Pla general del Masnou, es defineixen els paràmetres pel nou sector de Can Barnades.

En primera instància es fixa l'edificabilitat del sector en **0,6 m²st/m²s**, donat que és resultat de la mitja de l'entorn i que alhora és un valor pròxim a l'edificabilitat dels sectors previstos al Pla General. Així, pot concloure's que és una edificabilitat adequada i coherent pel desenvolupament que es planteja.

A partir del sostre màxim resultant i aplicant superfícies mitges per habitatge òptimes per a cada tipologia (aproximadament 100 m² en habitatge lliure i 90 m² en habitatge de protecció) en resulta una densitat mitja de l'àmbit de 61,60 hab./ha. Aquest valor de densitat s'arrodoneix fins a **60 hab./ha**, que és de fet coherent amb la densitat mitja del municipi i amb la densitat mitja de la urbanització del Bellresguard.

d) Ordenació de l'edificació

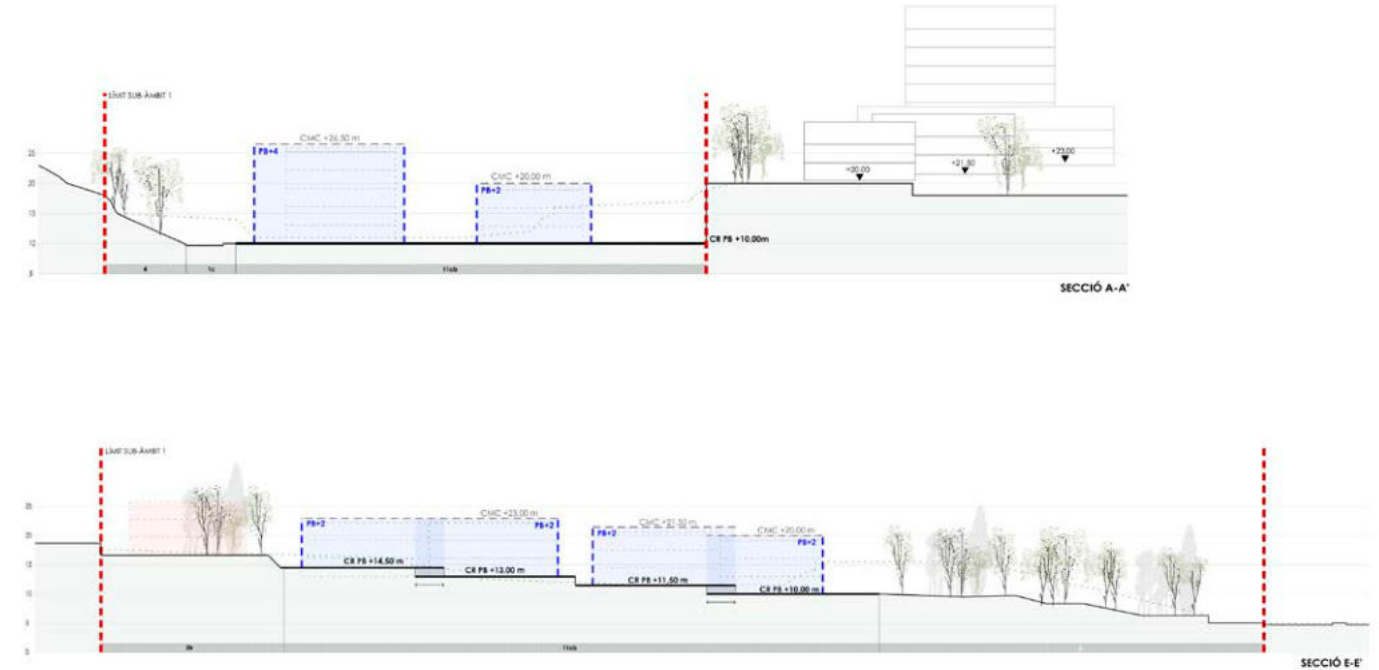
L'ordenació proposa 4 plataformes adaptades al terreny i a la topografia en sentit paral·lel al mar de forma integrada i coherent amb la topografia existent. Cadascuna d'aquestes plataformes defineix una cota d'anivellament per la pb de l'edificació que podrà modificar-se a l'hora de redactar el projecte d'arquitectura en ±1m.

Vinculades a aquestes plataformes, es proposen quatre franges diferenciades que defineixen les Cotes Màximes de Coronament de les edificacions (CMC). Aquestes franges es situen en sentit perpendicular a la línia de costa, de forma gradual i respectuosa amb l'entorn consolidat. Les CMC corresponen a cotes reals sobre el nivell del mar, i s'han definit en consonància amb les cotes dels jardins veïns, per tal de garantir el manteniment de les visuals actuals d'aquestes edificacions consolidades.

Per tal de definir el nombre màxim de plantes, es fixen 4 gàlils màxims. L'objectiu d'aquest paràmetre és el de fixar el fraccionament de l'edificació resultant i evitar així l'efecte pantalla que podrien generar grans blocs continus tant en sentit paral·lel com en sentit perpendicular al mar.



Imatge 62: Plànol normatiu Sub-àmbit 1. Condicions d'ordenació, anivellaments i rasants



Imatge 63: Plànol normatiu Sub-àmbit 1. Seccions normatives

Tal i com es pot veure de forma detallada en la secció E-E, les plataformes que es generen permeten salvar el desnivell de forma gradual amb l'entorn. Aquestes plataformes es fixen de forma regular amb salts de 1,5 metres de forma que la CMC queda també pautaada i ordenada amb un ritme constant.

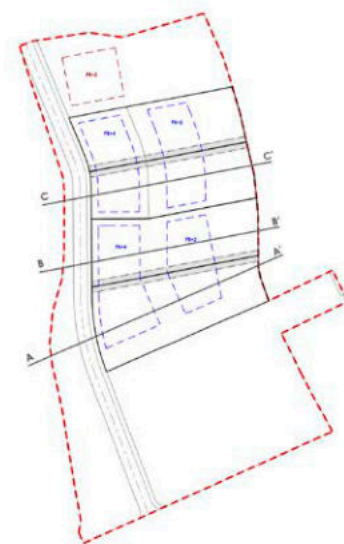
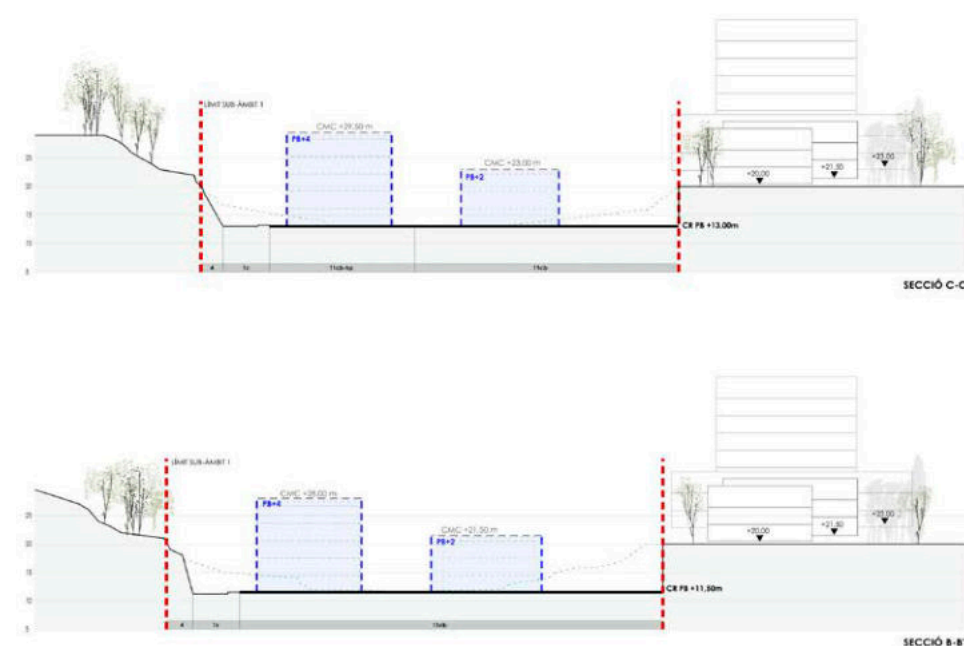
Tal i com s'ha exposat al llarg del document, l'objectiu de la proposta de modificació passa per viabilitzar la transformació del sòl re-formulant el model d'implantació i tipològic previst en el planejament vigent i per tant, proposant un model d'ordenació compacte amb tipologia plurifamiliar i espais comunitaris acotats.

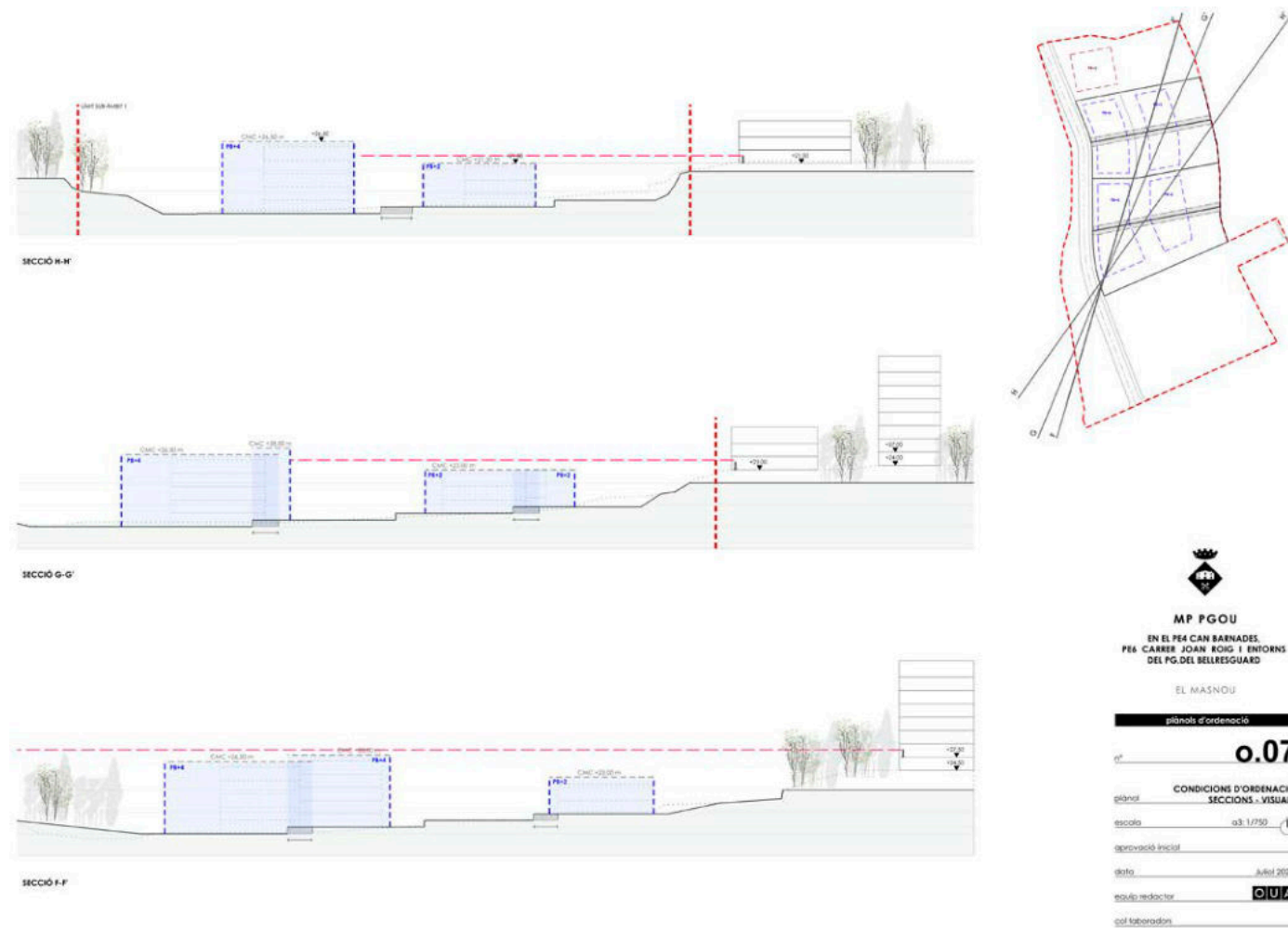
La proposta d'ordenació i qualificacions proposada concreta i localitza el sostre d'hpp de la proposta. Per tal d'optimitzar tipològicament aquest producte, es proposa un gàlib màxim a la part superior on la CMC és major. Aquest gàlib màxim, que és coincident amb la zonificació de clau 11 cb-hp – amb una distància fixa a llindes de 3m-, permet aglutinar tota la reserva d'habitatge de protecció en un únic bloc, facilitant d'aquesta manera la gestió i promoció futura.

Seguint la línia marcada pel bloc d'hpp, a la franja sud oest es preveu un gàlib màxim acotat en dimensió per tal que l'ordenació volumètrica de tota la proposta segueixi una coherència formal de conjunt. A la franja est es preveuen únicament dos gàlubs màxims.

La proposta d'ordenació normativa s'ha plantejat de forma ajustada i minuciosament tenint molt en compte les visuals de les edificacions veïnes de la urbanització del Bellresguard. En les seccions adjuntes pot apreciar-se com les cotes d'alçada reguladora màximes fixades en cadascuna de les plataformes i franges d'alçada preserven en tots els casos les visuals de les plantes baixes dels edificis veïns.

La proposta d'ordenació no suposa un impacte visual i/o paisatgístic respecte els veïns.





Imatge 64: Seccions obliqües. Preservació de les visuals

e) Cessions i compromisos dels propietaris

Es proposa la cessió dels terrenys qualificats com a sistema viari (1.736,88 m²), sistema de parcs i jardins urbans (7.815,08 m²) i sistema d'equipaments (2.459,28 m²). Els sòls de sistemes d'espais lliures i vitalitat es cediran urbanitzats segons els criteris que es defineixin en el corresponent projecte d'urbanització.

Adicionalment a les cessions previstes en el propi sub-àmbit 1, es fixa com a càrrega externa al desenvolupament la cessió gratuïta del sòl i de l'edificació corresponent a la parcel·la de la "Fabriqueta", situada al sub-àmbit 2 d'aquesta modificació. Aquest compromís es pren per part de la propietat i de forma consensuada amb l'Ajuntament donat que la propietat dels dos sectors és coincident i d'aquesta manera es facilita el desenvolupament dels dos sub-àmbits.

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

- 10% de cessió sobre l'import d'aprofitament segons el planejament vigent
- 15% de cessió sobre la diferència d'aprofitament entre el planejament vigent i la proposta de MP.

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

f) Polígon d'Actuació

L'àmbit de la modificació en el sub-àmbit 1 determina un Polígon d'Actuació PAU CAN BARNADES corresponent al sub-àmbit 1 de la present modificació.

g) Quadre resum Sub-àmbit 1

SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES		SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL	19.643,14 m²s	100,00%	0,00 m²s	100,00%	19.643,14 m²s	100,00%
	SISTEMES	12.011,24 m²s	61,15%	0,00 m²s	0,00%	12.011,24 m²s	61,15%
	Equipament educatiu 5b	2.459,28 m ² s	12,52%	0,00 m ² s	0,00%	2.459,28 m ² s	12,87%
	Espai lliure 4	7.796,59 m ² s	39,69%	0,00 m ² s	0,00%	7.796,59 m ² s	40,81%
	Viari 1c	1.755,37 m ² s	8,94%	0,00 m ² s	0,00%	1.755,37 m ² s	9,19%
	ZONES	7.631,90 m²s	38,85%	0,00 m²s	0,00%	7.631,90 m²s	38,85%
	volumetria ordenada 11cb	6.421,62 m ² s	32,69%	0,00 m ² s	0,00%	6.421,62 m ² s	32,69%
	volumetria ordenada - hp 11cb-hp	1.210,28 m ² s	6,16%	0,00 m ² s	0,00%	1.210,28 m ² s	6,16%
	EDIFICABILITAT BRUTA	0,60 m²st/m²s					
	SOSTRE RESIDENCIAL	11.785,88 m²st 100,00%					
	Habitatge Lliure	8.250,12 m ² st		70,00%			
	Habitatge de Protecció Pública	3.535,77 m ² st		30,00%			
	HPP règim lloguer	1.767,88 m ² st		50,00%			
	HPP règim venda	1.767,88 m ² st		50,00%			
	DENSITAT	60,0 hab/Ha					
	hll	78,00 hab					
	hpp	39,00 hab					
	TOTAL	117,00 hab					

h) Pressupost estimatiu de les Obres i Serveis

En el quadre resum adjunt es detalla el pressupost estimatiu de les obres i serveis necessàries per el desenvolupament del sector. Aquesta aproximació s'estima en base a les superfícies de la proposta i a ratís comuns d'urbanització.

PAU CAN BARNADES				
Cost d'urbanització intern		PEM		PEC
Vialitat rodada	1.755,37 m ²	200,00 €/m ² s	351.074,00 €	417.778,06 €
Completació vialitat existent	351,07 m ²	20,00 €/m ² s	7.021,48 €	8.355,56 €
Enderrocs				137.200,00 €
Parcs i Jardins	7.796,59 m ²	40,00%	95,00 €/m ² s	296.270,42 €
		60,00%	25,00 €/m ² s	116.948,85 €
Total			771.314,75 €	1.055.064,55 €
Extres				
Portada electricitat				94.185,05 €
Cànon ACA				282.906,00 €
Despesa gestió		15,00%		158.259,68 €
Indemnització activitat càmping				900.000,00 €
Indemnització edificacions				672.400,00 €
Total				2.107.750,73 €
Despesa TOTAL				3.162.815,28 €

El pressupost total estimatiu per el desenvolupament del sector de can Barnades és de 3.162.815,28 € que podem desglossar amb 1.055.064,55€ de cost d'urbanització intern i 2.107.750,73€ associats a altres despeses així com al cost de gestió associat al desenvolupament.

2.8 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 2

2.8.1 Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 2 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. En coherència amb els mateixos i tal i com ja s'ha anat detallant, es proposa la cessió gratuïta de l'edifici i sòl de la "Fabriqueta" a l'Ajuntament del Masnou per tal que, d'aquesta manera, sigui viable la seva recuperació i transformació en destí públic, alhora que es proposa la conservació dels jardins del carrer Joan Roig que configuren una imatge característica i que formen part de la memòria històrica del Masnou.

L'enclavament d'aquest sub-àmbit, al bell mig del casc antic del Masnou juga un paper rellevant en el que ha de ser l'esponjament, re-activació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou. Tal i com s'ha exposat al llarg d'aquest document; les incerteses de gestió i possibilitat real de consolidació que afloraven del planejament vigent han ocasionat que aquest àmbit s'hagi mantingut tancat durant anys evidenciant que calia buscar una alternativa de gestió que possibilités aquesta recuperació de sòl públic.

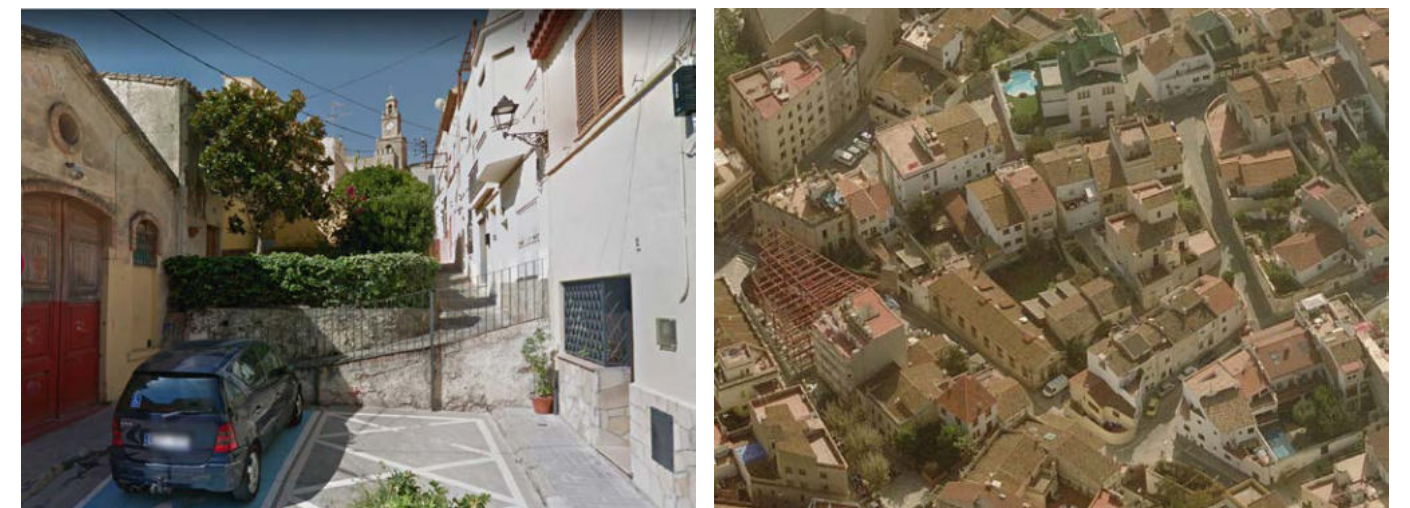
Tot i que la fitxa del planejament vigent preveia un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda que havia de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent, la present modificació proposa qualificar aquest àmbit en la seva totalitat d'equipament públic, fixant a nivell de condicions ordenació de l'edificació l'assoliment dels objectius del planejament vigent. Es proposa qualificar-ho tot d'equipament públic per tal de donar major flexibilitat al programa funcional del propi equipament, que es té pensat destinar a usos culturals.

La rehabilitació d'aquesta edificació així com el seu destí com a usos culturals permetrà re-activar i esponjar el nucli històric del Masnou en un punt en el que la compactació del propi nucli és molt elevada i la generació de noves permeabilitats obre l'oportunitat a noves relacions i sinergies completant l'estructura urbana existent. Amb la recuperació d'aquesta edificació com equipament públic es reforçarà l'eix del c/Bonaventura Bassegoda i es facilitarà l'obertura d'una nova connexió paral·lela a mar buscant la connexió entre el c/ St. Pau i el c/ Monturiol.



Imatge 65: Estructura urbana existent i completació i potencialitats de reforç a partir de la modificació proposada

En relació als tres patis existents al carrer Joan Roig i que formen part de les cases situades amb front al carrer Joan Roig, es proposa mantenir-los sense cap afectació per tal que, aquesta tipologia característica del nucli antic del Masnou es pugui mantenir, afavorint-ne així la seva conservació i millora i posant en valor aquesta forma urbana símbol de la identitat del lloc.



Imatge 66 i 67: Estat actual c/ Joan Roig. Els patis i el recorregut peatonal de connexió.

2.8.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades

a) Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual varia la classificació del sòl prevista del planejament vigent passant la totalitat de l'àmbit a Sòl Urbà Consolidat, ja que es compleixen totes les determinacions fixades als articles 30 i 29 del TRLU i es tracta de solars urbanitzats que ja disposen de serveis urbanístics.

Article 30 concepte de sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

1. Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29
2. Els terrenys els quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalsats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi ha estat inclosos

Segons l'exposat, els terrenys inclosos en el sub-àmbit 2 d'aquesta modificació tenen la condició de solar i la present modificació assigna les alineacions i condicions d'edificació dels mateixos sense que sigui necessari contemplar obres d'urbanització addicionals a les ja existents consolidades.

b) Qualificació del sòl. Zones i Sistemes



Imatge 68: Planejament proposat Sub-àmbit 2

ZONES

Les zones de la present modificació en el sub-àmbit 2 representen un total del 9,19% de la superfície del sub-àmbit, amb 71,57 m².

Zona de Casc Antic – no edificable (clau 10 no ed) – 71,57 m² / 9,19 %

La clau 10, casc antic, reconeix les zones on es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificada, i la seva regulació permet tant la possible substitució d'una edificació antiga com l'edificació de parcel·les buides. La present modificació crea la subclau "no edificable", amb l'objectiu de fixar la prohibició d'edificar els solars així qualificats i d'aquesta manera garantir la conservació dels jardins de les cases localitzades a l'altre costat del vial preservant-los com a conjunt d'interès.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 2 corresponen amb el 90,81% de la superfície del sub-àmbit amb un total de 707,11m².

Sistema d'Equipament socio-cultural (clau 5d) – 707,11 m² / 90,81%

En el sub-àmbit 2 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 707,11m² que es corresponen amb l'edificació i solar de la "Fàbriqueteta". La subclau que es fixa per aquest equipament és la 5d, corresponent als equipaments socio-culturals. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

c) Aprofitament

La present modificació en el sub-àmbit 2 no preveu cap aprofitament privat. Així com el planejament vigent contemplava un sostre destinat a habitatge i un sostre vinculat a la nau; la modificació actual elimina aquesta previsió ja que el sòl qualificat de zona és un sòl no edificable de jardí privat.

d) Ordenació de l'edificació



Imatge 69: Condicions d'ordenació Sub-àmbit 2

L'ordenació proposada en el sub-àmbit 2 de la present modificació, corresponent al PE6 c/Joan Roig proposa regular a través de l'ordenació de l'edificació els objectius previstos a la fitxa del PE6 continguda en el PGOU que correspon al planejament vigent.

Tenint en compte que la fitxa fixava com objectiu l'obtenció d'un espai lliure a l'interior de l'illa i la connexió peatonal entre els carrers St. Pau i Monturiol; la regulació de l'edificació estableix aquests dos conceptes de forma vinculant per tal que, tot i que la totalitat del sòl es destini a equipament públic, es puguin resoldre els objectius i voluntats del planejament vigent en quant a esponjament i reforç d'estructura urbana en aquest enclavament.

e) Cessions i compromisos dels propietaris

Tal i com s'ha exposat en aquest mateix apartat del sub-àmbit 1, es fixa la cessió gratuïta del sòl i l'edificació qualificada d'equipament que es correspon amb els 707,11m² qualificats d'equipament i amb les parcel·les cadastrals 3124401DF4932S0001OW i 3124410DF4932S0001JW. Aquesta cessió queda vinculada al desenvolupament del sub-àmbit 1 com a càrrega externa.

Aquest sub-àmbit no està subjecte a la cessió de sòl amb aprofitament.

f) Polígons d'Actuació

L'àmbit de la modificació en el sub-àmbit 2, al passar-se a sòl urbà consolidat, no precisa de la delimitació de cap polígon d'actuació.

g) Quadre resum Sub-àmbit 2

SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA			SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL				778,68 m²s	100,00%	778,68 m²s	100,00%	
	SISTEMES				707,11 m²s	90,81%	707,11 m²s	90,81%	
	Equipament	5			707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%	
	Espai lliure	4			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
	Viari	1c			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
ZONES	volumetria ordenada		11c		71,57 m²s	9,19%	71,57 m²s	9,19%	
	casc antic		10 no ed		71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA				0,00 m²st/m²s				
	SOSTRE TOTAL				0,00 m²st	100,00%			
	Habitatge Lliure				0,00 m ² st	0,00%			
		Nau				0,00 m ² st	0,00%		

2.9 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 3

2.9.1 Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 3 objecte de la present modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. En coherència amb els mateixos i tal i com ja s'ha anat detallant, es proposa ajustar les qualificacions dels sistemes existents a la realitat física i destí real dels mateixos. En aquest cas, la modificació passa per reconèixer la secció real del Pg.del Bellresguard en el seu últim tram entre la N-II i la Casa del Marquès.

El planejament vigent en aquest punt preveia una franja d'espai lliure en contacte amb el vial. Tot i que aquesta franja d'espai lliure es manté; la urbanització del carrer ha contemplat uns aparcaments en bateria que són més propis d'una qualificació de vialitat. Donat que la present proposta de modificació en el sub-àmbit 1 preveu una gran reserva d'espai lliure que justament acomplirà les funcionalitats pròpies d'aquest destí en la urbanització del Bellresguard, és oportú ajustar aquesta qualificació d'espai lliure en aquest punt concret ja que l'ús real de l'espai no respon a la qualificació assignada.



Imatge 70 i 71: Estat actual Pg. del Bellresguard amb espai d'aparcament i recorregut enjardinat.

2.9.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades

a) Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual no varia la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Es manté la classificació com a sòl urbà consolidat, donat que la modificació no implica noves cessions de sistemes o re-urbanitzacions dels mateixos.

b) Qualificació del sòl. Zones i Sistemes



Imatge 72: Planejament proposat Sub-àmbit 3

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 3 corresponen al 100% de la superfície del amb 264,73m².

Sistema Viari (clau 1c) – 264,73 m² / 100 %

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 3 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

c) Quadre resum Sub-àmbit 3

SUB-ÀMBIT 3 - PG. DEL BELLRESGUARD		SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%
	SISTEMES			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%
	Equipament	5		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
	Espai lliure	4		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
	Viari	1c		470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%

2.10 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 4

2.10.1 Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 4 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. En coherència amb els mateixos i tal i com ja s'ha anat detallant, es proposa oferir una major dotació d'equipaments públics pel barri del Bellresguard. En aquest cas, la modificació passa per reconèixer l'ús del sòl públic situat davant de la Casa del Marquès a la part sud de l'Institut Mediterrània fins la riera d'Allella a l'est i fins les cases del Passatge de la Riera al sud.

El planejament vigent en aquest punt preveia una qualificació d'espai lliure. Tot i que aquesta àrea, de 3.608,37m², és de dimensió suficientment ampla per la consolidació d'un parc; la realitat topogràfica i funcional així com la proximitat d'aquest al Parc del Llac i a la pròpia Riera d'Allella han propiciat que aquest espai s'hagi destinat ma altres usos que, si bé tenen cabuda dintre la regulació del propi espai lliure, no li són del tot propis.

Actualment aquest espai resol la connexió cívica entre la Riera d'Allella i el Parc del Llac reforçant els recorreguts cívics de la urbanització i destina una part important del mateix a aparcament en superfície.



Imatge 73 i 74: Estat actual Sub-àmbit4. Àrea d'aparcament vinculada als equipaments i connexió verda entre el Parc del Llac i la Riera d'Allella

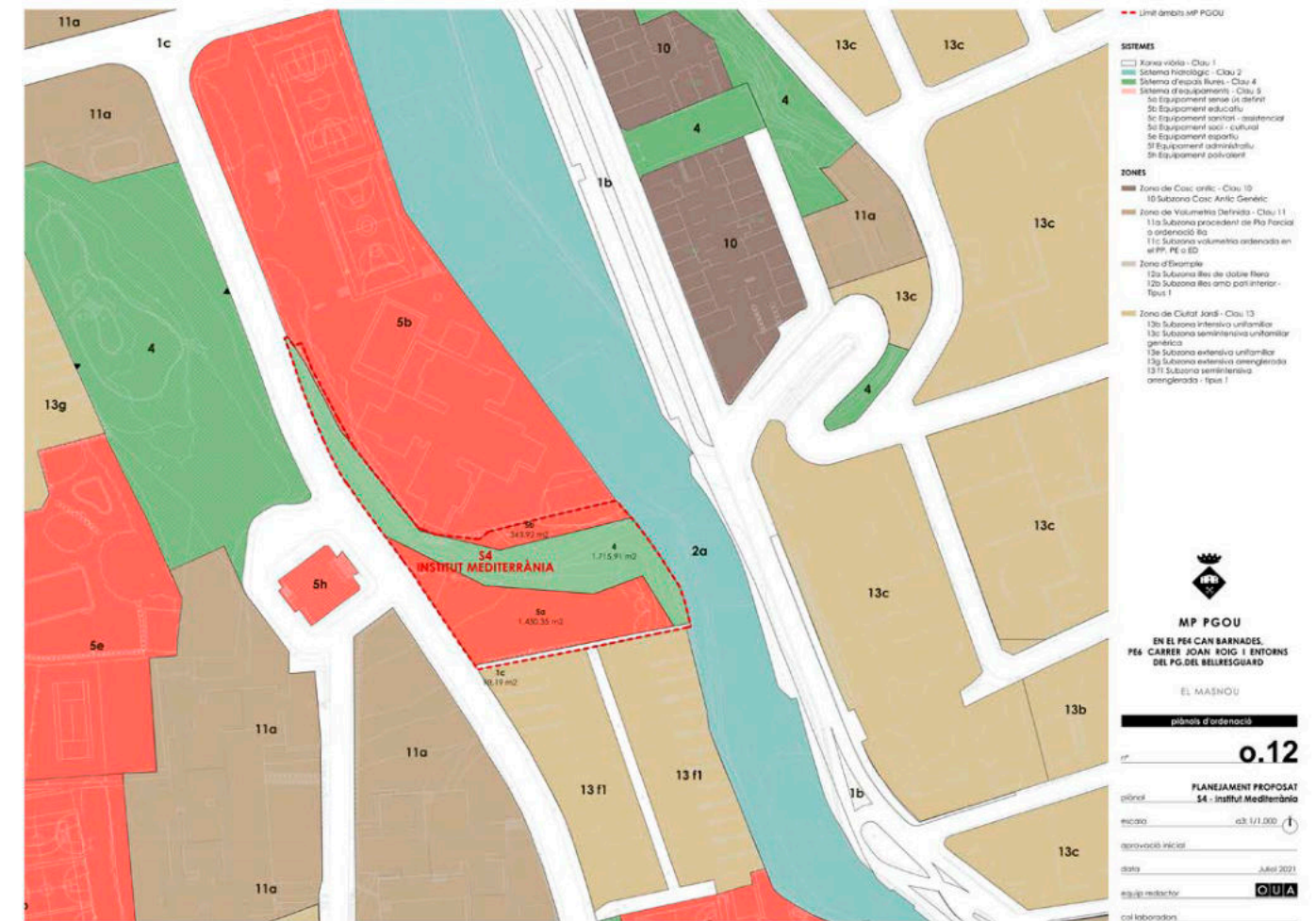
Per tal d'ampliar les reserves d'equipament del barri del Bellresguard, i donat que la present proposta de modificació en el sub-àmbit 1 preveu una gran reserva d'espai lliure que justament acomplirà les funcionalitats pròpies d'aquest destí en la urbanització del Bellresguard, es considera oportú ajustar la qualificació d'espai lliure en aquest àmbit. Així, es proposa qualificar d'equipament una superfície total de 1.794m², i alhora reajustar les qualificacions d'equipament de l'Institut Mediterrània d'acord amb els límits físics del mateix i el cadastre, mantenint en la part central de l'àmbit la qualificació d'espai lliure per garantir la connexió entre el Parc del Llac i la Riera d'Allella.

2.10.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades

a) Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual no varia la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Es manté la classificació com a sòl urbà consolidat donat que la modificació no implica noves cessions de sistemes o re-urbanitzacions dels mateixos.

b) Qualificació del sòl. Zones i Sistemes



Imatge 75: Planejament proposat Sub-àmbit 4

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 3 corresponen al 100% de la superfície del amb 3.608,37m².

Sistema Viari (clau 1c) – 98,19 m² / 2,72 %

El sistema viari compren les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i

sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 1.715,91 m² / 47,55%

En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es manté la qualificació d'espais lliures a gairebé el 50% de l'àmbit, assegurant la connexió entre el Parc del Llac i la Riera d'Allella i reforçant la relació entre aquests dos connectors urbans i els equipaments pròxims. En aquest sub-àmbit es mantenen 1.715,91m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4. Els sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Són de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

Sistema d'Equipaments educatius (clau 5b) – 343,92 m² / 9,53%

En la zona nord del sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es preveu reajustar la qualificació d'equipament adaptant-la al límit cadastral i físic de la finca que hi confronta, corresponent a l'Institut Mediterrània. La reserva d'equipament en aquest punt s'incrementa 343,92m².

Sistema d'Equipaments sense ús definit (clau 5a) – 1.450,35 m² / 40,19%

A la part sud del sub-àmbit es proposa ampliar la reserva d'equipaments qualificant com a tals un total de 1.450,35m² que serviran per donar servei al barri del Bellresguard.

c) Quadre resum Sub-àmbit 4

SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA		SUNC	SUC	TOTAL		
SÒL	SISTEMES		3.608,37 m²s	100,00%	3.608,37 m²s	100,00%
	Equipament educatiu	5b	343,92 m ² s	9,53%	343,92 m ² s	9,53%
	Equipament sense ús definit	5a	1.450,35 m ² s	40,19%	1.450,35 m ² s	40,19%
	Espai lliure	4	1.715,91 m ² s	47,55%	1.715,91 m ² s	47,55%
	Viari	1c	98,19 m ² s	2,72%	98,19 m ² s	2,72%

2.11 QUADRE RESUM I COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MODIFICACIÓ PUNTUAL

Al quadre adjunt es pot veure el detall i la comparació de la zonificació proposada amb el planejament vigent.

**QUADRE RESUM MPGOU PE4, PE6 i entorns Pg. del Bellresguard
El Masnou**

		PGOU						MPGOU 2021						DIFERÈNCIA
SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES		SUNC		SUC		TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		TOTAL
SÒL	TOTAL	19.103,00 m²s	100,00%	540,14 m²s	100,00%	19.643,14 m²s	100,00%	19.643,14 m²s	100,00%	0,00 m²s	100,00%	19.643,14 m²s	100,00%	0,00 m²s
	SISTEMES	6.369,00 m²s	33,34%	540,14 m²s	100,00%	6.909,14 m²s	35,17%	12.011,24 m²s	61,15%	0,00 m²s	0,00%	12.011,24 m²s	61,15%	5.102,10 m²s
	Equipament educatiu 5b	2.459,00 m²s	12,87%	0,00 m²s	0,00%	2.459,00 m²s	12,87%	2.459,28 m²s	12,52%	0,00 m²s	0,00%	2.459,28 m²s	12,87%	0,28 m²s
	Espai lliure 4	1.910,00 m²s	10,00%	0,00 m²s	0,00%	1.910,00 m²s	10,00%	7.796,59 m²s	39,69%	0,00 m²s	0,00%	7.796,59 m²s	40,81%	5.886,59 m²s
	Viari 1c	2.000,00 m²s	10,47%	540,14 m²s	2,83%	2.540,14 m²s	13,30%	1.755,37 m²s	8,94%	0,00 m²s	0,00%	1.755,37 m²s	9,19%	-784,77 m²s
ZONES	12.734,00 m²s	66,66%	0,00 m²s	0,00%	12.734,00 m²s	64,83%	7.631,90 m²s	38,85%	0,00 m²s	0,00%	7.631,90 m²s	38,85%	-5.102,10 m²s	
volumetria ordenada 11cb	12.734,00 m²s	66,66%	0,00 m²s	0,00%	12.734,00 m²s	64,83%	6.421,62 m²s	32,69%	0,00 m²s	0,00%	6.421,62 m²s	32,69%	-6.312,38 m²s	
volumetria ordenada - hp 11cb-hp	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	1.210,28 m²s	6,16%	0,00 m²s	0,00%	1.210,28 m²s	6,16%	1.210,28 m²s	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,30 m²st/m²s						0,60 m²st/m²s							
SOSTRE RESIDENCIAL	5.730,90 m²st 100,00%						11.785,88 m²st 100,00%						6.054,98 m²st	
Habitatge Lliure	4.011,63 m²st 70,00%						8.250,12 m²st 70,00%						4.238,49 m²st	
Habitatge de Protecció Pública	1.719,27 m²st 30,00%						3.535,77 m²st 30,00%						1.816,50 m²st	
HPP règim lloguer	859,64 m²st 50,00%						1.767,88 m²st 50,00%						908,25 m²st	
HPP règim venda	859,64 m²st 50,00%						1.767,88 m²st 50,00%						908,25 m²st	
DENSITAT	30,0 hab/Ha						60,0 hab/Ha							
hll	38,00 hab						78,00 hab						40,00 hab	
hpp	19,00 hab						39,00 hab						20,00 hab	
TOTAL	57,00 hab						117,00 hab						60,00 hab	
SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA		SUNC		SUC		TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		TOTAL
SÒL	TOTAL	778,68 m²s	100,00%			778,68 m²s	100,00%			778,68 m²s	100,00%	778,68 m²s	100,00%	0,00 m²s
	SISTEMES	327,00 m²s	41,99%			327,00 m²s	41,99%			707,11 m²s	90,81%	707,11 m²s	90,81%	380,11 m²s
	Equipament Socio-cultural 5d	0,00 m²s	0,00%			0,00 m²s	0,00%			707,11 m²s	90,81%	707,11 m²s	90,81%	707,11 m²s
	Espai lliure 4	327,00 m²s	41,99%			327,00 m²s	41,99%			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-327,00 m²s
	Viari 1c	0,00 m²s	0,00%			0,00 m²s	0,00%			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s
ZONES	451,68 m²s	58,01%			451,68 m²s	58,01%			71,57 m²s	9,19%	71,57 m²s	9,19%	-380,11 m²s	
volumetria ordenada 11c	451,68 m²s	58,01%			451,68 m²s	58,01%			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-451,68 m²s	
casc antic 10 no ed	0,00 m²s	0,00%			0,00 m²s	0,00%			71,57 m²s	9,19%	71,57 m²s	9,19%	71,57 m²s	
EDIFICABILITAT BRUTA	0,660 m²st/m²s						0,000 m²st/m²s							
SOSTRE TOTAL	501,00 m²st 100,00%						0,00 m²st 100,00%						-501,00 m²st	
Habitatge Lliure	266,00 m²st 53,09%						0,00 m²st 0,00%						-266,00 m²st	
Nau	235,00 m²st 46,91%						0,00 m²st 0,00%						-235,00 m²st	

SUB-ÀMBIT 3 - PG. DEL BELLRESGUARD			SUNC		SUC		TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		TOTAL
SÒL	SISTEMES				470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%	0,00 m²s
	Equipament	5			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s
	Espai lliure	4			264,73 m²s	56,32%	264,73 m²s	56,32%			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-264,73 m²s
	Viari	1c			205,29 m²s	43,68%	205,29 m²s	43,68%			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%	264,73 m²s

SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA			SUNC		SUC		TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		TOTAL
SÒL	SISTEMES				3.608,37 m²s	100,00%	3.608,37 m²s	100,00%			3.608,37 m²s	100,00%	3.608,37 m²s	100,00%	0,00 m²s
	Equipament educatiu	5b			68,07 m²s	1,89%	68,07 m²s	1,89%			343,92 m²s	9,53%	343,92 m²s	9,53%	275,85 m²s
	Equipament sense ús definit	5a			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%			1.450,35 m²s	40,19%	1.450,35 m²s	40,19%	1.450,35 m²s
	Espai lliure	4			3.540,30 m²s	98,11%	3.540,30 m²s	98,11%			1.715,91 m²s	47,55%	1.715,91 m²s	47,55%	-1.824,39 m²s
Viari	1c			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%			98,19 m²s	2,72%	98,19 m²s	2,72%	98,19 m²s	

**QUADRE RESUM MPGOU PE4, PE6 i entorns Pg.del Bellresguard
El Masnou**

			PGOU				MPGOU 2021				DIFERÈNCIA				
SÒL	SISTEMES		6.696,00 m²s	33,68%	4.618,53 m²s	100,00%	11.314,53 m²s	47,05%	12.011,24 m²s	65,16%	3.335,15 m²s	100,00%	16.796,74 m²s	72,34%	5.482,21 m²s
	Equipament	5	2.459,00 m²s	12,37%	68,07 m²s	0,36%	2.527,07 m²s	13,23%	2.459,28 m²s	13,34%	1.051,03 m²s	5,50%	4.960,66 m²s	25,97%	2.433,59 m²s
	Espai lliure	4	2.237,00 m²s	11,25%	3.805,03 m²s	19,92%	6.042,03 m²s	31,63%	7.796,59 m²s	42,30%	1.715,91 m²s	8,98%	9.512,50 m²s	49,80%	3.470,47 m²s
	Viari	1c	2.000,00 m²s	10,06%	745,43 m²s	3,90%	2.745,43 m²s	14,37%	1.755,37 m²s	9,52%	568,21 m²s	2,97%	2.323,58 m²s	12,16%	-421,85 m²s
SÒL	ZONES		13.185,68 m²s	66,32%	0,00 m²s	0,00%	12.734,00 m²s	52,95%	6.421,62 m²s	34,84%	0,00 m²s	0,00%	6.421,62 m²s	27,66%	-6.312,38 m²s
	volumetria ordenada	11cb	12.734,00 m²s	64,05%	0,00 m²s		12.734,00 m²s		6.421,62 m²s	34,84%	0,00 m²s		6.421,62 m²s		-6.312,38 m²s
	volumetria ordenada - hp	11cb-hp	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s		0,00 m²s		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s		0,00 m²s		0,00 m²s
	volumetria ordenada	11c	451,68 m²s	2,27%	0,00 m²s		451,68 m²s		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s		0,00 m²s		-451,68 m²s
casc antic	10 no ed	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	
SOSTRE	SOSTRE				6.231,90 m²st	100,00%					11.785,88 m²st	100,00%		5.553,98 m²st	
	Habitatge Lliure				4.277,63 m²st	68,64%					8.250,12 m²st	70,00%		3.972,49 m²st	
	Habitatge de Protecció Pública				1.719,27 m²st	27,59%					3.535,77 m²st	30,00%		1.816,50 m²st	
	Nau				235,00 m²st	3,77%					0,00 m²st	0,00%		-235,00 m²st	

2.12 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.12.1 Adequació de l'ordenació a les directrius de rang superior

D'acord amb l'establert en el TRLUC en el seu article 9 –Directrius per al planejament urbanístic- els sòls amb pendent superior al 20% s'han de preservar de la urbanització. No obstant això, tal i com estableix l'article 7 punt 1b del RLUC, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar **terrenys amb pendents superiors al 20%** en sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables a efectes de compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris. A aquests efectes l'àmbit no incorpora terrenys amb pendents superiors al 20%.

D'acord també amb la base de dades de l'Institut Geològic de Catalunya, l'àmbit de la Modificació tampoc es troba afectat per cap tipus de **probabilitats d'inundació**. A aquests efectes, en base al que determina el RLUC en el seu article 6.4c, es conclou que l'àmbit de la modificació no està subjecte en aquests sentit a cap limitació d'usos admissibles.

Finalment, en relació a les determinacions del PTMB referents a l'àmbit d'actuació, que es recullen en l'apartat 1.3.2 "Pla Territorial Metropolità de Barcelona", diu que no es deriva cap afectació o incompatibilitat amb les determinacions d'aquesta modificació puntual.

2.12.2 Justificació del compliment del TRLU

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

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

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

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

- La modificació puntual del PGOU en l'àmbit del PE4, PE6, Pg.del Bellresguard i Institut Mediterrània al Masnou compleix amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic en tant que conjuga les necessitats de creixement i conservació dels valors naturals i paisatgístics i històrics i culturals. La modificació proposa una ordenació que no ha de comportar un impacte negatiu sobre el paisatge i el caràcter existent en l'entorn i permet, així mateix, en benefici del benestar de les persones, ampliar els àmbits destinats a espais lliures i equipaments amb una ordenació coherent i una distribució equitativa i funcional dels mateixos.
- La modificació puntual del PGOU en l'àmbit del PE4, PE6, Pg. del Bellresguard i Institut Mediterrània al Masnou en el sub-àmbit 1 s'articula sobre un sòl urbà no consolidat (sector PE4) i un sòl urbà consolidat, que es delimiten conjuntament en aquesta Modificació de Pla General com a sòl urbà no consolidat amb la finalitat d'incorporar-ho a un àmbit de gestió urbanística integrada.
- La modificació puntual del PGOU en l'àmbit del PE4, PE6, Pg. del Bellresguard i Institut Mediterrània al Masnou en el sub-àmbit 1 delimita una figura de gestió, PAU CAN BARNADES, que garanteix la gestió urbanística integrada i cessió efectiva dels terrenys de sistemes de de l'àmbit segons ordenació detallada en els plànols d'ordenació annexos així com concreció del deure cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. (veure punt 2.12.5)

- La modificació puntual del PGOU en l'àmbit del PE4, PE6, Pg. del Bellresguard i Institut Mediterrània al Masnou en el sub-àmbit 1 manté el model territorial previst en el planejament vigent. En aquest sentit cal destacar que:
 - Es manté l'estructura del model territorial donant continuïtat als sistemes viaris i d'equipaments i incrementant substancialment la reserva d'espais lliures en aquest sub-àmbit amb una ordenació compacta, integrada i racional del territori i amb la regulació de l'ordenació adequada per facilitar la implantació de les edificacions segons els criteris establerts als apartats anteriors d'aquesta memòria.
 - Es proposa un increment de sostre i densitat del sector atenent a la viabilitat econòmica de l'operació. Aquesta proposta de sostre i densitat es fa de forma coherent amb l'entorn al qual s'insereix la proposta permetent assegurar, d'una banda, la correcta integració i d'altra, l'equitat del desenvolupament en relació al entorn.
 - La proposta de modificació puntual del PGOU en l'àmbit del PE4, PE6, Pg. del Bellresguard i Institut Mediterrània al Masnou, garanteix el manteniment dels sistemes urbanístics previstos.

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

2.12.3 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent

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

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

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

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta en l'apartat 2.2 d'aquesta memòria, "Justificació de la conveniència i oportunitat", 2.3 "Criteris i objectius" i 2.4, 2.5, 2.6 i 2.7 "Descripció de la proposta d'ordenació" d'aquesta memòria.

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

De manera més concreta: en aquesta memòria s'especifica l'objecte i l'abast de la modificació, identificant els àmbits territorials de la mateixa i aspectes gràfics i normatius a modificar. En els plànols d'informació i d'ordenació s'ha senyalat l'àmbit –que es dibuixa de manera precisa en els plànols i.10, i.15 i i.20, a escala 1/1.000 i en tots els plànols d'ordenació –en els plànols o.04, o.09 i o.12, a escala 1/1.000, s'estableix la qualificació del sòl proposada en aquesta modificació per cadascun dels sub-àmbits.

En l'apartat de normativa urbanística de la present memòria s'estableixen les **determinacions generals de l'ordenació volumètrica del sub-àmbit 1 i sub-àmbit 2**, que es dibuixa de manera precisa en els plànols o.05, o.06 i o.07 pel sub-àmbit 1 i o.10 pel sub-àmbit 2, amb plantes i seccions normatives a escala 1/1.00 i 1/500.

Pel que fa a la justificació, en el seu cas, de les reserves de sòl per espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme, es justifiquen a continuació (apartat 2.12.2).

En l'apartat 4 de l'article 118 RLUC s'estableix:

- a) Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin

alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

A aquests efectes s'ha de recordar que la Llei 21/2013, de 9 de desembre, "d'avaluació ambiental" i la Llei 6/2009, de 28 d'abril "d'Avaluació Ambiental de plans i programes", estableixen en quins casos les modificacions dels plans i programes es sotmetran a Avaluació Ambiental. D'acord amb el que estableix la llei i atesa la finalitat d'aquesta modificació, la mateixa no s'ha de sotmetre a Avaluació Ambiental, no obstant, i d'acord amb el que estableix l'article 66.1 de la LLUC s'inclou com a document annex l'**Informe Ambiental** corresponent.

Pel que fa a la mobilitat, segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3.1.b, els estudis d'**Avaluació de la Mobilitat** s'han d'incloure com a document independent en les modificacions del Planejament urbanístic general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. El present document de modificació puntual de planejament modifica la classificació del sòl municipal i per tant inclou l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

D'acord amb l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, aquesta Modificació inclou la **Memòria Social**, atès que la modificació incrementa el sostre residencial de nova implantació.

Finalment el document incorpora l'**Avaluació Econòmica i Financera**, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'administració responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris. Aquest document, d'acord amb el que determina l'article 99.1.c del TRLUC, conté en format separata l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

D'acord amb el punt 7 de l'art.58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i per tal de poder desenvolupar el polígon corresponent al sub-àmbit 1 de la present Modificació (Sector Can Barnades) de manera immediata, el present document incorpora la seva ordenació detallada, amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic (art. 58 i article 66 de la LLUC) incorporant tots els documents anteriorment exposats així com el **pressupost estimatiu de les obres i serveis i l'Agenda i Pla d'Etapes**.

2.12.4 Justificació del % de cessió d'aprofitament

L'article 43 del TRLUC -Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat- al seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector:

b. En cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació al fet que es refereix la disposició addicional segona, el 10% de la increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, tret que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, suposat en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

L'article 99 del TRLUC -Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos- al seu apartat 3 es fixa que cal establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Així, tal i com queda recollit en l'estudi econòmic que acompanya aquesta modificació en el seu apartat 9.1 "Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la modificació" en relació al sub-àmbit 1 i al polígon d'actuació que es delimita en aquest àmbit, queda subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament respecte el planejament vigent i al 15% respecte l'increment proposat.

El detall, extret del mateix estudi econòmic és com prossegueix:

			% cessió	IMPORT
Aprofitament urbanístic total. Planejament Vigent	3.312.940,89 €		10 %	331.294,09 €
Aprofitament urbanístic total. Proposta MP	7.663.746,19 €			
Increment d'Aprofitament	4.350.805,30 €		15 %	652.620,80 €
TOTAL CESSIÓ D'APROFITAMENT				983.914,88 €

2.12.5 Justificació de la reserva de sistemes d'Espai Lliure i d'Equipaments del global de la Modificació

En el següent quadre resum s'expressa la reserva de sòl per a sistemes públics a l'àmbit de la present modificació puntual:

SÒL	SISTEMES	PGOU		MPGOU 2021		DIFERÈNCIA	
		m²s	%	m²s	%	m²s	
	Equipament	5	2.527,07 m²s	13,23%	4.960,66 m²s	25,97%	2.433,59 m²s
	Espai lliure	4	6.042,03 m²s	31,63%	9.512,50 m²s	49,80%	3.470,47 m²s
	Viarí	1c	2.745,43 m²s	14,37%	2.323,58 m²s	12,16%	-421,85 m²s

Com es pot comprovar en el quadre resum adjunt, el global de la MP suposa un increment de 5.482,21 m² de sistemes que, si tenim en compte que hi ha una reducció de 421,85 m² de vial, suposa un guany de 5.904,06 m² d'equipament i espai lliure (2.433,59 m² i 3.470,47 m² respectivament).

Tenint en compte que la MP proposada planteja increment de sostre i densitat alhora que reajusta la qualificació de sistemes existents per tal d'ajustar-los a la realitat física i consolidada, cal analitzar les reserves de sistemes de forma independent i també de forma global.

En els quadres adjunts es mostra el balanç per cadascun dels sub-àmbits de la present modificació:

QUADRE RESUM MPGOU PE4, PE6, Pg.Joan Carles I i Institut Mediterrània El Masnou							
SÒL	SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES	PGOU		MPGOU 2021		DIFERÈNCIA	
		TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	
	SISTEMES	6.909,14 m²s	35,17%	12.011,24 m²s	61,15%	5.102,10 m²s	
	Equipament	5b	2.459,00 m²s	12,87%	2.459,28 m²s	12,87%	0,28 m²s
	Espai lliure	4	1.910,00 m²s	10,00%	7.796,59 m²s	40,81%	5.886,59 m²s
	Viarí	1c	2.540,14 m²s	13,30%	1.755,37 m²s	9,19%	-784,77 m²s
SÒL	SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA	PGOU		MPGOU 2021		DIFERÈNCIA	
		TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	
	SISTEMES	327,00 m²s	41,99%	707,11 m²s	90,81%	380,11 m²s	
	Equipament Socio-cultural	5d	0,00 m²s	0,00%	707,11 m²s	90,81%	707,11 m²s
	Espai lliure	4	327,00 m²s	41,99%	0,00 m²s	0,00%	-327,00 m²s
	Viarí	1c	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s

SUB-ÀMBIT 3 - PG. DEL BELLRESGUARD				TOTAL		TOTAL		TOTAL
SÒS	SISTEMES			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%	0,00 m²s
	Equipament	5		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s
	Espai lliure	4		264,73 m²s	56,32%	0,00 m²s	0,00%	-264,73 m²s
	Viarí	1c		205,29 m²s	43,68%	470,02 m²s	100,00%	264,73 m²s
SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA				TOTAL		TOTAL		TOTAL
SÒS	SISTEMES			3.608,37 m²s	100,00%	3.608,37 m²s	100,00%	0,00 m²s
	Equipament educatiu	5b		68,07 m²s	1,89%	343,92 m²s	9,53%	275,85 m²s
	Equipament sense ús definit	5a		0,00 m²s	0,00%	1.450,35 m²s	40,19%	1.450,35 m²s
	Espai lliure	4		3.540,30 m²s	98,11%	1.715,91 m²s	47,55%	-1.824,39 m²s
	Viarí	1c		0,00 m²s	0,00%	98,19 m²s	2,72%	98,19 m²s

El sub-àmbit de Can Barnades, en el que es proposa tot l'aprofitament de la modificació i que suposa un increment de sostre i densitat respecte les previsions del PGOU, cal donar compliment al article 100.1 del TRLLU que estableix:

Art. 100.1: Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sostre urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sostre urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sostre per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

Cal tenir present que el PGOU ja preveia una reserva d'espais lliures de 1.910m² i de 2.459m² d'equipament per un sostre total de 5.730,90m²st.

En relació a l'espai lliure, la reserva del planejament vigent respecte el sostre vigent en la proporció 20m² de sostre per cada 100 de sostre és superior i ja generava un escreix. De tota manera, tal i com estableix l'article 100.1 es calcula la reserva mínima d'espai lliure en base a la totalitat del sostre proposat i es suma la reserva vigent per establir la reserva mínima d'espai lliures.

Així, la reserva mínima d'espais lliures en relació al sub-àmbit 1 és de:

Sostre residencial total: 11.785,88 m²st

Reserva espai lliure: 20m²sòl per cada 100 m² de sostre residencial

Reserva existent: 1.910 m² sòl

Reserva mínima total Proposta: $(11.785,88 \text{ m}^2\text{st}/100*20)+1.910 \text{ m}^2 = 2.357,18 + 1.910 = \mathbf{4.267,18 \text{ m}^2 \text{ sòl}}$

Reserva fixada en la proposta: 7.796,59 m²

Increment reserva espais lliures en sub-àmbit 1: $7.796,59 \text{ m}^2 - 4.267,18 \text{ m}^2 = \mathbf{3.529,41 \text{ m}^2 \text{ sòl}}$

Pel que fa a la reserva d'equipaments del sub-àmbit 1 cal tenir present que l'article 100.1 en el cas que ens ocupa estableix que la reserva de sostre per equipaments públics haurà de fixar-se en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

La proposta de modificació en el sub-àmbit 1 proposa mantenir la reserva fixada en el PGOU ja que aquesta estava per sobre dels estàndards mínims fixats segons l'article 65.5, entenent que l'increment de sostre proposat no significa un canvi de model que justifiqui una reserva addicional d'equipaments en el propi àmbit.

Tot i que no pertocaria reserva d'equipament d'acord amb el supòsit de l'article 100.1 si es contemplessin les reserves mínimes teòriques d'acord amb l'article 65.3 tant amb el sostre existent com amb el sostre proposat, la reserva fixada donaria compliment.

Art. 65.3: En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sostre per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents: a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sostre per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística. b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sostre per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sostre per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sostre destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

art 65.3: 20 m²s/100 m²st

art 65.3: 20 m²s/hab

art 65.3: 5%

reserva mínima PGOU	reserva mínima PROPUESTA	RESERVA PROPOSTA	INCREMENT
1.146,18 m²s	2.357,18 m²s		
1.140,00 m²s	2.340,00 m²s	2.459,28 m²s	119,28 m²s
982,16 m²s	982,16 m²s		

Tal i com es desprèn del quadre anterior, la proposta donaria compliment als estàndards mínims d'equipament, amb un increment de 119,28 m².

En referència al fixat a l'article 100.1 pel que fa a la "quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació" cal contemplar que la modificació estableix com a càrrega externa al Sub-àmbit 1 la cessió gratuïta del sostre i l'edificació de "La Fabriqueta" situada al sub-àmbit 2 i que suposa una reserva d'equipament socio-cultural de 707,11m².

Addicionalment, la modificació en el sub-àmbit 4 reconeix una superfície d'equipament educatiu de 343,92 m² que suposa un increment de 275,85 m² i una superfície de 1.450,35 m² d'equipament polivalent.

Increment d'equipaments Sub-àmbit 2: +707,11 m² sòl

Increment d'equipaments Sub-àmbit 4: +1.726,20 m² sòl

Balanç final d'equipaments en compliment de les cessions mínimes: 2.433,31 m² sòl

Així, en total, la modificació suposa un increment global de 2.552,59m² que podrien, cas de considerar-se necessari, acomplir els requisits no quantificats previstos al article 100.1 del TRLLU.

En relació als espais lliures i un cop verificat que la reserva proposada en el sub-àmbit 1 de la modificació suposa un increment de 3.529,41m² de sostre; cal analitzar-los en relació al global de la modificació ja que els ajustos proposats en la resta de sub-àmbits de la modificació, suposen una reducció d'espais lliures.

Increment reserva espais lliures en sub-àmbit 1: 3.529,41m² sòl

Pèrdua espais lliures Sub-àmbit 2: -327m² sòl

Pèrdua espais lliures Sub-àmbit 3: -264,73m² sòl

Pèrdua espais lliures Sub-àmbit 4: -1.824,39m² sòl

Balanç final d'espais lliures en compliment de les cessions mínimes: -2.416,12 + 3.529,41 = 1.113,29m² sòl

Com a conclusió podem afirmar que les previsions d'espai lliure de la modificació, no només donen compliment als estàndards mínims sinó que suposen un increment respecte el mínim de 1.113,29m².

A nivell de còmput global la qualificació d'espais lliures de la modificació suposa un increment total de 3.470,47m².

En relació a la reserva d'equipaments i entenent que la modificació no implicaria reserves addicionals d'acord amb l'article 100.1, la modificació suposa un increment respecte el còmput global d'equipaments de 2.433,31m² sòl.

2.12.6 Justificació del manteniment i funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació

Tal com regula l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta en les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen reglamentàriament i la particularitat que les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, se subjecten al procediment que estableix, especialment, l'article 98 del TRLU.

En aquest sentit, l'article 98.1 del TRLU determina que la modificació de figures de planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de modificació.

L'article afegeix que les propostes de modificació anteriors han de justificar en la memòria i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

El cas que ens ocupa, la Modificació Puntual del Pla General del Masnou en l'àmbit del PE4, PE6, Pg. del Bellresguard i Institut Mediterrània, comporta la modificació de les zones verdes i equipaments del Pla General en el sub-àmbit 2, sub-àmbit 3 i sub-àmbit 4, per la qual cosa cal dur a terme la justificació del compliment de l'article 98 del TRLU, amb el contingut següent:

- Manteniment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes objecte de modificació (valoració quantitativa).
- Manteniment de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes objecte de modificació (valoració qualitativa).
- Justificació de l'emplaçament del nou ús que motiva la modificació de la zona verda i la justificació de l'interès públic que concorre en el nou ús proposat.

A. Manteniment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes als sub-àmbits 2, 3 i 4 de la present modificació del PGOU del Masnou (valoració quantitativa).

QUADRE RESUM SISTEMES MPGOU, PE6, Pg. del Bellresguard i Institut Mediterrània El Masnou									
		PGOU		MPGOU 2021		DIFERÈNCIA			
SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA									
TOTAL		327,00 m²s	100,00%	707,11 m²s	100,00%	380,11 m²s			
SÒL	Equipament Socio-cultural	5d	0,00 m²s	0,00%	707,11 m²s	100,00%	707,11 m²s	100,00%	707,11 m²s
	Espai lliure	4	327,00 m²s	100,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-327,00 m²s
	Viari	1c	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s
SUB-ÀMBIT 3 - PG. DEL BELLRESGUARD									
TOTAL		470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%	0,00 m²s			
SÒL	Equipament	5	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s
	Espai lliure	4	264,73 m²s	56,32%	0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	-264,73 m²s
	Viari	1c	205,29 m²s	43,68%	470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%	264,73 m²s
SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA									
TOTAL		3.608,37 m²s	100,00%	3.608,37 m²s	100,00%	0,00 m²s			
SÒL	Equipament educatiu	5b	68,07 m²s	1,89%	343,92 m²s	9,53%	275,85 m²s	7,65%	275,85 m²s
	Equipament sense ús definit	5a	0,00 m²s	0,00%	1.450,35 m²s	40,19%	1.450,35 m²s	40,19%	1.450,35 m²s
	Espai lliure	4	3.540,30 m²s	98,11%	1.715,91 m²s	47,55%	-1.824,39 m²s	-50,56%	-1.824,39 m²s
	Viari	1c	0,00 m²s	0,00%	98,19 m²s	2,72%	98,19 m²s	2,72%	98,19 m²s

Tal i com s'ha exposat en l'apartat anterior d'aquesta memòria, el còmput global de sistemes de la modificació queda equilibrat i aconsegueix els estàndards mínims de cessió de sistemes exigits pel fet de proposar un increment de sostre al PE4 (art.100.1 TRLUC).

Tal i com s'aprecia al quadre adjunt, i pel que fa als espais lliures i els equipaments, es generen diferències quantitatives respecte el Pla General Vigent. Sense tenir en compte el sistema viari, s'aprecia que la modificació proposada en els sub-àmbits 2, 3 i 4 suposa un increment de 2.433,31m² d'equipament i una pèrdua de 2.416,12m² d'espais lliures i per tant, en global, suposa un increment de sistemes d'espai lliures i equipaments de 17,19m².

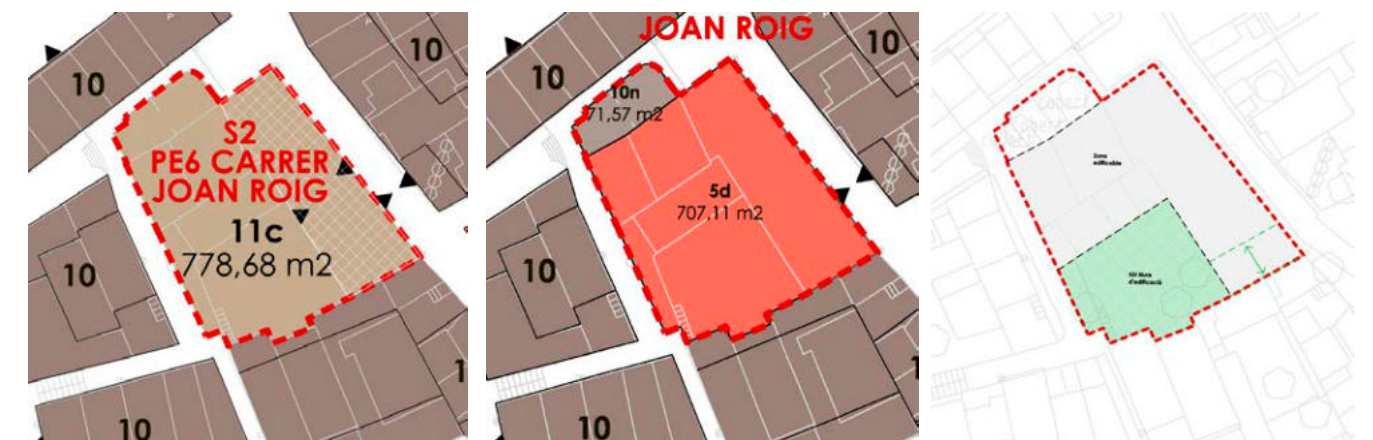
Tal i com s'ha exposat en el punt anterior, aquesta pèrdua d'espai lliure de 2.416,12m² quedaria compensada amb escreix amb la reserva proposada al sub-àmbit 1 de la present modificació, i per tant, la valoració quantitativa s'ha de valorar positivament.

Entenent que els sub-àmbits 2, 3 i 4 resten en sòl urbà consolidat s'entén que cal valorar quantitativament aquests sub-àmbits al marge del sub-àmbit 1. Per aquest anàlisi es considera apropiat contemplar el global referit a espais lliures i equipaments (que es comprova és positiu) i valorar la idoneïtat de la modificació des d'un punt de vista funcional en cada un dels sub-àmbits.

TOTAL MPGOU SUB-ÀMBITS 2, 3 I 4			TOTAL		TOTAL		TOTAL	
SÒL	TOTAL		4.405,39 m²s	100,00%	4.785,50 m²s	100,00%	380,11 m²s	
	Equipament	5	68,07 m²s	1,55%	2.501,38 m²s	52,27%	2.433,31 m²s	
	Espai lliure	4	4.132,03 m²s	93,79%	1.715,91 m²s	35,86%	-2.416,12 m²s	
	Viari	1c	205,29 m²s	4,66%	568,21 m²s	11,87%	362,92 m²s	

B. Manteniment de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes als sub-àmbits 2, 3 i 4 de la present modificació del PGOU del Masnou (valoració qualitativa).

Sub-àmbit 2



Imatge 76: Planejament vigent / Imatge 77: Planejament proposat / Imatge 78: Condicions d'ordenació proposades

El planejament vigent preveia un sòl urbà no consolidat en el sub-àmbit 2 d'aquesta modificació (sector PE6 c/ Joan Roig) que hauria d'haver-se desenvolupat per mitjà de l' instrument de planejament derivat, projectes d'urbanització i gestió corresponents.

Tal i com ja s'ha exposat al llarg d'aquest document, aquesta previsió no s'ha desenvolupat d'ençà de la seva delimitació i aquest fet motiva a esmenar les raons que depenguin del planejament per tal de possibilitar-ne el desenvolupament.

La fitxa del PE6 fixava una reserva de 327m² d'espai lliure. Tot i que no es concretava la zonificació exacta d'aquests 327m², es fixava com a objectiu el de crear un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda que hauria de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.

La proposta de modificació en aquest sub-àmbit 2, tal i com ja s'ha exposat en el present document, recull aquest objectiu en les condicions d'ordenació i edificació de l'àmbit per possibilitar l'assoliment dels objectius fixats al Pla general.

Així, la modificació en el sub-àmbit 2, si bé suposa una pèrdua de 327m² d'espai lliure, possibilita el destí públic de gairebé la totalitat del sòl (707,11m²) amb la cessió a l'Ajuntament de l'edificació i del sòl de la parcel·la de "La fabriqueta" per tal de destinar-lo a un nou equipament municipal i per tant, incrementant el sòl públic en aquest enclavament històric.

Així, no només s'incrementa el sòl públic en aquest punt, sinó que es recullen els objectius d'esponjament amb les condicions d'ordenació de l'àmbit.

Es pot concloure doncs que la funcionalitat prevista no només es manté sinó que es millora, ja que l'esponjament es veurà reforçat amb la recuperació de l'edifici catalogat com a equipament socio-cultural pel municipi.

Sub-àmbit 3



Imatge 80: Planejament vigent / Imatge 81: Planejament proposat / Imatge 82: Imatge actual Passeig del Bellresguard

Tal i com es desprèn de les imatges adjuntes, la modificació en el sub-àmbit 3 que es proposa, i tal i com ja s'ha exposat en el cos d'aquest document, no hauria d'entendre's com una modificació sinó com un ajust del planejament vigent a la realitat física existent i consolidada.

Tot i que el Pg.del Bellresguard és un eix qualificat com a espai lliure, el seu costat est es va urbanitzar amb aparcaments en bateria. Tot i que l'ús d'aparcament podria tenir cabuda dintre de la pròpia regulació d'espais lliures, es considera convenient ajustar-ho i atorgar-li la clau de sistema viari, més coherent amb l'ús implantat i consolidat.

Tal i com es desprèn de la primera imatge; el planejament vigent preveia una franja d'espai lliure en tot el marge est del Pg.del Bellresguard entre el passatge de les cases de la riera i la N-II per tal de connectar els equipaments de l'entorn; la residència geriàtrica de Bellresguard i les pistes esportives situades al sud de les cases del passatge de les cases de la riera i l'espai lliure entre les cases del c/ Can Targa i el front edificat de la N-II.

La modificació proposada en el sub-àmbit 3 de la present modificació no contradiu en cap cas la funcionalitat prevista al planejament vigent. Cal recordar que la modificació proposada només té efectes sobre la qualificació i

quantificació dels sistemes, ja que no suposa cap urbanització addicional i per tant, la funcionalitat actual es manté i únicament s'ajusta la qualificació de forma coherent amb l'ús específic d'aparcament.

Sub-àmbit 4



Imatge 83: Planejament vigent / Imatge 84: Planejament proposat

En el sub-àmbit 4 del present document la modificació proposada té efectes sobre la qualificació i quantificació dels sistemes, manté absolutament la funcionalitat actual en tant que garanteix la connexió entre el Pg. del Bellresguard i la riera d'Alella i proposa una major dotació d'equipaments públics pel barri del Bellresguard.

En la franja nord es proposa ajustar la qualificació entre l'espai lliure i l'equipament educatiu, que es correspon amb l'Institut Mediterrània, al límit cadastral de la finca per tal de regularitzar cadastre i planejament.

Al límit sud, la proposta de modificació reconeix la connexió peatonal existent entre les cases del Passeig de la riera i l'espai lliure (vorera), i preveu una qualificació d'equipament per tal d'ampliar les reserves d'aquest sistema públic al barri del Bellresguard.

L'espai lliure previst al planejament vigent responia a una lògica de connexió i relació entre els equipaments de la urbanització del Bellresguard i la Riera d'Alella. Aquesta connexió es garanteix amb la reserva proposada de 1.715,91m² ubicada entre les dues franges d'equipament de l'àmbit.

Per tant, la proposta de modificació, si bé suposa ajustos quantitius entre sistemes, no suposa variacions qualitatives dels mateixos. En el cas del sub-àmbit 2, es veu inclús reforçada i millorada amb la cessió de l'edifici de la "Fabriqueta" com a equipament públic.

2.12.7 Àmbit no subjecte a servitud aeronàutica

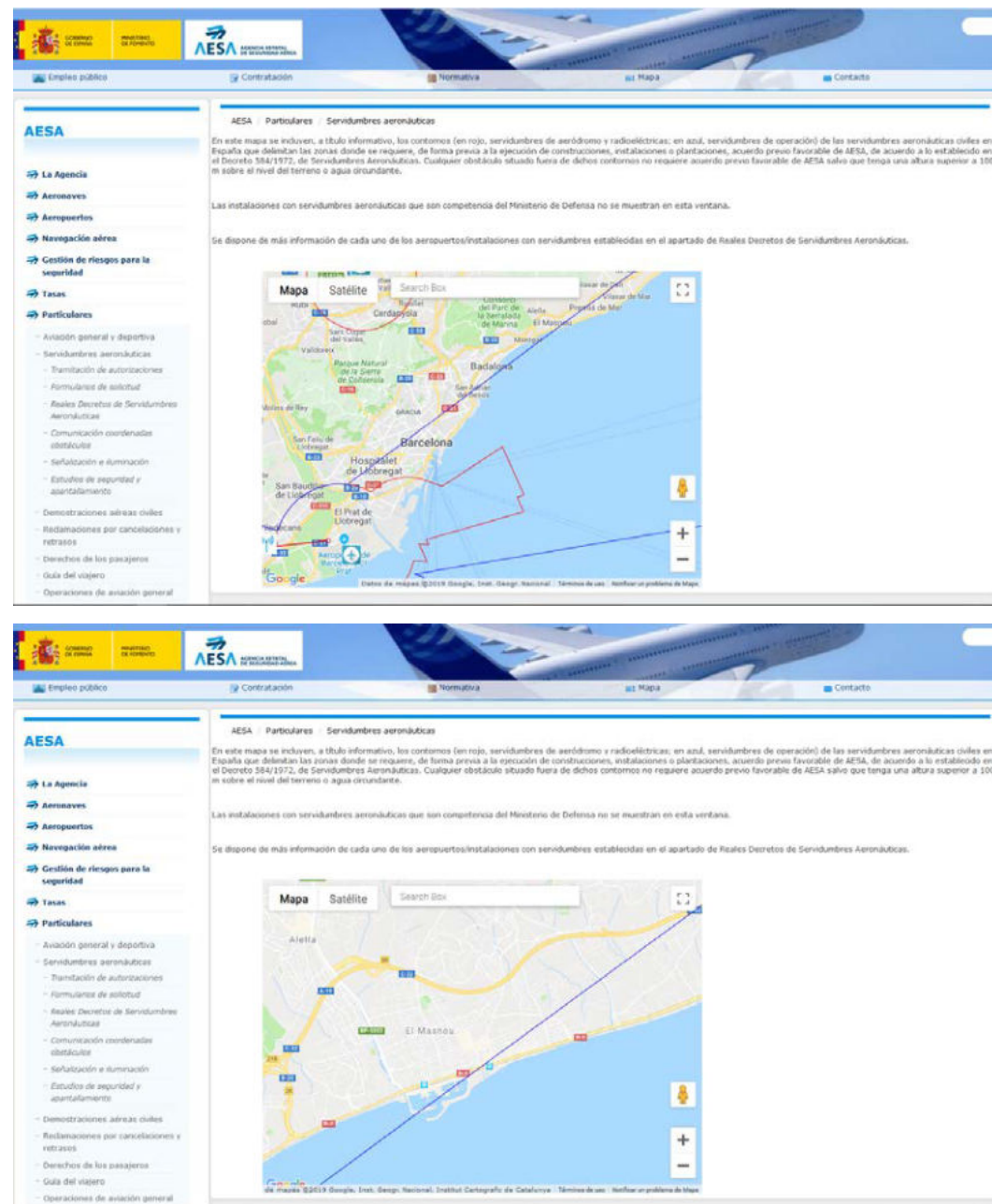
El Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques (BOE núm. 69, 21 de març de 1972), modificat pel Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, (BOE número 118, de 17 de maig de 2013), estableix el marc normatiu en l'àmbit de servituds aeronàutiques.

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.

Adicionalment la Modificació proposada no permet la construcció de cap edificació o obstacle de més de 100 metres d'alçada.

2.13 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.13.1 Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document.

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

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

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

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

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

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

- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document comprensiu anteriorment referit.
- Presentar al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmès informació pública.

2.13.2 Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial

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

En la memòria del document proposat per a l'aprovació provisional, a l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades amb la finalitat de fomentar la participació ciutadana s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions i aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades en i procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

Barcelona, a 6 de Setembre de 2021

Núria Noguer Pujadas
Arquitecte nº col·legiat 61.292-8a

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Àmbit de la Modificació Puntual

La present Modificació Puntual del PGOU del Masnou abasta 4 àmbits diferenciats amb una superfície total de 23.218,36 m².

- El Sub-àmbit 1 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU PE4 Can Barnades i a una petita porció de sòl urbà consolidat de 540,14 m². Abasta una superfície total de 19.643,14 m².
- El Sub-àmbit 2 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU PE6 Carrer Can Roig i abasta una superfície total de 778,68 m².
- El Sub-àmbit 3 –separat alhora en dos petits sub-àmbits, el 3.1 i el 3.2- es correspon amb sòl urbà consolidat de titularitat municipal i es situa al Pg. del Bellresguard, amb una superfície total de 470,02 m².
- El Sub-àmbit 4 es correspon amb sòl urbà consolidat de titularitat municipal situat a la part sud de l'Institut Mediterrània, amb una superfície total de 3.608,37 m².

article 2. Objecte de la Modificació Puntual

Els objectius principals fixats a la MP PGOU són els següents:

- Esmenar les previsions del planejament vigent possibilitant la viabilitat i gestió dels sectors PE4 - Can Barnades (sub-àmbit 1 de la present modificació) i PE6 - Carrer Can Roig (sub-àmbit 2 de la present modificació) i assolir els objectius fixats al PGOU vigent per ambdós sectors.
- Ajustar les qualificacions de sistemes existents de forma coherent amb la realitat consolidada (sub-àmbit 3).
- Reservar una major dotació d'equipaments públics pel barri del Bellresguard en continuïtat amb la xarxa d'equipaments existents (sub-àmbit 4).
- Reordenar el sòl i definir els paràmetres d'ordenació del PE4 – Can Barnades per afavorir una proposta més acord amb els objectius del model de desenvolupament sostenible previstos en els principis generals de l'actuació urbanística de la llei d'urbanisme.
- Afavorir l'habitatge assequible assegurant el 30% del sostre total de la modificació en règim d'habitatge de protecció al sector PE4 – Can Barnades.
- Cedir de forma gratuïta els nous sòls qualificats de sistema a l'Ajuntament del Masnou.

article 3. Marc legal

La present modificació puntual del PGOU del Masnou en el PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del Pg. del Bellresguard, s'ha redactat de conformitat a:

- **Real Decret legislatiu 7/2015**, de 30 de octubre, per el que s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl y Rehabilitació Urbana**.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el **Reglament de valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, per el que s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.

- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, per el que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**
- **Pla territorial Metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós**. Aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 (DOGC 6127 del 14/05/2012 i DOGC 6133 del 22/05/2012)
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**
- DL 2/2009, de 25 de agosto, per el que s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**
- Decreto 293/2003, de 18 de novembre, per el que s'aprova el **Reglamento General de Carreteres de Catalunya**.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de **protecció civil** de Catalunya.
- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de **prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats infraestructures i edificis**.
- Llei 32/2003, de 3 de novembre, General de **Telecomunicacions**.

article 4. Contingut de la Modificació Puntual

La modificació puntual del PGOU del Masnou en el PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del Pg. del Bellresguard, està integrada per els següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria de l'ordenació
- Normativa
- Gestió i pla d'etapes
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Estudi de viabilitat econòmica i financera
- Sostenibilitat econòmica
- Informe mediambiental
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- Memòria Social

article 5. Interpretació de les normes urbanístiques

1. Les presents Normes reguladores urbanístiques, juntament amb els Plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació, i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes, s'estarà al que disposi el PGOU del Masnou i llurs modificacions i a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. La resta de documents d'aquesta modificació s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació.
3. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest document, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:
 - Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà la representació la que es detalli en els plànols a escala més detallada.
 - Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.

article 6. Vigència

La vigència d'aquesta modificació puntual s'inicia a partir de la publicació de l'acord corresponent a l'aprovació definitiva del text refós i les seves Normes Urbanístiques i mantindrà la vigència de forma indefinida, sens perjudici de la seva modificació en els termes legalment establerts a l'efecte.

article 7. Modificació de les determinacions gràfiques

Fruit d'aquesta modificació puntual, únicament en els àmbits que conformen els terrenys delimitats per la pròpia modificació, es veuen modificades les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació del PGOU del Masnou.

1. Es modifica el plànol de classificació del sòl, únicament en relació a la concreció de la classificació dels terrenys que conformen aquesta modificació.
2. Es modifiquen els plànols d'ordenació i qualificació, en referència a les qualificacions dels terrenys que conformen aquesta modificació. Les determinacions gràfiques del sòl urbà de delimitació de zones i sistemes ja tenen en la present modificació el grau suficient de detall com per poder ser executades amb el corresponent projecte de reparcel·lació i urbanització que es tramitin amb posterioritat.
3. S'incorporen plànols de desenvolupament normatiu –o.05, o.06, o.07 i o.10- amb indicacions vinculants per l'ordenació del sub-àmbit 1 amb la delimitació del PAU Can Barnades i del sub-àmbit 2 "PE6 Carrer Joan Roig".

article 8. Ajustos i precisió de límits

1. Els límits i les superfícies dels sub-àmbits poden ser ajustats al detall i no constitueixen supòsit de modificació de l'ordenació concreta del sector quan s'efectuïn en els termes següents.

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Límits de propietat.
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
- Adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsòl.

2. Aquestes precisions i ajustos no fan variar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. Tampoc es podran produir variacions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% del sector.

3. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació dels àmbits d'actuació.

4. Dels ajustos de superfície no en pot resultar una disminució dels sistemes d'espais lliures ni d'equipaments.

TÍTOL II – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 9. Classificació i qualificació del sòl

- El sòls inclosos en la present MP PGOU es classifiquen tal i com indica el següent quadre:
 - Sub-àmbit 1: Sòl Urbà No Consolidat (SUNC) – PAU Can Barnades
 - Sub-àmbit 2: Sòl Urbà Consolidat (SUC)
 - Sub-àmbit 3: Sòl Urbà Consolidat (SUC)
 - Sub-àmbit 4: Sòl Urbà Consolidat (SUC)
- La MP PGOU qualifica de sistemes i zones els terrenys inclosos en els 4 sub-àmbits segons consten en els plànols d'ordenació corresponents i en les regulacions específiques que determinen aquestes normes.
- Es defineixen com a sistemes urbanístics els terrenys que, en aplicació del que disposen els articles 34 i 44 del TRLUC, caracteritzen l'estructura del sector i són de cessió gratuïta i obligatòria als ajuntaments o administració que pertorqui. La MP PGOU qualifica de sistemes aquells sòls d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments, serveis tècnics i espais lliures en general.
- Es defineixen com a zones els terrenys on la MP PGOU estableix les edificabilitats i els usos d'aprofitament privat destinats a activitats relacionades i/o necessàries pel funcionament dels usos residencials que es proposen.
- Sempre i quan no quedin expressament definits en aquesta normativa, els conceptes que s'hi empren són els definits a les normes urbanístiques del PGOU del Masnou.
- La documentació gràfica de l'ordenació detallada del sub-àmbit 1 (PAU Can Barnades) distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions de sistemes i zones que s'hi estableixen.

article 10. Identificació de sistemes i zones

- Els sistemes i les zones previstos per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en els plànols de zonificació i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

QUADRE RESUM MPGOU PE4, PE6 i entorns Pg. del Bellresguard El Masnou							
MPGOU 2021							
SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES		SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL	19.643,14 m²s	100,00%	0,00 m²s	100,00%	19.643,14 m²s	100,00%
	SISTEMES	12.011,24 m²s	61,15%	0,00 m²s	0,00%	12.011,24 m²s	61,15%
	Equipament educatiu 5b	2.459,28 m²s	12,52%	0,00 m²s	0,00%	2.459,28 m²s	12,87%
	Espai lliure 4	7.796,59 m²s	39,69%	0,00 m²s	0,00%	7.796,59 m²s	40,81%
	Viarí 1c	1.755,37 m²s	8,94%	0,00 m²s	0,00%	1.755,37 m²s	9,19%
ZONES	7.631,90 m²s	38,85%	0,00 m²s	0,00%	7.631,90 m²s	38,85%	
volumetria ordenada 11cb	6.421,62 m²s	32,69%	0,00 m²s	0,00%	6.421,62 m²s	32,69%	
volumetria ordenada - hp 11cb-hp	1.210,28 m²s	6,16%	0,00 m²s	0,00%	1.210,28 m²s	6,16%	
SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA		SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL			778,68 m²s	100,00%	778,68 m²s	100,00%
	SISTEMES			707,11 m²s	90,81%	707,11 m²s	90,81%
	Equipament Socio-cultural 5d			707,11 m²s	90,81%	707,11 m²s	90,81%
	Espai lliure 4			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
	Viarí 1c			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
ZONES			71,57 m²s	9,19%	71,57 m²s	9,19%	
volumetria ordenada 11c			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%	
casc antic 10 no ed			71,57 m²s	9,19%	71,57 m²s	9,19%	
SUB-ÀMBIT 3 - PG. DEL BELLRESGUARD		SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	SISTEMES			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%
	Equipament 5			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
	Espai lliure 4			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
	Viarí 1c			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%
SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA		SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	SISTEMES			3.608,37 m²s	100,00%	3.608,37 m²s	100,00%
	Equipament educatiu 5b			343,92 m²s	9,53%	343,92 m²s	9,53%
	Equipament sense ús definit 5a			1.450,35 m²s	40,19%	1.450,35 m²s	40,19%
	Espai lliure 4			1.715,91 m²s	47,55%	1.715,91 m²s	47,55%
	Viarí 1c			98,19 m²s	2,72%	98,19 m²s	2,72%

TÍTOL III – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**article 11. Iniciativa**

La formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions corresponen als Ajuntaments (art. 76.2 TRLUC).

L'Ajuntament de Masnou assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació.

article 12. Divisió poligonal

Aquesta modificació estableix un únic polígon d'actuació urbanística (PAU Can Barnades) que es correspon amb la totalitat del sub-àmbit 1.

article 13. Sistema d'actuació

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

article 14. Desenvolupament i execució del Pla

1. Per a l'execució del polígon d'actuació (PAU Can Barnades) fixat en el present document de planejament serà necessària la formulació i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació.
2. Per a posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest polígon d'actuació (PAU Can Barnades) es redactarà el projecte d'urbanització necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.

article 15. Cessions obligatòries

En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística, el polígon d'actuació (PAU Can Barnades) es troba subjecte a l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector definit en el PGOU (art. 43 del TRLUC) més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, donat que la MPGOU comporta un increment del sostre edificable i de la densitat de l'ús residencial (art. 99 TRLUC).

A més a més serà obligatòria coma càrrega externa del PAU Can Barnades la cessió gratuïta a l'ajuntament de l'immoble de l'antiga fàbrica de fons "El Pino", conegut com La Fabriqueta, que s'haurà d'efectuar en el mateix moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

article 16. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries que s'aprovin pel desenvolupament d'aquest Pla respectaran, en tot cas, les determinacions que s'estableixen en aquesta MP PGOU i als articles 96, 97 i 98 del TRLUC.
2. S'han de cedir i urbanitzar amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria els terrenys qualificats de cessió obligatòria i gratuïta.

article 17. Projectes de reparcel·lació

1. D'acord amb l'article 118 del TRLU, cal redactar i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, així com per a regularitzar la configuració de les finques i situar l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

article 18. Despeses i obres d'urbanització

1. Les despeses d'urbanització estimades pel PAU Can Barnades són les següents:

PAU CAN BARNADES

Cost d'urbanització intern			PEM	PEC
Vialitat rodada	1.755,37 m ²	200,00 €/m ² s	351.074,00 €	417.778,06 €
Completació vialitat existent	351,07 m ²	20,00 €/m ² s	7.021,48 €	8.355,56 €
Enderrocs				137.200,00 €
Parcs i Jardins	7.796,59 m ²	40,00% 95,00 €/m ² s 60,00% 25,00 €/m ² s	296.270,42 € 116.948,85 €	352.561,80 € 139.169,13 €
Total			771.314,75 €	1.055.064,55 €

Extres

Portada electricitat				94.185,05 €
Cànon ACA				282.906,00 €
Despesa gestió		15,00%		158.259,68 €
Indemnització activitat càmping				900.000,00 €
Indemnització edificacions				672.400,00 €
Total				2.107.750,73 €

Despesa TOTAL**3.162.815,28 €**

2. Els espais definits com a sistemes per aquest Pla s'executaran d'acord amb les especificacions establertes en els plànols d'ordenació.
3. El sistema d'espais lliures s'urbanitzarà d'acord amb les determinacions dels projectes d'obres d'urbanització complementàries que es redactin per aquest àmbit i seguint amb les directrius i usos que s'estableixin en aquesta MP PGOU.

article 19. Terminis per a l'execució de l'obra d'urbanització

1. El termini per a l'inici i execució de les obres d'urbanització s'estableix en el corresponent pla d'etapes del PAU Can Barnades sector planejament delimitat.
2. Els terminis per a l'inici i finalització de la construcció dels edificis serà l'establert a la legislació urbanística d'aplicació.

article 20. Edificació simultània a les obres d'urbanització

D'acord amb allò que estableix l'art. 41 punt 1 del TRLUC, podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que s'acompleixi:

- Estiguin aprovats la MP PGOU, el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització del PAU Can Barnades.
- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per a obtenir la condició de solar.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es compromet a la no utilització de la construcció i/o instal·lacions fins no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització fixades en el projecte d'urbanització.
- Que es garanteixi el cost de les mateixes d'acord amb les prescripcions que es fixa en la reglamentació especificada.

article 21. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLUC.
2. En la memòria del projecte pel que es sol·liciti la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores que siguin d'aplicació d'aquesta MP PGOU i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

article 22. Definició de conceptes

Sempre que es facin servir en aquesta normativa els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el significat següent:

1. Parcel·la mínima: és la unitat mínima de superfície bruta de parcel·la establerta específicament per a cada zona.
2. Perímetre regulador: s'entén per perímetre regulador o gàlib d'ocupació màxim de l'edificació, les diferents figures poligonals definides per determinar la posició de l'edificació dins la parcel·la. La projecció vertical sobre el terreny de totes les plantes dels edificis, ha de ser compresa dins d'aquesta figura poligonal. El perímetre regulador es defineix gràficament en aquesta MP PGOU en el plànol d'ordenació o05, o06 i o07. *Condicions d'edificació PAU Can Barnades.*
3. Cota Màxima de Coronació (CMC): és la cota màxima que poden assolir les edificacions (referida sobre el nivell del mar), amidada fins a la cara superior d'acabat de coberta.
4. Nombre màxim de plantes: és el nombre màxim de plantes permeses.
5. Cota de Referència de la Planta Baixa (CR_PB): és la cota que defineix els anivellaments i rasants de cadascun dels plans en les quals s'ubicaran les edificacions. Aquesta està fixada als plànols d'ordenació (o05, o06, o07), i podrà variar-se en ± 1 m en funció de la proposta d'ordenació que es plantegi.
6. Franja flexible entre plans d'anivellaments i rasants: és la franja dintre la qual pot modificar-se la línia que limita els plans d'anivellaments i rasants d'acord amb el plànol o05-*Condicions d'edificació PAU Can Barnades.*
7. Planta baixa: tindrà consideració de planta baixa aquella planta de l'edifici el paviment de la qual es situï com a màxim a un metre per sota o un metre per sobre del pla sobre el que s'ubiqui.
8. Planta soterrani: és tota planta situada per sota de la planta que tingui consideració de planta baixa i únicament es pot destinar a aparcament, magatzem i altres usos vinculats a l'activitat. La superfície d'aquesta planta no computa a efectes d'edificabilitat.
9. Planta pis: s'entendrà per planta pis tota la planta edificada situada per damunt de la planta baixa.
10. Mitgeres: és el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitgeria, ús mancomunat i impediment d'obertura.
11. Alçada lliure o útil: és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.
12. Espais lliures de parcel·la o espais no edificables: es defineix com a espai no edificable o pati privat de sòl lliure destinat a la mobilitat interior i jardins, que envolta les edificacions i la titularitat de les quals és privada.
13. Edificacions auxiliars: es defineixen com edificacions auxiliars o annexes, les edificacions independents de la principal l'ús de les quals està lligat a aquesta.
14. Separació a les partions o distàncies mínimes als lindars: és la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

Per a la resta conceptes necessaris per a l'ordenació de la parcel·lació i l'edificació del sector s'estarà a les determinacions fixades en les normes urbanístiques del PGOU del Masnou.

TÍTOL IV – REGULACIÓ DELS SISTEMES**article 23. Identificació dels sistemes**

Els sòls destinats a sistemes urbanístics dins de l'àmbit de la MP PGOU, delimitats i identificats amb les claus 4, 5 i 1c en els plànols d'ordenació, s'ajustaran en la seva regulació a les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou per als sistemes locals i al prescrit en aquestes normes.

article 24. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl destinat a sistemes queda vinculat al destí establert en aquesta MP PGOU.
2. Els sistemes previstos per aquesta MP PGOU han de ser de titularitat pública. Per als nous sistemes previstos per la MP PGOU la titularitat pública s'obtindrà per cessió obligatòria i gratuïta de l'actuació corresponent. La titularitat i afectació pública del sòl no exclou la possibilitat de concessió de la gestió dels equipaments comunitaris.

article 25. Sistema Viari. Xarxa viària bàsica - Clau 1c

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats pel traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible.
2. S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau 1c, corresponent a xarxa viària bàsica.
3. La xarxa viària definida en aquest document es regularà segons els articles 308-317 de les NNUU del PGOU del Masnou.

article 26. Sistema d'Espais Lliures. Clau 4

1. El sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts per a vianants.
2. S'identifiquen als plànols d'ordenació amb la clau 4.
3. Els espais lliures definits en aquest document es regularan segons els articles 347-353 de les NNUU del PGOU del Masnou.
4. Els espais lliures continguts en el PAU Can Barnades hauran d'urbanitzar-se en consonància amb els espais lliures d'edificació de la zona privada que hi confronten, adaptant la seva topografia per garantir una transició entre ambdós espais al mateix nivell (a la mateixa cota sobre el nivell del mar) que permeti visuals directes al mar des dels blocs edificats del sector.

article 27. Sistema d'equipaments. Clau 5

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.
2. Els tipus d'equipaments definits en la present MP PGOU per als diferents sub-àmbits corresponen a equipaments educatius (clau 5b), equipaments soci – culturals (clau 5d) i equipament sense ús definit (clau 5a).
3. Els equipaments definits en aquest document es regularan segons els articles 354-360 de les NNUU del PGOU del Masnou.
4. L'equipament contingut en el PAU Can Barnades tindrà un sostre màxim de 1.515m² distribuïts en màxim PB+2, i haurà d'ubicar-se dintre del gàlib definit al plànol 005. *Anivellaments i Rasants. Condicions d'ordenació. PAU Can Barnades.*

TÍTOL V – REGULACIÓ DE LES ZONES

article 28. Definició i zonificació

1. El sòl i el sostre susceptibles d'aprofitament privat situat dins del sub-àmbit 1 del present document, corresponent al PAU Can Barnades, es qualifica de zona subjecta a volumetria ordenada Can Barnades (clau 11cb) i zona subjecta a volumetria ordenada Can Barnades – Habitatge de Protecció (clau 11cb – hp).
2. El sòl qualificat de zona dins del sub-àmbit 2 del present document es qualifica de zona casc antic no edificable (clau 10n).
3. En els articles següents es regulen de forma detallada els paràmetres aplicables i les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús de la zona resultant de l'ordenació d'aquests àmbits.

article 29. Zona de casc antic no edificable (Clau 10n)

1. Definició

En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana existent i es busca garantir la seva preservació com a espai d'interès històric pel municipi. És un espai no edificable que haurà de mantenir-se lliure d'edificacions en tota la seva superfície. Aquests espais no es podran alienar de forma independent als edificis situats a l'altra banda del carrer al que donen servei.

article 30. Zona subjecta a volumetria ordenada Can Barnades (Clau 11cb) i Zona subjecta a volumetria ordenada Can Barnades Habitatge Protegit (Clau 11cb-hp)

1. Tipus d'ordenació

Ordenació segons volumetria específica.

2. Condicions de parcel·lació

La zona qualificada com a 11cb-hp constituirà una parcel·la única.

Per la zona qualificada com a 11cb s'estableix una parcel·la mínima de 1.500m².

3. Condicions de l'edificació

- a) El sostre total: el sostre màxim és 11.785,88m²st, distribuïts de la següent manera:

Habitatge lliure: 8.250,12m²st

Habitatge de Protecció Pública: 3.535,77m²

- b) Nombre total d'habitatges: 117 hab

Habitatge lliure: 78 hab

Habitatge de Protecció Pública: 39 hab

- c) Alineacions i perímetre regulador (gàlib màxim): es delimiten uns gàlibs màxims per a la planta baixa i les plantes pis que hauran de contenir l'edificació proposada. Estan definits en el plànol o05, o06 i o07 *Condicions d'edificació*.

- d) Planta baixa: té consideració de planta baixa aquella el paviment de la qual està situat entre 1,00 metre per damunt i 1,00 metre per sota respecte els plans d'anivellaments i rasants definits al projecte.

En els plànols o05, o06 i 07 *Condicions de l'edificació* es defineixen les cotes de referència dels plans de forma orientativa. Aquestes cotes podran variar-se lleugerament en ±1m per adaptar-les al projecte d'ordenació.

- e) Planta soterrani: les parcel·les es podran edificar en tota la seva superfície en les plantes soterrani.

- f) Planta coberta: la superfície de coberta que no sigui destinada a elements tècnics ni a servituds d'aquests ha de ser plana i enjardinada.

- g) Cota Màxima de Coronació: la CMC es fixa mitjançant una cota real (referida sobre el nivell del mar) que s'amidarà a la cota d'acabament de coberta dels edificis. Aquesta CMC es fixa per a cada pla d'anivellament depenent del nombre màxim de plantes definides, d'acord amb els plànols d'ordenació o05, o06 i o07 i el següent quadre:

CR PB	Nº Plantes Màximes	CMC
10,00m	PB+4	+26,50m
	PB+2	+20,00m
11,50m	PB+4	+28,00m
	PB+2	+21,50m
13,00m	PB+4	+29,50m
	PB+2	+23,00m
14,50m	PB+4	+31,00m
	PB+2	+23,00m

- h) Construccions per sobre de la Cota Màxima de Coronació (CMC)

Les construccions que es permeten per sobre de la CMC són aquelles construccions de remat de l'edifici que no donen lloc a espais habitables.

En els edificis de PB+4, es permetrà per sobre de la CMC:

- No podrà haver més plantes o badalots per sobre d'aquesta cota.
- S'admeten instal·lacions (fumerals, les antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions) per tal de garantir el compliment la normativa del Codi tècnic de l'edificació o altres normatives d'aplicació, que justificadament hagin de situar-se en la coberta.
- A fi de garantir la protecció visual dels elements tècnics s'admet la construcció d'una barana lleugera calada amb una alçada màxima de 1,10m. Es prohibeixen explícitament les baranes d'obra de fàbrica, gelosies, balaustres o similars.
- Els elements tècnics de coberta i la barana de coberta ha d'estar situada a 1,5m des de la façana de l'edifici.

En els edificis de PB+2, es permetrà per sobre de la CMC:

- No podrà haver més plantes o badalots per sobre d'aquesta cota.
- S'admeten instal·lacions (fumerals, les antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions) per tal de garantir el compliment la normativa del Codi tècnic de l'edificació o altres normatives d'aplicació, que justificadament hagin de situar-se en la coberta.
- A fi de garantir la protecció visual dels elements tècnics s'admet la construcció d'una barana lleugera calada amb una alçada màxima de 1,10m. Es prohibeixen explícitament les baranes d'obra de fàbrica, gelosies, balaustres o similars.
- Els elements tècnics de coberta i la barana de coberta ha d'estar situada a 1,5m des de la façana de l'edifici.

- i) Reserva d'espais d'ús col·lectiu

En els edificis de PB+4

- A la coberta es podrà reservar una superfície per a ubicar o preveure la ubicació de sistemes d'estalvi energètic, aire condicionat o altres instal·lacions tècniques que requereixin estar a l'aire lliure.
- No es permet l'ús privatiu vinculat a unitats d'habitatge diferents, ni la construcció d'espais d'ús col·lectiu tals com piscines, pistes esportives o zones de joc a les cobertes dels edificis.

En els edificis de PB+2:

- A la coberta es podrà reservar una superfície per a ubicar o preveure la ubicació de sistemes d'estalvi energètic, aire condicionat o altres instal·lacions tècniques que requereixin estar a l'aire lliure.

- No es permet l'ús privatiu vinculat a unitats d'habitatge diferents, ni la construcció d'espais d'ús col·lectiu tals com piscines, pistes esportives o zones de joc a les cobertes dels edificis.

j) Cossos sortints

- Els cossos sortints podran ser oberts, semi-tancats o tancats. Computaran a efectes de càlcul segons l'establert a les NNUU del PGOU del Masnou.
- Es permès el vol de cossos sortints fins a un màxim de 2,0 m. Aquests podran sobrepassar el gàlib màxim fins a 1,50 m.

k) Separacions entre edificis

- La separació mínima entre façanes pretén la preservació de la intimitat i assegurar els nivells convenients d'il·luminació i insolació. Amb aquesta finalitat, la separació mínima entre els blocs es regularà segons l'article 192 de les NNUU del PGOU del Masnou.
- En la sèrie de plànols normatius es defineixen les separacions mínimes a llindes.

l) Condicions estètiques i de composició:

- Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents a l'entorn, tant en materials com amb els colors. Seran materials no aptes aquells que no corresponen al caràcter del barri.

4. Condicions de l'espai lliure de parcel·la

- Els espais a l'interior de la parcel·la podran destinar-se a jardí individual dels habitatges de planta baixa, o a jardí comunitari.
- Es permetrà la construcció de piscines, pistes esportives i jocs.
- Conjuntament amb el projecte d'edificació es presentarà el projecte d'ordenació de tots els espais lliures no edificats.
- En el sòl lliure de parcel·la, s'admet la instal·lació de serveis tècnics i complementaris de l'edificació principal, sempre que aquest no impliqui una ocupació del sòl lliure de parcel·la, superior al 10%.
- Els talussos necessaris per assumir els desnivells entre els espais lliures de parcel·la i les zones confrontants haurà de fer-se respectant la proporció 2:1 (alçada-base).

5. Condicions d'ús

- a) Ús principal i exclusiu: Residencial, d'habitatge plurifamiliar.

A les plantes soterranis, es permet únicament l'ús d'aparcament i trasters vinculats als habitatges.

6. Aparcament

La regulació dels espais destinats a aparcaments es farà d'acord amb l'article 272 de les NNUU del PGOU del Masnou.

El mínim establert respon a 2 places per més de 70m² construïts.

Barcelona, a 6 de setembre de 2021

Núria Noguer Pujadas
Arquitecte n° col·legiat 61.292-8a

5.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ

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

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

La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques de les quals la seva superfície representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

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

Art. 124. Objecte de la reparcel·lació

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

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

5.2 DIVISIÓ POLIGONAL

Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada; és a dir, constitueixen l'àmbit econòmic-territorial per a la distribució justa i equitativa dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del planejament.

Tal i com s'ha determinat en el present document de Modificació Puntual, es delimita un àmbit de gestió urbanística integrada, PAU Can Barnades.

5.3 PLA D'ETAPES

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

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació, es determina una sola fase d'execució de les obres d'urbanització, només necessàries en el desenvolupament del PAU Can Barnades.

En qualsevol cas, es podran dur a terme de manera simultània les obres d'urbanització i edificació, d'acord amb el que es disposa en l'art. 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

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

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

Primera etapa:

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

Calendari previst: 12 mesos

Segona etapa:

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

Calendari previst: 18 mesos

Quarta etapa:

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

Calendari previst: 18 mesos

Cinquena etapa:

- Finalització comercialització habitatges

Calendari previst: 12 mesos

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

5.4 DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Tal com estableix l'art. 44 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat són els següents:

Article 44. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. *Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:*
 - a) *Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.*
 - b) *Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:*
 - c) *Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.*
 - d) *Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.*
 - e) *Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.*
 - f) *Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència*

de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

- g) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- i) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- j) Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

A més a més dels deures legalment establerts, aquesta MPGOU contempla la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'ajuntament de l'immoble de l'antiga fàbrica "El Pino" coneguda com la Fabriqueta, com a càrrega externa del PAU de Can Barnades.

5.5 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

5.5.1 Justificació de la cessió d'aprofitament

L'article 43 del TRLLUC -Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat- al seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector:

b. En cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació al fet que es refereix la disposició addicional segona, el 10% de la increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, tret que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, suposat en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

L'article 99 del TRLLUC -Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos- al seu apartat 3 es fixa que cal establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Així, tal i com queda recollit en l'estudi econòmic que acompanya aquesta modificació en el seu apartat 9.1 "Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la modificació" en relació al sub-àmbit 1 i al polígon d'actuació que es delimita en aquest àmbit, queda subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament respecte el planejament vigent i al 15% respecte l'increment proposat.

El detall, extret del mateix estudi econòmic és com prossegueix:

		% cessió	IMPORT
Aprofitament urbanístic total. Planejament Vigent	3.312.940,89 €	10 %	331.294,09 €
Aprofitament urbanístic total. Proposta MP	7.663.746,19 €		
Increment d'Aprofitament	4.350.805,30 €	15 %	652.620,80 €
TOTAL CESSIÓ D'APROFITAMENT			983.914,88 €

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

La concreció de la ubicació de la cessió de l'aprofitament mig d'aquest sector es determinarà en el projecte de reparcel·lació. En el cas que la seva materialització no sigui possible dins l'àmbit, es substituirà pel seu valor econòmic.

En qualsevol cas la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector és lliure de càrregues, tal com determina l'art. 46 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010):

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

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

5.5.3 Cessions de sòl i obra d'urbanització

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present PAU en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En el cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'art. 127.a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

5.6 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

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

Article 127. Càrregues d'urbanització

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

2. *Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.*
3. *Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:*
 - a) *Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.*
 - b) *Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.*
 - c) *Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.*
4. *En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.*

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

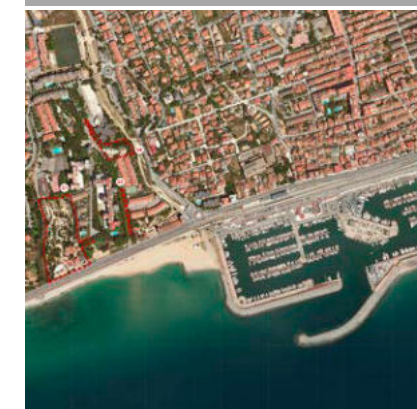
És constituirà una Junta de Compensació pel polígon d'actuació d'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, assumint el cost de les obres d'urbanització la Junta de Compensació. Si es donés el cas de reparcel·lació voluntària o de propietari únic, tal i com estableix l'art. 130 del TRLU, la constitució de la Junta de Compensació no és obligada.



AJUNTAMENT DEL MASNOU

**ANNEX I
PLÀNOLS**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA



**EN EL PE4 CAN BARNADES, PE6
CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG. DEL BELLRESGUARD**

Aprovació inicial

Juliol 2021

Els plànols d'ordenacio o.05, o.06a, o.06b i o.07 han estat substituïts pels plànols que consten en l'annex 1 de l'informe emès per l'arquitecta municipal.



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Equip redactor:

OUA Gestió del Territori i Urbanisme
Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Núria Noguer Pujadas, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Col·laboradors:

Avantprojecte arquitectònic Sector Can Barnades

BCA Arquitectura

Albert Blanch Segarra, arquitecte

Vanesa Piriz, arquitecta

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, Memòria Social

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

ÍNDEX DE PLÀNOLS

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i01. Emplaçament	E 1/50.000
i02. Morfologia Urbana. Alçades de l'edificació	E 1/10.000
i03. Morfologia Urbana. Densitat de població	E 1/10.000
i04. Morfologia Urbana. Edificabilitat bruta per Ha.	E 1/10.000
i05. Ortofotomapa	E 1/5.000
i06. Topogràfic	E 1/5.000
i07. Planejament vigent PGOU Masnou. Classificació del sòl	E 1/5.000
i08. Planejament vigent PGOU Masnou. Qualificació del sòl	E 1/5.000
i09. Sub-àmbit 1 i Sub-àmbit 3. Ortofotomapa	E 1/1.000
i10. Sub-àmbit 1 i Sub-àmbit 3. Topogràfic	E 1/1.000
i11. Sub-àmbit 1 i Sub-àmbit 3. PV. Classificació sòl	E 1/1.000
i12. Sub-àmbit 1 i Sub-àmbit 3. PV. Qualificació sòl	E 1/1.000
i13. Sub-àmbit 2. Estructura de la propietat	E 1/1.000
i14. Sub-àmbit 2. Ortofotomapa	E 1/1.000
i15. Sub-àmbit 2. Topogràfic	E 1/1.000
i16. Sub-àmbit 2. PV. Classificació sòl	E 1/1.000
i17. Sub-àmbit 2. PV. Qualificació sòl	E 1/1.000
i18. Sub-àmbit 2. Estructura de la propietat	E 1/500
i14. Sub-àmbit 4. Ortofotomapa	E 1/1.000
i15. Sub-àmbit 4. Topogràfic	E 1/1.000
i16. Sub-àmbit 4. PV. Classificació sòl	E 1/1.000
i17. Sub-àmbit 4. PV. Qualificació sòl	E 1/1.000
i18. Sub-àmbit 4. Estructura de la propietat	E 1/1.000

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o01. Classificació del sòl	E 1/5.000
o02. Planejament proposat. Qualificació	E 1/5.000
o03. Sub-àmbit 1 i Sub-àmbit 3. Classificació sòl	E 1/1.000
o04. Sub-àmbit 1 i Sub-àmbit 3. Planejament proposat	E 1/1.000
o05. Sub-àmbit 1 – PAU Can Barnades. Condicions d'ordenació	E 1/1.000
o06a. Sub-àmbit 1 – PAU Can Barnades. Condicions d'ordenació. Seccions	E 1/1.000
o06b. Sub-àmbit 1 – PAU Can Barnades. Condicions d'ordenació. Seccions	E 1/1.000
o07. Sub-àmbit 1 – PAU Can Barnades. Condicions d'ordenació. Seccions - Visuals	E 1/1.000
o08. Sub-àmbit 2. Classificació sòl	E 1/1.000
o09. Sub-àmbit 2. Planejament proposat	E 1/1.000
o10. Sub-àmbit 2. Condicions d'ordenació equipament	E 1/500
o11. Sub-àmbit 4. Classificació sòl	E 1/1.000
o12. Sub-àmbit 4. Planejament proposat	E 1/1.000



--- Limit El Masnou
 - - - Limit àmbits MP PGOU



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.01**

plànol **EMPLAÇAMENT**

escala **a3: 1/50.000**

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **OUA**

col·laboradors



--- Límit Masnou
 - - - Límit àmbits MP PGOU
 S1 - PE4 Can Barnades
 S2 - PE6 Carrer Joan Roig
 S3 - Pg. del Bellresguard
 S4 - Institut Mediterrània

ALÇADES EDIFICACIÓ
 PB - PB+1
 PB+2 - PB+3
 PB+4 - PB+5
 PB+6 - PB+10
 > PB+10



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.02**

plànol **MORFOLOGIA URBANA ALÇADES**

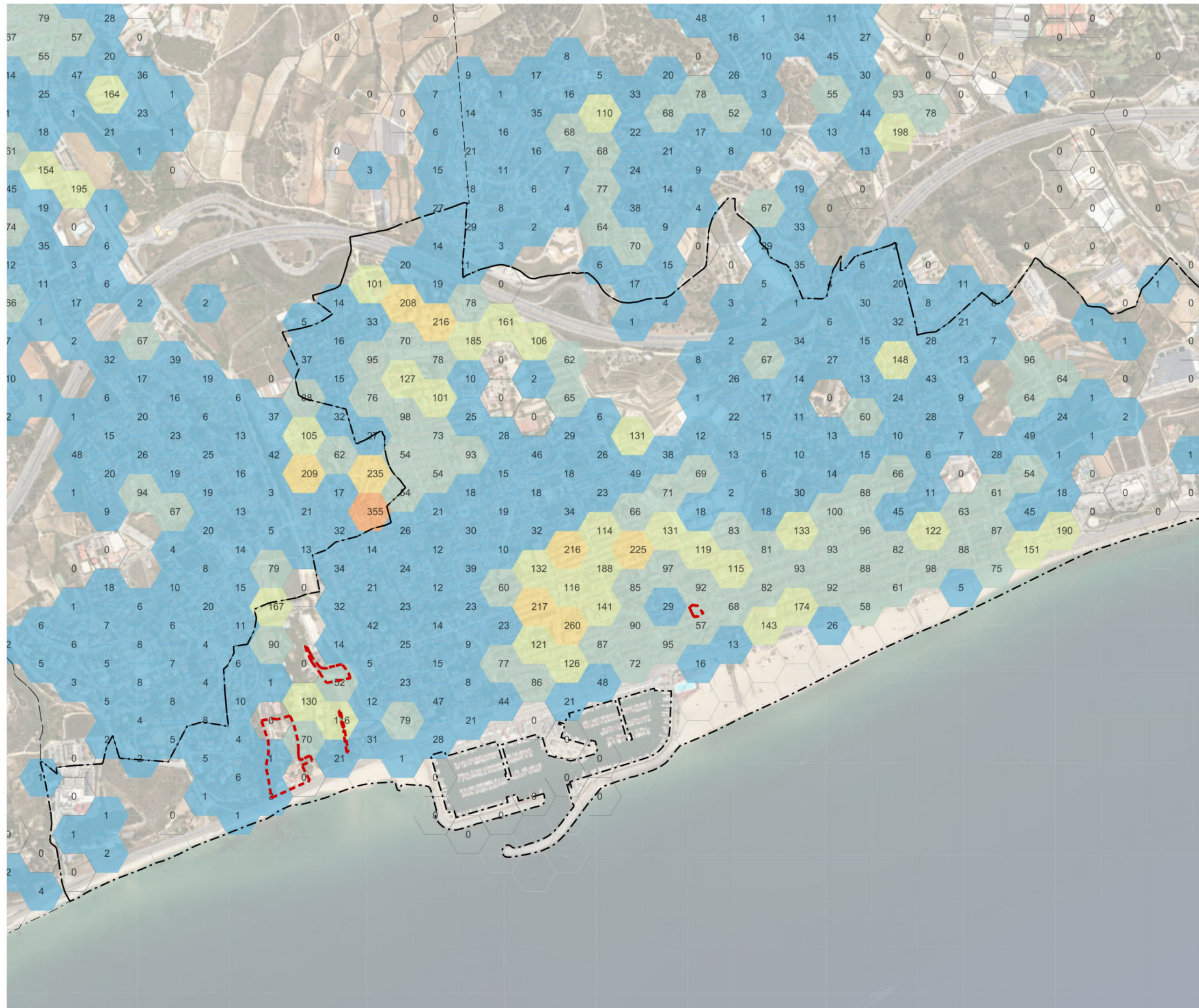
escala a3: 1/10.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



--- Limit Masnou
 - - - Limit àmbits MP PGOU
 S1 - PE4 Can Barnades
 S2 - PE6 Carrer Joan Roig
 S3 - Pg. del Bellresguard
 S4 - Institut Mediterrània

DENSITAT

- 0
- 1-50
- 51-100
- 101-200
- 201-300
- 301-400
- 400+



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG. DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.03**

plànol **MORFOLOGIA URBANA
 DENSITAT**

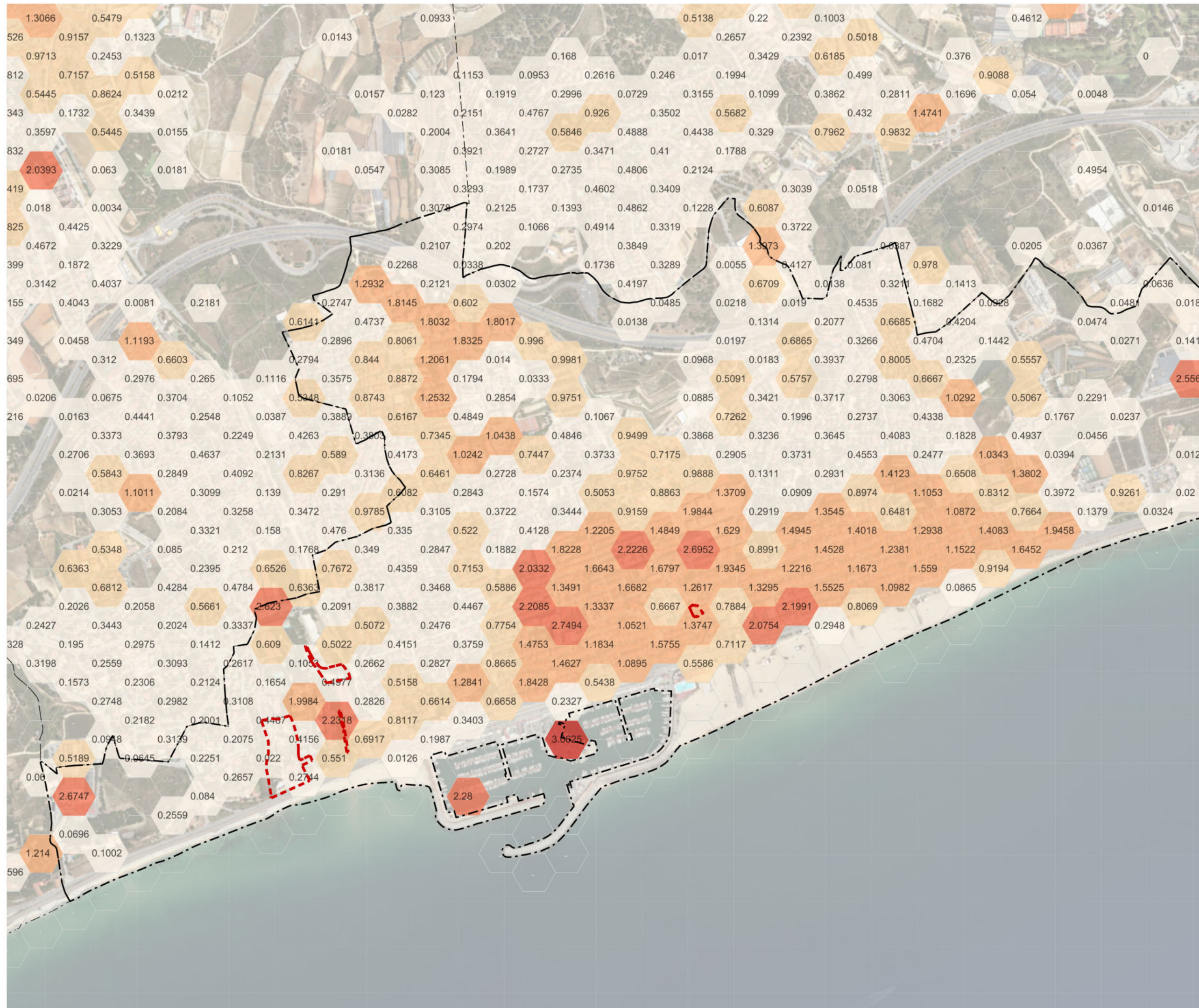
escala a3: 1/10.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **OUA**

col·laboradors



--- Limit Masnou
 - - - Limit àmbits MP PGOU
 S1 - PE4 Can Barnades
 S2 - PE6 Carrer Joan Roig
 S3 - Pg. del Bellresguard
 S4 - Institut Mediterrània

EDIFICABILITAT

- ≤ 0.50
- ≤ 1.00
- ≤ 2.00
- ≤ 3.00
- ≤ 4.00
- 4.00+



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG. DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.04**

plànol **MORFOLOGIA URBANA
 EDIFICABILITAT**

escala a3: 1/10.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **OUA**

col·laboradors



- - Límit Masnou
- Límit àmbits MP PGOU
- S1 - PE4 Can Barnades
- S2 - PE6 Carrer Joan Roig
- S3 - Pg. del Bellresguard
- S4 - Institut Mediterrània



MP PGOU
EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.05**

plànol **ORTOFOTOMAPA**

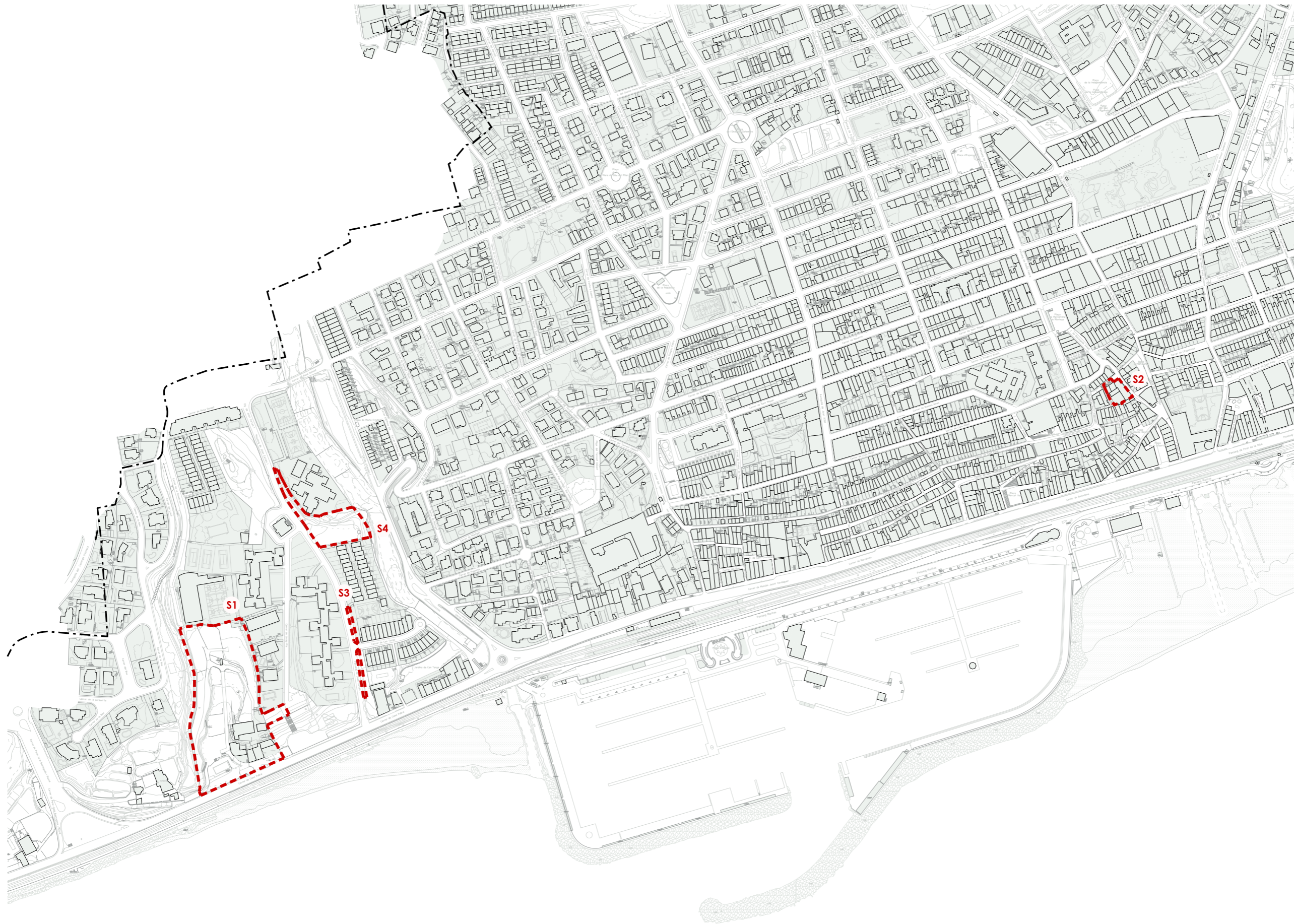
escala a3: 1/5.000 

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **OJA**

col·laboradors



- Límit Masnou
- Límit àmbits MP PGOU
- S1 - PE4 Can Barnades
- S2 - PE6 Carrer Joan Roig
- S3 - Pg. del Bellresguard
- S4 - Institut Mediterrània



MP PGOU
EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.06**

plànol **TOPOGRÀFIC**

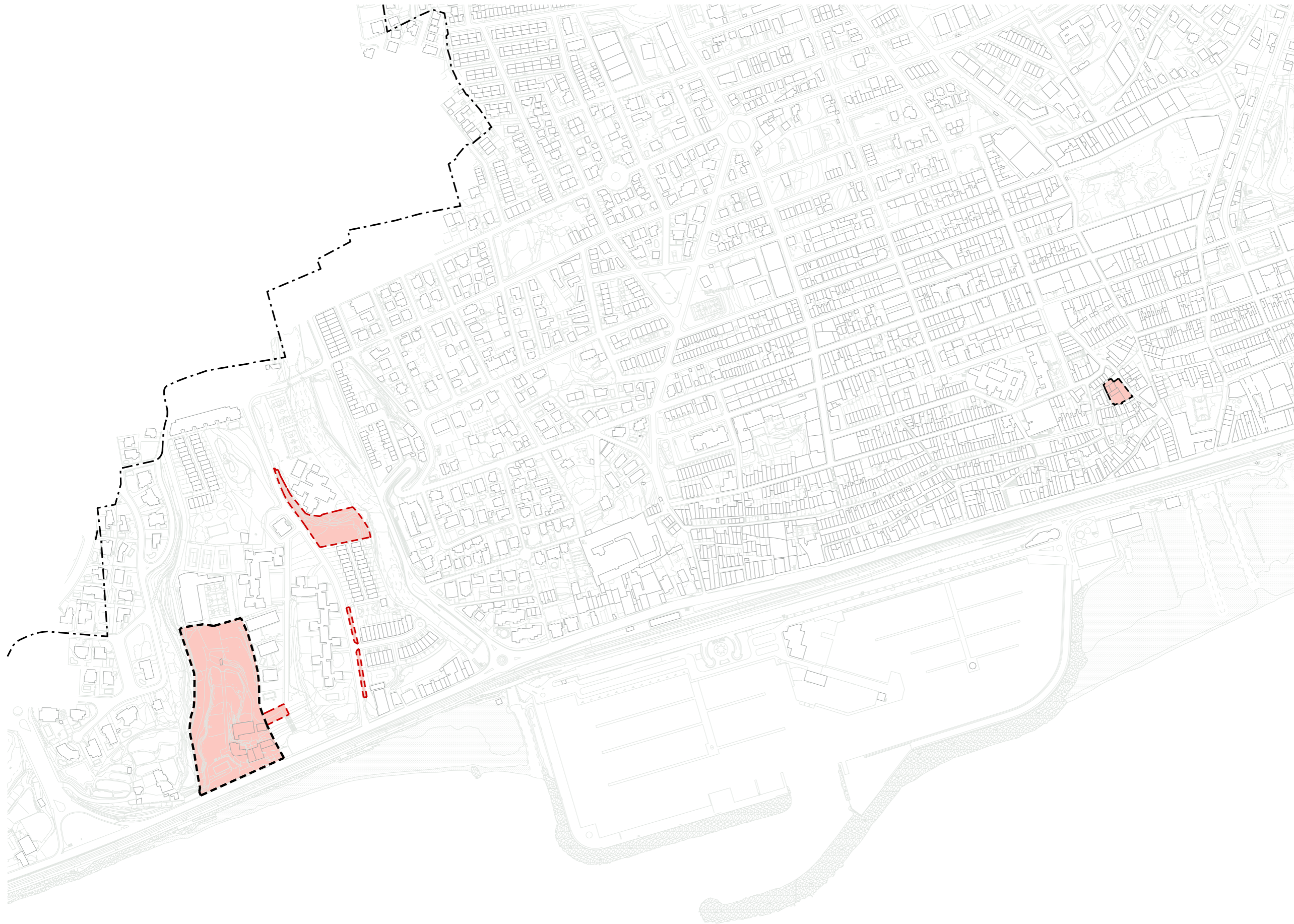
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial _____

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors _____



--- Limit Masnou

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

- SUNC
Sòl Urbà No Consolidat
- SUC
Sòl Urbà Consolidat



MP PGOU

**EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD**

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.07**

PLANEJAMENT VIGENT PGOU
plànol **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

escala a3: 1/5.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



- - Límit Masnou
- ▬ Límit àmbits MP PGOU
- S1 - PE4 Can Barnades
- S2 - PE6 Carrer Joan Roig
- S3 - Pg. del Bellresguard
- S4 - Institut Mediterrània

SISTEMES

- ▬ Xarxa viària - Clau 1
- ▬ Sistema hidrològic - Clau 2
- ▬ Sistema de serveis tècnics - Clau 3
- ▬ Sistema d'espais lliures - Clau 4
- ▬ Sistema d'equipaments - Clau 5

ZONES

- ▬ Zona de Casc Antic
- ▬ Zona de Volumetria Definida
- ▬ Zona d'Eixample
- ▬ Zona de Ciutat Jardí
- ▬ Zona Industrial
- ▬ Zona industrial Terciari



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.08**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT PGOU**
QUALIFICACIÓ

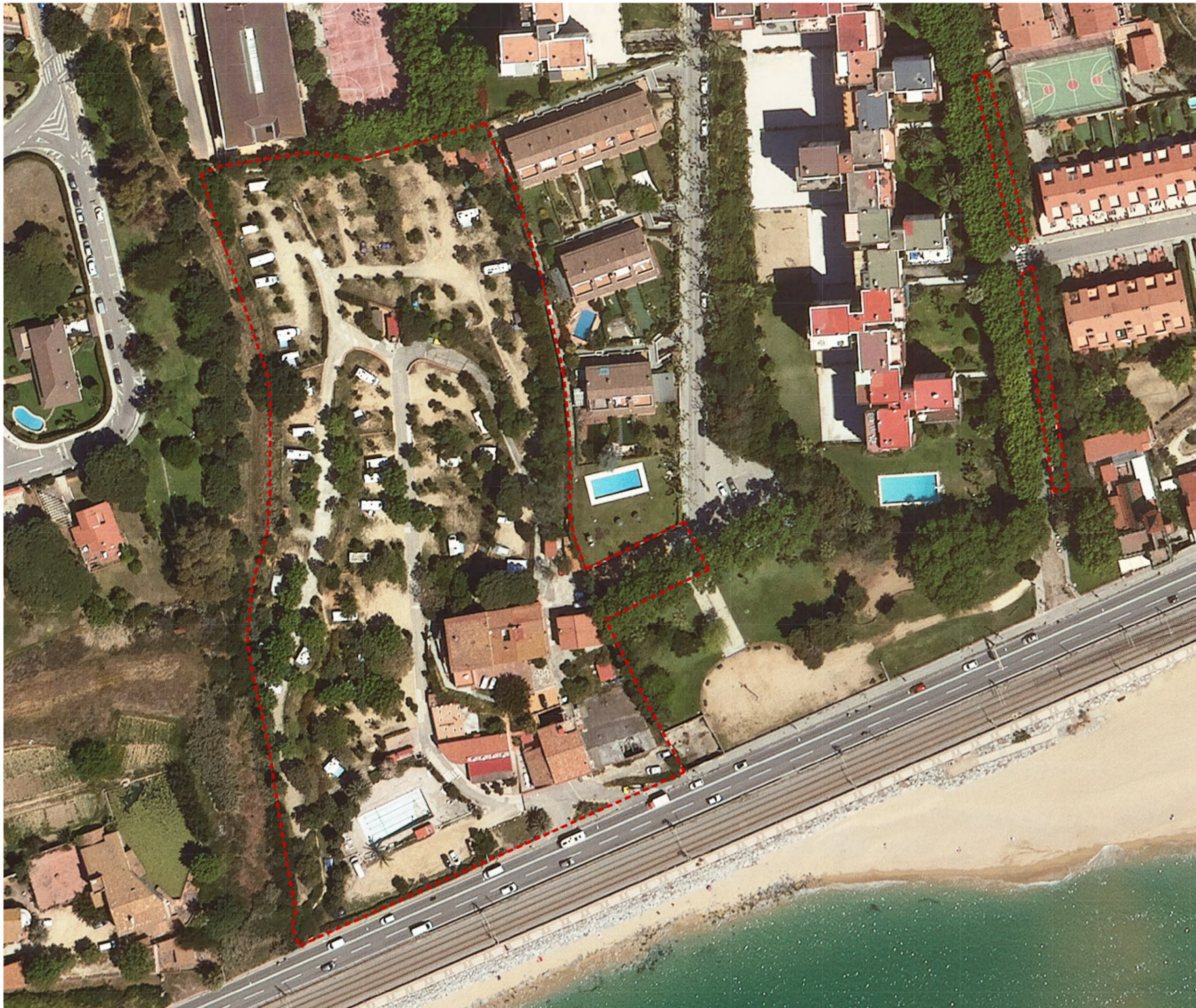
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial _____

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors _____



--- Limit àmbits MP PGOU



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº

i.09

plànol

ORTOFOTOMAPA
S1-PE4 Can Barnades
S3-Pg. del Bellresguard

escala

a3: 1/1.000

aprovació inicial

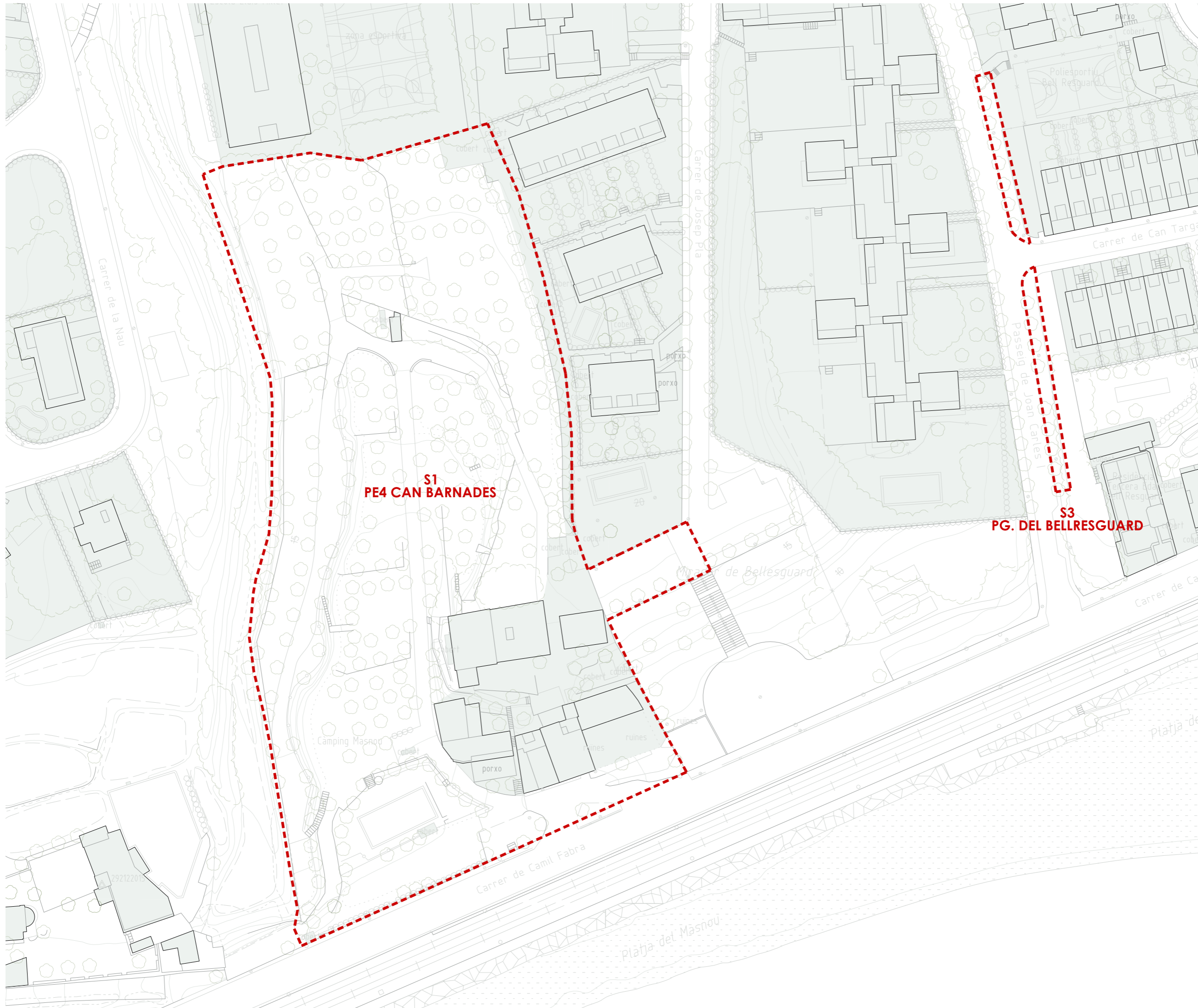
data

Juliol 2021

equip redactor

OUA

col·laboradors



— Limit àmbits MP PGOU



MP PGOU

**EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD**

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.10**

plànol **TOPOGRÀFIC
S1-PE4 Can Barnades
S3-Pg. del Bellresguard**

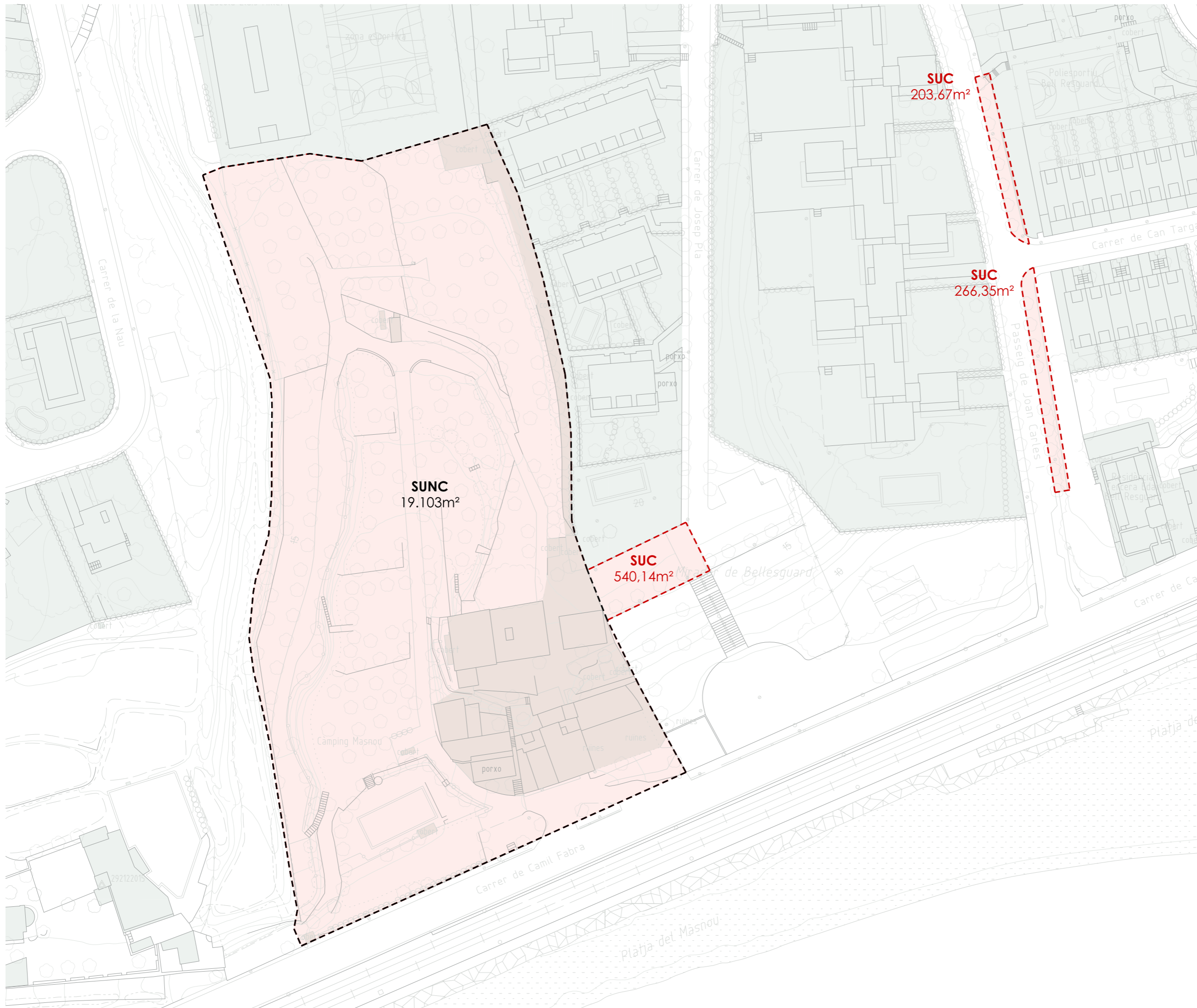
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

 SUNC
Sòl Urbà No Consolidat

 SUC
Sòl Urbà Consolidat



MP PGOU

**EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD**

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.11**

plànol **CLASSIFICACIÓ SÒL
S1-PE4 Can Barnades
S3-Pg. del Bellresguard**

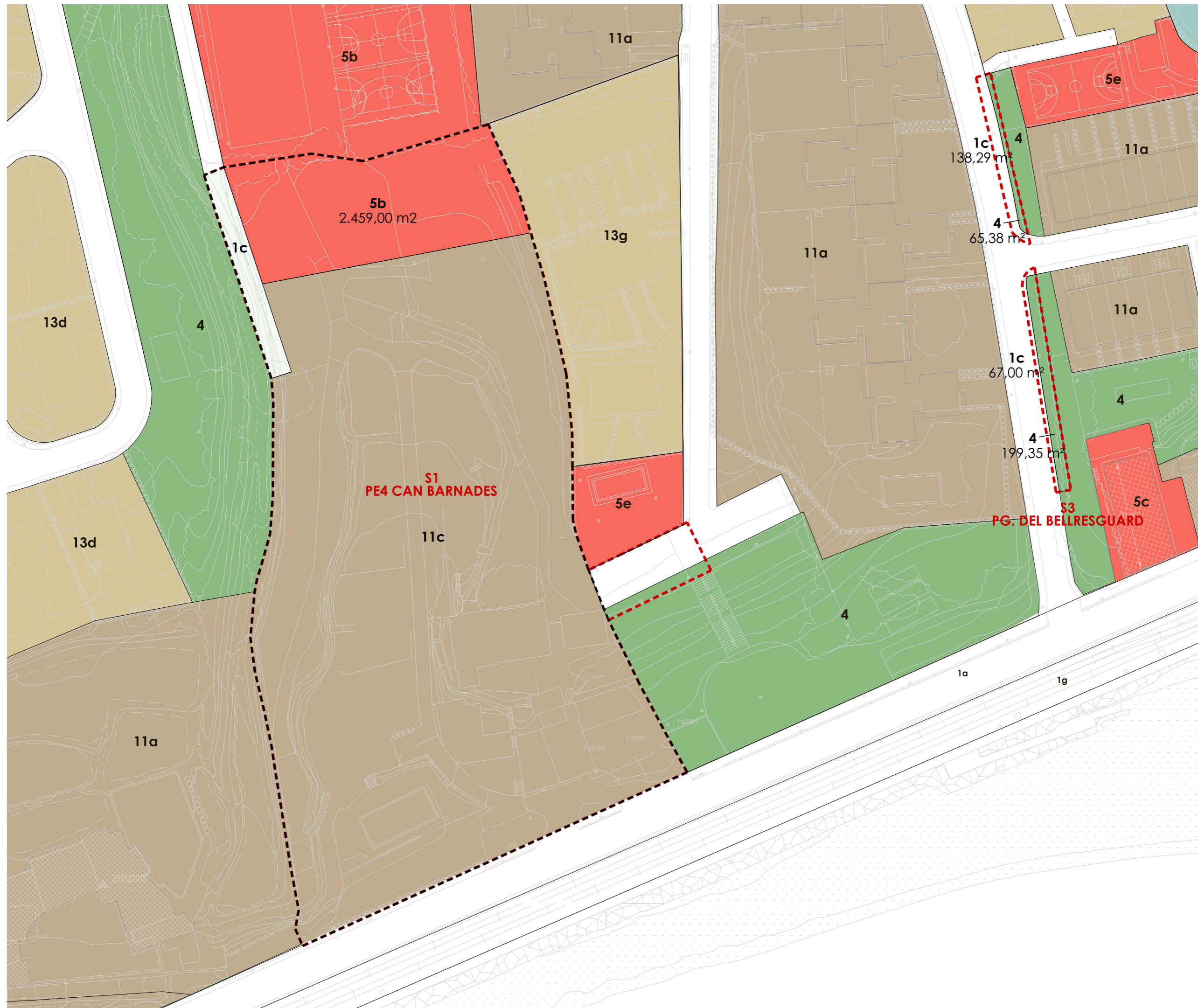
escala a3: 1/1.000 

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



— Limit àmbits MP PGOU
 - - - Limit PE4 Can Barnades

- SISTEMES**
- Xarxa viària - Clau 1
 - Sistema hidrològic - Clau 2
 - Sistema d'espais lliures - Clau 4
 - Sistema d'equipaments - Clau 5
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari - assistencial
 - 5d Equipament soci - cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 5f Equipament administratiu
 - 5h Equipament polivalent

- ZONES**
- Zona de Casc antic - Clau 10
 - 10 Subzona Casc Antic Genèric
 - Zona de Volumetria Definida - Clau 11
 - 11a Subzona procedent de Pla Parcial o ordenació illa
 - 11c Subzona volumetria ordenada en el PP, PE o ED
 - Zona d'Eixample
 - 12a Subzona illes de doble filera
 - 12b Subzona illes amb pati interior - Tipus 1
 - Zona de Ciutat Jardí - Clau 13
 - 13b Subzona intensiva unifamiliar
 - 13c Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica
 - 13e Subzona extensiva unifamiliar
 - 13g Subzona extensiva arreglurada
 - 13 f1 Subzona semiintensiva arreglurada - tipus 1



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.12**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT
 S1-PE4 Can Barnades
 S3-Pg. del Bellresguard**

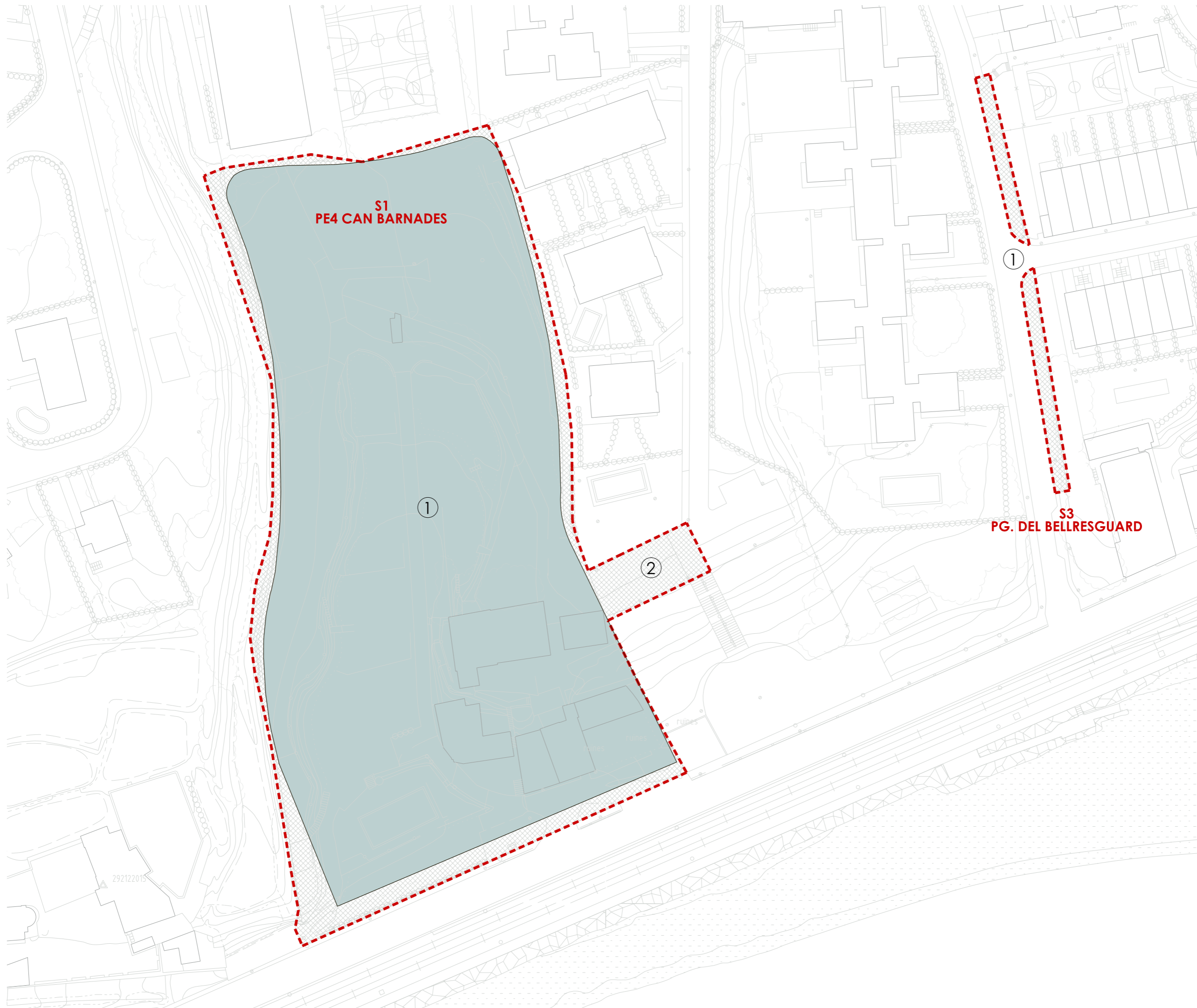
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



— Límit àmbits MP PGOU

ESTRUCTURA PROPIETAT S1		
1	000300200DF49A0001AR 000300200DF49A0002ST	17.266,73m ²
2	Sòl públic	2.376,41m ²
ESTRUCTURA PROPIETAT S3		
1	Sòl públic	470,02m ²

**S1
PE4 CAN BARNADES**

**S3
PG. DEL BELLRESGUARD**



MP PGOU
EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG. DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.13**

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
S1-PE4 Can Barnades
plànol S3-Pg. del Bellresguard

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



— Límit àmbits MP PGOU



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.14**

plànol **ORTOFOTOMAPA
S2 - PE6 CARRER JOAN ROIG**

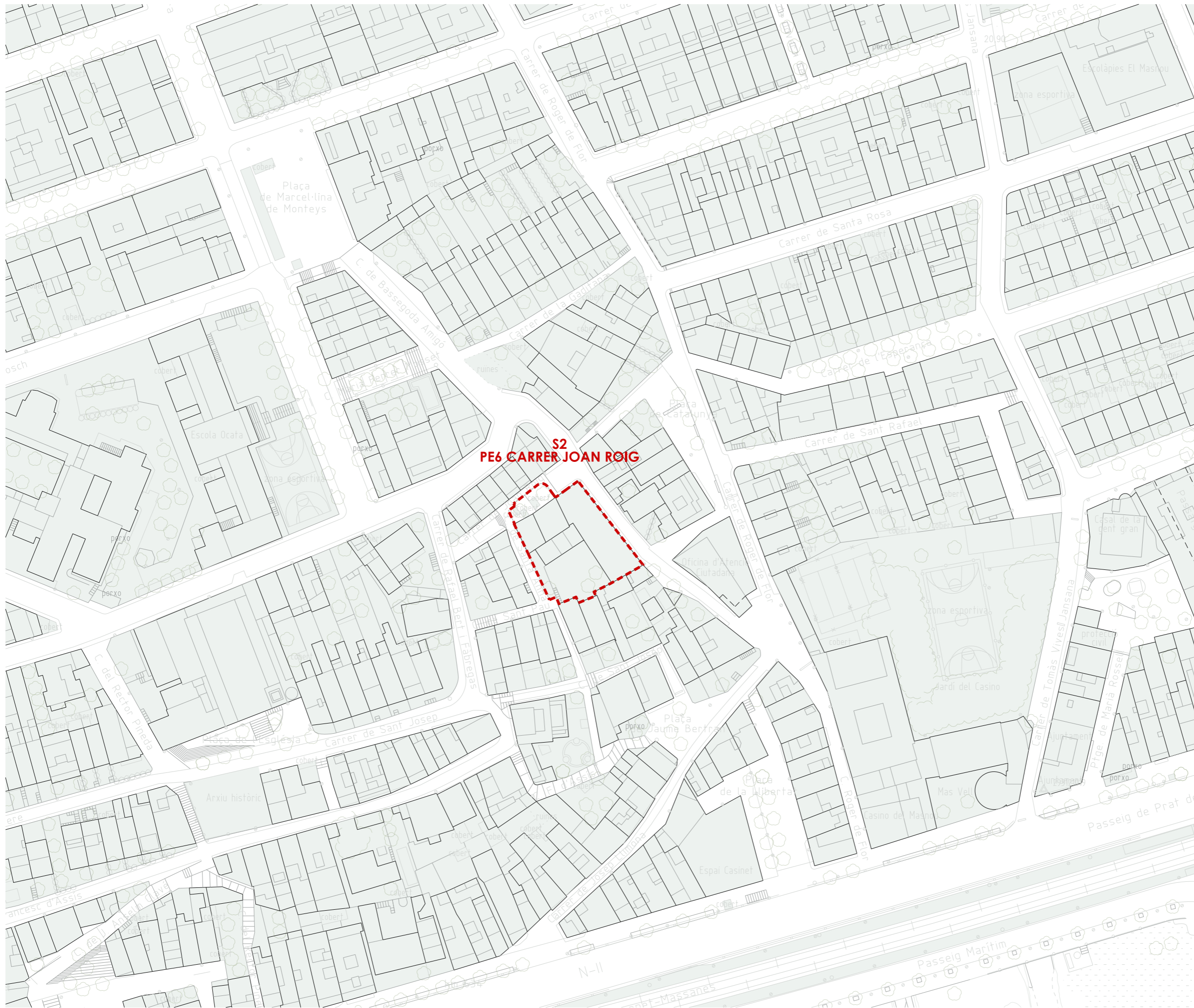
escala a3: 1/1.000 

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **OUA**

col·laboradors



— Limit àmbits MP PGOU



MP PGOU
EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.15**

plànol **TOPOGRÀFIC**
S2 - PE6 Carrer Joan Roig

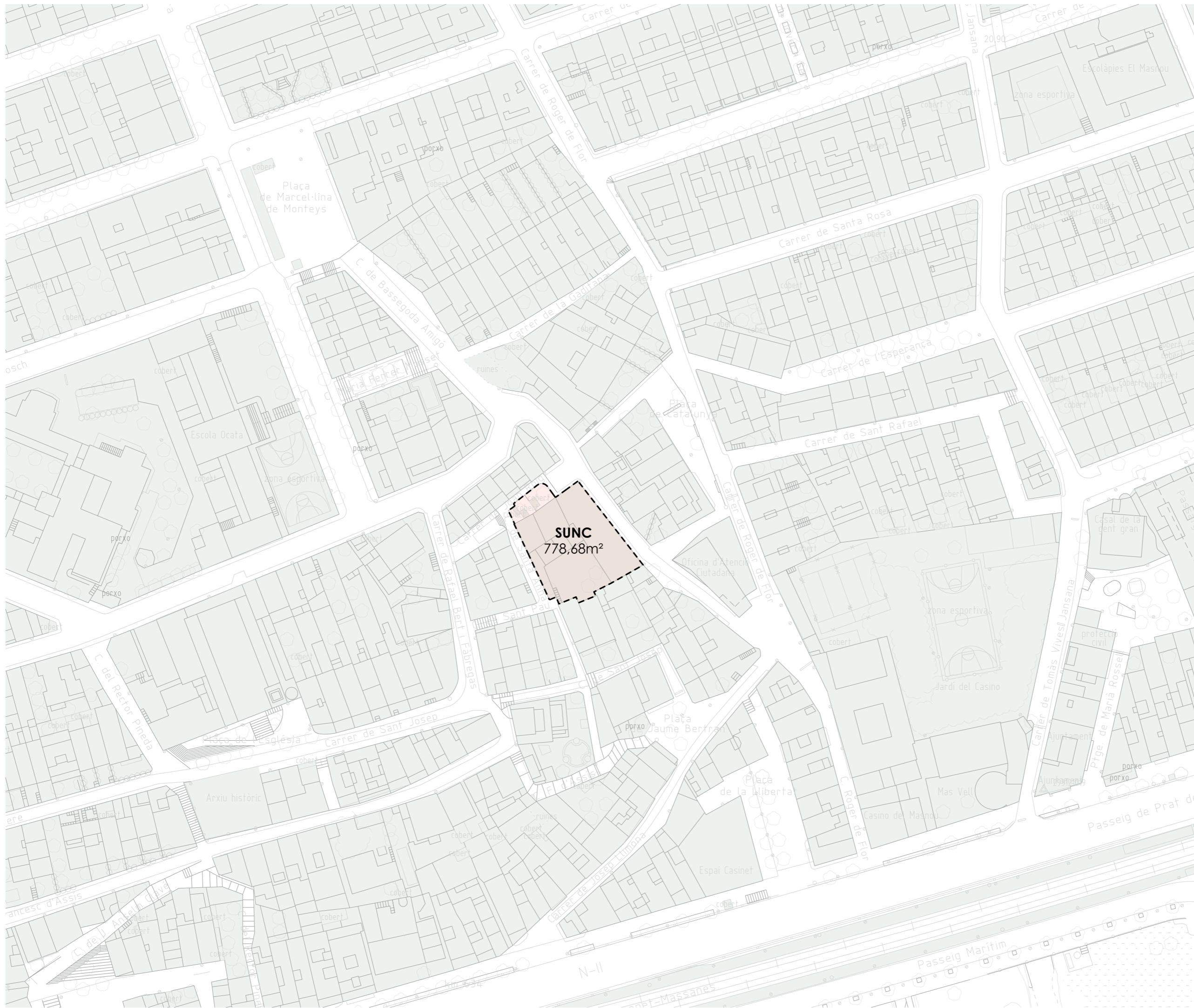
escala a3: 1/1.000 

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

SUNC
Sòl Urbà No Consolidat



MP PGOU

**EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD**

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.16**

plànol **CLASSIFICACIÓ SÒL
S2 - PE6 Carrer Joan Roig**

escala a3: 1/1.000 

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



- Limit àmbits MP PGOU**
- SISTEMES**
- Xarxa viària - Clau 1
 - Sistema hidrològic - Clau 2
 - Sistema d'espais lliures - Clau 4
 - Sistema d'equipaments - Clau 5
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari - assistencial
 - 5d Equipament soci - cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 5f Equipament administratiu
 - 5h Equipament polivalent
- ZONES**
- Zona de Casc antic - Clau 10
 - 10 Subzona Casc Antic Genèric
 - Zona de Volumetria Definida - Clau 11
 - 11a Subzona procedent de Pla Parcial o ordenació illa
 - 11c Subzona volumetria ordenada en el PP, PE o ED
 - Zona d'Eixample
 - 12a Subzona illes de doble filera
 - 12b Subzona illes amb pati interior - Tipus 1
 - Zona de Ciutat Jardí - Clau 13
 - 13b Subzona intensiva unifamiliar
 - 13c Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica
 - 13e Subzona extensiva unifamiliar
 - 13g Subzona extensiva arrencgerada
 - 13 f1 Subzona semiintensiva arrencgerada - tipus 1



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.17**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT S2 - PE6 Carrer Joan Roig**

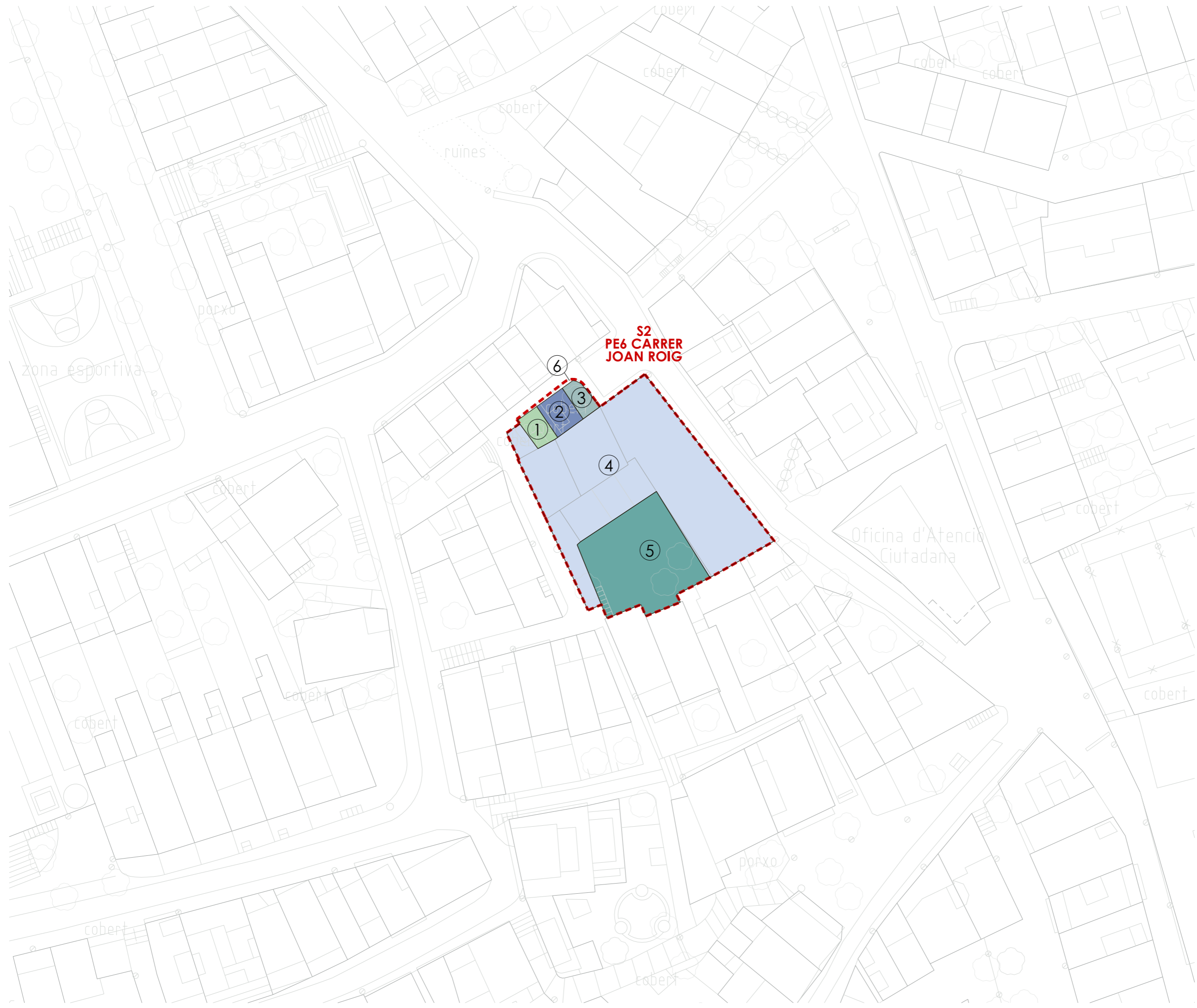
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



— Limit àmbits MP PGOU

ESTRUCTURA PROPIETAT S2

1	3124409DF4932S0001SW	17,24m²
2	3124408DF4932S0001EW	23,92m²
3	3124407DF4932S0001JW	14,30m²
4	3124401DF4932S0001OW	518,77m²
5	3124410DF4932S0001JW	199,74m²
6	Sòl públic	4,71m²

**S2
PE6 CARRER
JOAN ROIG**



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.18**

plànol **ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
S2 PE6 Carrer Joan Roig**

escala a3: 1/500

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



--- Límit àmbits MP PGOU



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº

i.19

plànol

ORTOFOTOMAPA
S4 - Institut Mediterrània

escala

a3: 1/1.000

aprovació inicial

data

Juliol 2021

equip redactor

OUA

col·laboradors



■ Límit àmbits MP PGOU



MP PGOU

**EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD**

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.20**

plànol **TOPOGRÀFIC
S4 - Institut Mediterrània**

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

 SUC
Sòl Urbà Consolidat



MP PGOU

**EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD**

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.21**

plànol **CLASSIFICACIÓ SÒL
S4 - Institut Mediterrània**

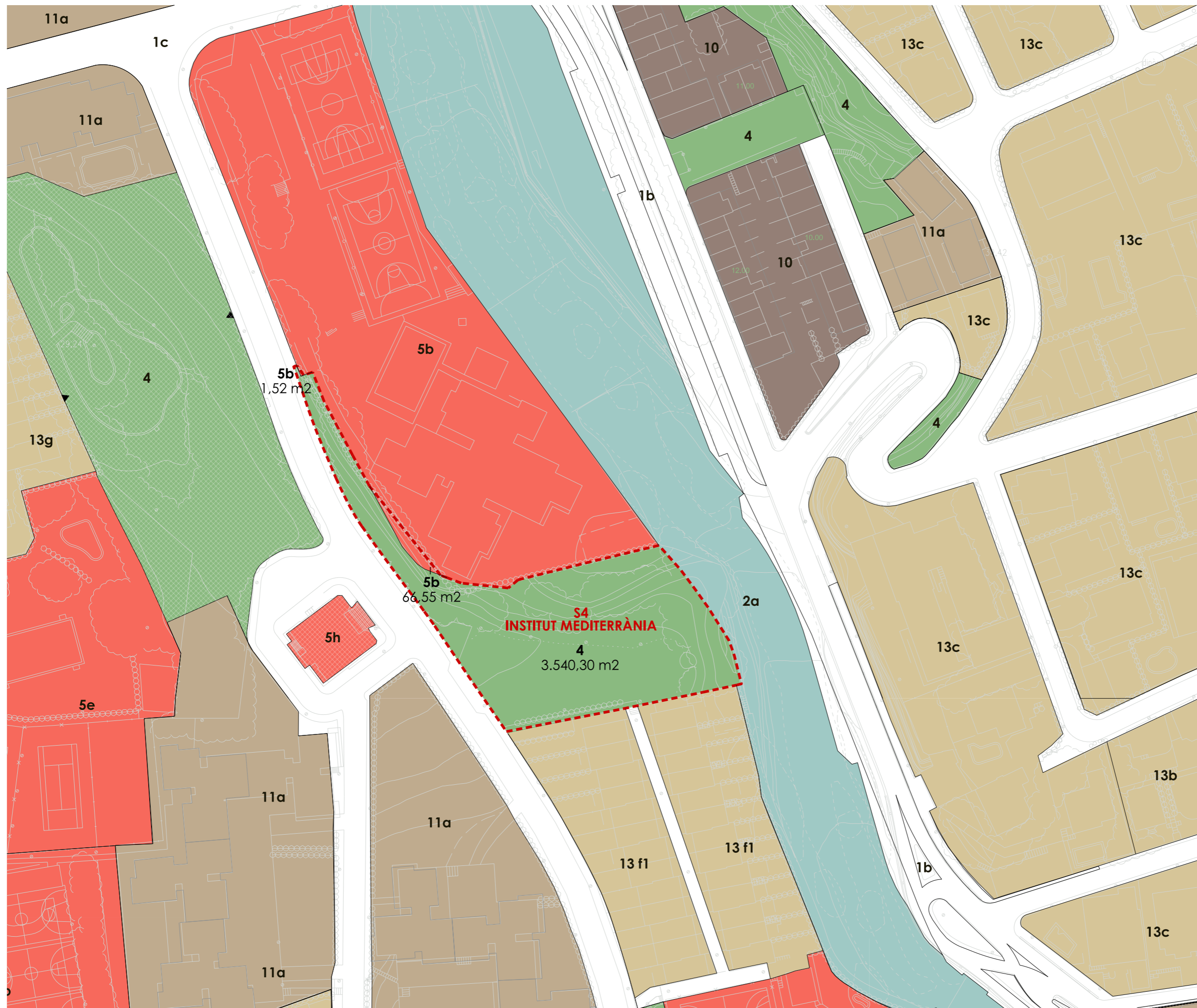
escala a3: 1/1.000 

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



--- Limit àmbits MP PGOU

SISTEMES

- Xarxa viària - Clau 1
- Sistema hidrològic - Clau 2
- Sistema d'espais lliures - Clau 4
- Sistema d'equipaments - Clau 5
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari - assistencial
 - 5d Equipament soci - cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 5f Equipament administratiu
 - 5h Equipament polivalent

ZONES

- Zona de Casc antic - Clau 10
 - 10 Subzona Casc Antic Genèric
- Zona de Volumetria Definida - Clau 11
 - 11a Subzona procedent de Pla Parcial o ordenació illa
 - 11c Subzona volumetria ordenada en el PP, PE o ED
- Zona d'Eixample
 - 12a Subzona illes de doble filera
 - 12b Subzona illes amb pati interior - Tipus 1
- Zona de Ciutat Jardí - Clau 13
 - 13b Subzona intensiva unifamiliar
 - 13c Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica
 - 13e Subzona extensiva unifamiliar
 - 13g Subzona extensiva arrencorada
 - 13 f1 Subzona semiintensiva arrencorada - tipus 1



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.22**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT
S4 - Institut Mediterrània**

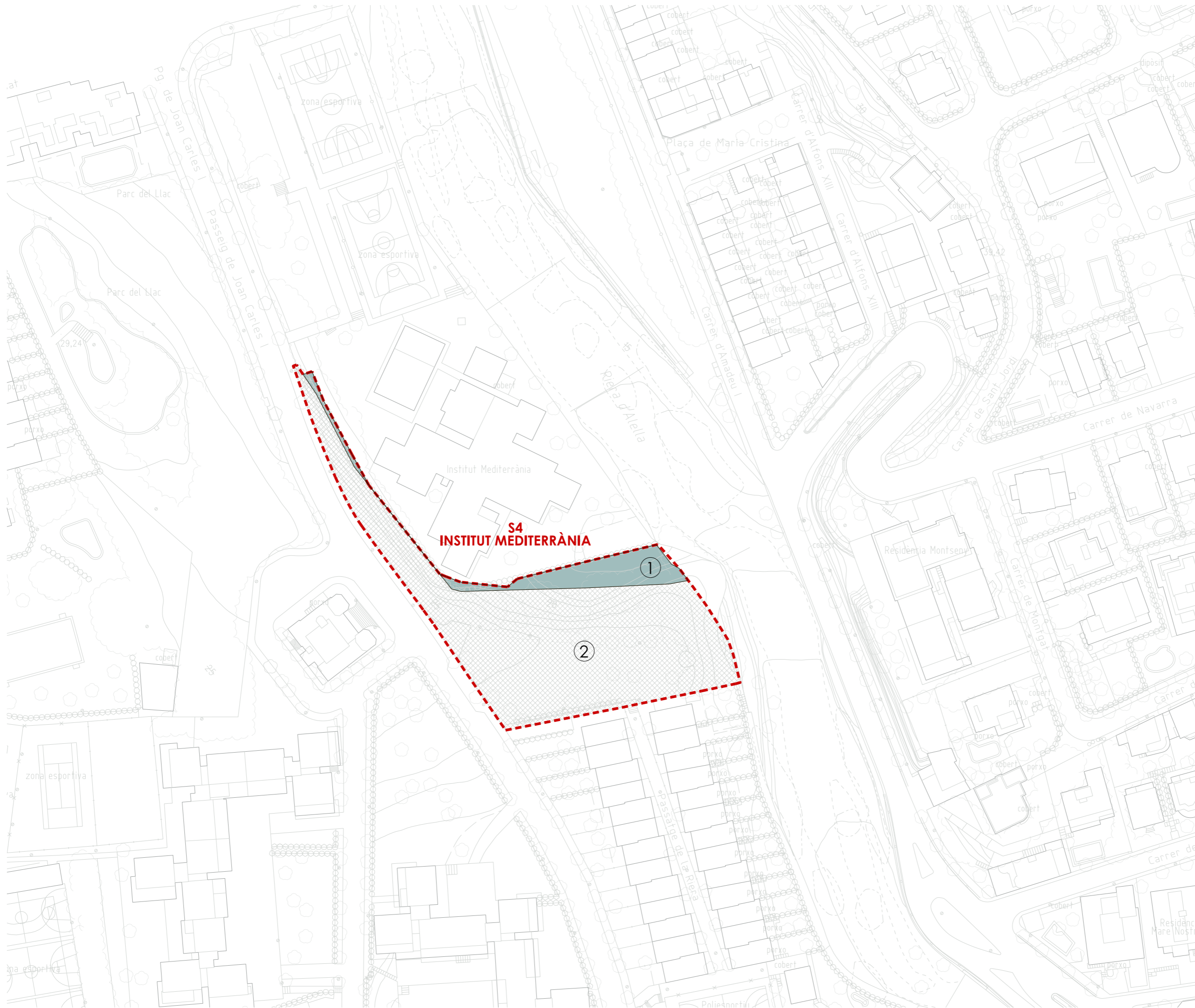
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



— Límit àmbits MP PGOU

ESTRUCTURA PROPIETAT S1

1	2123001DF4922S0001ZZ	425,90m ²
2	Sòl públic	3.182,47m ²

S4 INSTITUT MEDITERRÀNIA

1

2



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.23**

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
plànol **S4 - Institut Mediterrània**

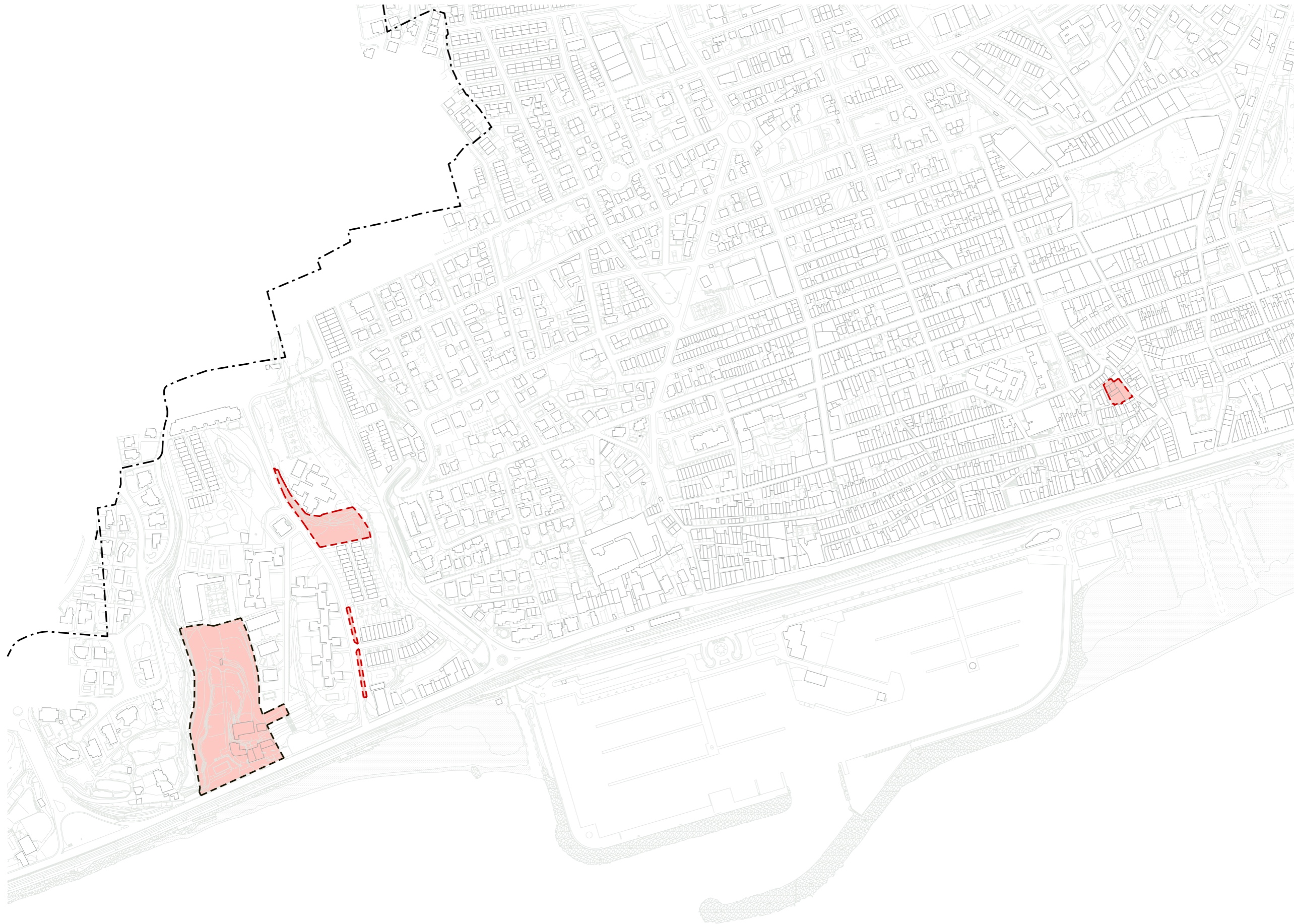
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



- Limit Masnou

- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**
- SUNC
Sòl Urbà No Consolidat
- SUC
Sòl Urbà Consolidat



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **o.01**

plànol **PLANEJAMENT PROPOSAT**
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

escala a3: 1/5.000

aprovació inicial _____

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors _____



- - - Límit Masnou
- - - Límit àmbits MP PGOU

- SISTEMES**
- Xarxa viària - Clau 1
- Sistema hidrològic - Clau 2
- Sistema de serveis tècnics - Clau 3
- Sistema d'espais lliures - Clau 4
- Sistema d'equipaments - Clau 5

- ZONES**
- Zona de Casc Antic
- Zona de Volumetria Definida
- Zona d'Eixample
- Zona de Ciutat Jardí
- Zona Industrial
- Zona industrial Terciari



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.02**

plànol **PLANEJAMENT PROPOSAT**

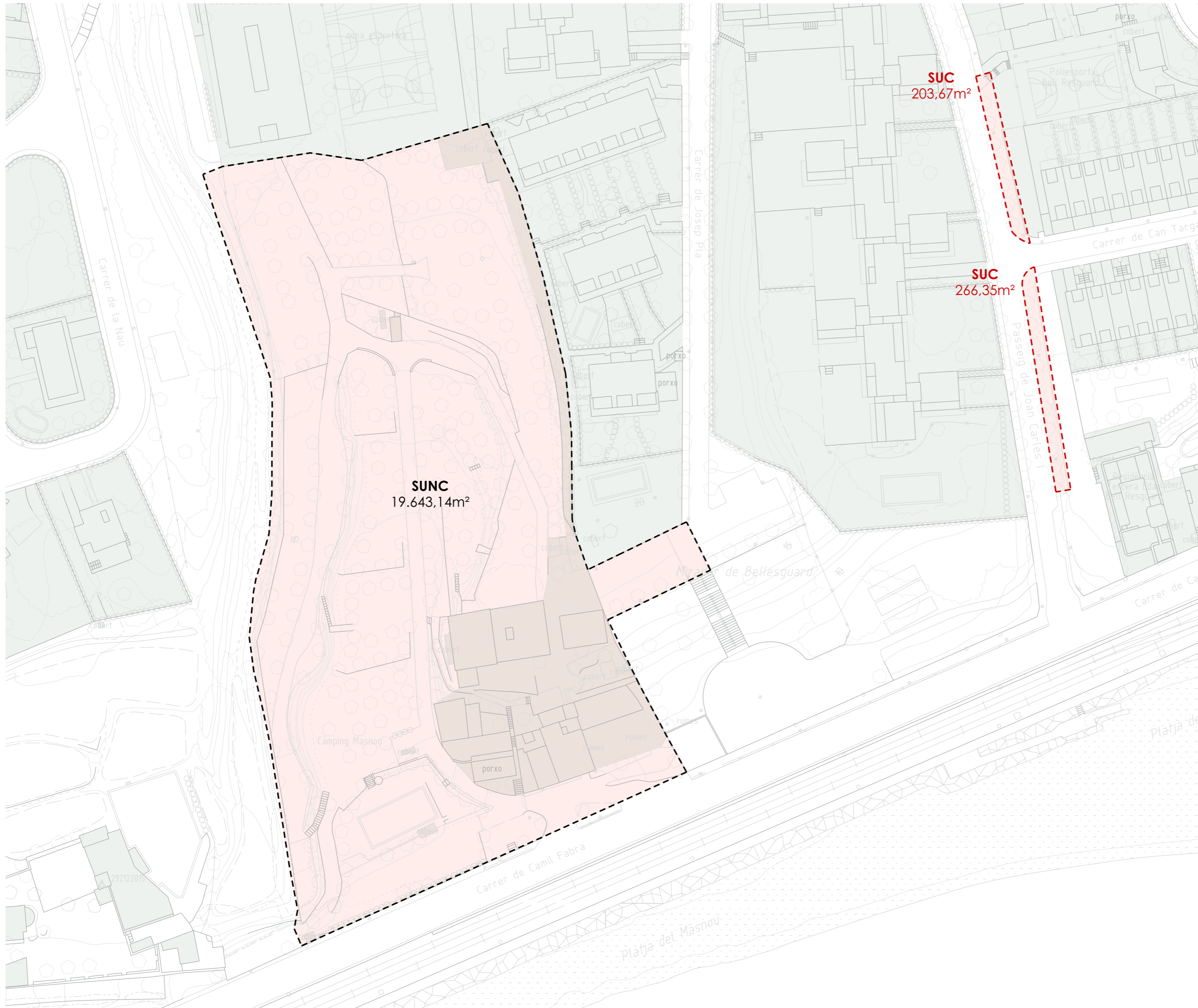
escala a3: 1/5.000

aprovació inicial _____

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors _____



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

 SUNC
Sòl Urbà No Consolidat

 SUC
Sòl Urbà Consolidat



MP PGOU

**EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD**

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.03**

CLASSIFICACIÓ SÒL
**S1-PAU Can Barnades
S3-Pg. del Bellresguard**

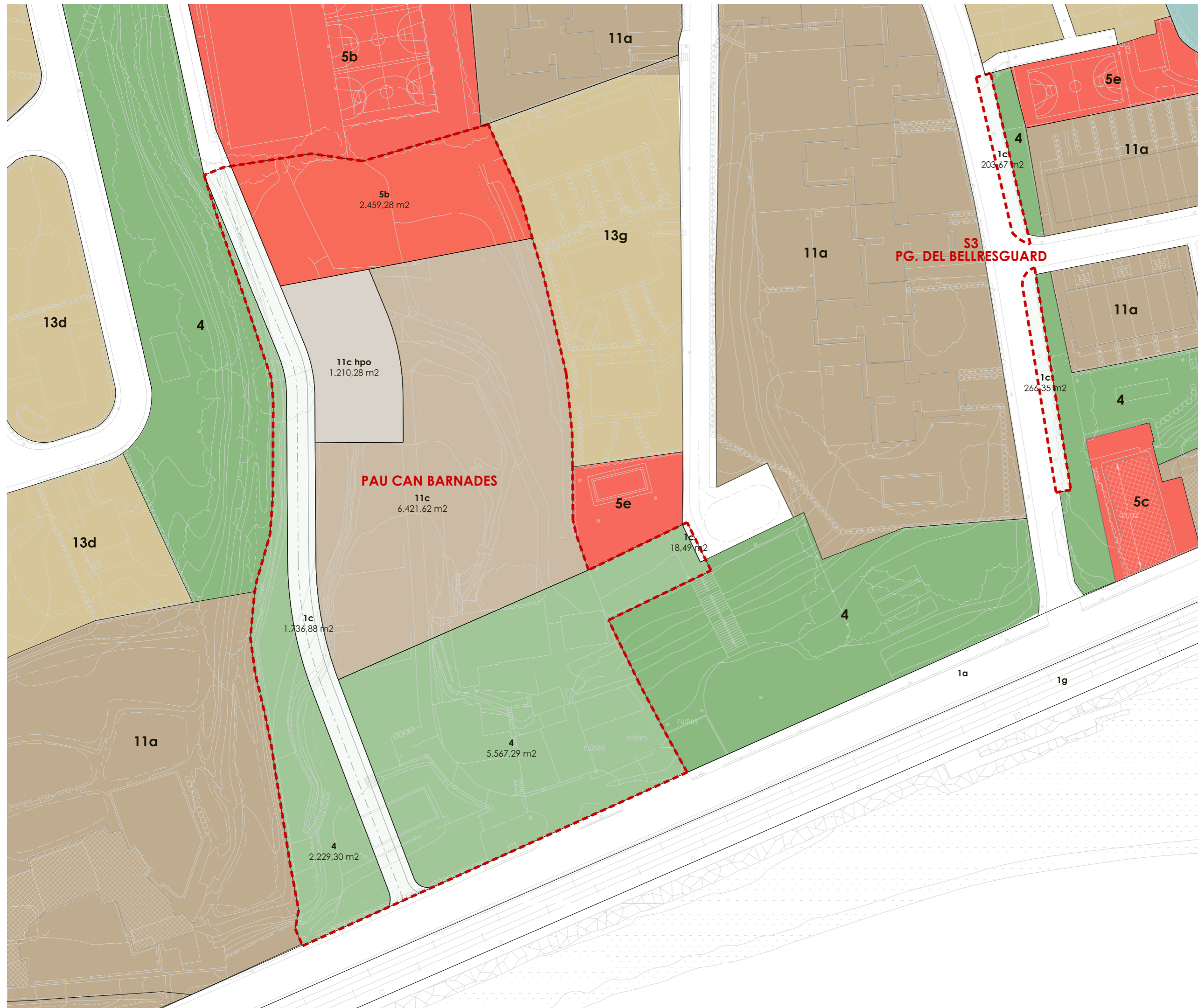
escala a3: 1/1.000 

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



--- Limit àmbits MP PGOU

SISTEMES

- Xarxa viària - Clau 1
- Sistema hidrològic - Clau 2
- Sistema d'espais lliures - Clau 4
- Sistema d'equipaments - Clau 5
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari - assistencial
 - 5d Equipament soci - cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 5f Equipament administratiu
 - 5h Equipament polivalent

ZONES

- Zona de Casc antic - Clau 10
 - 10 Subzona Casc Antic Genèric
- Zona de Volumetria Definida - Clau 11
 - 11a Subzona procedent de Pla Parcial o ordenació illa
 - 11c Subzona volumetria ordenada en el PP, PE o ED
- Zona d'Eixample
 - 12a Subzona illes de doble filera
 - 12b Subzona illes amb pati interior - Tipus 1
- Zona de Ciutat Jardí - Clau 13
 - 13b Subzona intensiva unifamiliar
 - 13c Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica
 - 13e Subzona extensiva unifamiliar
 - 13g Subzona extensiva arreglerada
 - 13 f1 Subzona semintensiva arreglerada - tipus 1



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG. DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.04**

PLANEJAMENT PROPOSAT
S1-PAU Can Barnades
S3-Pg. del Bellresguard

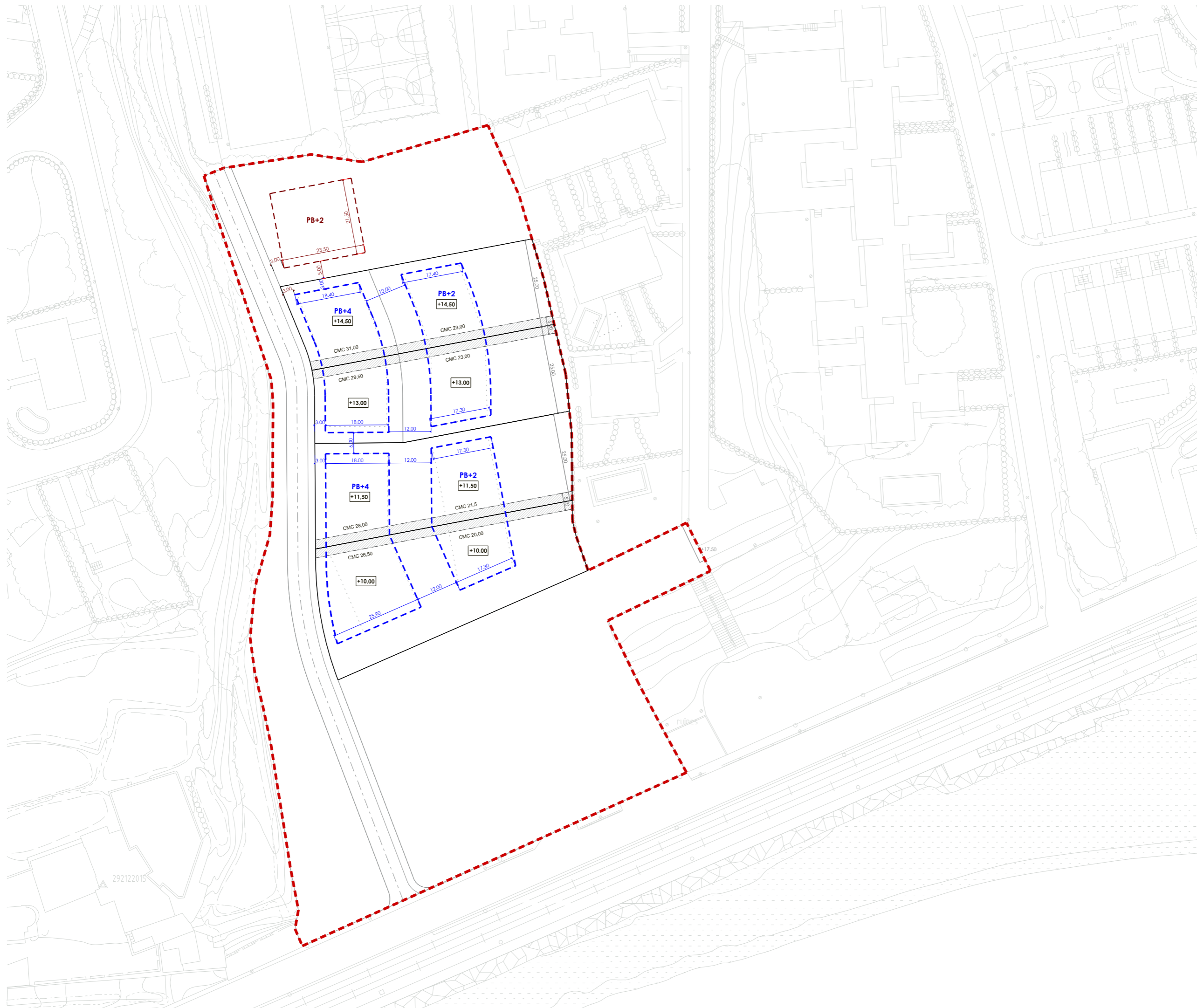
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



— Límit àmbits MP PGOU

ANIVELLAMENTS I RASANTS

— Línia límit plans anivellament pb

▨ Franja flexible entre plans d'anivellament i rasants

15.20 Cota anivellament pb edificació

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

— Gàlib màxim PB+PP

PB+2 Nombre màxim de plantes

— Gàlib màxim PB+PP equipament

PB+2 Nombre màxim de plantes equipament



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.05**

ANIVELLAMENTS I RASANTS
CONDICIONS D'ORDENACIÓ
PAU CAN BARNADES

escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors

--- Límit àmbits MP PGOU

ANIVELLAMENTS I RASANTS

— Línia límit plans anivellament pb

▨ Franja flexible entre plans d'anivellament i rasants

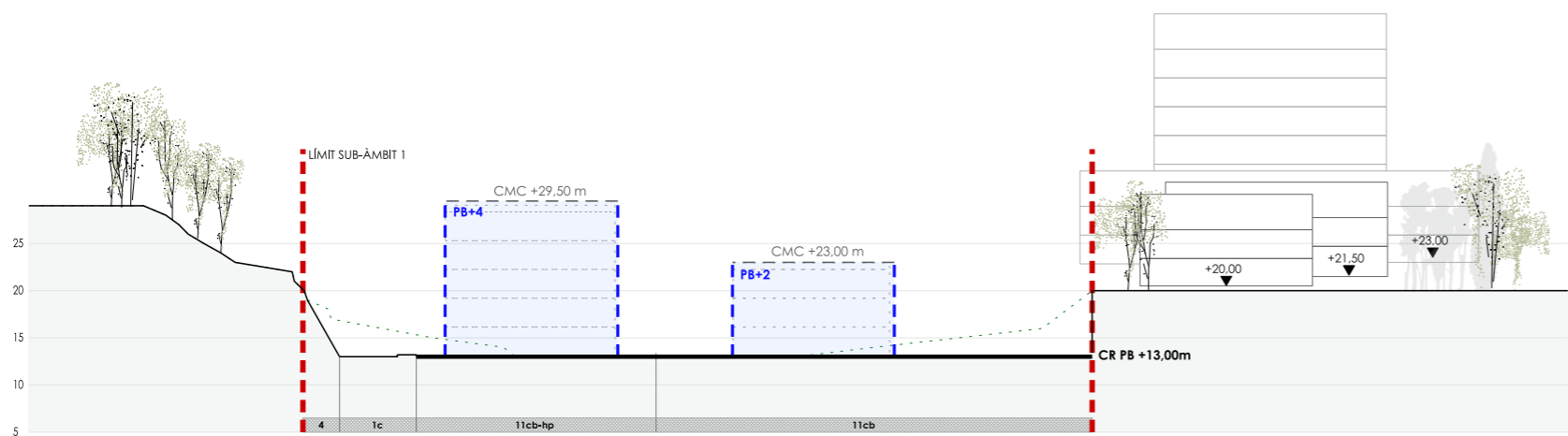
CR PB +14,40m
Cota Referència PB edificació

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

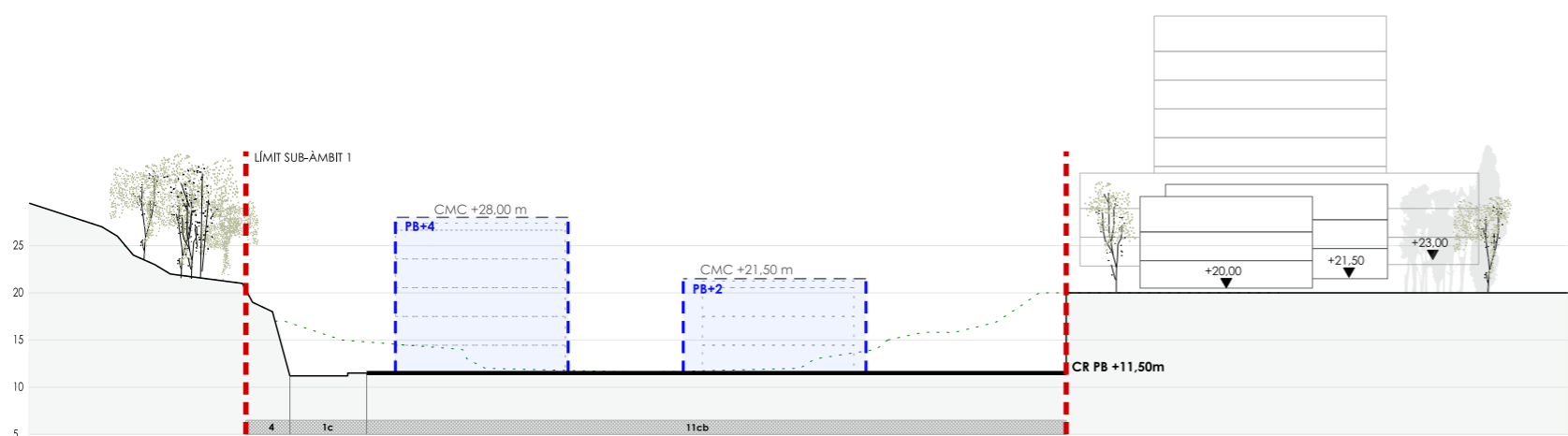
--- Gàlib màxim PB+PP

PB+2 Nombre màxim de plantes

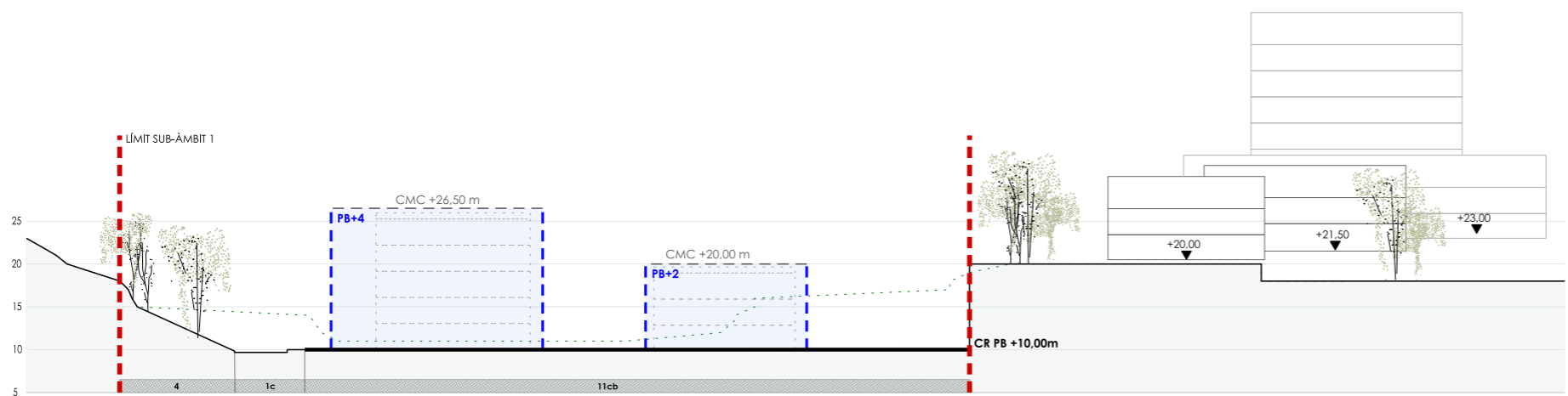
CMC ± Cota Màxima de Coronació



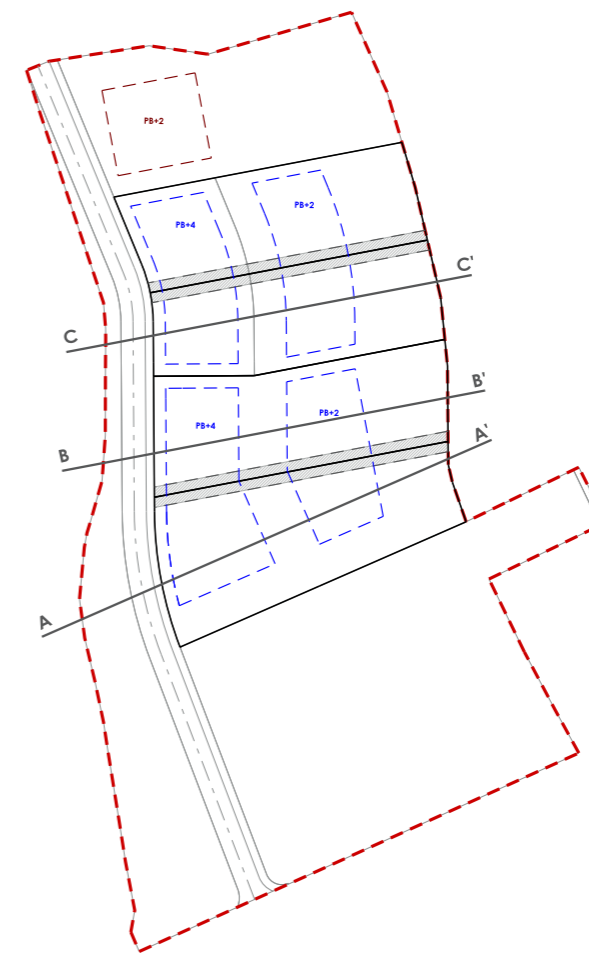
SECCIÓ C-C'



SECCIÓ B-B'



SECCIÓ A-A'



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº

o.06a

plànol

CONDICIONS D'ORDENACIÓ
SECCIONS

escala

a3: 1/750



aprovació inicial

data

Juliol 2021

equip redactor



col·laboradors

--- Límit àmbits MP PGOU

ANIVELLAMENTS I RASANTS

— Línia límit plans anivellament pb

▨ Franja flexible entre plans d'anivellament i rasants

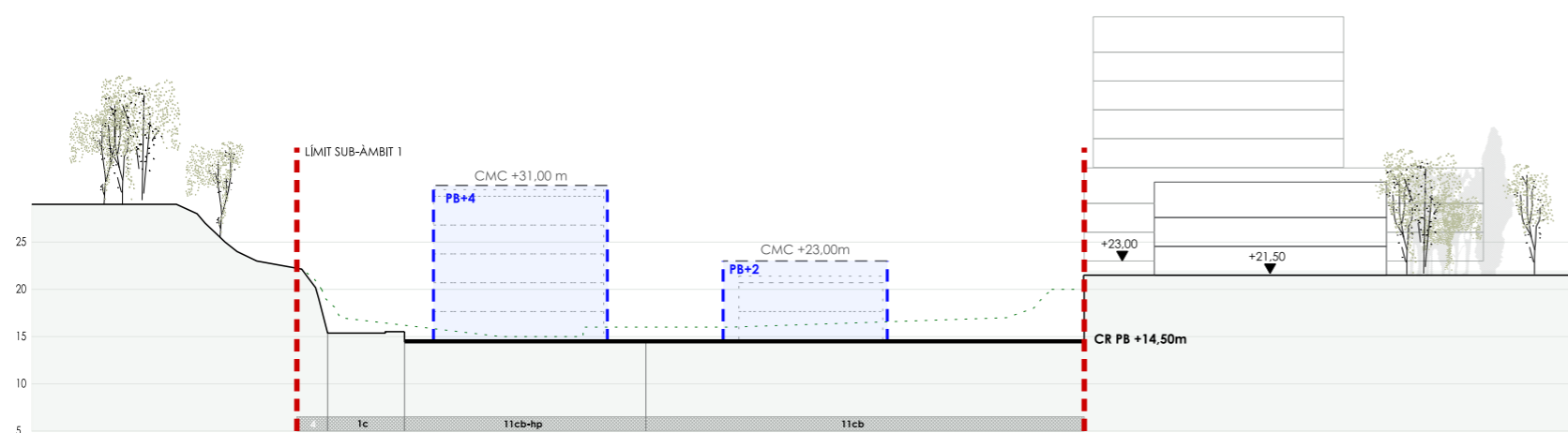
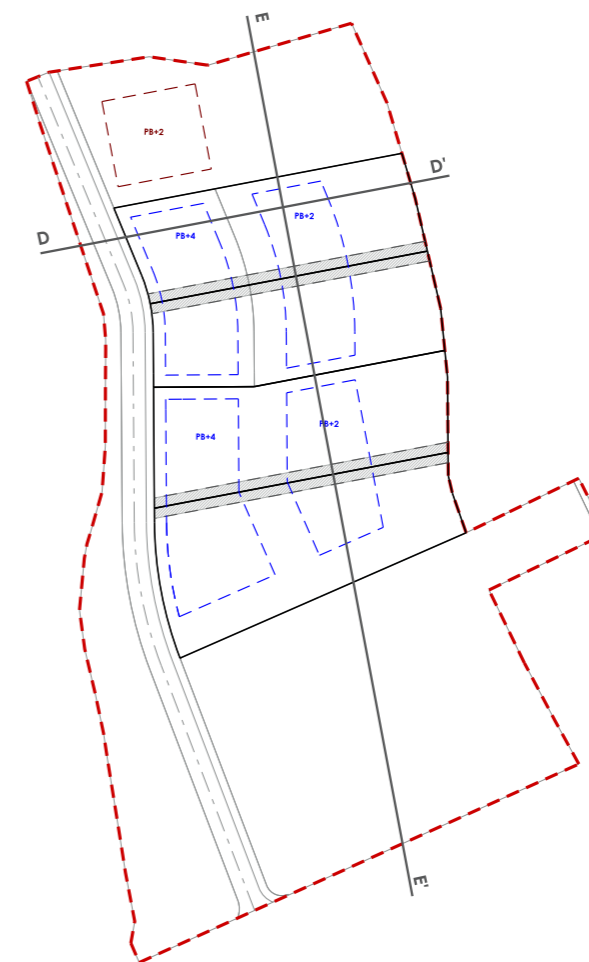
CR PB +14,40m Cota Referència PB edificació

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

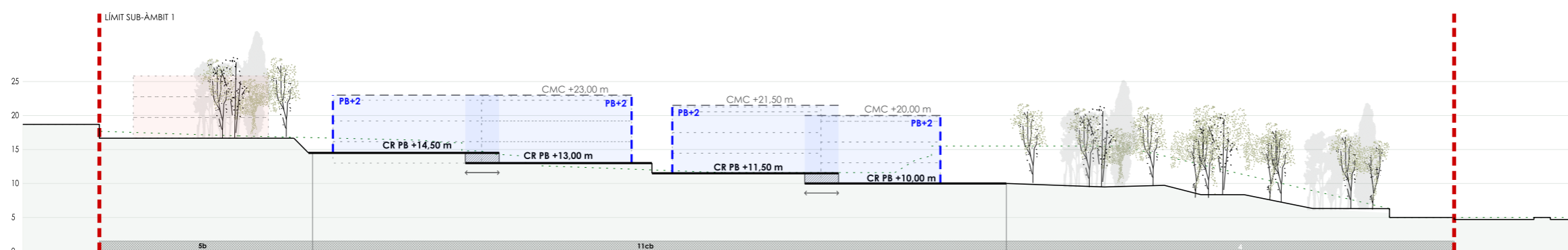
--- Gàlib màxim PB+PP

PB+2 Nombre màxim de plantes

CMC ± Cota Màxima Coronació



SECCIÓ D-D'



SECCIÓ E-E'



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **o.06b**

plànol **CONDICIONS D'ORDENACIÓ SECCIONS**

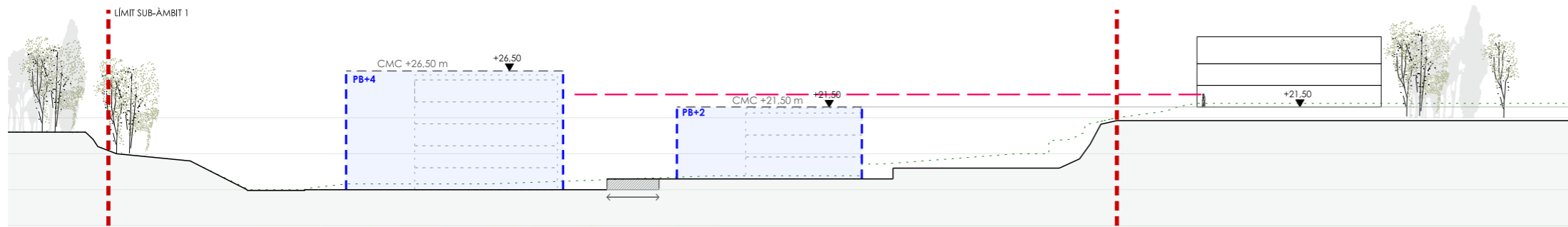
escala a3: 1/750

aprovació inicial

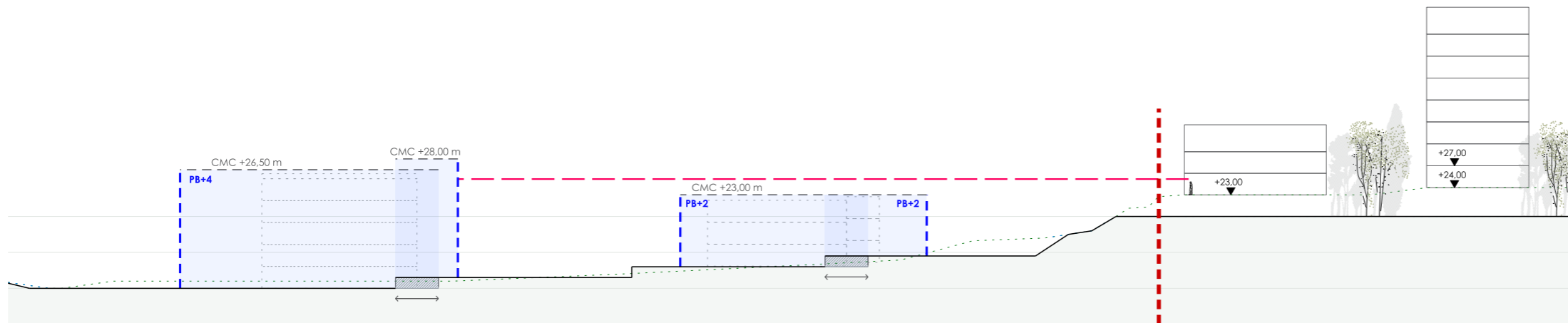
data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

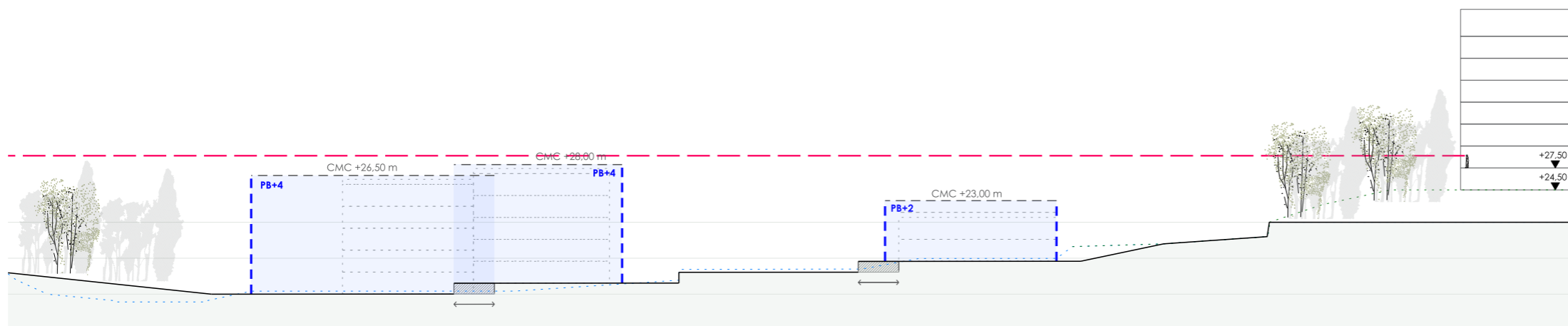
col·laboradors



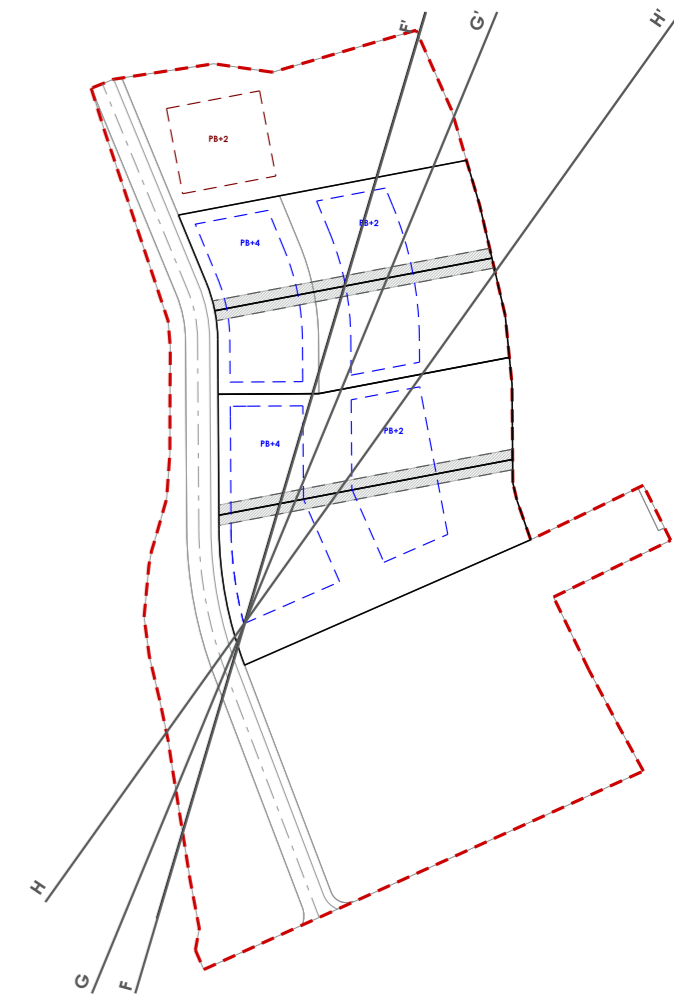
SECCIÓ H-H'



SECCIÓ G-G'



SECCIÓ F-F'



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.07**

plànol **CONDICIONS D'ORDENACIÓ
SECCIONS - VISUALS**

escala a3: 1/750

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



- Limit àmbits MP PGOU**
- SISTEMES**
- Xarxa viària - Clau 1
 - Sistema hidrològic - Clau 2
 - Sistema d'espais lliures - Clau 4
 - Sistema d'equipaments - Clau 5
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari - assistencial
 - 5d Equipament soci - cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 5f Equipament administratiu
 - 5h Equipament polivalent
- ZONES**
- Zona de Casc antic - Clau 10
 - 10 Subzona Casc Antic Genèric
 - 10n Subzona Casc Antic Genèric - no edificable
 - Zona de Volumetria Definida - Clau 11
 - 11a Subzona procedent de Pla Parcial o ordenació illa
 - 11c Subzona volumetria ordenada en el PP, PE o ED
 - Zona d'Eixample
 - 12a Subzona illes de doble filera
 - 12b Subzona illes amb pati interior - Tipus 1
 - Zona de Ciutat Jardí - Clau 13
 - 13b Subzona intensiva unifamiliar
 - 13c Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica
 - 13e Subzona extensiva unifamiliar
 - 13g Subzona extensiva arregladera
 - 13f1 Subzona semiintensiva arregladera - tipus 1



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.09**

plànol **PLANEJAMENT PROPOSAT
 S2 - PE6 Carrer Joan Roig**

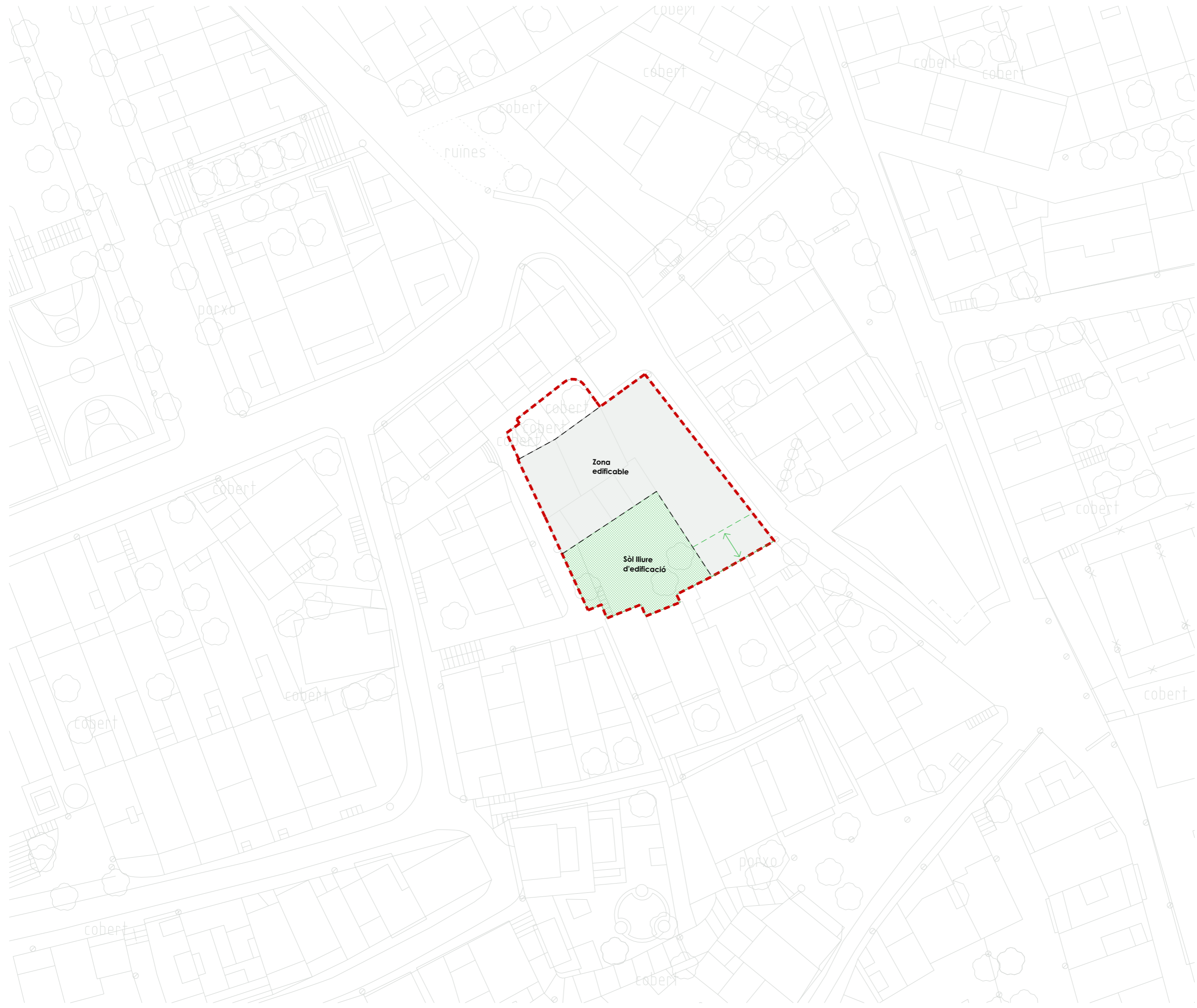
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



- Limit àmbits MP PGOU

- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**
- Zona edificable
- Zona lliure d'edificació
- Passatge cobert (ubicació i amplada flexible)



MP PGOU
EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **o.10**

plànol **CONDICIONS D'ORDENACIÓ EQUIPAMENT S2**

escala a3: 1/500

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

SUC
Sòl Urbà Consolidat



MP PGOU

**EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD**

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **o.11**

plànol **CLASSIFICACIÓ SÒL
S4 - Institut Mediterrània**

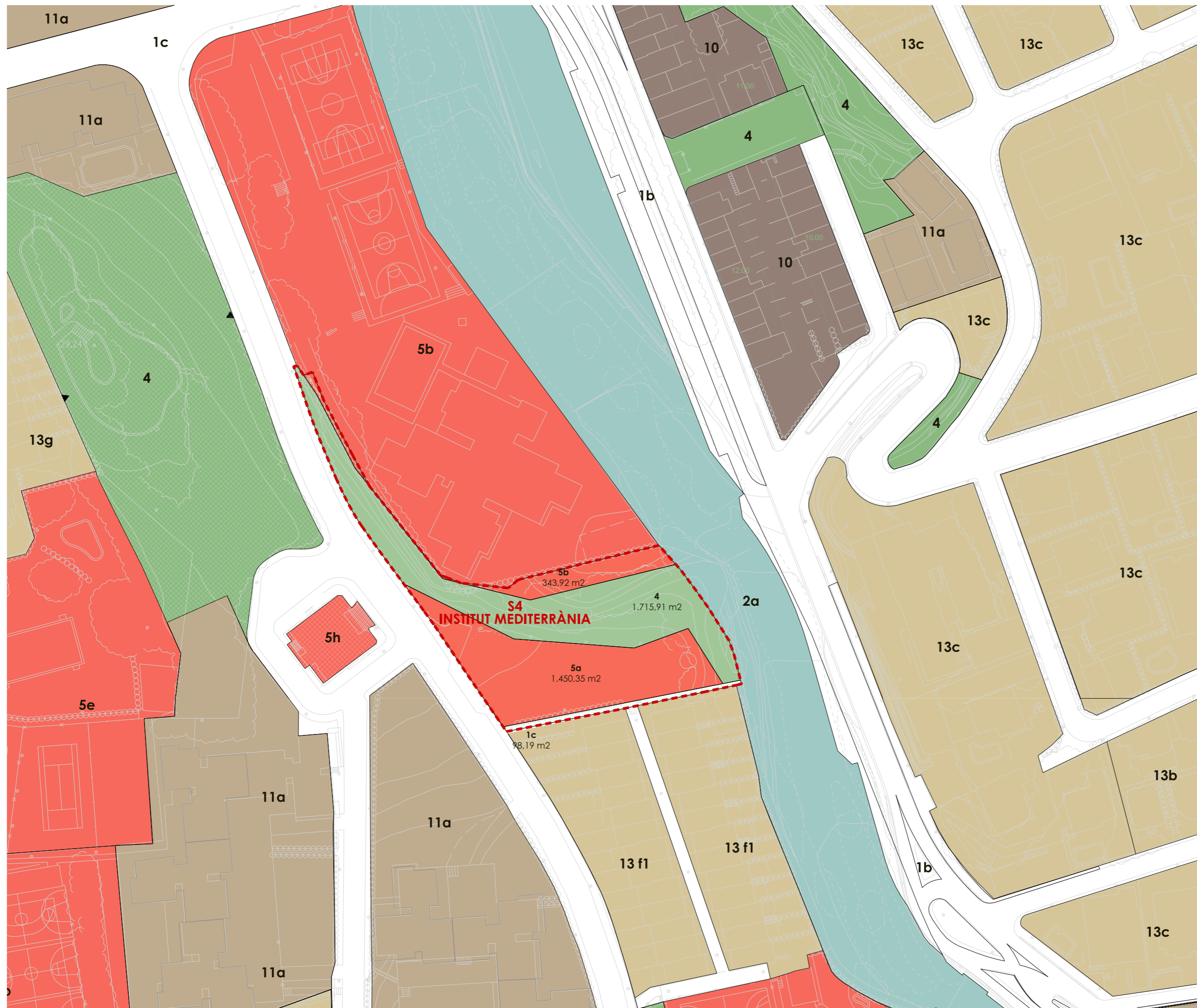
escala a3: 1/1.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



--- Limit àmbits MP PGOU

SISTEMES

- Xarxa viària - Clau 1
- Sistema hidrològic - Clau 2
- Sistema d'espais lliures - Clau 4
- Sistema d'equipaments - Clau 5
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari - assistencial
 - 5d Equipament soci - cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 5f Equipament administratiu
 - 5h Equipament polivalent

ZONES

- Zona de Casc antic - Clau 10
 - 10 Subzona Casc Antic Genèric
- Zona de Volumetria Definida - Clau 11
 - 11a Subzona procedent de Pla Parcial o ordenació illa
 - 11c Subzona volumetria ordenada en el PP, PE o ED
- Zona d'Eixample
 - 12a Subzona illes de doble filera
 - 12b Subzona illes amb pati interior - Tipus 1
- Zona de Ciutat Jardí - Clau 13
 - 13b Subzona intensiva unifamiliar
 - 13c Subzona semiintensiva unifamiliar genèrica
 - 13e Subzona extensiva unifamiliar
 - 13g Subzona extensiva arrencorada
 - 13 f1 Subzona semiintensiva arrencorada - tipus 1



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **o.12**

plànol **PLANEJAMENT PROPOSAT
S4 - Institut Mediterrània**

escala a3: 1/1.000

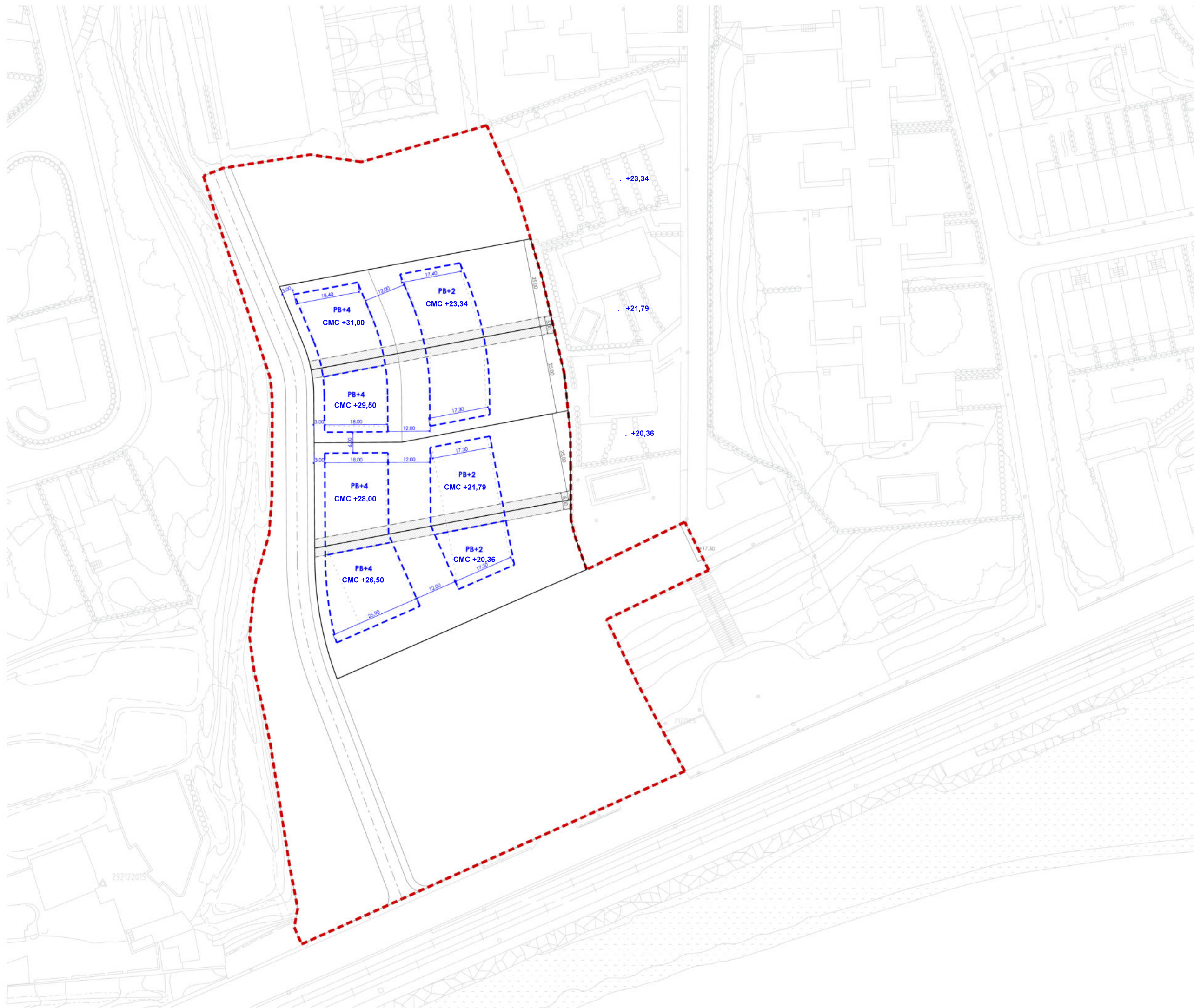
aprovació inicial _____

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors _____

Annex 01



- - - Límit àmbits MP PGOU

- ANIVELLAMENTS I RASANTS**
- Línia límit plans anivellament pb
- Franja flexible entre plans d'anivellament i rasants
- +18,20 Cota anivellament pb edificació

- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**
- - - Gàlib màxim PB+PP
- PB+2 Nombre màxim de plantes



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

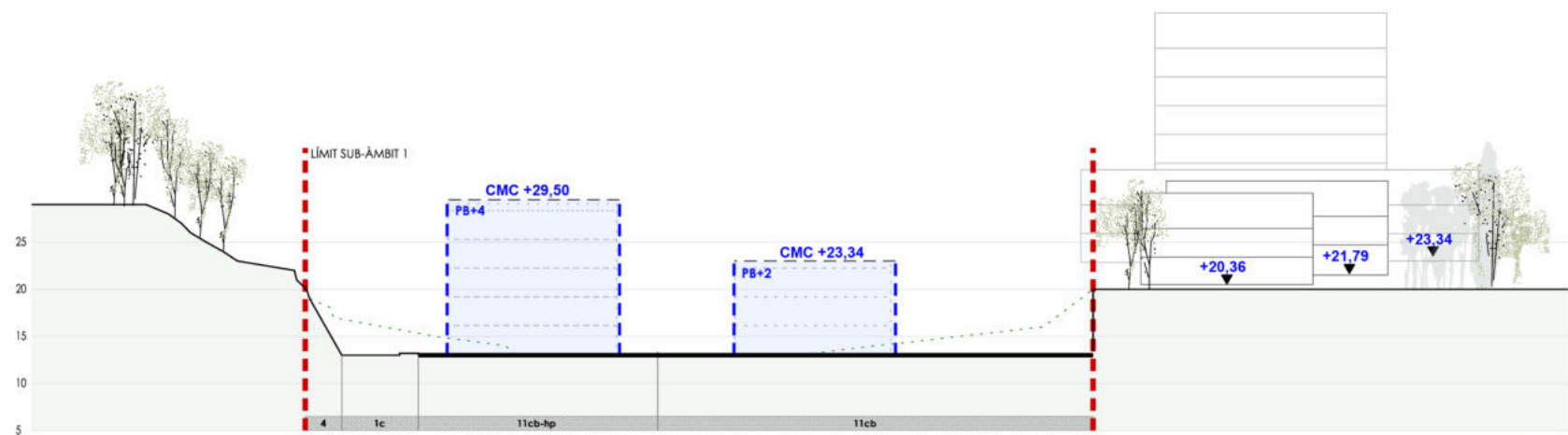
plànols d'ordenació

nº 0.05

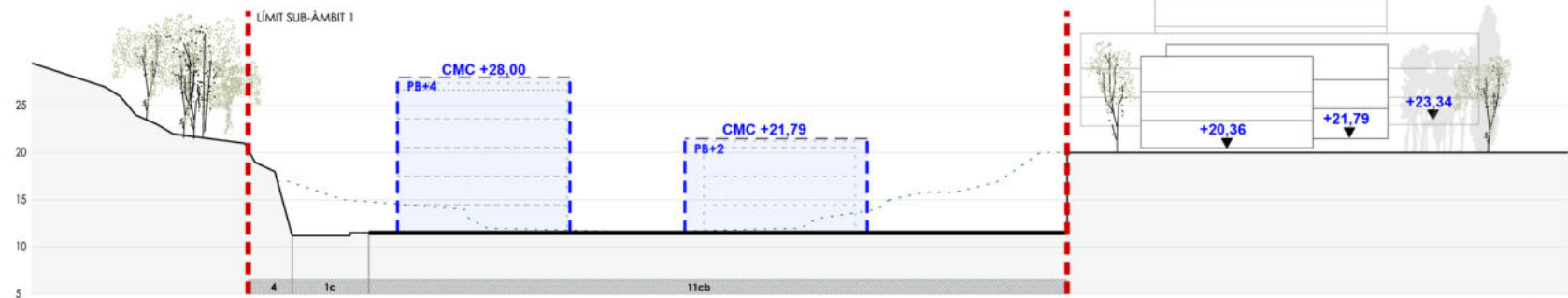
plànol **ANIVELLAMENTS I RASANTS**
CONDICIONS D'ORDENACIÓ
PAU CAN BARNADES

escala a3: 1/1.000

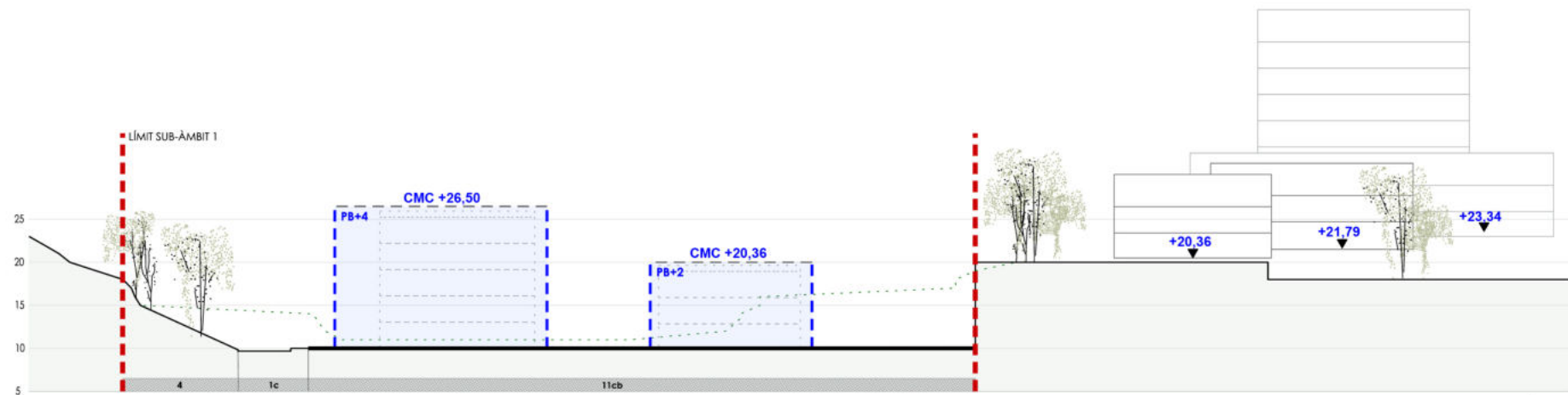
292122015



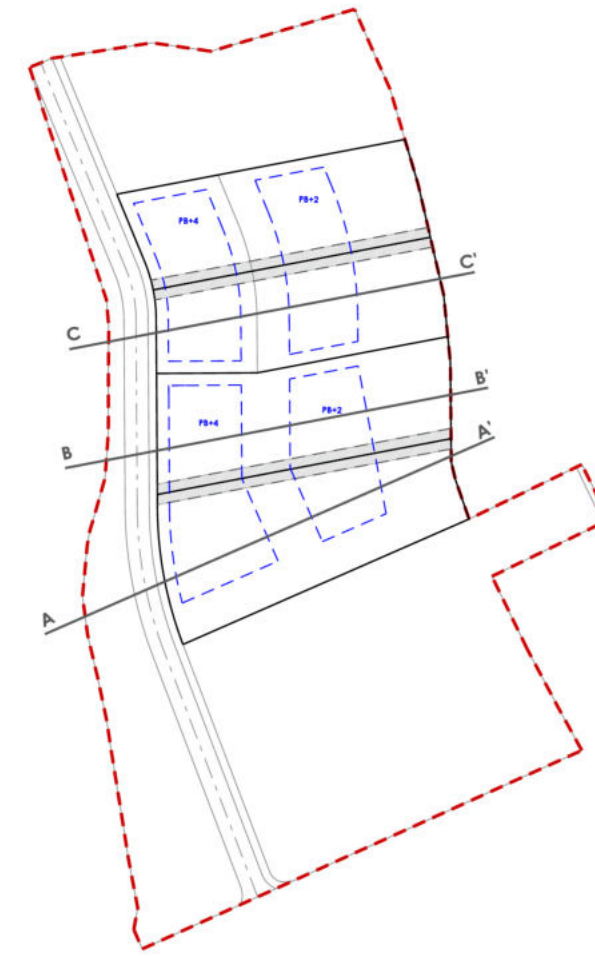
SECCIÓ C-C'



SECCIÓ B-B'



SECCIÓ A-A'



--- Límit àmbits MP PGOU

ANIVELLAMENTS I RASANTS

— Línia límit plans anivellament pb

▨ Franja flexible entre plans d'anivellament i rasants

CR PB +14.40m
Cota Referència
PB edificació

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

--- Gàlib màxim PB+PP

PB+2 Nombre màxim de plantes

CMC ± Cota Màxima de Coronació



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **o.06a**

plànol **CONDICIONS D'ORDENACIÓ SECCIONS**

escala a3: 1/750

--- Límit àmbits MP PGOU

ANIVELLAMENTS I RASANTS

— Línia límit plans anivellament pb

▨ Franja flexible entre plans d'anivellament i rasants

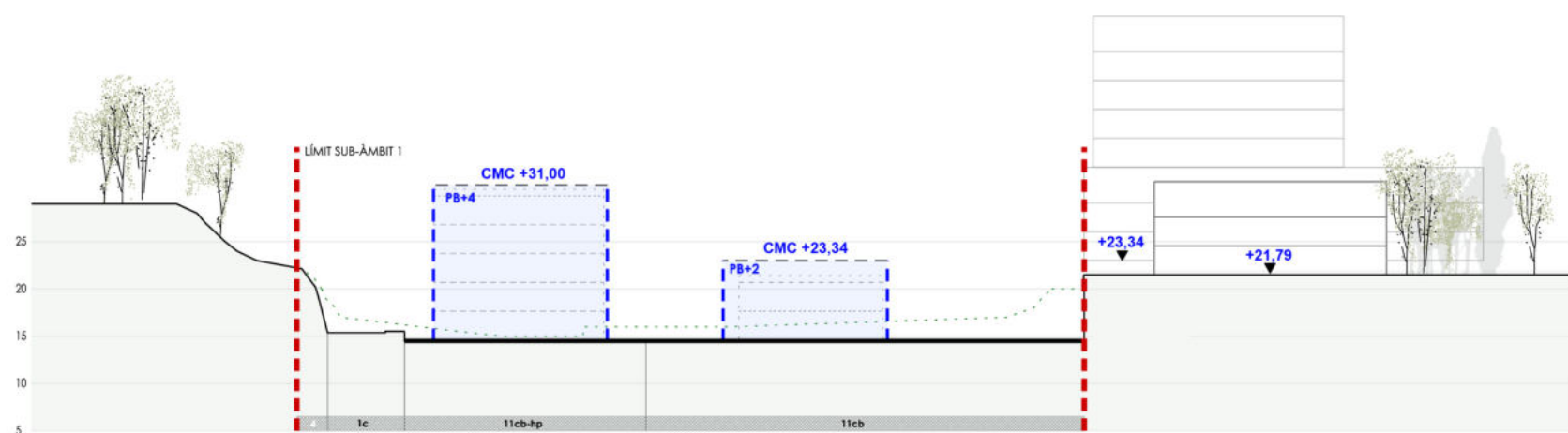
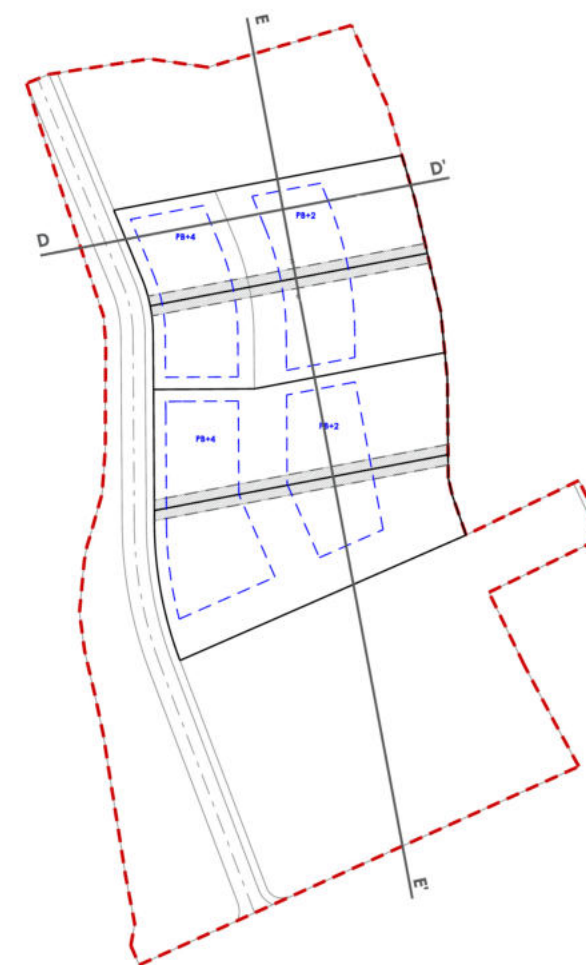
CR PB +14,40m
PB edificació

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

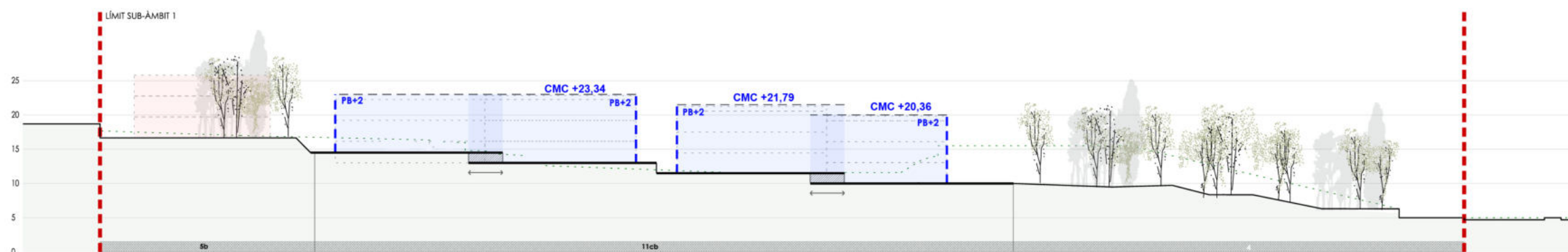
--- Gàlib màxim PB+PP

PB+2 Nombre màxim de plantes

CMC ± Cota Màxima Coronació



SECCIÓ D-D'



SECCIÓ E-E'



MP PGOU

EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

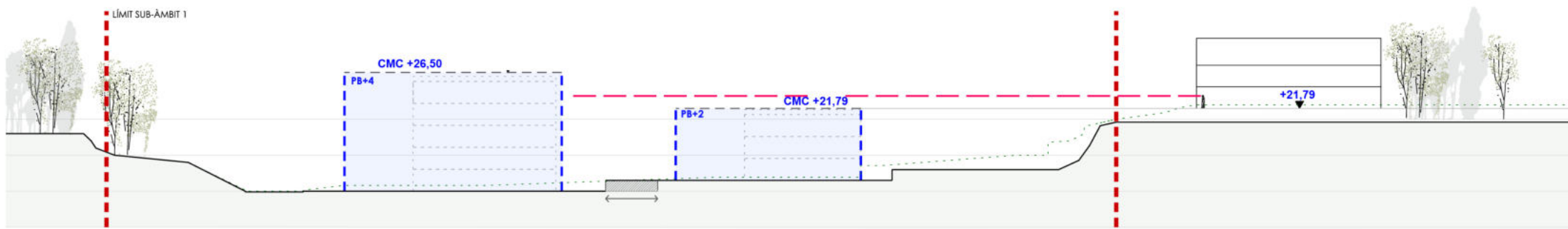
EL MASNOU

plànols d'ordenació

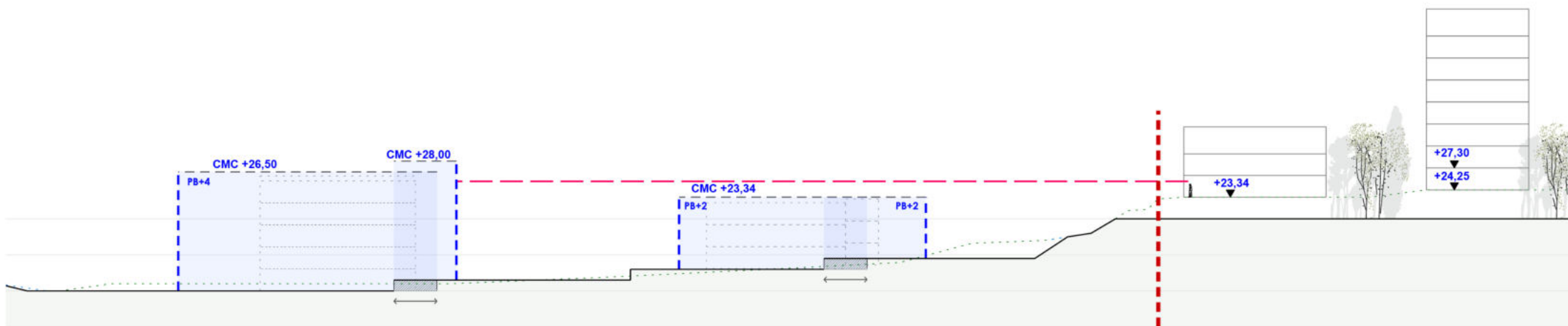
nº **o.06b**

plànol **CONDICIONS D'ORDENACIÓ SECCIONS**

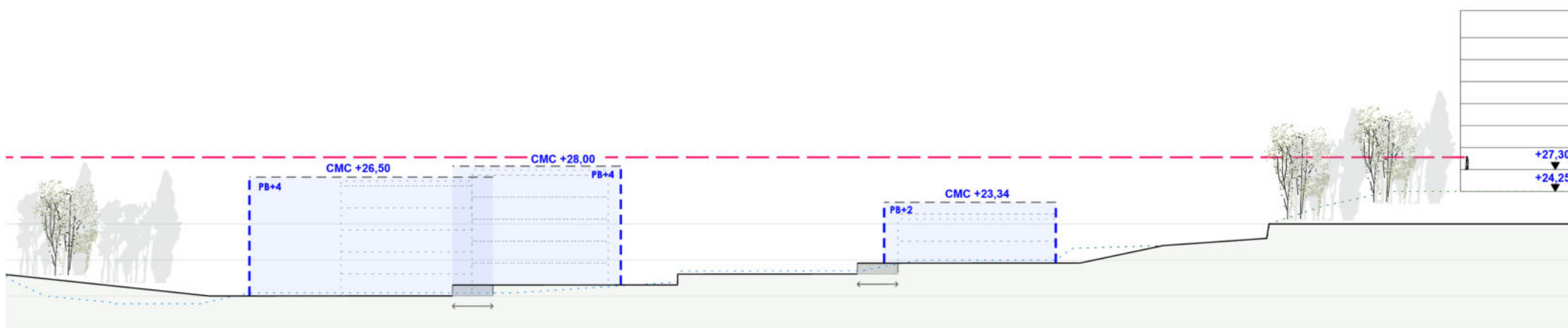
escala a3: 1/750



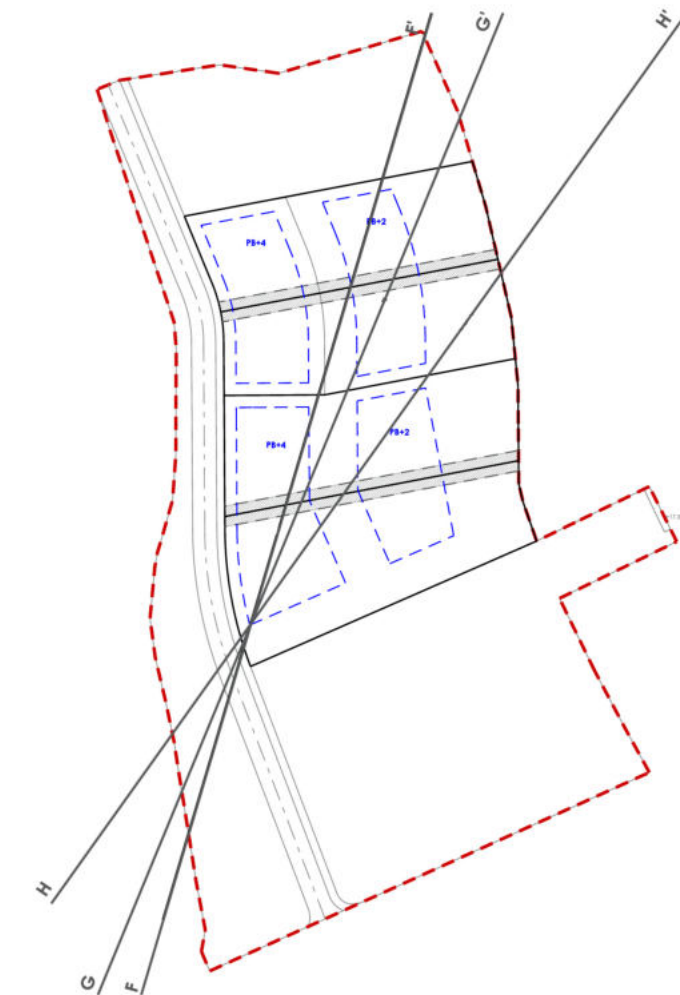
SECCIÓ H-H'



SECCIÓ G-G'



SECCIÓ F-F'



MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.07**

plànol **CONDICIONS D'ORDENACIÓ
 SECCIONS - VISUALS**

escala a3: 1/750



AJUNTAMENT DEL MASNOU

**ANNEX II
INFORME AMBIENTAL**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA**



**EN EL PE4 CAN BARNADES, PE6
CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG. DEL BELLRESGUARD**

Aprovació inicial

Juliol 2021

Equip redactor:

QUA Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Núria Noguer Pujadas, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Col·laboradors:

Avantprojecte arquitectònic Sector Can Barnades

BCA Arquitectura

Albert Blanch Segarra, arquitecte

Vanesa Piriz, arquitecta

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, Memòria Social

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

L'Informe Ambiental del Pla de Modificació puntual del PGOU en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 C/ Joan Roig, i entorns del Pg del Bellresguard, al municipi del Masnou, té el següent contingut:

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ.....	3
1.1. Presentació i normativa aplicable.....	3
2. ABAST I CONTINGUT DEL PLA PROPOSAT I DE LES SEVES ALTERNATIVES.....	5
2.1. Objectius del planejament territorial i urbanístic vigent	5
2.2. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU. Descripció de la Proposta	8
3. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALMENT RELLEVANTS.....	19
3.1. Descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants	19
3.2. Àrees d'incidència de la normativa ambiental.....	45
3.2. Àrees de risc per la seguretat i el benestar de les persones.....	48
3.3. SÍNTESI DEL PERFIL AMBIENTAL DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	52
4. OBJECTIUS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I CRITERIS FIXATS PEL PLA.....	55
4.1. Objectius de protecció mediambiental predeterminats.....	55
4.2. Objectius i criteris ambiental fixats per a l'avaluació del pla.....	56
4.3. Anàlisi de l'alternativa escollida	59
4.4. CONCLUSIONS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	61
5. EFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES. VALORACIÓ I QUALIFICACIÓ	63
5.1. Descripció ambiental del pla d'acord amb l'ordenació proposada	63
5.2. Incidències del projecte en el vectors ambientals del territori	67
5.3. Caracterització dels impactes del projecte	68
5.4. Valoració qualitativa dels impactes identificats.....	71
6. MESURES AMBIENTALS	73
7. VIVILÀNCIA I SEGUIMENT AMBIENTAL.....	77

1. INTRODUCCIÓ

1.1. PRESENTACIÓ I NORMATIVA APLICABLE

El present Informe Ambiental té com a objecte l'estudi i anàlisi del possible impacte de la Pla de Modificació puntual del PGOU en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 C/ Joan Roig, i entorns del Pg del Bellresguard, al municipi del Masnou.

L'avaluació ambiental es regeix, en l'àmbit català, per la Llei 6/2009, de 28 d'abril, sobre avaluació ambiental de plans i programes, i en l'àmbit estatal, per la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental i posteriors modificacions.

Per la seva banda, la Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica estableix, en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a al Llei de l'Estat 21/2013.

En aquest cas, en tractar-se d'una modificació Puntual estrictament en Sòl Urbà, no està inclòs en cap dels supòsits que la farien estar està sotmesa al procés d'avaluació ambiental estratègica (ni ordinària, ni simplificada) segons la legislació vigent. I així ho indica la lletra C, de l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Amb tot, l'article 70. del Reglament de la llei d'urbanisme assenyala que les modificacions de Plans d'Ordenació urbanística municipal, han d'incorporar, com a mínim, l'informe ambiental:

Article 70 Informe de sostenibilitat ambiental

En el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental, l'informe ambiental que preveu la Llei d'urbanisme ha de tenir la naturalesa i contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental (...)

Així doncs, aquest Informe Ambiental s'adequa al contingut que estableix l'article 100 del reglament de la Llei d'urbanisme:

Article 100

Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al

procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

2. ABAST I CONTINGUT DEL PLA PROPOSAT

2.1. OBJECTIUS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC VIGENT

2.1.1. Plans supramunicipals

Són dues les figures d'ordenació i planejament territorial que afecten al municipi de Barcelona.

- Plans territorials Generals – Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)
- Plans territorial Parcial – Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

El PTGC és el document marc de referència per la planificació a Catalunya assegurant l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans territorials Parcial, els Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica en l'àrea de Barcelona és el PTMB.

El PTMB, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i publicat en el DOGC el 12 de Maig de 2010 s'estructura al voltant de tres eixos diferenciats; el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla avarca un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals.

En relació al sistema d'espais oberts el PTMB inclou aquells sistemes protegits històricament, com són Collserola i el Delta del Llobregat, que els amplia i els connecta a fi de garantir, tant com sigui possible, una àrea no urbanitzada amb funció de sistema.

També garanteix la protecció de les àrees del Garraf i l'Ordal, juntament amb la Vall Baixa del Llobregat, Collserola, la Serra de Marina, on tots ells formen un espai continu que recorre la serra litoral, i allà on la urbanització presenta discontinuïtat, arriba fins al mar.

En relació al sistema d'assentaments, i al tractar-se d'un àmbit tan ocupat, el PTMB no planteja noves operacions d'extensió urbana de grans dimensions respecte a la ocupació de nou sòl que actualment no estigui qualificat com a sòl urbanitzable. Contràriament sí reconeix noves oportunitats sobre àrees urbanes en transformació, una part de les quals pot tenir un caràcter estratègic per al conjunt de la regió metropolitana.

El relació a les infraestructures del transport, la major part de les actuacions corresponen a la xarxa ferroviària, ja que es troba menys desenvolupada que la viària i és més favorable a l'hora de servir a una àrea amb un alt nivell d'ocupació

2.1.2. Plans municipals

Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós

El Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (en endavant, PGOU), va ser aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 i publicat el 14 de maig de 2012 al DOGC 6127 i el 22 de maig de 2012 al DOGC 6133.

Aquest PGOU fomenta l'ocupació del sòl urbà existent, omplint buits i basant-se en la renovació d'un potencial urbanístic sense densificar. Un dels objectius que planteja el pla és reconvertir els habitatges de segona residència en habitatges de primera, per tal de dinamitzar la ciutat i reforçar un procés d'integració de la població. En aquesta línia, es busca assegurar sòl per equipaments i espais lliures així com uns bons itineraris d'interès local.

El Pla proposa diversos sectors de desenvolupament, de tots aquests sectors, el sector de Transformació d'ús **PE4 Can Barnades** i el sector de Rehabilitació **PE6 Carrer Joan Roig** corresponen a dos dels sub-àmbits que incorpora la present modificació (S1 i S2 respectivament). La resta de sub-àmbits, el 3 i el 4, no es troben dins de cap sector de desenvolupament, sinó que corresponen a dues àrees de Sòl Urbà Consolidat de sòls públics.

A continuació es detallen els paràmetres fixats pel PGOU pel PE4 i pel PE6.

Sub-àmbit 1, PE4 PLA ESPECIAL DEL SECTOR CAN BARNADES

A. Condicions d'Ordenació i Edificació

I	m ²	%	Estàndards
b. SUP TOTAL	19.103		
α₁. SUP. SÒL PRIVAT	12.734	66,66	(α ₁ /a)
α₂. SUP. SÒL PÚBLIC	6.369	33,34	(α ₂ /a)
Espais lliures públics	1.910	10,00	
Equipaments públics	2.459	12,87	
Vials	2.000	10,47	

Edificabilitat			
b. SOSTRE EDIFICABLE	5.731	0,30	Edificabilitat bruta (b/a)
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a)
		30	Densitat (N°viv/ha)

B- Gestió

Sistema de compensació

C- Ús General Dominant

Residencial

D- Objectius

L'objectiu principal d'aquest PE és preveure canvi d'ús d'aquest sector transformant-se l'actual Càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a Equipaments i Espais Lliures Públics previstos en el Pla General.

S'haurà de preveure la comunicació de l'actual carretera NII amb la zona d'equipament destinada a una futura ampliació de l'escola.

Situació actual:

Terreny lliure amb habitatges i serveis propis de l'activitat de Càmping.

Usos:

Residencial (uniplurifamiliar, comunitari i hostalatge)

Comercial

Serveis Privats

Socio-cultural i Religió

Recreatiu i Esportiu

Sanitari Assistencial

Càmping Caravaning

Sub-àmbit 2, PE6 PLA ESPECIAL DEL SECTOR CARRER JOAN ROIG

A. Condicions d'Ordenació i Edificació

I	m ²	%	Estàndards
b. SUP TOTAL	756		
α₁. SUP. SÒL PRIVAT	429	56,75	(α ₁ /a)
α₂. SUP. SÒL PÚBLIC	327	43,25	(α ₂ /a)
Espais lliures públics	327	43,25	
Equipaments públics			
Vials			

Edificabilitat			
b. SOSTRE EDIFICABLE	501	0,66	Edificabilitat bruta (b/a)
Nau	235		
Habitatges	266		
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a)
			Densitat (N°viv/ha)

B- Gestió

Sistema de cooperació

C- Ús General Dominant

Residencial

D- Objectius

Amb la finalitat d'aconseguir esponjar i facilitar una rehabilitació i recuperació del sòl públic en el nucli històric del Masnou es crea un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que ha de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.

Pel que fa als sub-àmbits 2 i 3, el PGOU els classifica com a SUC i corresponen a sistemes públics.

Imatge 1. Planejament vigent. Qualificació sub-àmbits 1, 2, 3, 4



Font: Memòria d'informació MpPGOU2021

Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou

L'any 2016 es va aprovar inicialment el Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou, però no va continuar-se amb la seva tramitació.

Aquest incorpora la fitxa que inclou aquest Pla Especial en referència a la Fàbrica de Fils "El Pino", fàbrica inclosa al PE6 Carrer Joan Roig. És la fitxa número EI-04 D.

Aquesta determina un Grau de Protecció Nivell D (Bé Documental – BD), atribuït d'aquesta manera una Protecció Documental a l'element. Aquesta protecció s'aplica a aquells elements que poden ser remodelats, enderrocats o substituïts per nous edificis, però s'ha de documentar exhaustivament l'edificació prèvia.

La fitxa proposa que amb el desenvolupament del PE6, l'Ajuntament ha de determinar i valorar la possibilitat de mantenir i conservar l'edificació o bé documentar-la tal com estableix la normativa per poder substituir-la per una altra edificació.

Malgrat poder enderrocar-se i donat que es troba a l'Inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat, dins de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme, es recomana la seva conservació.

Imatge 2. Imatges de la fitxa de la fabriqueta. Fàbrica de Fils "El Pino"



Font: Memòria d'informació MpPGOU2021, fent referència al Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou

2.2. MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

2.2.1. Context Territorial

El Masnou s'ubica al corredor del Maresme, i es troba adjacent a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, resseguint el continu urbà que ve des de Barcelona i passa per Sant Adrià de Besòs, Badalona i Montgat. El seu territori municipal es veu creuat per grans infraestructures com els ferrocarrils, la N-II i l'Autopista C-33.

També destaca com a factor limitant del seu creixement urbà els corredors verds, ja siguin de caràcter natural, agrari o fluvial.

La seva proximitat a Barcelona, la facilitat de comunicacions i els preus de l'habitatge més assequibles, exerceixen un poder d'atracció de persones de Barcelona que desitgen anar a viure al Masnou.

El terme municipal es troba gairebé tot urbanitzat amb un sol nucli urbà de trama compacta, que com gairebé té continuïtat urbana amb Montgat que és el límit de l'AMB. Però també té continu urbà amb altres municipis limítrofs com Alella i Teià.

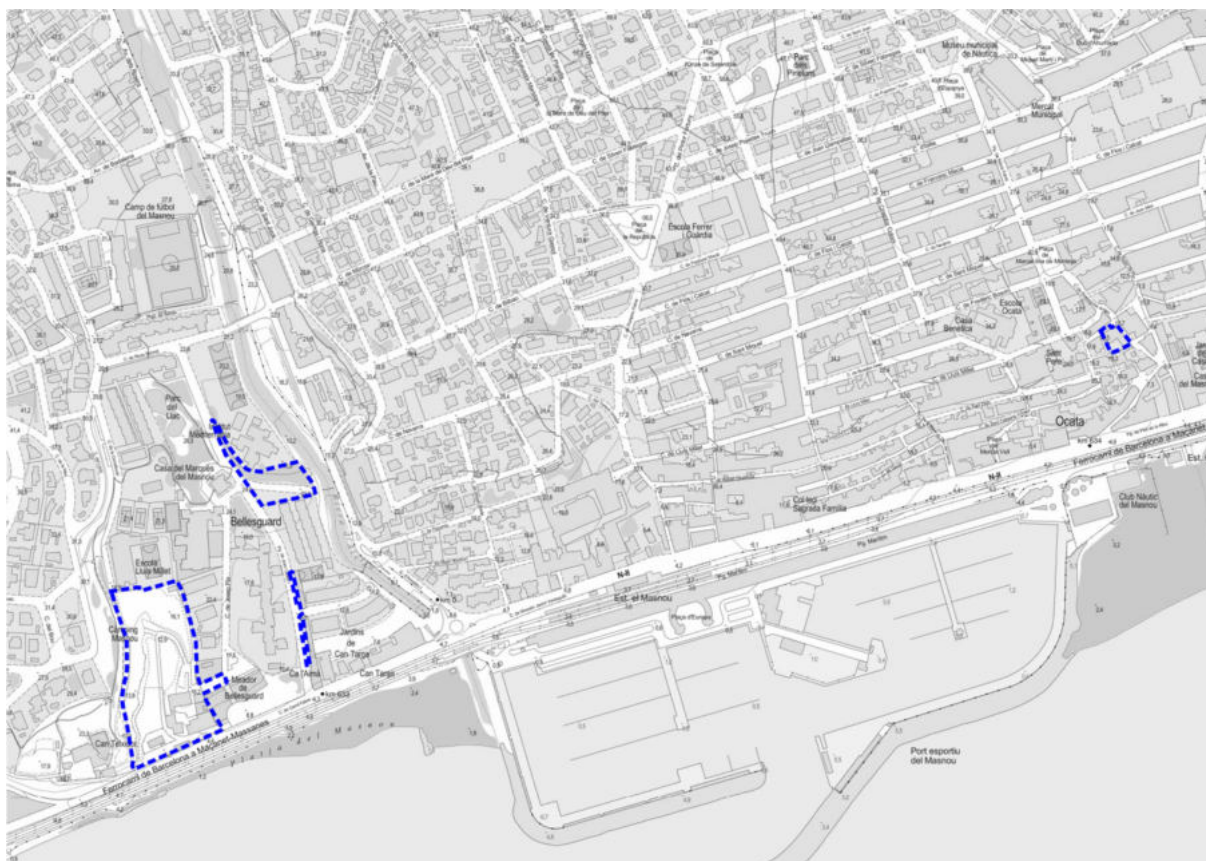
La ubicació estratègica, la tipologia del teixit urbà i la simbiosi amb el seu entorn proper l'ha consolidat com un municipi amb una funció principalment residencial dins la regió metropolitana.

La present modificació de planejament abasta 4 àmbits ubicats al sud-oest i al centre del municipi del **Masnou**.

La present modificació inclou 4 sub-àmbits ubicats al municipi del Masnou. Els sub-àmbits 1, 3 i 4 es troben concretament al barri de Bellresguard-Can Teixidor, a l'oest del municipi, mentre que el sub-àmbit 2 forma part del seu centre històric.

Cal esmentar que malgrat abastar 4 sub-àmbits, el present document té com a objecte principal modificar 2 sub-àmbits que es corresponen amb dos sectors delimitats pel PGOU: el PE4 Can Barnades i el PE6 Carrer Joan Roig. Els altres dos sub-àmbits s'inclouen a l'àmbit de la modificació als únics efectes de reconèixer la realitat física existent en el planejament municipal.

Imatge 3. Àmbits de la Modificació Puntual



Font: Elaboració pròpia. Base Ortofotomatge ICGC i Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021.

2.2.2. Ordenació proposada

No es realitzen propostes de les alternatives, l'alternativa 0, seria desenvolupar el sectors tal com s'indiquen en la fitxa del PGOU i mantenir el sub-àmbits 2 i 3, no ajustats a la realitat.

Així no havent a necessitat d'Avaluació Ambiental Estratègica, i donat que la proposta és resultat d'un procés tècnic, amb l'Ajuntament implicat i els promotors, no es creu necessari realitzar l'avaluació ambiental segons les alternatives.

L'àmbit d'aquesta modificació abasta 4 àmbits diferenciats en el municipi del Masnou amb una superfície total de 23.218,36 m².

- El Sub-àmbit 1 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE4 Can Barnades" i a una petita porció de sòl urbà consolidat de 540,14 m². Abasta una superfície total de 19.643,14 m²
- El Sub-àmbit 2 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE6 Can Roig", conegut com "La Fabriqueta" i abasta una superfície total de 778,68 m²
- El Sub-àmbit 3 –separat alhora en dos petits sub-àmbits, el 3.1 i el 3.2- es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat al Pg. del Bellresguard amb una superfície total de 470,02 m²
- El Sub-àmbit 4 es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat a la part sud de l'Institut mediterrània amb una superfície total de 3.608,37 m²

L'àmbit de la present Modificació conté els sòls del sector PE4 "Can Barnades" i PE6 "Carrer Joan Roig", delimitats en el PGOU del Masnou. Els **objectius principals** d'aquests sectors, tal i com es detalla en el cos normatiu de les fitxes del mateix eren:

- PE4: Preveure un canvi d'ús d'aquest sector transformant-se l'actual Càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a Equipaments i Espais lliures públics previstos en el Pla General. La fitxa també estableix que cal preveure la comunicació de l'actual carretera N-II amb la zona d'equipament destinada a una futura ampliació de l'escola.
- PE6: Amb la finalitat d'aconseguir esponjar i facilitar una rehabilitació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou es crea un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que ha de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.

Aquets objectius, generals, segueixen essent el punt de partida d'aquesta modificació, que no els contradia, sinó que busca consolidar-los i potenciar-los de forma més clara i precisa.

Tot i que la modificació abasta 4 sub-àmbits diferenciats; els àmbits principals d'ordenació són els àmbits corresponents als dos sectors ja definits al PGOU del Masnou. **Els altres dos sub-àmbits;** que inclouen sòl de sistemes públics, s'inclouen a l'àmbit de la modificació als únics efectes de **reconèixer la realitat física dels mateixos tal** i com s'exposarà més endavant.

Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 1

Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 1 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. En coherència amb els mateixos i tal i com ja s'ha anat detallant, es proposa un canvi d'ús en aquest sector transformant-se l'actual càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a sistemes i preveient la comunicació de l'actual carretera N-II amb la prolongació del Passatge de la Constitució des de l'Escola Lluís Millet.

Seguint un model d'ordenació adequat al entorn es proposa una ordenació recolzada sobre l'optimització del consum de sòl per destí privat concentrant l'ordenació de l'edificació de forma integrada amb les tipologies de l'entorn del Bell-Resguard a la part central i alliberant la resta de sòl per completar els sistemes existents d'espai lliure i equipaments en els límits nord, sud i oest.

Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual varia, en part, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Segons l'establert a l'article 31 del TRLU el sòl que es troba en Sòl Urbà Consolidat, essent 540,14 m² de sistema viari de l'àmbit proposat que passaran a ser Sòl Urbà No Consolidat inclosos en l'àmbit del sector amb l'objectiu de ser re-urbanitzats com a zona verda. La resta de l'àmbit; 19.103 m² coincidint amb l'àmbit ja delimitat al planejament vigent mantenen la condició de sòl urbà no consolidat.

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit, sense variar l'estructura general ja prevista al planejament vigent però si ajustant la proporció entre zones i sistemes passant del 64,83% de sòl privat al 38,85% i incrementant en conseqüència els sistemes del 35,17% al 61,15%

Es manté la clau 11c (zona de volumetria ordenada en el Pla Parcial, pla Especial o Estudi de Detall corresponent) i la clau 11hp (zona destinada a habitatge protegit) alhora que es recullen les qualificacions previstes en el planejament vigent per als sistemes inclosos dins de l'àmbit. Aquesta modificació puntual preveu la concreció dels paràmetres d'ordenació de volumetria específica que permetin la implantació de la tipologia plurifamiliar amb una millor adaptació a la topografia i a l'entorn.

ZONES

Les zones de la present modificació en el sub-àmbit 1 representen un total del 38,85% de la superfície del sector, amb 7.631,90 m²

Zona de volumetria ordenada de Can Barnades (clau 11cb) – 6.421,62 m² / 32,69%

La clau 11cb és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial lliure en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari tot i que l'execució de la totalitat del sostre es podrà plantejar en fases independents per cada bloc.

Zona destinada a habitatge protegit de Can Barnades (clau 11cb-hp) – 1.210,28 m² / 6,16%

La clau 11cb-hp és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial de protecció en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari i l'execució de la totalitat del sostre en fase única.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 1 corresponen al 61,15% de la superfície del sector. Són sistemes el viari local de prolongació del Passatge de la Constitució fins a la N-II, el conjunt d'espais lliures que es localitza a la franja sud i oest del sector completant el parc del mirador del Bell Resguard enllaçant amb el Parc de can Teixidor i el sistema d'equipaments previst a la franja nord per l'ampliació de l'Escola Lluís Millet.

Sistema Viari (clau 1c) – 1.755,37 m² / 9,19%

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

El planejament vigent en l'àmbit de sòl urbà no consolidat de Can Barnades preveia una reserva de 2.000 m² de sistema viari i l'àmbit inclòs ara en l'àmbit provinent de sòl urbà consolidat es corresponia amb una qualificació de sistema viari de 540,14m² fent un total de 2.540,14m². Respecte aquesta reserva, la proposta de modificació redueix el sistema viari en 784,77m² amb una reserva total de 1.755,37 m² suficients per acomplir l'objectiu de connexió amb la N-II fixat al planejament vigent així com resoldre l'accessibilitat a les parcel·les privades afavorint un model residencial que promou la mobilitat cívica recolzada sobre el sistema d'espais lliures.

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 7.796,59 m² / 40,81%

En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva substancial d'espais lliures de poc més del 40% de l'àmbit que possibilita la creació d'un gran parc al front marítim del Bell Resguard, completant el parc existent i connectant i enllaçant fins el parc de Can teixidor, l'escola Lluís Millet i la urbanització de baixa densitat que completa l'extensió provinent del municipi d'Alella.

El sector compta amb 7.796,59m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4. Els sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

Sistema d'Equipaments (clau 5b) – 2.459,28 m² / 12,87%

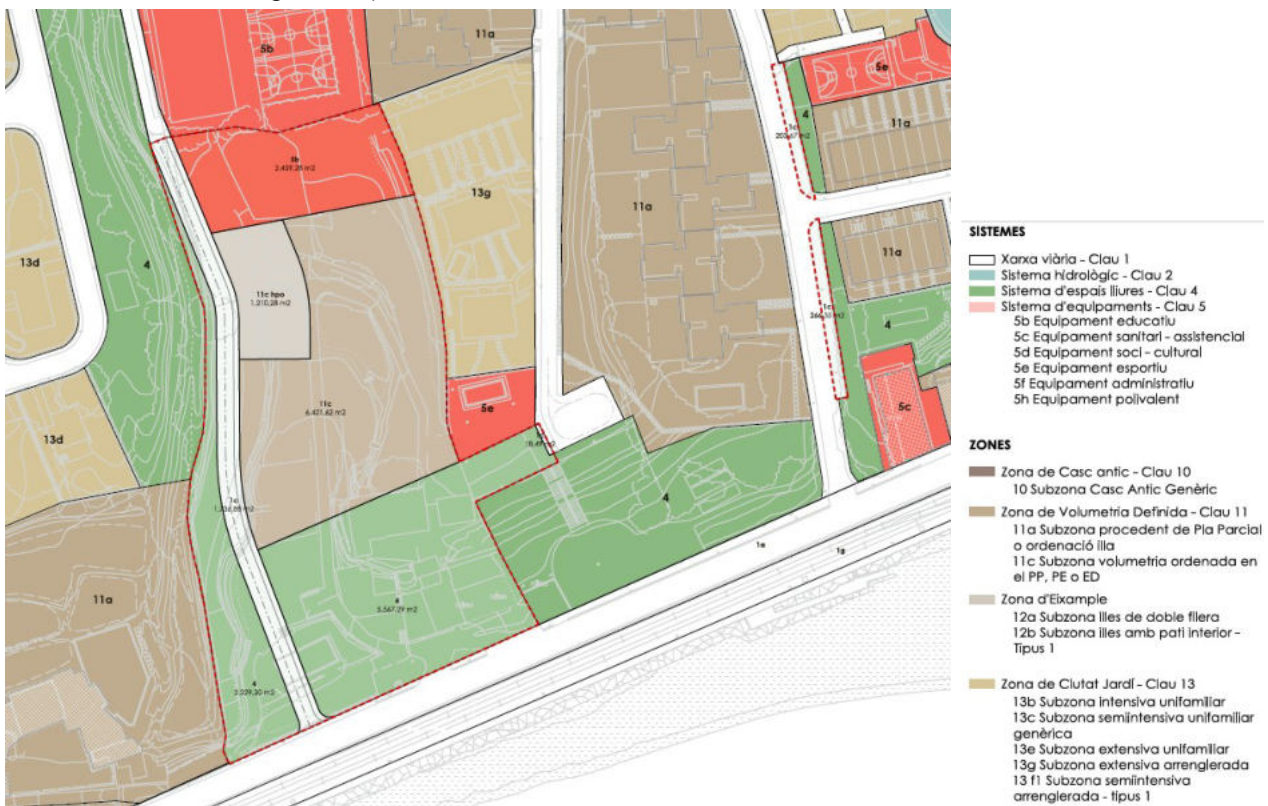
En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 2.459,28 m² que es corresponen amb la reserva que ja fixava el Pla General en la fitxa del sector i que s'hauran de destinar a l'ampliació de l'Escola Lluís Millet localitzada al límit nord del àmbit. La sub clau d'aquest equipament és justament la 5b corresponent als equipaments educatius. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

Taula 1.: Quadre resum superfícies Sub-àmbit 1. Can Barnades

SUB-ÀMBIT 1 -			MPGOU 2021					
			SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL		19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%
	SISTEMES		12.011,24 m ² s	61,15%	0,00 m ² s	0,00%	12.011,24 m ² s	61,15%
	Equipament	5b	2.459,28 m ² s	12,52%	0,00 m ² s	0,00%	2.459,28 m ² s	12,87%
	Espai lliure	4	7.796,59 m ² s	39,69%	0,00 m ² s	0,00%	7.796,59 m ² s	40,81%
	Viarí	1c	1.755,37 m ² s	8,94%	0,00 m ² s	0,00%	1.755,37 m ² s	9,19%
	ZONES		7.631,90 m ² s	38,85%	0,00 m ² s	0,00%	7.631,90 m ² s	38,85%
	volumetria ordenada	11cb	6.421,62 m ² s	32,69%	0,00 m ² s	0,00%	6.421,62 m ² s	32,69%
	volumetria ordenada - hp	11cb-hp	1.210,28 m ² s	6,16%	0,00 m ² s	0,00%	1.210,28 m ² s	6,16%
	EDIFICABILITAT BRUTA		0,60 m ² st/m ² s					
	SOSTRE RESIDENCIAL		11.785,88 m ² st 100,00%					
Habitatge Lliure		8.250,12 m ² st 70,00%						
Habitatge de Protecció Pública		3.535,77 m ² st 30,00%						
HPP règim lloguer		1.767,88 m ² st 50,00%						
HPP règim venda		1.767,88 m ² st 50,00%						
DENSITAT		60,0 hab/Ha						
hil		78,00 hab						
hpp		39,00 hab						
TOTAL		117,00 hab						

Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Imatge 4. Proposta d'ordenació Sub-àmbit Can Barnades i Sub-àmbit 3.



Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 2

Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 2 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. Es proposa la cessió gratuïta de l'edifici i sòl de la "Fabriqueta" al ajuntament del Masnou per tal que, d'aquesta manera sigui viable la seva recuperació i transformació en destí públic, alhora que es proposa la conservació dels jardins del carrer Joan Roig que configuren una imatge característica i que formen part de la memòria històrica del Masnou.

L'enclavament d'aquet sub-àmbit, al bell mig del casc antic del Masnou juga un paper rellevant en el que ha de ser l'esponjament, re-activació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou.

L'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que havia de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, es proposa qualificar-ho tot d'equipament públic per tal de donar major flexibilitat al programa funcional del propi equipament, que es té pensat destinar a usos culturals.

Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual varia, la classificació del sòl prevista del planejament vigent passant la totalitat de l'àmbit a Sòl Urbà Consolidat ja que es compleixen totes les determinacions fixades als articles 30 i 29 del TRLU i es tracta de solars urbanitzats que disposen de serveis urbanístics

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

ZONES

Les zones de la present modificació en el sub-àmbit 2 representen un total del 9,19% de la superfície del sub-àmbit, amb 71,57 m²

Zona de Cas Antic – no edificable (clau 10 no ed) – 71,57 m² / 9,19 %

La clau 10, casc antic, reconeix les zones on es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificada. Tot i que les normes regulen la possible substitució d'una edificació antiga com la construcció de nou de parcel·les buides; en aquest cas es limita aquest fet; fixant la prohibició d'edificar els solars que, per altra banda son els jardins de les cases localitzades al altre costat del vial i és justament el que cal preservar com a conjunt d'interès.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 2 corresponen amb el 90,81% de la superfície del sub-àmbit amb un total de 707,11 m²

Sistema d'Equipament socio-cultural (clau 5d) – 707,11 m² / 90,81%

En el sub-àmbit 2 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 707,11 m² que es corresponen amb l'edificació i solar de la Fabriqueta. La sub clau que es fixa a aquest equipament és la 5d corresponent als equipaments socio-culturals. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

Taula 2. Quadre resum superfícies Sub-àmbit 21.PE6 Fabriqueta

SUB-ÀMBIT 2			SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL				778,68 m ² s	100,00%	778,68 m ² s	100,00%
	SISTEMES				707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%
	Equipament	5			707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%
	Espai lliure	4			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%
	Viarí	1c			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%
	ZONES				71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%
volumetria ordenada	11c			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
casc antic	10 no ed			71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA				0,000 m ² st/m ² s			
	SOSTRE TOTAL				0,00 m ² st	100,00%		
	Habitatge Lliure				0,00 m ² st	0,00%		
Nau				0,00 m ² st	0,00%			

Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Imatge 5. Proposta d'ordenació Sub-àmbit 1. Can Barnades



Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 3

Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 3 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. Es proposa ajustar les qualificacions dels sistemes existents a la realitat física i destí real dels mateixos. En aquest cas, la modificació passa per reconèixer la secció real del Pg. del Bellresguard en el seu últim tram entre la N-II i la Casa del Marquès.

El planejament vigent en aquest punt preveia una franja d'espai lliure en contacte amb el vial. Tot i que aquesta franja d'espai lliure es manté; la urbanització del carrer ha contemplat uns aparcaments en bateria que són més propis d'una qualificació de vialitat. Donat que la present proposta de modificació en el sub-àmbit 1 preveu una gran reserva d'espai lliure que justament complirà les funcionalitats pròpies d'aquest destí en la urbanització del Bell Resguard és oportú ajustar aquesta

qualificació d'espai lliure en aquest punt concret ja que l'ús real de l'espai no respon a la qualificació assignada

Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual no varia, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Es manté la classificació com a sòl urbà consolidat donat que la modificació no implica noves cessions de sistemes o re-urbanitzacions dels mateixos.

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 3 corresponen al 100% de la superfície de l' àmbit 470,02 m²

Sistema Viari (clau 1c) – 470,02 m² / 100 %

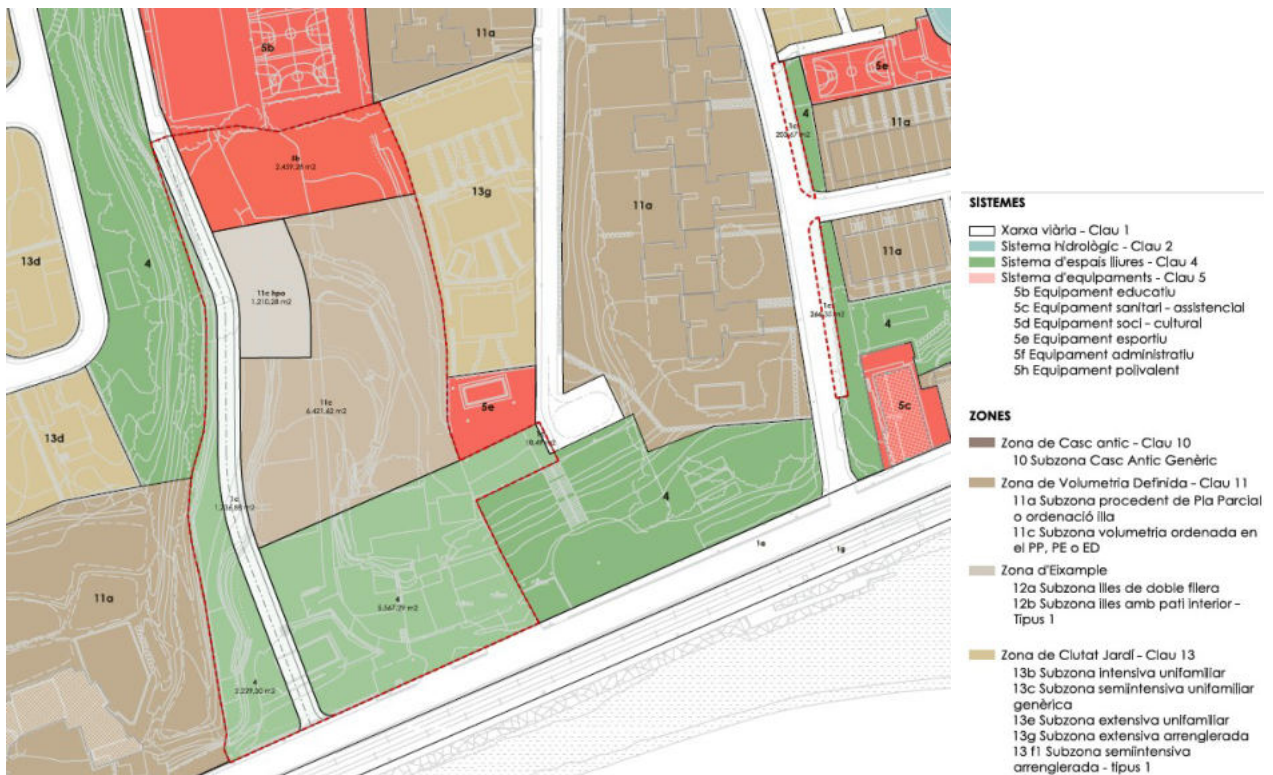
El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 3 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

Taula 3. Quadre resum superfícies Sub-àmbit 3.

SUB-ÀMBIT 3			SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL				470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%
	SISTEMES				470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%
	Equipament	5b			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
	Espai lliure	4			0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
	Viari	1c			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%

Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Imatge 6. Proposta d'ordenació Sub-àmbit Can Barnades i Sub-àmbit 3.



Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 4

Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 4 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. Es proposa ajustar les qualificacions dels sistemes existents a la realitat física i destí real dels mateixos. En aquest cas, la modificació passa per reconèixer l'ús del sòl públic situat davant de la Casa del Marquès a la part sud de l'Institut Mediterrània fins la riera d'Allela al est i fins les cases del Passatge de la Riera all sud.

El planejament vigent en aquest punt preveia una qualificació d'espai lliure. Tot i que aquesta àrea, de 3.608,37 m² és de dimensió suficientment ampla per la consolidació d'un parc; la realitat topogràfica i funcional així com la proximitat d'aquest al Parc del Llac i a la pròpia Riera d'Allella han propiciat que aquest espai s'hagi destinat, amb el temps a altres usos que, si bé tenen cabuda dintre la regulació del propi espai lliure no en serien del tot pròpies.

Actualment aquest espai resol la connexió cívica entre la Riera d'Allela i el Parc del Llac reforçant els recorreguts cívics de la urbanització. Ara bé, una part important del mateix es destina a aparcament en superfície per donar servei als equipaments de l'entorn com son la Casa del Marquès, que no disposa de sòl al estar rodejat de vialitat i al mateix Institut Mediterrània.

Donat que la present proposta de modificació en el sub-àmbit 1 preveu una gran reserva d'espai lliure que justament acomplirà les funcionalitats pròpies d'aquest destí en la urbanització del Bell Resguard és oportú ajustar aquesta qualificació d'espai lliure en aquest punt concret ja que l'ús real de l'espai no respon a la qualificació assignada i reconèixer així una qualificació d'equipament en l'àrea d'aparcament alhora que es reajusten les qualificacions d'equipament de l'Institut Mediterrània d'acord amb els límits físics del mateix i el cadastre, mantenint la qualificació d'espai lliure per seguir resolent la connexió entre el Parc del Llac i la Riera d'Allela.

Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual no varia, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Es manté la classificació com a sòl urbà consolidat donat que la modificació no implica noves cessions de sistemes o re-urbanitzacions dels mateixos.

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 3 corresponen al 100% de la superfície del amb 3.608,37 m²

Sistema Viari (clau 1c) – 98,19 m² / 2,72 %

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 1.715,91 m² / 47,55%

En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es manté la qualificació d'espais lliures gairebé el 50% de l'àmbit que assegura la connexió entre el Parc del Llac i la Riera d'Allela reforçant la relació entre aquets dos connectors urbans i els equipaments pròxims. En aquest sub-àmbit es mantenen 1.715,91 m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4. Els sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts de vianants. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Son de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

Sistema d'Equipaments Educatius (clau 5b) – 343,92 m² / 9,53%

En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es preveu reajustar la qualificació d'equipament educatiu de l'Institut Mediterrània en el seu límit sud ja que la qualificació actual no s'ajusta al límit cadastral de la finca. La reserva d'equipament educatiu que s'incrementa és de 343,92 m²

Sistema d'Equipaments polivalents (clau 5h) – 1.450,35 m² / 40,19%

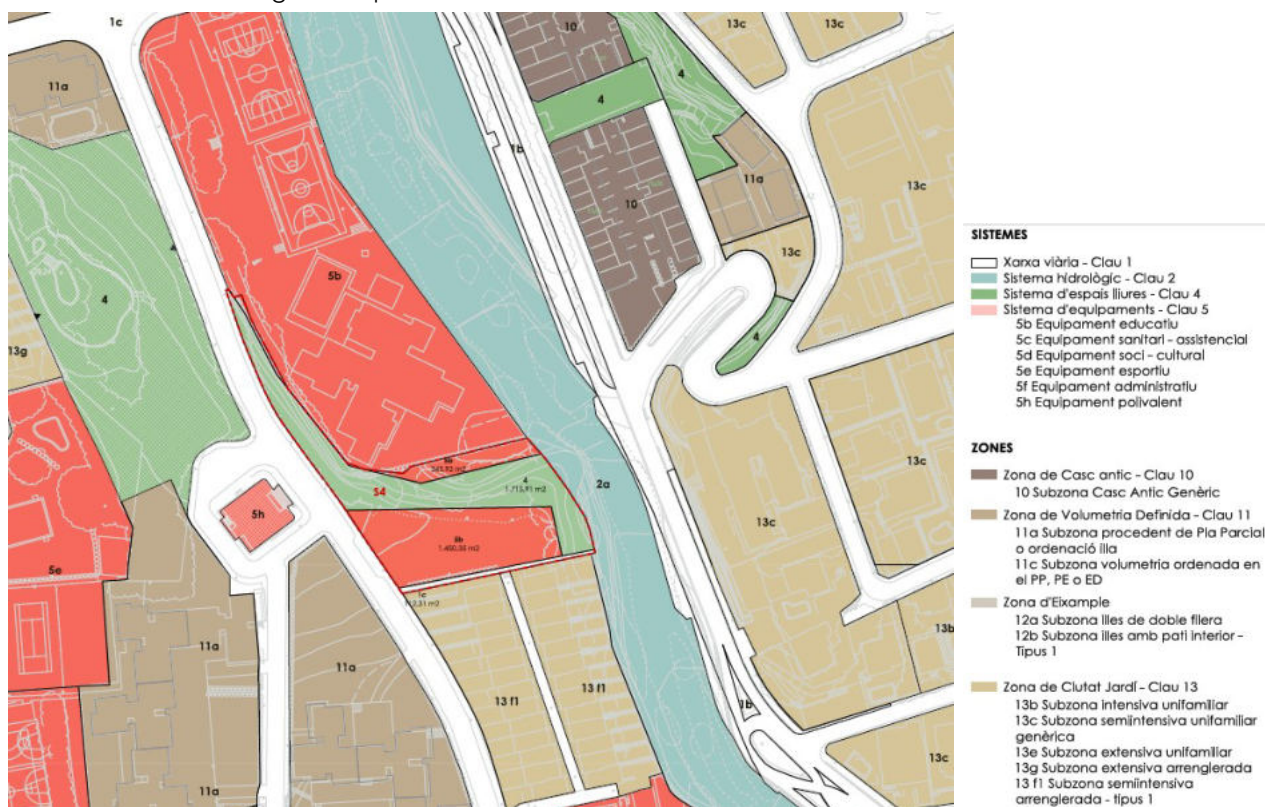
En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es preveu reconèixer la qualificació d'equipament polivalent al sòl de 1.450,35m² situats al sud del sub-àmbit que actualment es destina a aparcament en superfície

Taula 4. Quadre resum superfícies Sub-àmbit 3.

SUB-ÀMBIT 4			SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL			3.608,37 m ² s	100,00%	3.608,37 m ² s	100,00%	
	SISTEMES			3.608,37 m ² s	100,00%	3.608,37 m ² s	100,00%	
	Equipament educatiu	5b		343,92 m ² s	9,53%	343,92 m ² s	9,53%	
	Equipament polivalent	5h		1.450,35 m ² s	40,19%	1.450,35 m ² s	40,19%	
	Espai lliure	4		1.715,91 m ² s	47,55%	1.715,91 m ² s	47,55%	
Viari	1c		98,19 m ² s	2,72%	98,19 m ² s	2,72%		

Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Imatge 7. Proposta d'ordenació Sub-àmbit Can Barnades i Sub-àmbit 3.



Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

3. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALMENT RELLEVANTS

3.1. DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES I ELEMENTS AMBIENTALMENT RELLEVANTS

3.1.1. Àmbit territorial

El municipi de Masnou, amb un cens de 23.831 habitants (any 2020), està situat a la comarca del Maresme, i forma part de la 2a corona de la regió metropolitana de Barcelona. Limita al nord amb els termes d'Alella i de Teià, a l'est amb el de Premià de Mar, a l'oest amb Montgat i al sud amb el mar Mediterrani.

El Masnou, Alella i Teià poden considerar-se dins d'un mateix àmbit funcional que conformen un continu urbà connectat.

Es tracta d'un poble típic del Maresme per les seves característiques físiques, on la major part del seu territori voreja el mar. Es troba en una posició intermitja entre Barcelona com de Mataró i compta amb bones comunicacions amb tren de Rodalies (R1) i per carretera (C-32). Aquest fet ha atret un nombre important de ciutadans que buscaven en el municipi una millor qualitat de vida, a prop de Barcelona.

El terme municipal del Masnou té una forma allargada, degut a l'evolució marcada per les segregacions amb els nuclis de Teià i Alella. Arran de mar, com altres pobles costaners del Maresme, és travessat per la línia de ferrocarril (Barcelona – Mataró), on disposa de dues parades (El Masnou i Ocata) i per la carretera Nacional-II.

L'orografia del municipi és molt característica i ha condicionat el desenvolupament urbanístic així com les infraestructures de comunicació. El nucli antic es troba aturonat i tots els carrers antics al seu voltant s'enlairen. La resta de carrers mostren desnivells constants que dificulten la circulació dels vianants. Els carrers principals es disposen en paral·lel a la línia de costa, però entre un carrer i el de sobre hi ha un desnivell considerable.

Un altre element condicionant de l'estructura urbana són les rieres i torrent que travessen el municipi (des de la Serralada cap a mar), element comú a diversos municipis del Maresme. El seu traçat ha condicionat el traçat dels carrers que s'han urbanitzat en aquests eixos. Alguns torrents es troben canalitzats i soterrats.

Imatge 8: Àmbits de la Mp. El Masnou

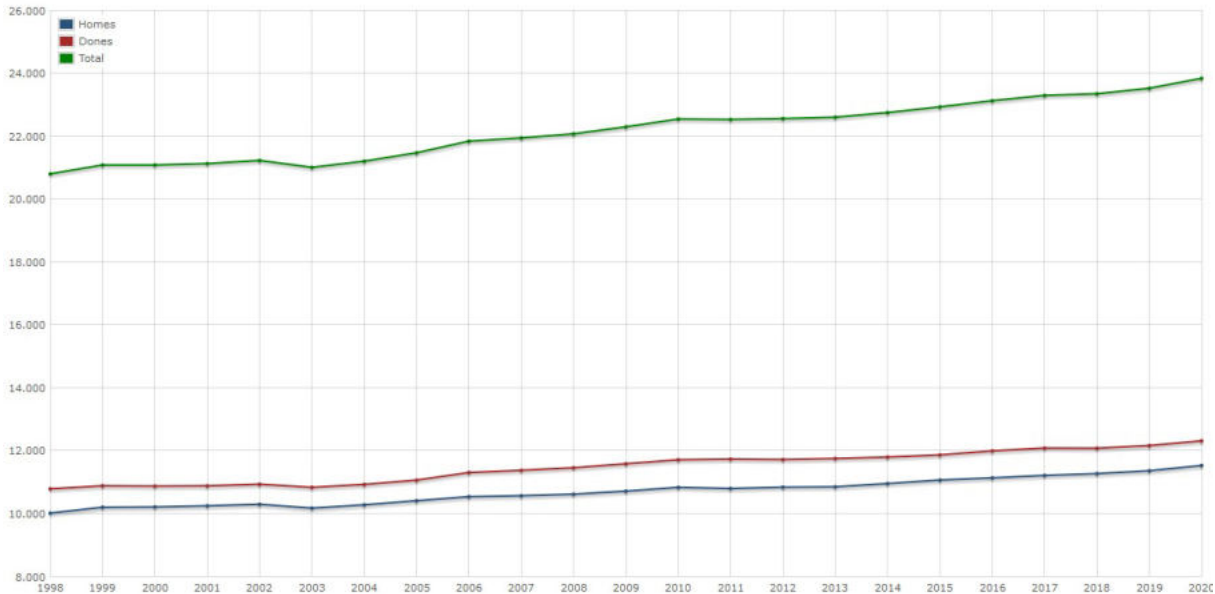


Font: Elaboració pròpia a partir de ICGC i memòria de la Mp

Població

Segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT, 2020) el municipi del Masnou té una població de 23.831 habitants amb una densitat de població de 7.029,8 hab/Km².

Imatge 9: Població al municipi del Masnou. Període 1998 – 2019



Font: IDESCAT

L'evolució global del període (1998-2020) segueix clarament una tendència alcista, amb un creixement del 14% durant aquest període.

Actualment la població del Masnou presenta una estructura demogràfica una mica més envellida en relació a les dades comarcals i catalanes.

Taula 5: Població per grans grups d'edat. %El Masnou. Any 2020

Indicadors (en %)	Masnou	Maresme	Catalunya
0 -14 anys	14,4%	15,5%	15,0%
15 – 64 anys	65,9%	65,9%	66,1%
65 – 84 anys	16,4%	15,7%	15,7%
Més de 85 anys	3,3%	3,0%	3,2%

Font: IDESCAT

Població estacional

A finals del segle XIX i principis del XX, el Masnou es distingia perquè era el lloc d'estiueig dels barcelonins que començaven a construir-se una segona residència per la proximitat a la capital. Amb els anys s'ha transformat i el poble ha passat de ser el lloc temporal de residència a lloc de primera residència.

En l'actualitat el Masnou rep un elevat nombre de persones durant l'estiu, que majoritàriament s'hi desplacen de manera puntual per passar el dia a les platges. Això ha comportat una re-orientació del municipi promocionant preferentment dos grans eixos econòmic-turístics.

3.1.2. Medi Físic

Clima

El clima del Maresme és Mediterrani de tipus Litoral Central. La precipitació mitjana anual oscil·la entre els 500mm i 800mm, assolint-se els valors més alts al nord i a l'àrea del Montnegre i els més baixos als pobles costaners del sud de la comarca. L'estació plujosa és la tardor i la seca l'estiu; la primavera és menys plujosa que la tardor, però la diferència entre aquestes estacions és menor que en altres parts del litoral Pel que fa a la temperatura, els hiverns són moderats, amb mitjanes de 8°C a 10°C i els estius calorosos, entre 22°C i 23°C de mitjana, comportant una amplitud tèrmica anual moderada. Només hi pot glaçar del novembre al març.

Temperatura mitjana anual	15 a 16°C
Amplitud tèrmica	13 -14 °C
Precipitació mitjana anual	500 a500 mm
Règim pluviomètric estacional	TPHE

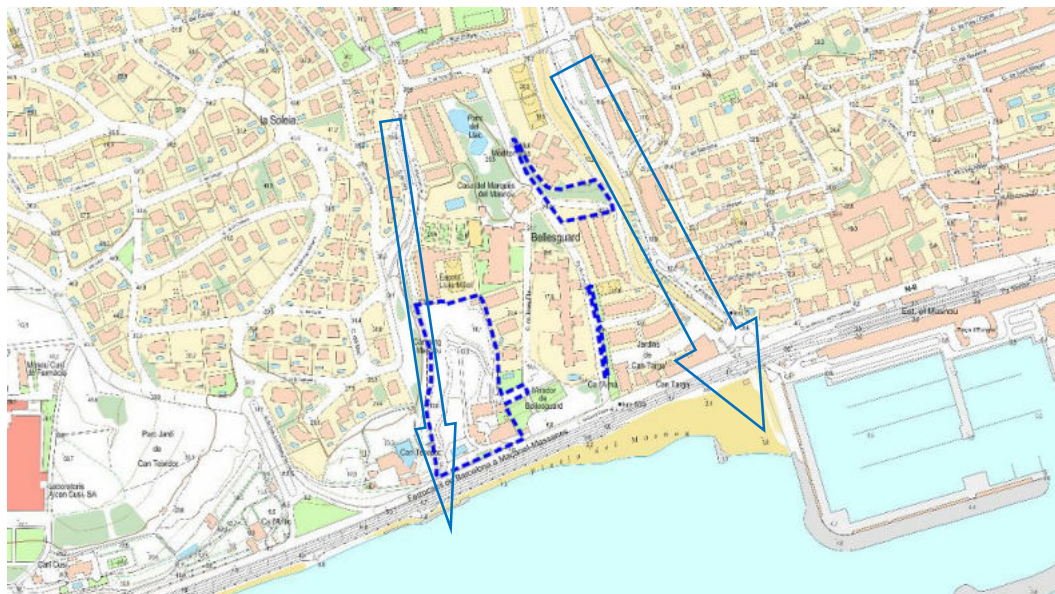
Font: Hipermapa. Atlas Climatològic Digital de Catalunya.

Aigües

Cicle de l'Aigua

El curs d'aigua més rellevant a l'entorn dels diferents sub-àmbits de la present Mp, és la riera d'Alella. Així mateix a l'oest del sub-àmbit de can Bernades, hi transcorre, en bona part, soterrat el torrent de Sistres, on la part coincident amb el sub-àmbit, transcorre obert.

Imatge 10. Cursos d'aigua i sub-àmbits de la Mp



Imatge 11. Imatges dels cursos d'aigua pròxims als sub-àmbits de la Mp

Vista del torrent de Sistres des de la carretera N11



Vista de la riera d'Allella en el punt on travessa la carretera N11 i la via del ferrocarril abans de desembocar al mar

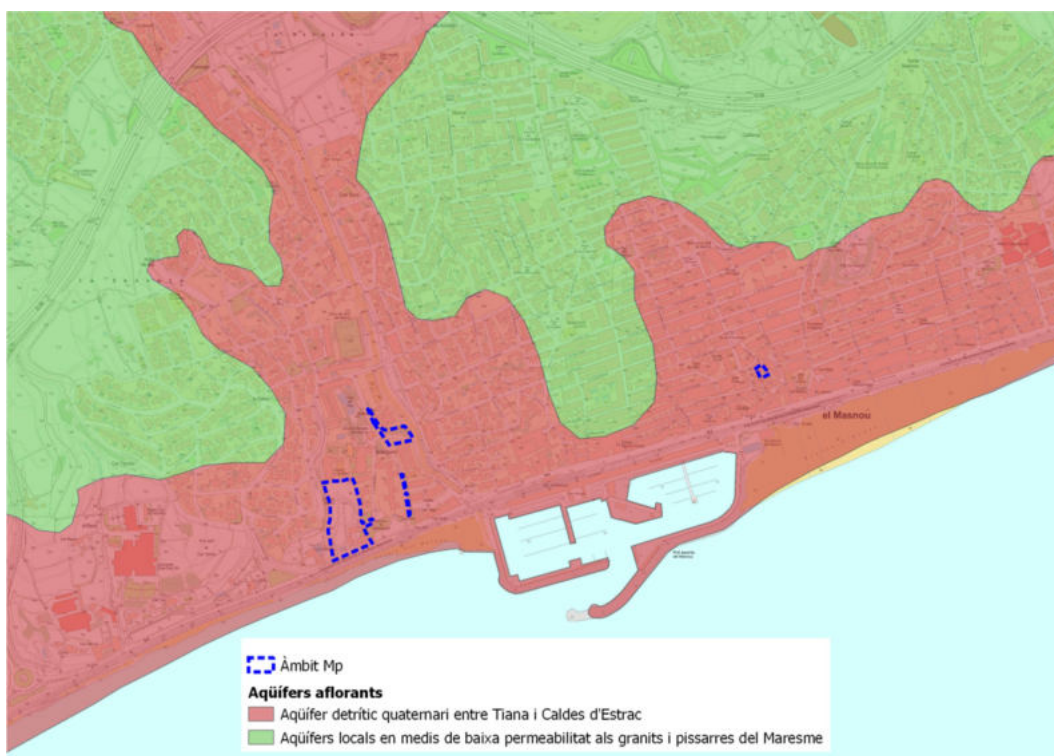


Font: Googlemaps

Pel que fa a **aigües subterrànies**, el sector es troba situat sobre la massa d'aigua 18. del Maresme. En compliment dels articles 6 i 7 de la Directiva, s'ha establert un registre de zones declarades objecte de protecció especial. Aquest registre inclou:

- Masses d'aigua amb captacions superiors a 10 m³/dia destinades al consum humà.
 - Masses d'aigua afectades per les zones vulnerables a la contaminació per nitrats d'origen agrari.
- Adicionalment, es consideren els Aqüífers Protegits i les Zones Humides

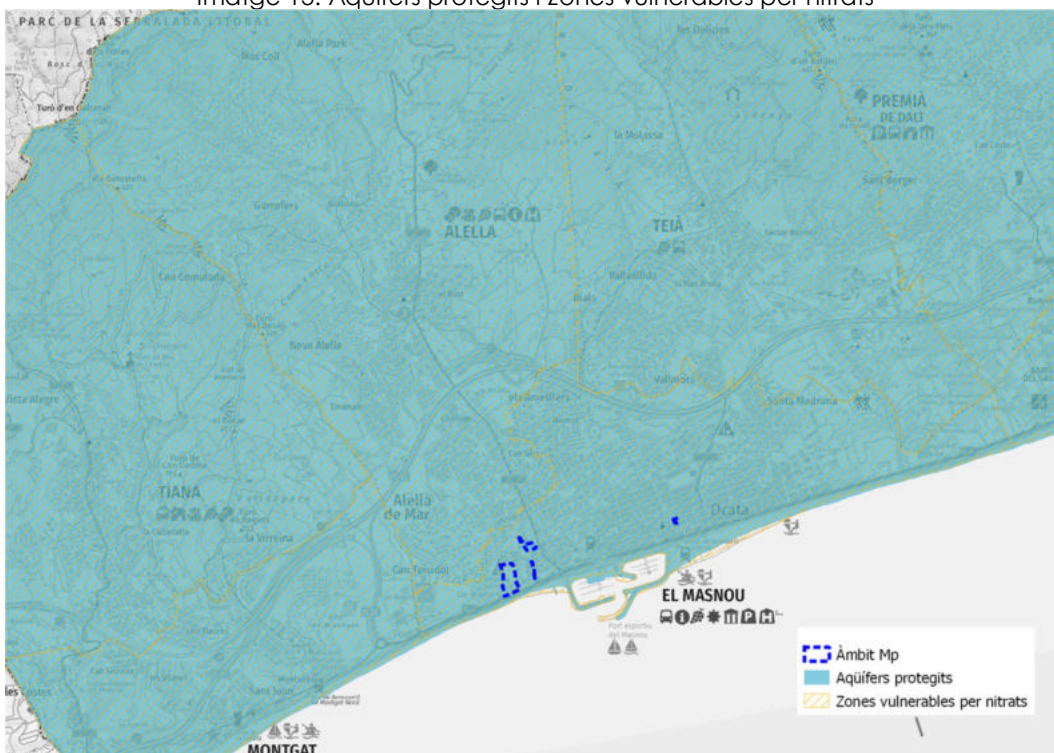
Imatge 12. Aqüífers Aflorants. El Masnou i àmbits de la Mp-



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC i l'ACA

L'aquífer ubicat sota la zona de projecte està catalogat com aquífer protegit per el Decret 328/1988, d'11 d'octubre pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aquífers de Catalunya i a més a més està catalogat com a massa d'aigua afectada per les zones vulnerables a la contaminació per nitrats d'origen agrari (Directiva 91/676/CEE i Normativa derivada).

Imatge 13. Aqüífers protegits i Zones vulnerables per nitrats



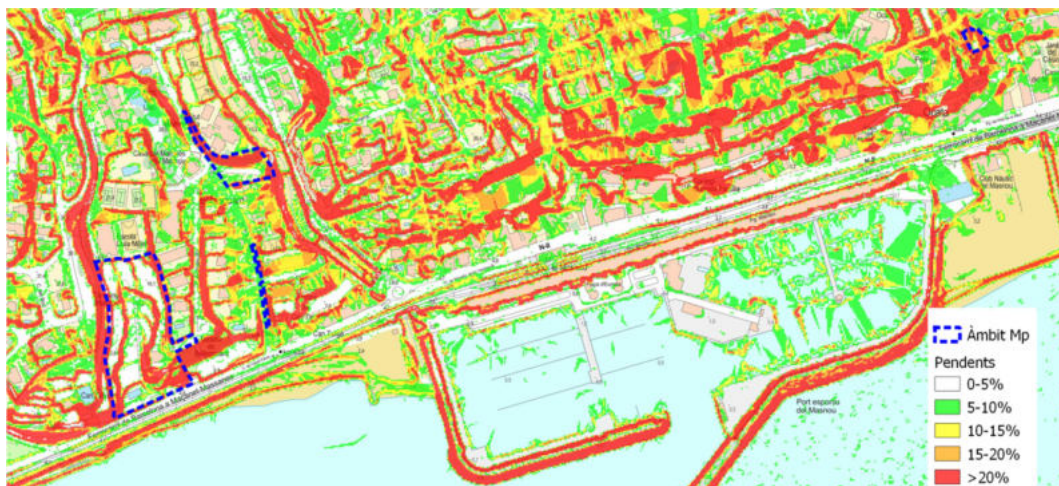
Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC i l'ACA

Relliu

Els àmbits de la Mp són àmbits urbans i espais consolidats, així no es destaquen desnivells apreciables. El sub-àmbit de can Bernades (PE 6), es l'espai que canviarà més amb el desenvolupament de la MP. En el cas es localitza en un espai aterrat, on entre terrassa i terrassa sí que presenta desnivells, la qual cosa pot comportar moviments de terra en l'execució posterior.

Els sectors de la Mp, es troben plenament en zona urbana sense desnivells destacables.

Imatge 14. Pendants en el nucli urbà del Masnou i sub-àmbits de la Mp



Sub-àmbits PE6Can Bernades, PG del Bellresguard i Institut Mediterrània



Font: Elaboració pròpia. Base topogràfic ICGC.

Geologia

El Maresme geomorfològicament és una zona costanera formada per una serra de tipus hercinià de model germànic, dit així perquè la seva orografia forma pics i valls amb alternança compassada. Majoritàriament les seves muntanyes són recents i de materials plutònics, generalment granit. Les seves planes quaternàries són fetes pel granit meteoritzat que al Maresme és popularment conegut com sauló. Aquest sauló arribat a mar amb les fortes riuades de les seves nombroses rieres i torrents ha creat platges

DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALMENT RELLEVANTS

d'agradable tacte arenós. Les serres del Maresme són suaus però prou altes per contenir els vents gèlids del nord a l'hivern fet que sumat amb la brisa marítima ajuda a temperar el clima.

Segons el mapa geològic 1:50.000 de l'ICGC l'àmbit d'estudi es localitza en una zona majoritàriament de sediments quaternaris, amb excepció del Dics d'aprites, pegmatites, leucogranits porfírics i pòrfirs leucogranítics. Carbonífer-Permià. (FAP).

Els materials de la zona són:

Roques intrusives del Carbonífer-Permià

Fap.. Dics d'aprites, pegmatites, leucogranits porfírics i pòrfirs leucogranítics. Carbonífer-Permià

Dipòsits sedimentaris del Quaternari:

Qg..Peu de mont (enderrocs de pendent i fàcies proximals de ventalls al·luvials). Plistocè

Qp..Sediments de platja. Holocè superior.

Qpa. Plana al·luvial. Graves, sorres i lutites. Holocè superior.

Qr. Dipòsits dels llits actuals de les rieres i dels torrents. Holocè.

Imatge 15. Geologia del nucli del Masnou i dels àmbits de la MP



Font: ICGC

Atmosfera

El Masnou resta fora de les Zones de protecció especial de l'ambient atmosfèric

El Masnou es troba a la Zona de Qualitat de l'Aire de la Catalunya maresme (Zona 7).

L'informe per a l'any 2017 d'aquesta zona conclou el següent:

Els nivells mesurats pel diòxid de nitrogen, el diòxid de sofre, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 2.5 micres, el monòxid de carboni, el benzè i el plom estan per sota dels valors límit vigents.

Pel que fa als nivells mesurats d'arsènic, cadmi, níquel i benzo(a)pirè, no s'han superat els valors objectiu establerts a la legislació.

En relació amb les mesures d'ozó troposfèric no s'ha superat el llindar d'informació horari a la població ni del llindar d'alerta. Tampoc no s'ha superat el valor objectiu per a la protecció de la salut humana.

Pel que fa a l'avaluació dels nivells de la resta de contaminants, d'acord amb l'inventari d'emissions i les condicions de dispersió de la zona, s'estima que els nivells compleixen els objectius de qualitat de l'aire establerts a la normativa vigent.

L'informe per a l'any 2016 d'aquesta zona conclou el següent:

Els nivells mesurats pel diòxid de nitrogen, el diòxid de sofre, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres, les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 2.5 micres, el monòxid de carboni, el benzè i el plom estan per sota dels valors límit vigents.

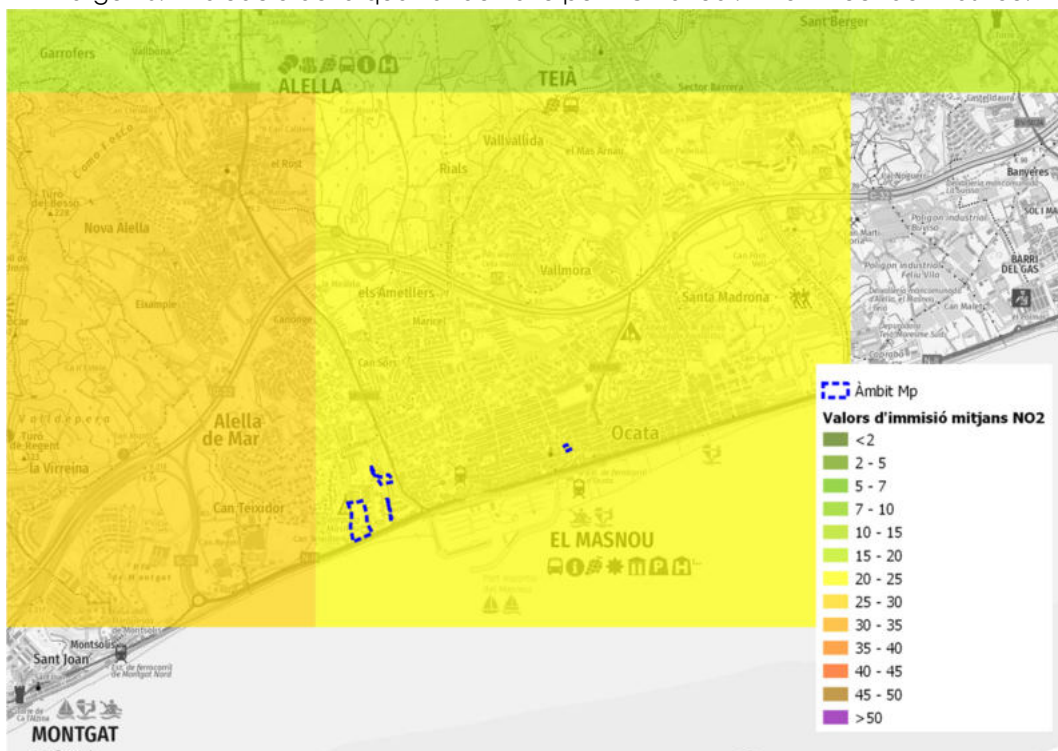
Pel que fa als nivells mesurats d'arsènic, cadmi, níquel i benzo(a)pirè, no s'han superat els valors objectiu establerts a la legislació.

En relació amb les mesures d'ozó troposfèric no s'ha superat el llindar d'informació horari a la població ni del llindar d'alerta. Tampoc no s'ha superat el valor objectiu per a la protecció de la salut humana ni del valor objectiu per a la protecció de la vegetació en aquesta zona.

Pel que fa a l'avaluació dels nivells de la resta de contaminants, d'acord amb l'inventari d'emissions i les condicions de dispersió de la zona, s'estima que els nivells compleixen els objectius de qualitat de l'aire establerts a la normativa vigent.

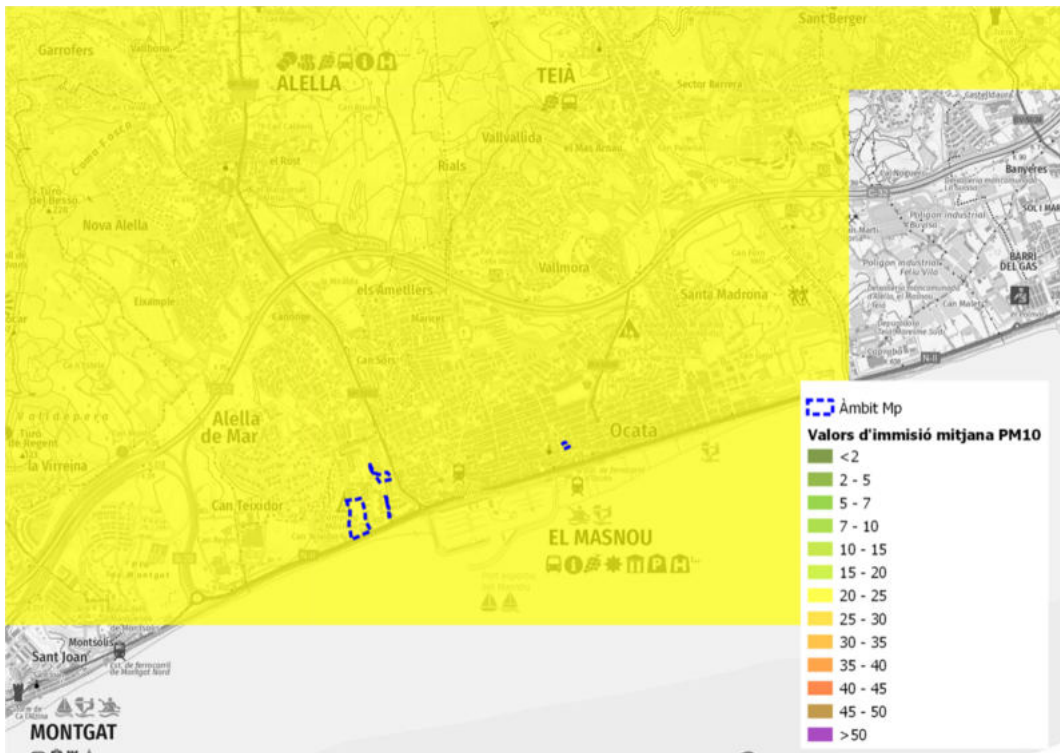
A continuació es presenten 2 mapes d'avaluació de la qualitat de l'aire en el medi atmosfèric sobre les mitjanes anuals de NO₂ i PM₁₀. S'ha elaborat com a mitjana aritmètica dels mapes de diagnòstic de la mitjana anual de NO₂ i PM₁₀ dels darrers anys disponibles (2013-2016).

Imatge 16. Avaluació de la qualitat de l'aire per NO₂ anual. Entorn nucli del Masnou.



Font. Hipermapa. Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic

Imatge 17. Avaluació de la qualitat de l'aire per PM10 anual. Entorn nucli del Masnou



Font. Hipermapa. Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic

S'observa que per aquests dos paràmetres analitzats (NO₂ i PM₁₀) es situen en la franja mitja dels valors.

Canvi climàtic

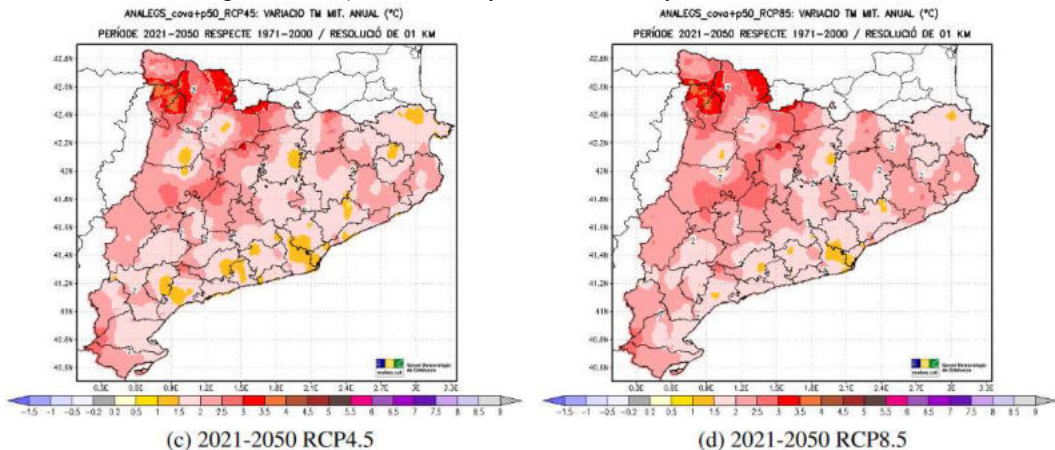
Segons el document "Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050)" Del Servei Meteorològic de Catalunya, el municipi del Masnou es localitza a la zona geogràfica litoral i prelitoral

En aquest document citat, es realitzen les projeccions per a Catalunya entre es anys 2021 i 2050 i són les que es prendran de referència en aquest apartat per tal d'analitzar la vulnerabilitat del Municipi i del present planejament davant el canvi climàtic.

Temperatura mitjana anual:

En els dos escenaris avaluats pel període 2021-2050 es preveu al Maresmeun increment de la temperatura mitjana entre 1,5 i 2,5 °C

Imatge 18. Temperatura Mitjana anual. Projeccions 2021-0 2050



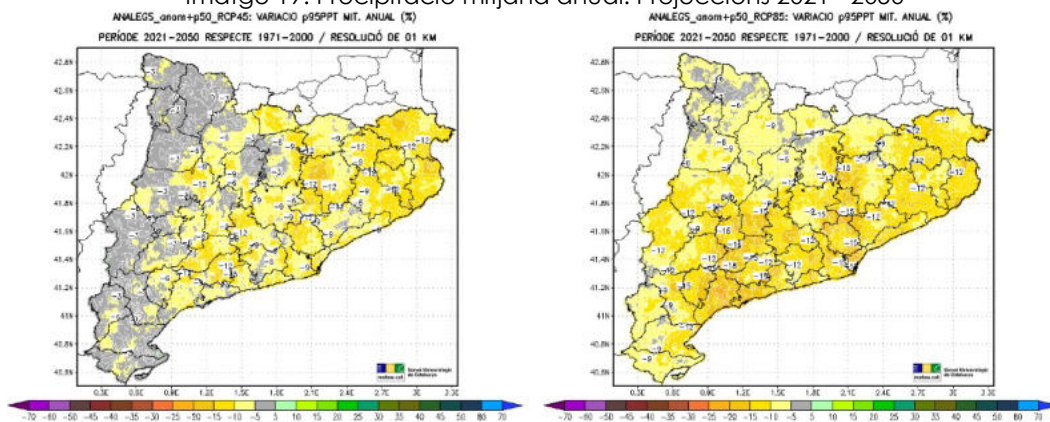
Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya.

Estacionalment, per a la temperatura, existeixen diferències apreciables en el comportament de cada estació, sent els majors increments projectats a la tardor. A la Zona litoral-Prelitoral, la primavera es preveu un escalfament major que l'estiu (fet diferencial que a la resta de Catalunya). Finalment, l'hivern és l'estació per a la qual es projecten els menors increments.

Precipitació (PPT):

Per a la PPT, a escala anual les disminucions més importants es donen per a l'escenari RCP8.5 i per al trentenni 2021-2050. En general es projecta per a gran part del país pocs canvis amb una lleugera disminució dels valors totals. Les disminucions projectades són més importants per al sector nord-est del país que podrien situar-se per davall del -30 %, mentre que la zona del delta de l'Ebre podria incrementar-se la PPT mitjana anual per damunt del +5 %

Imatge 19. Precipitació mitjana anual. Projeccions 2021 - 2050



Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya,

A escala estacional, és molt clara la disminució projectada de la precipitació a l'estiu, que podria arribar a ser, per al període 2021-2050 segons l'RCP8.5, per davall del -40 % al prelitoral tarragoní i gairebé tota la meitat sud del país podria veure reduïda la PPT d'estiu amb valors per sota del -25 %. Per a la tardor també sembla projectar-se una disminució general de la precipitació a gran part del territori, però sobretot a la zona litoral i el nord-est del país, amb variacions que podrien situar-se per sota del -25 %. Aquesta reducció projectada és un fet molt negatiu, ja que la tardor és l'estació més plujosa en aquestes zones, amb la qual cosa la reducció en quantitat de mil·límetres de precipitació podria arribar a ser considerable

En canvi, per a la precipitació de primavera aquestes reduccions serien poc importants i inclús per al proper decenni (2021-2030) s'espera un increment de la PPT a gran part del país.

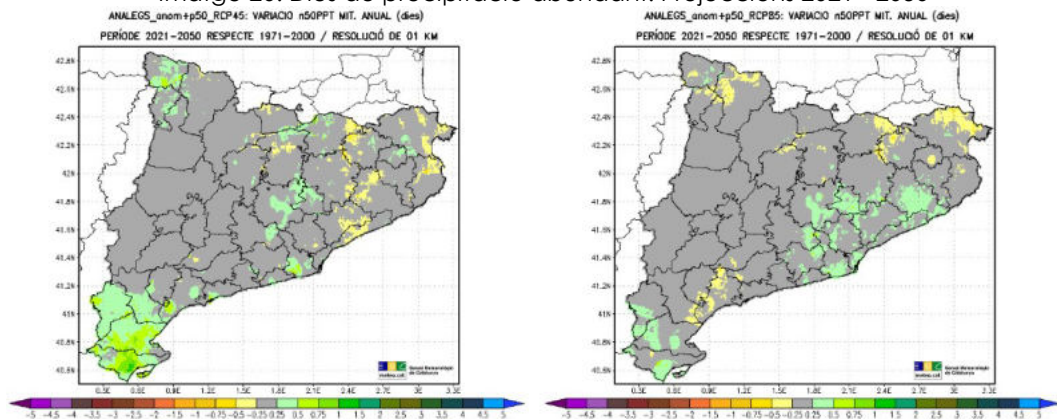
Finalment, per a la precipitació d'hivern les projeccions són molt incertes i força diferents entre els dos escenaris considerats així com entre els dos períodes analitzats

Dies de precipitació abundant / dies acumulats de sequera

Una de les conseqüències que generarà el canvi climàtic és un augment del risc d'incendi com a conseqüència de l'increment de fenòmens meteorològics extrems (sequeres i onades de calor), però que per altra banda com a fenòmens meteorològics extrems es generaran episodis puntuals i curts de precipitació màxima concentrada.

Per aquest motiu en aquest apartat es fixa la mirada en les projeccions d'episodis extrems. Dies amb precipitacions abundants i períodes de sequera.

Imatge 20. Dies de precipitació abundant. Projeccions 2021 - 2050

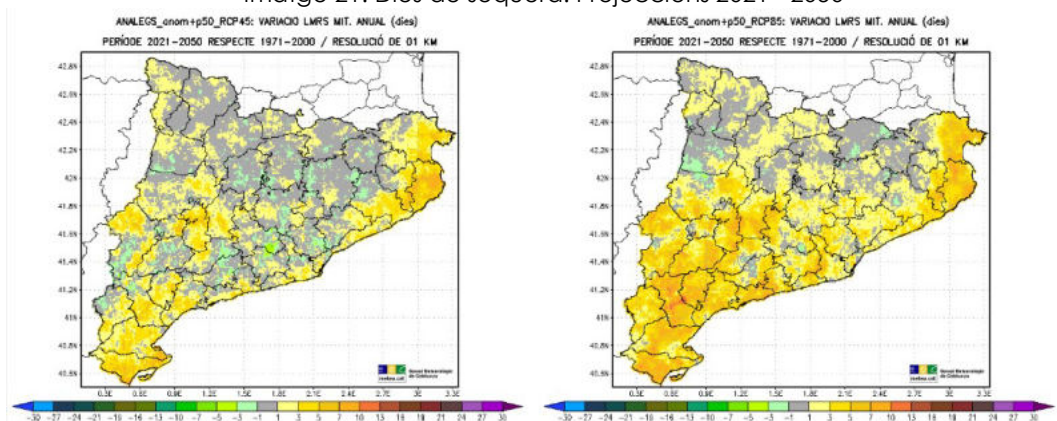


Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya,

Pel que fa als dies de pluja abundant i en el cas del Maresme, hi ha diferències importants entre els dos escenaris, mentre el primer escenari contempla que la part central de la comarca una possible disminució dels dies de pluja abundant, en el segon escenari, presenta un panorama similar al actual, però amb augment dels dies de pluja abundant a indrets concrets de la comarca

Si que es destacable els períodes de sequera en ambdós escenaris, on pràcticament tota la comarca es preveuen més dies de sequera, en l'horitzó 2050

Imatge 21. Dies de sequera. Projeccions 2021 - 2050



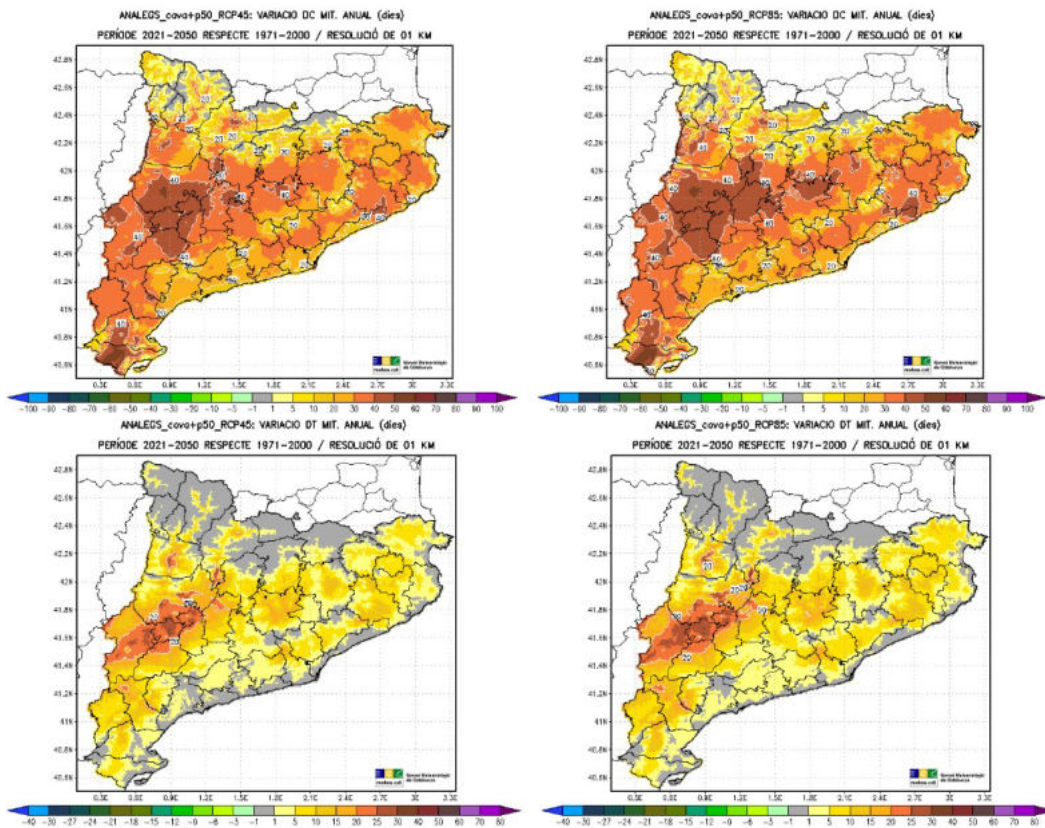
Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya.

En general a la zona litoral, Pre-litoral augmenten els dies continuats de sequera, on en els dos escenaris avaluats hi haurà un increment i dels períodes de sequera.

Dies de calor / Dies Tòrrids

Per als Dies de Calor i Dies Tòrrids es projecta un augment significatiu dels valors mitjans anuals independentment de l'escenari i període considerat. A la depressió Central i la Vall de l'Ebre aquest augment es podria situar per damunt dels +50 dies per als Dies de Calor i dels +20 dies per als Dies Tòrrids.

Imatge 22. Dies de calor / Dies tòrrids. Projeccions 2021 - 2050



Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya.

A la comarca del Maresme, es preveu un increment dels dies de calor en els dos escenaris, amb major increment al nord de la comarca. Pel que fa als dies torrids, ambdós escenaris indiquen que no hi haurà canvis significatius, a excepció d'alguns indrets de l'interior de la comarca i al sector nord.

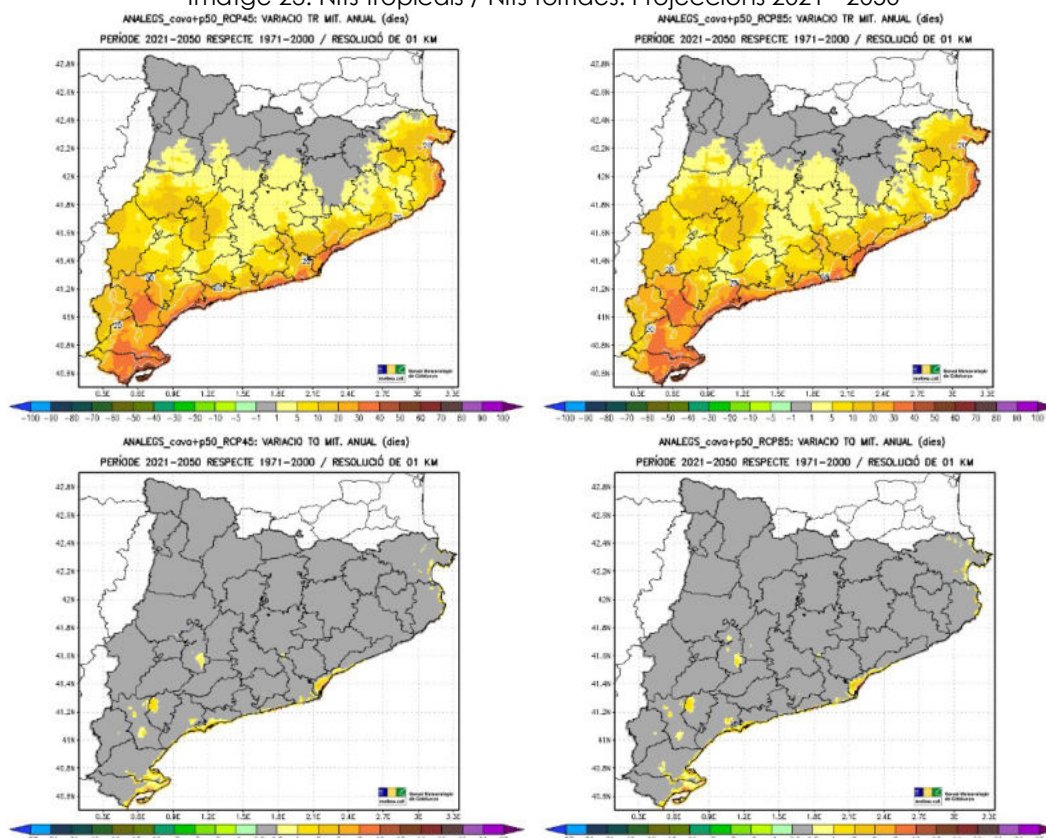
Nits tropicals /Nits Tòrrides

En relació amb les Nits tropicals (TR), es projecten augments apreciables a gran part de la meitat sud del territori i tota la zona prelitoral per als dos períodes i escenaris considerats, amb valors que podrien trobar-se per damunt dels +50 dies a les zones més càlides del litoral Central i Sud.

Aquest increment es concentra sobretot a la primera franja litoral, afectant a les nits de les poblacions marítimes de Catalunya (entre les quals s'hi localitza el Masnou)

En referència a les Nits Tòrrides (TO), el qual és un índex molt extrem de la banda alta de la TN, només presenta canvis apreciables a la façana litoral i sobretot a les zones més càlides, que és on solen haver-hi registres d'aquest índex cada any. Així doncs, per la costa Central i el Delta de l'Ebre es projecten variacions superiors als +10 dies per al període 2021-2050. S'ha de destacar també que algunes zones càlides de l'interior que actualment gairebé no registren cap TO a l'any començarien a registrar-ne alguna gairebé cada estiu. Això podria tenir impactes en la salut de les persones vulnerables als episodis de calor nocturna, ja que ni els edificis d'aquelles zones ni les persones hi estan habituats a aquest extrem tan elevat de TN

Imatge 23. Nits tropicals / Nits tòrrides. Projeccions 2021 - 2050



Font: Escenaris Climàtics regionalitzats a Catalunya (ESCAT-2020) projeccions estadístiques regionalitzades a 1 km de resolució espacial (1971-2050). Servei Meteorològic de Catalunya.

Aquestes projeccions es complementen amb el document de "anàlisi de vulnerabilitat i resiliència dels municipis de Catalunya al canvi climàtic". Aquest projecte desenvolupa una metodologia d'anàlisi que permet obtenir una diagnosi a nivell municipal de quin és el grau de vulnerabilitat i resiliència al canvi climàtic dels municipis de Catalunya.

D'aquest anàlisi es desprèn que el municipi del Masnou es en general vulnerable als efectes del canvi climàtic, essent els aspectes més vulnerables els següents:

- Increment de les necessitats de reg en l'agricultura i ramaderia(AGR01) Valor 7/10

Es preveu que un municipi que tingui una major temperatura projectada en els escenaris climàtics futurs a l'estiu, època de màxima demanda hídrica, estarà més exposat a un increment de les necessitats de reg en l'agricultura

- Canvis en els cultius (AGR03) Valor 8/10

Aquells municipis que tinguin major variabilitat en els seus conreus tindran una capacitat adaptativa més elevada

- Canvis en el patró de la demanda turística en la gestió de l'aigua(AIG01) Valor 7/10

Es preveu que un municipi que tingui una major temperatura projectada en els escenaris climàtics futurs a l'estiu, època de màxima demanda hídrica, estarà més exposat a un canvi en el patró de la demanda turística i per tant en les necessitats de gestió de l'aigua.

- Canvis en els patrons de demanda energètica en l'àmbit de la indústria, els serveis i el comerç (IND01) Valor 7/10

Un augment de temperatura pot impactar sobre els canvis en els patrons de demanda energètica afectant la indústria, els serveis i el comerç. Per exemple, degut a un major consum energètic per a la climatització dels edificis.

- Risc d'incendi en la mobilitat i infraestructures de transport (MOB01) valor 9/10

Els canvis en el risc d'incendi provocats per un increment de la temperatura pot portar a canvis significatius en el sector de la mobilitat i les infraestructures de transport.

Increment de la mortalitat associada a la calor (SAL02) valor 8/10

Es preveu que un municipi que tingui una major temperatura projectada en els escenaris climàtics futurs a l'estiu, època de màxim estrès per temperatures altes, estarà més exposat a un increment de la mortalitat associada a la calor

- Canvis en el patró de demanda turística en el turisme (TUR01) valor 7/10

Es preveu que un municipi que tingui una major temperatura projectada en els escenaris climàtics futurs estarà més exposat a possibles canvis de patró en la demanda turística

- Empitjorament del confort climàtic en l'àmbit d'urbanisme i habitatge (URB01) valor 8/10

Es preveu que un municipi que tingui una major temperatura projectada en els escenaris climàtics futurs a l'estiu, època de màxim estrès per temperatures altes, estarà més exposat al fenomen d'illa de calor.

- Increment de les necessitats de reg sobre l'urbanisme i l'habitatge (URB02) Valor 9/10

L'increment de la temperatura pot tenir impacte sobre l'urbanisme i l'habitatge degut a l'increment de les necessitats de reg.

No es considera que el desenvolupament de la Mpi la major part de les activitats que se'n derivin, tinguin afectació directa a l'increment del canvi climàtic. Malgrat aquesta afirmació donada la vulnerabilitat del municipi envers a la demanda energètica i a la necessitat d'aigua i donada a les projeccions de temperatura i els períodes de sequera, s'hauran de preveure mesures per adaptar-se a l'increment de la calor en els pròxims dècades i a la falta d'aigua.

No es té constància que El Masnou tingui un pla local per fer front al canvi climàtic, però sí que està integrat en l'Estratègia catalana d'adaptació al canvi climàtic 2013-2020 (ESCAC). A l'espera de la Nova estratègia 2021-2030, en procés de redacció.

Entre les mesures que planteja l'ESCAC pel sector de l'urbanisme i l'habitatge, cal destacar les següents als efectes de la present Mp:

- Impuls a l'estalvi i eficiència en l'ús de l'aigua (separació aigües grises, dipòsits de pluvials, ús d'aigua regenerada, etc.) i de l'energia.
- Consideració de la capacitat de càrrega del territori en els planejaments urbanístics per tal d'impulsar criteris de compacitat en la urbanització.
- Focalització en l'ordenació territorial i urbanística, així com en la implantació i distribució d'usos del sòl, ja que la causa primera de la mobilitat "evitable" és la planificació.
- Incorporació dels impactes climàtics, i en concret de l'increment en la freqüència i intensitat dels riscos naturals, en la planificació territorial i urbanística.

I pel que fa a la mobilitat:

- Fomentar i donar suport a totes aquelles mesures que promoguin actuacions per la mobilitat sostenible i l'ús del transport públic de proximitat.
- Apostar decididament per la fabricació i implantació del vehicle elèctric i híbrid a Catalunya.

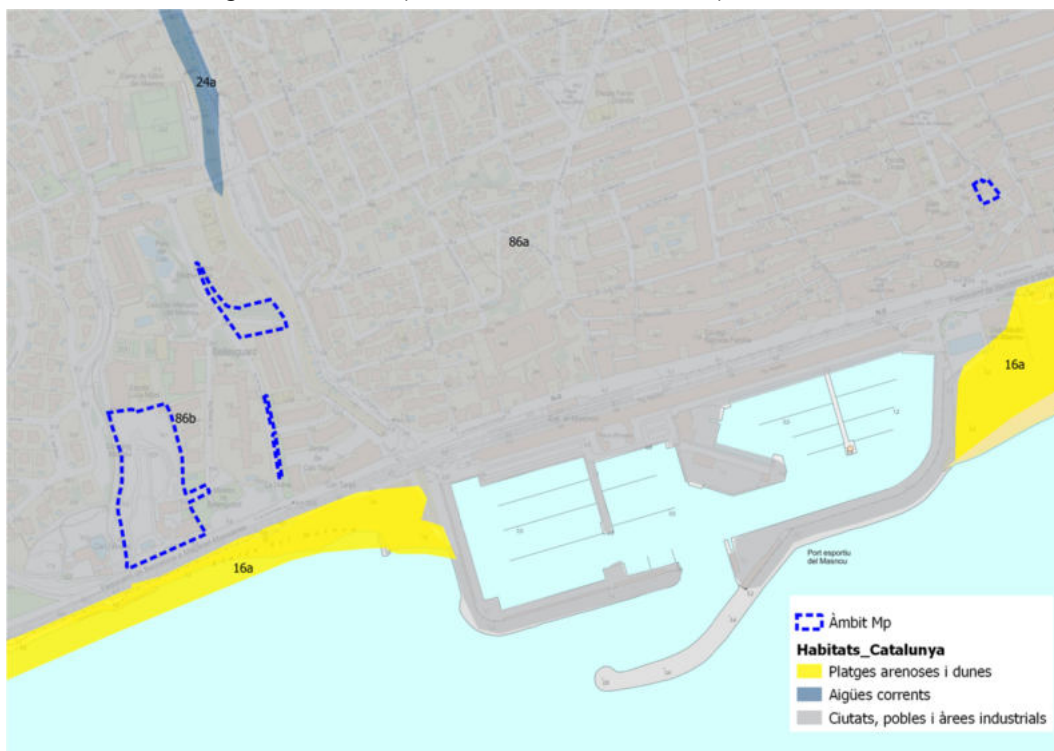
3.1.3. Medi biòtic

Vegetació i Hàbitats

El mapa de cobertes del sòl del CREAM classifica el sòl en funció dels usos que se li atorguen. En aquest àmbit el usos són clarament urbans. Es destaca a l'entorn els hàbitats relacionats amb la costa, Platges arenoses i dunes i hàbitats relacionats amb ambients aquàtics, a l'entorn de la riera d'Allella.

El mapa d'hàbitats de Catalunya, ubica a l'entorn de la zona d'estudi els següents hàbitats:

Imatge 24. Hàbitats presents en l'àmbit de la Mp i el seu entorn



Font: Departament d'Acció Climàtica, alimentació i Agenda rural

Fauna

La zona objecte de l'actual estudi, al municipi del masnou té un conjunt de zoocenosi moderada-baixa, donada la seva situació a l'interior de l'espai urbà i a vies de comunicació que fragmenten i rodegen l'àmbit. Les comunitats animals presents a la zona són les típicament mediterrànies de la terra baixa.

Es pot valorar la qualitat de l'espai en funció de les espècies d'aus que s'hi poden localitzar. En aquest cas es fa a partir de l'indicador de "Presència d'ambients d'interès per la conservació de la biodiversitat - Ocells com a bioindicadors."

Imatge 25. Presència d'ambients d'interès per la conservació de la biodiversitat - Ocells com a bioindicadors



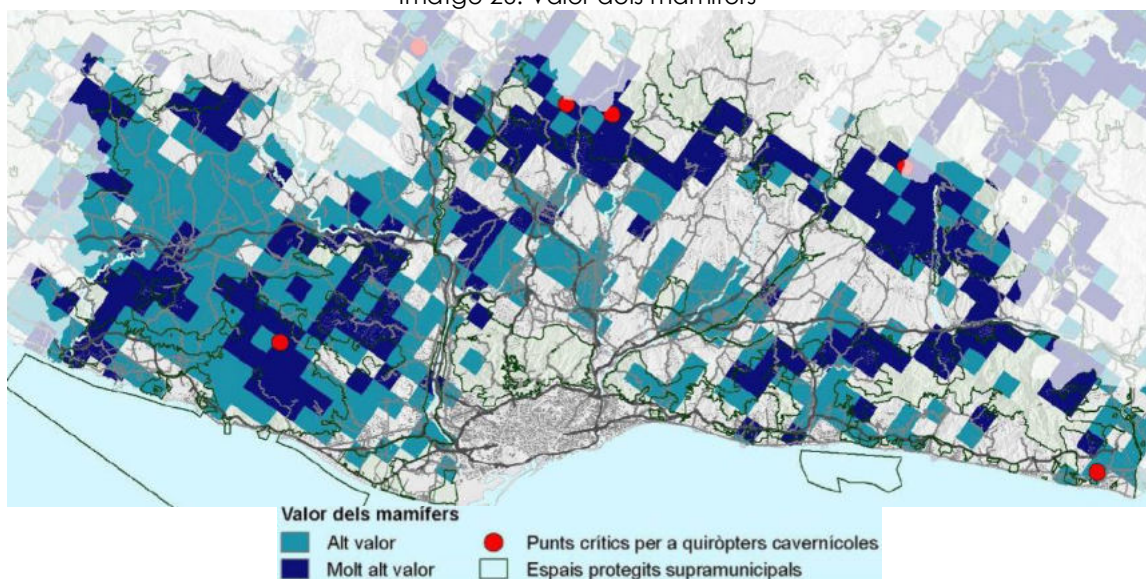
Font: Sitxell i Sitmun

A partir dels mapes d'índex d'abundància de l'Atlas dels ocells nidificants de Catalunya (1999-2002), es calcula per a cada quadrícula la riquesa, entesa com el número d'espècies d'ocells presents en temporada de nidificació (reproductors o estivals no reproductors a la zona). A més s'inclou informació per cada ambient d'interès (10) per la conservació de la biodiversitat, amb la suma de probabilitats d'aparició de cadascuna de les espècies seleccionades com a bioindicadores de cada ambient que estan presents en cada quadrícula.

L'àrea del Masnou per sota la carretera C-32, obté una qualificació, segons tots els paràmetres, entre 0 i 33 en una escala entre el 0 i el 72, obtenint una qualitat baixa segons la riquesa dels ocells com a bioindicadors.

Seguint amb la qualitat de l'espai en funció de la presència de les espècies animals i condicions del territori, el Pla Territorial Metropolità de Barcelona i concretament en l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, presenta un plànol amb els valors de les espècies animals de mamífers en els diferents indrets del territori.

Imatge 26. Valor dels mamífers



Font: Informe de Sostenibilitat Ambiental. Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

Aquest plànol indica que l'àrea de la Mp no presenta valors destacables en relació als seus mamífers.

3.1.4. Infraestructura verda

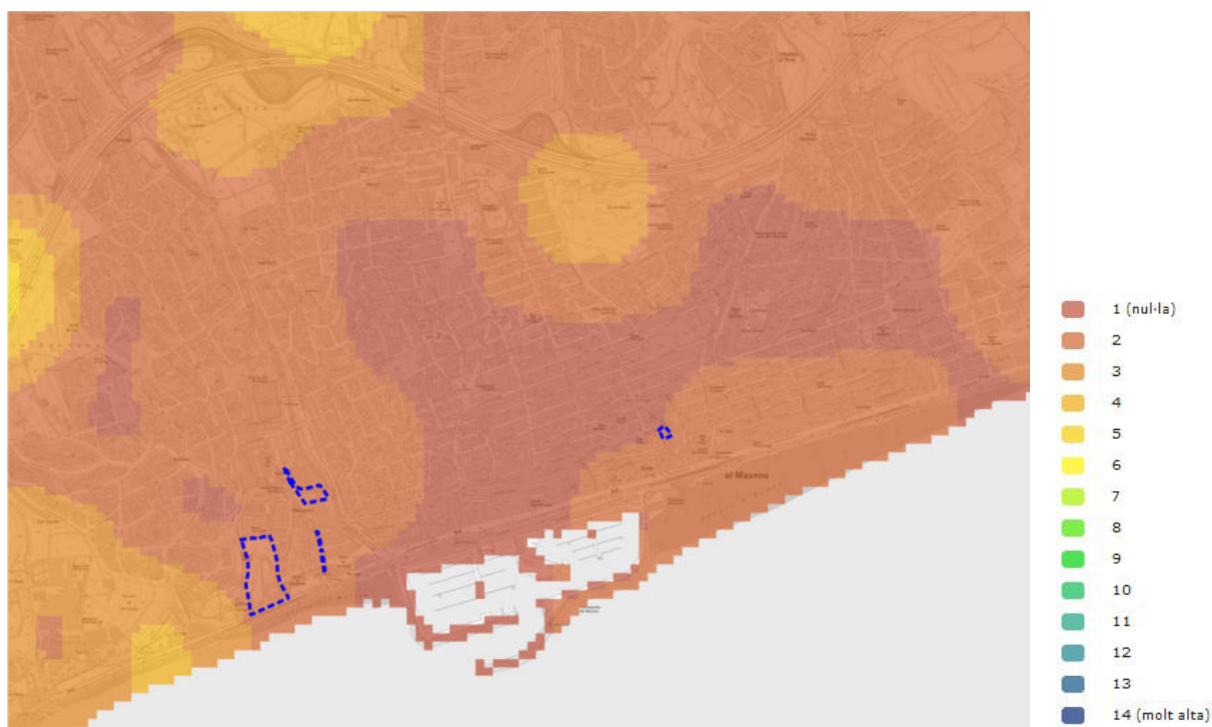
La infraestructura verda és una xarxa de zones naturals i seminaturals i altres elements ambientals, dissenyada i gestionada per proporcionar un ampli ventall de serveis ecosistèmics i protegir la biodiversitat tant dels assentaments rurals com dels urbans.

La població humana aprofita recursos proporcionats, directa o indirectament, per les funcions pròpies dels sistemes naturals i de la biodiversitat que els hi és inherent. Aquests recursos físics o intangibles, els anomenem serveis ecosistèmics.

Connectivitat ecològica

La localització de l'àmbit en la trama urbana del Masnou i entre les infraestructures lineals de la carretera C-32, carretera N11 i Via de Ferrocarril Així com, del continu urbanitzat de la regió metropolitana de Barcelona, fan que el sector presenti un baix nivell de connectivitat ecològica.

Imatge 27. Índex de connectivitat ecològica



Font: DTiS

Serveis ecosistèmics

Els serveis ecosistèmics són aquells beneficis que un ecosistema aporta a la societat i que milloren la salut, l'economia i la qualitat de vida de les persones. Un servei ecosistèmic deriva de les funcions pròpies dels ecosistemes.

Els serveis ecosistèmics es classifiquen en quatre grans àmbits:

- serveis d'aprovisionament
- serveis de regulació
- serveis culturals
- serveis de suport

Els **serveis d'aprovisionament** són aquells referits a la quantitat de béns o matèries primeres que un ecosistema ofereix, com la fusta, l'aigua o els aliments.

L'àmbit donada la seva localització en la trama urbana del Masnou, queda allunyat de les zones d'aprovisionament d'aliments o de biomassa.

Els **serveis de regulació** són aquells que es deriven de les funcions clau dels ecosistemes, que ajuden a reduir certs impactes locals i globals (per exemple la regulació del clima i del cicle de l'aigua, el control de l'erosió del sòl, la pol·linització, etc.).

En aquest sentit, altre vegada el fet de ser unaMp plenament integrat en la trama urbana del Masnou, fa que els valors dels serveis ecosistèmics siguin poc naturals, bon exemple d'aquest fet és l'escolament superficial, on un sòl natural presenta millors valors alts d'infiltració i per tant valors baixos d'escolament i al contrari espais urbans, molt impermeabilitzats presenten valors baixos d'infiltració de l'aigua i valors molt alts d'escolament superficial.

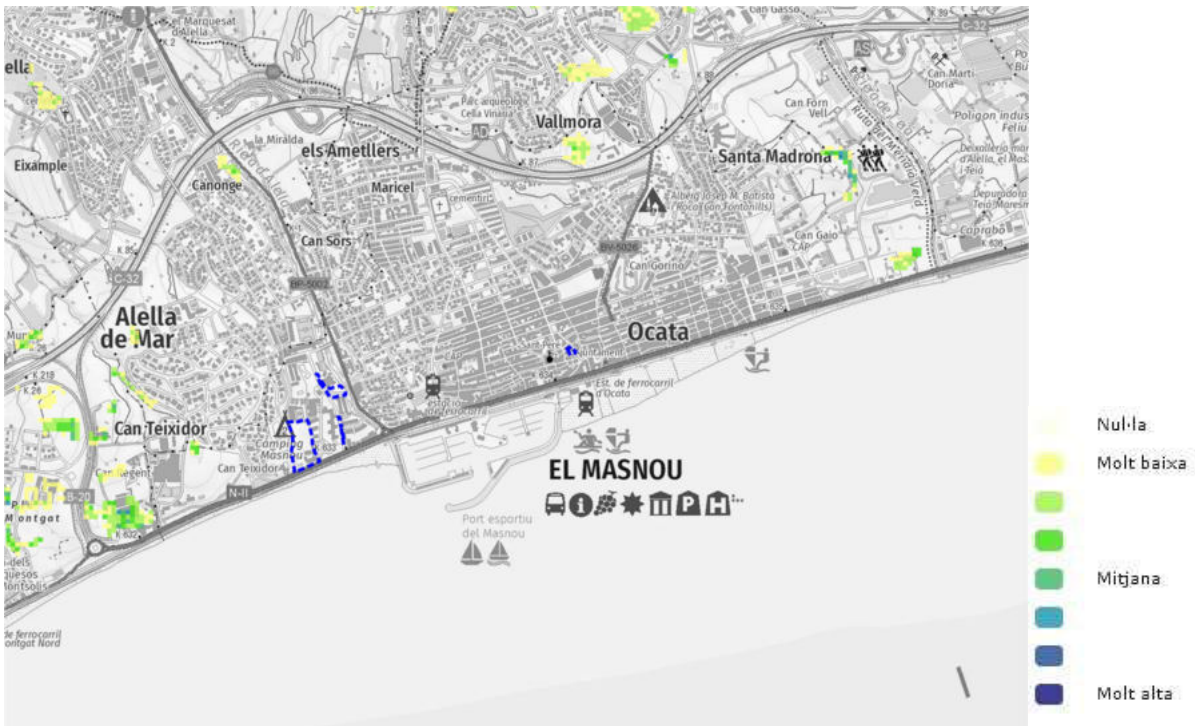
Imatge 28. Escolament Superficial. Servei Ecosistèmic de Regulació



Font: Hipermapa. DTIS

Aquells serveis ecosistèmics de regulació que depenen de la superfície forestal o vegetal, del cycle de l'aigua no estan representats en l'àmbit de la Mp, ni en el sistema urbà del Masnou.

Imatge 29. Increment de la biomassa aèria. Servei Ecosistèmic de Regulació



Font: Hipermapa. DTIS

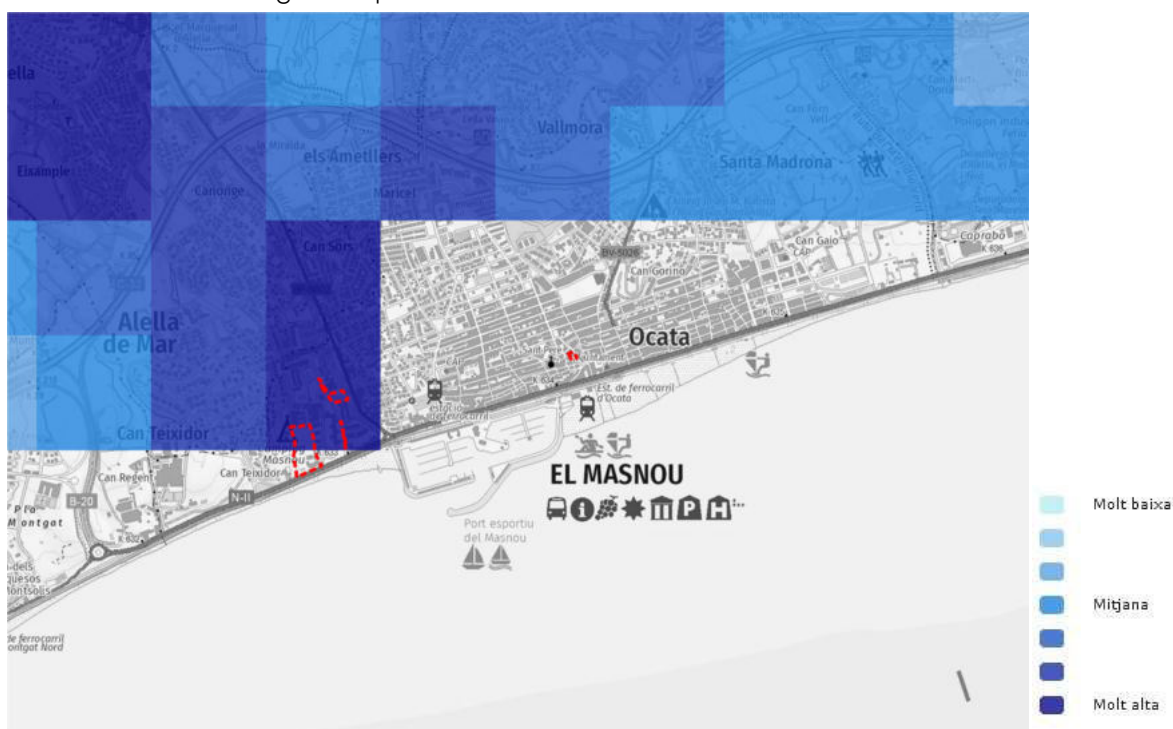
Els **serveis culturals** són aquells que estan relacionats amb el lleure, l'oci o aspectes més generals de la cultura. Entre els serveis culturals s'inclouen els beneficis no materials que les persones obtenen del contacte amb els ecosistemes. Inclouen beneficis espirituals, de recreació, per a la salut mental i física,

DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALMENT RELLEVANTS

d'apreciació estètica, d'inspiració artística, per al turisme, identitaris, científics, entre molts altres. Entre aquests cal destacar el paisatge i els seus principals elements, així com les oportunitats recreatives que se'n deriven.

Aquest serveis serien els més lligats i amb més potencialitat en un entorn urbà com és el cas de la present Mp. Un exemple clar és el servei de potencialitat recreativa, on tota la trama urbana i voltants presenta valors alts, si bé els valors són més alts com més al centre d'Igualada.

Imatge 30. Oportunitats Recreatives. Servei Ecosistèmic Culturals



Per contra el gaudi del paisatge i per tant la seva qualitat, els indicadors dels serveis ecosistèmics, en generals es valora més positivament un espai natural o d'alt interès paisatgístic i/o turístic. Així l'entorn del Mppresenta valors baixos en aquest sentit.

Els **serveis de suport**, com la biodiversitat i els processos naturals de l'ecosistema, que garanteixen bona part dels anteriors.

Els serveis de suport són el conjunt de funcions ecosistèmiques que sustenten i permeten que es prestin la resta de serveis (hàbitat per a les espècies, manteniment de la biodiversitat, cicles de nutrients, etc.).

Cada ecosistema proporciona diferents hàbitats que poden ser essencials pel cycle de vida de les espècies, inclòs aquelles migratòries que depenen de diferents ecosistemes.

Altra vegada indicadors i servis relacionats amb espais més naturals, així les zones urbanes presenten valors baixos en quant a serveis de suport.

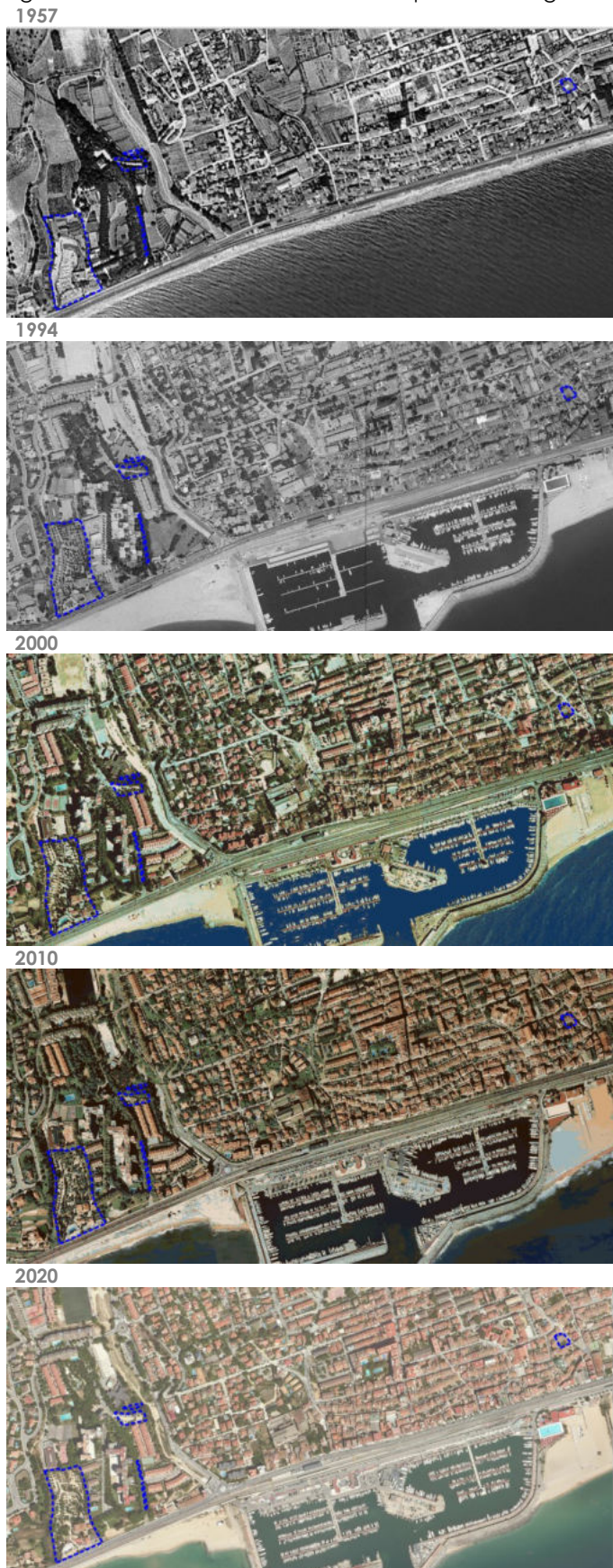
3.1.4. Usos del sòl i paisatge

Usos del sòl

Els àmbits de la Mp han estat des de fa molt anys lligats a usos antròpics, ja formant part del nucli antic del Masnou o amb l'activitat de càmping (com es pot veure en la següent imatge de l'any 1956-1957.

A continuació es pot observar l'evolució del territori a partir de les fotos aèries històriques, on es pot veure, com la trama urbana ha anat avançant a mesura que passen els anys.

Imatge 31. Evolució històrica del territori a partir d'imatges aèries.



Font: ICGC

L'entorn immediat al sector es bàsicament residencial, tot i que s'intercalen amb equipaments i infraestructures viaries.

Imatge 32. Imatges de l'entorn pròxim als sub-àmbit de la Mp.
Des del Mirador del Bellesguard



Sub-àmbit Institut mediterrània



Carrer Bonaventura Bassegona. Amb la façana del sub-àmbit C/Juan Roig



Font: Googlemaps

Sub-àmbit 1 - PE4 Can Barnades

Actualment el sub-àmbit 1 disposa d'una activitat en funcionament que ocupa la totalitat de la parcel·la privada. Es tracta del Càmping Masnou, instal·lació que va obrir al 1956, considerant-se el més antic d'Espanya. Disposa de bar, restaurant, piscina, supermercat, saló social, connexió wifi i zona de pícnic i barbacoa distribuïts en 4 edificacions principalment, amb un total de 2.744m² construïts segons cadastre.

Imatge 33. Imatges del sub-àmbit PE6 Can Barnades.



Imatge 34. Vista panoràmica de l'estat actual de l'àmbit



Sub-àmbit 2 – PE6 Carrer Joan Roig

El sub-àmbit del PE6, C/ Joan Roig, es localitza en plena trama urbana del Masnou

Destaca la presència de l'edifici de l'antiga fàbrica de fils "El Pino", coneguda com a "Fabriqueta" i inclosa a l'inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat (dins de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme) i al Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic del Masnou aprovat inicialment al 2016.

Imatge 35. Imatges del sub-àmbit PE6. Carrer Joan Roig



La resta dels 2 sub-àmbits, (Pg Joan Roig, Institut Mediterrània) amb usos d'aparcament i viaris, es localitzen pròxims al sub-àmbit de Can Barnades.

Imatge 36. Imatges dels sub-àmbit Pg Joan Roig Institut Mediterrània de la Mp



Sub-àmbit 3 – Pg. de Bellresguard

El sub-àmbit 3 és actualment una zona utilitzada com a aparcament ubicada al la banda oest del Passeig del Bellresguard.

d) Sub-àmbit 4 – Institut Mediterrània

El sub-àmbit 4 és actualment una zona utilitzada com a aparcament ubicada al sud de l'Institut Mediterrània, entre el Pg. del Bellresguard i la Riera d'Alella, al davant de l'edifici anomenat Casa del Marquès.

Paisatge

El **Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona** va ser aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014, aquest divideix el territori en diferents unitats de paisatge. El municipi del Masnou es localitza a la unitat paisatgística del Baix Maresme

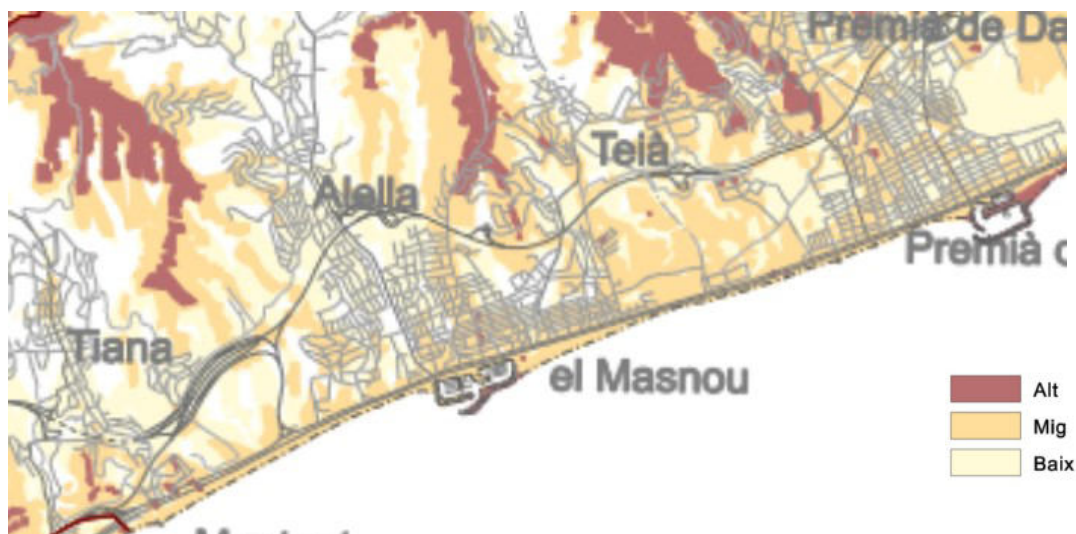
A la unitat del baix Maresme, el Catàleg destaca:

Relleu més o menys planer de l'andana litoral i suaument ondulat del piedemont o samontà de la serra de Marina, limitat pels relleus més abruptes de la serralada litoral

- Predomini dels teixits urbans i infraestructures de comunicació en detriment dels espais forestals, bàsicament pinedes de pi pinyer i brolles, i de l'agrícola, en bona part abandonat.
- Dualitat de la xarxa hidrogràfica i de comunicacions, que es palesa amb la circulació preferent pel fons de les rieres (canalitzades o no) i l'existència de carrers-rieres descoberts dins la trama urbana dels nuclis, que sovint structuren els propis nuclis.
- Façana litoral ocupada pel traçat de la línia de tren Barcelona-Mataró-Maçanet, per la N-II i per diversos ports esportius, que dificulten l'accés i la relació entre els nuclis i les platges, amb greus problemes d'erosió degut als espigons dels ports esportius i a l'escullera que protegeix el traçat ferroviari.
- Ric patrimoni arquitectònic modern, del s.XIX, vinculat amb les torres o cases paladianes dels "indianos" i amb les cases de poble amb patis interiors propis dels nuclis costaners

Els àmbits de la Mp, segons el mateix catàleg, té una grau d'exposició Baix - mitjà, com la resta del nucli del Masnou, tal com es pot comprovar en el següent plànol.

Imatge 37. Grau d'exposició visual



Font: Catàleg de paisatge de l'àrea metropolitana de Barcelona. Plànol de Visibilitat Grau d'exposició visual

3.1.4. Medi humà

Patrimoni cultural i històric

En el cas de la Mp, i tenint en compte les diferents tipologies de subàmbit i les seves localitzacions, en relació al patrimoni es diferencien molt.

Així el sub-àmbit PE6 sector C/Joan Roig - la fabriqueta, l'edifici que dóna façana al carrer Bonaventura Bassegodàés la Fàbrica de fils "El Pino" i està catalogada coma bé arquitectònic

Imatge 38. Patrimoni arquitectònic. Sub-àmbit 2, C/ Joan Roig,"



Font: Geoportal del patrimoni cultural. Generalitat de Catalunya

L'any 2016 es va aprovar inicialment el Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou, però no va continuar-se amb la seva tramitació.

Aquest incorpora la fitxa que inclou aquest Pla Especial en referència a la Fàbrica de Fils "El Pino", fàbrica inclosa al PE6 Carrer Joan Roig. És la fitxa número EI-04 D.

Aquesta determina un Grau de Protecció Nivell D (Bé Documental – BD), atribuint d'aquesta manera una Protecció Documental a l'element. Aquesta protecció s'aplica a aquells elements que poden ser

remodelats, enderrocats o substituïts per nous edificis, però s'ha de documentar exhaustivament l'edificació prèvia.

La fitxa proposa que amb el desenvolupament del PE6, l'Ajuntament ha de determinar i valorar la possibilitat de mantenir i conservar l'edificació o bé documentar-la tal com estableix la normativa per poder substituir-la per una altra edificació.

Malgrat poder enderrocar-se i donat que es troba a l'Inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat, dins de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme, es recomana la seva conservació.

Imatge 39. Imatges de la fitxa de la fabriqueta. Fàbrica de Fils "El Pino"



Font: Memòria d'informació MpPGOU2021, fent referència al Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou

Pel que fa als altres sub-àmbits, a l'oest del nucli urbà del Masnou, malgrat hi ha elements patrimonials al seu entorn o fins hi tot limitant amb els sub-àmbits (com el cas de can Barnades), en l'interior del sub-àmbit no es localitza cap element patrimonial.

Imatge 40. Patrimoni arquitectònic a l'entorn dels sub-àmbits oests de la Mp



Font: Geoportal del patrimoni cultural. Generalitat de Catalunya

Accessibilitat i serveis

Accés rodat. Els 4 sub-àmbits inclosos a la present modificació es troben ubicats a la zona sud del municipi. Aquest emplaçament els hi confereix la connexió amb la N-II que travessa el Masnou paral·lela a la línia de costa.

El sub-àmbit 1 preveu obrir un vial de connexió directa amb aquesta carretera, els sub-àmbits 3 i 4 tenen accés directe des del Pg. del Bellresguard, i el sub-àmbit 4 està connectat mitjançant el carrer Roger de Flor que passar a ser el carrer de Bassegoda Amigó.

Accés de vianants. Els accessos de vianants als àmbits són els mateixos que els rodats.

Transport públic. La proximitat dels 4 sub-àmbits a la línia de costa fa que també tinguin pròxima la línia de tren que circula paral·lela a la mateixa. Així, els àmbits ubicats a l'oest del municipi (S1, S3, S4) disposen de la parada del Masnou a un màxim de 200m. Pel que fa a l'àmbit ubicat al centre del municipi (S2), es troba molt a prop de la parada de tren Ocata.

Cal esmentar que el Masnou disposa també de diverses línies d'autobusos que serveixen tots els barris del municipi. El C19 té parades a uns 100m dels àmbits inclosos al present document. També existeixen diverses línies que connecten el Masnou amb els municipis del voltant, com són les línies 690, 646, 849, e19, 644, 648 o el bus nit N-81.

Xarxes de subministrament i evacuació. Els àmbits objecte d'estudi compten amb tots els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant LUC): accés rodat, escomesa d'aigua, evacuació d'aigües i xarxa elèctrica de baixa tensió. Malgrat això, es considera necessària la revisió de tots ells i la seva substitució en cas que es cregui necessari.

3.2. ÀREES D'INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA AMBIENTAL

3.2.1. Figures de protecció

A l'hora de concretar els objectius ambientals fixats per la Mp, a part dels objectius fixats per les figures de planejament superior, cal donar compliment a l'annex I de la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell d'Europa, de 27 de juny de 2001, relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, coneguda també com a avaluació ambiental estratègica, com també a la Llei estatal 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, que estableixen que caldrà definir els objectius de protecció ambiental fixats en els àmbits internacional, comunitari o de l'Estat que guardin relació amb el pla o programa i que determinen que caldrà concentrar-se en aspectes com la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna i la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, els béns materials i el patrimoni cultural (que inclou el patrimoni arquitectònic i arqueològic, el paisatge i les seves interrelacions).

No afecten a l'àmbit de la Mp, plans sectorials de figures de protecció específiques (Pla Espais d'Interès Natural, Xarxa Natura 2000, etc). Però existeixen normatives sectorials ambientals que afecten la zona de la modificació puntual que es tramita, els àmbits analitzats són:

- Biodiversitat
- Sòls
- Aigua
- Ambient atmosfèric
- Canvi climàtic
- Paisatge
- Connectivitat
- Mobilitat

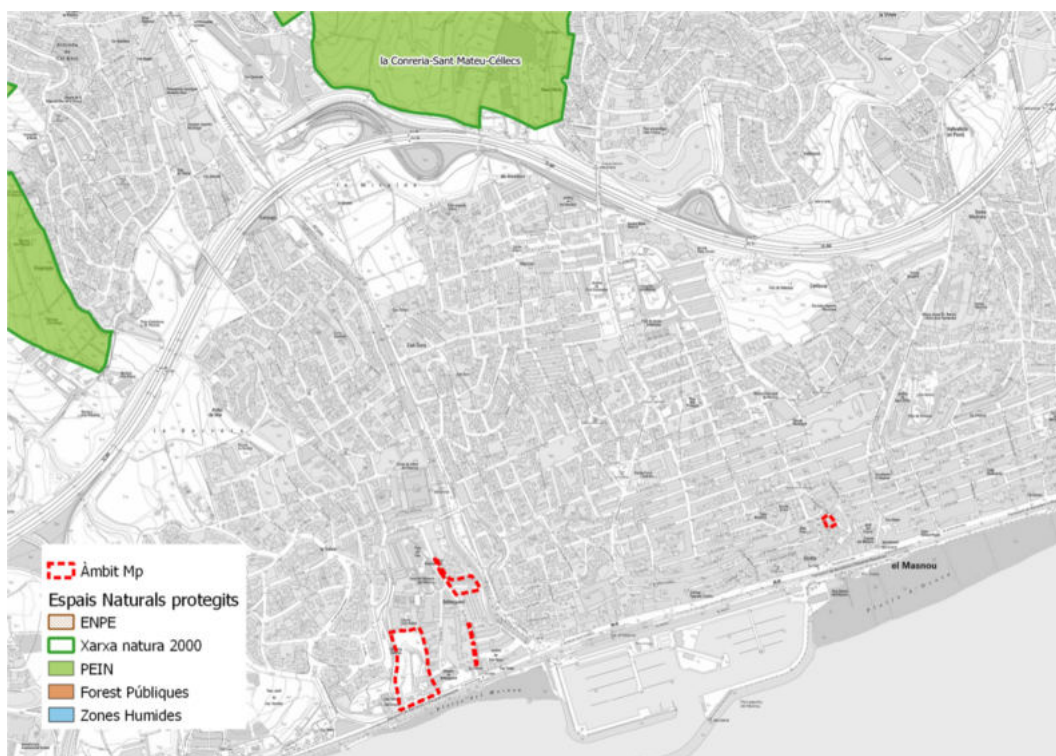
Tot seguit es determinen els objectius ambientals de cada àmbit que tenen relació amb la Mp objecte d'estudi:

<p>1. Canvi climàtic Pla de l'energia i el canvi climàtic 2012-2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Introduir millores en l'eficiència energètica - Foment de la mobilitat sostenible - Mesures de precaució per preveure, prevenir o reduir al mínim les causes del canvi climàtic i mitigar-ne els efectes negatius
<p>2. Aigua Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000. Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promoure un ús sostenible de l'aigua basat en la protecció a llarg termini dels recursos hídrics disponibles.
<p>3. Ambient atmosfèric <i>Directiva 2008/50/CE del Parlament Europeu i el Consell de 21 de maig de 2008.</i> <i>Directiva 2015/1480/CE de la Comissió, que modifica la Directiva anterior</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Evitar, prevenir o reduir els efectes nocius per a la salut humana i pel medi ambient de la contaminació de l'aire. - Mantenir la qualitat de l'aire, quan sigui bona, i millorar-la en els altres casos.
<p>4. Biodiversitat Estratègia de patrimoni natural i la biodiversitat de Catalunya 2030</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Integrar els condicionaments de la conservació i l'ús sostenible de la biodiversitat en la planificació territorial i el planejament urbanístic.
<p>5. Sòls Directiva (COM(2006)232) per la que s'estableix un marc per a la protecció dels sòls de la Unió Europea</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protegir el sòl dels processos de degradació: erosió, desertificació, pèrdua de matèria orgànica, contaminació, segellat, compactació, reducció de la seva biodiversitat, salinització i inundació i esllavissament. - Gestionar de forma sostenible els recursos del sòl. - Aplicar restriccions a les zones amb problemes relacionats amb l'erosió, les inundacions i l'esllavissament de terres.
<p>6. Paisatge Conveni europeu del paisatge. Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protegir, gestionar i planificar el paisatge per millorar-lo i/o preservar-lo. - Integrar el paisatge en les polítiques de planificació - Mantenir tant els hàbitats i la biodiversitat com els paisatges seminaturals.
<p>7. Connectivitat Bases per les directrius de connectivitat ecològica de Catalunya (DMAH 2006). Estratègia de patrimoni natural i la biodiversitat de Catalunya 2030</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protecció dels components del medi natural que permeten en manteniment de la connectivitat ecològica i la funcionalitat dels ecosistemes a escala local tant els que estan definits de valor natural per la planificació sectorial i territorial com els que no.
<p>8. Mobilitat sostenible Llei 9/2003 de la mobilitat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fomentar la mobilitat sostenible. - Promoció del transport públic i altres sistemes que permetin reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle

Com es pot observar en la següent imatge, els espais naturals protegits més propers al nucli del Masnou i als àmbits de la Mpa, es localitzen al nord de la carretera C-32

El desenvolupament de la Mpn ha d'afectar aquests espais naturals protegits. Tampoc es localitzen els àmbits de la Mpc cap espai d'interès geològic.

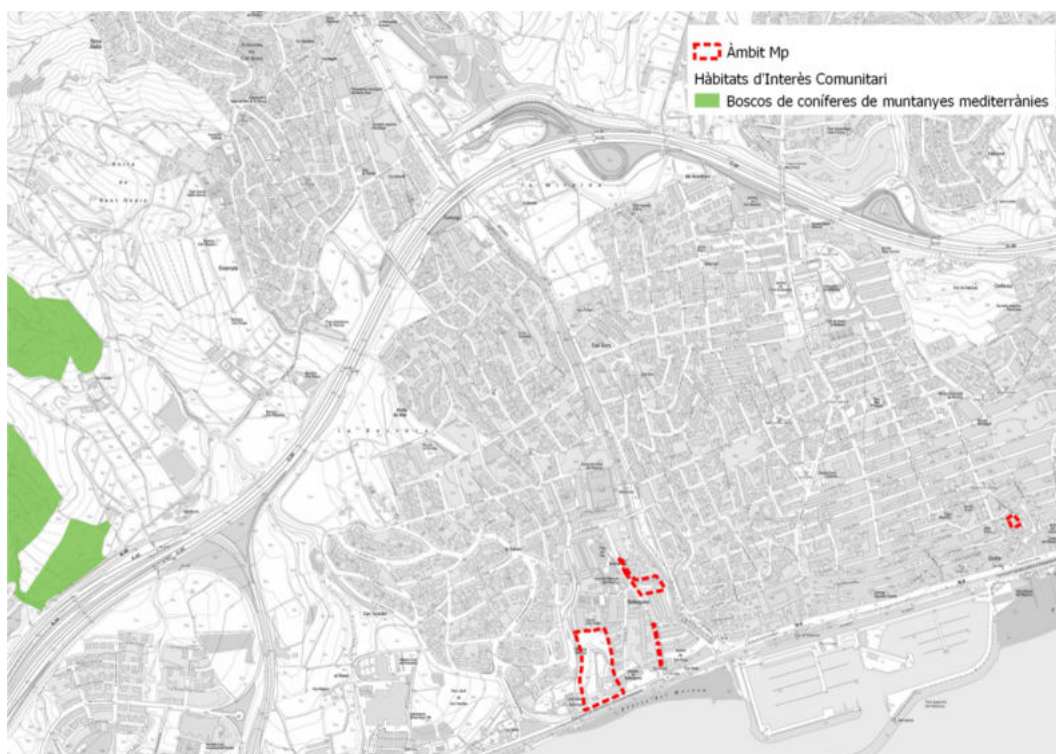
Imatge 41. Espais naturals protegits



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC. Departament d'Acció climàtica, Agricultura i Agenda Rural

Com ja s'ha comentat anteriorment, la biodiversitat o la singularitat de l'àmbit afectat és baixa, els hàbitats descrits en la zona d'estudi no tenen prou singularitat per incloure's dins d'algun nivell elevat específic de protecció per part de normatives europees. Així doncs, no hi ha cap **hàbitat d'interès comunitari** que resulti afectat directament per la Mp.

Imatge 42. Hàbitats d'interès Comunitari



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC. Departament d'Acció climàtica, Agricultura i Agenda Rural

Espècies de flora i fauna protegides

Segons la informació disponible a les bases cartogràfiques de el Departament d'Acció Climàtica, alimentació i Agenda rural de la Generalitat els àmbits de la Mp:

- No afecta directament cap zona inclosa en plans de recuperació de fauna
- No es localitza dins de cap Àrea d'Interès Faunístic i Florístic
- No es localitza dins de cap Zona protecció per a l'avifauna amb la finalitat de reduir el risc d'electrocució i col·lisió amb les línies elèctriques.

3.2. ÀREES DE RISC PER LA SEGURETAT I EL BENESTAR DE LES PERSONES

3.2.1. Risc d'incendi forestal

Donat el caràcter urbà dels àmbits de la Mp, objecte del present estudi, aquest no presenta cap risc per incendi forestal.

Imatge 43. Plànol de risc d'incendi forestal



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC i Departament d'Acció climàtica, Agricultura i Agenda Rural.

3.2.2. Risc d'inundació

Segons La cartografia de referència de l'Agència Catalana de l'Aigua, els àmbits de la Mp, es localitzen en zones possibles d'inundació segons criteris geomorfològics

Imatge 44. Plànol de risc d'inundabilitat a l'àrea del Masnou



Font: Elaboració pròpia sobre base de l'ICGC i ACA.

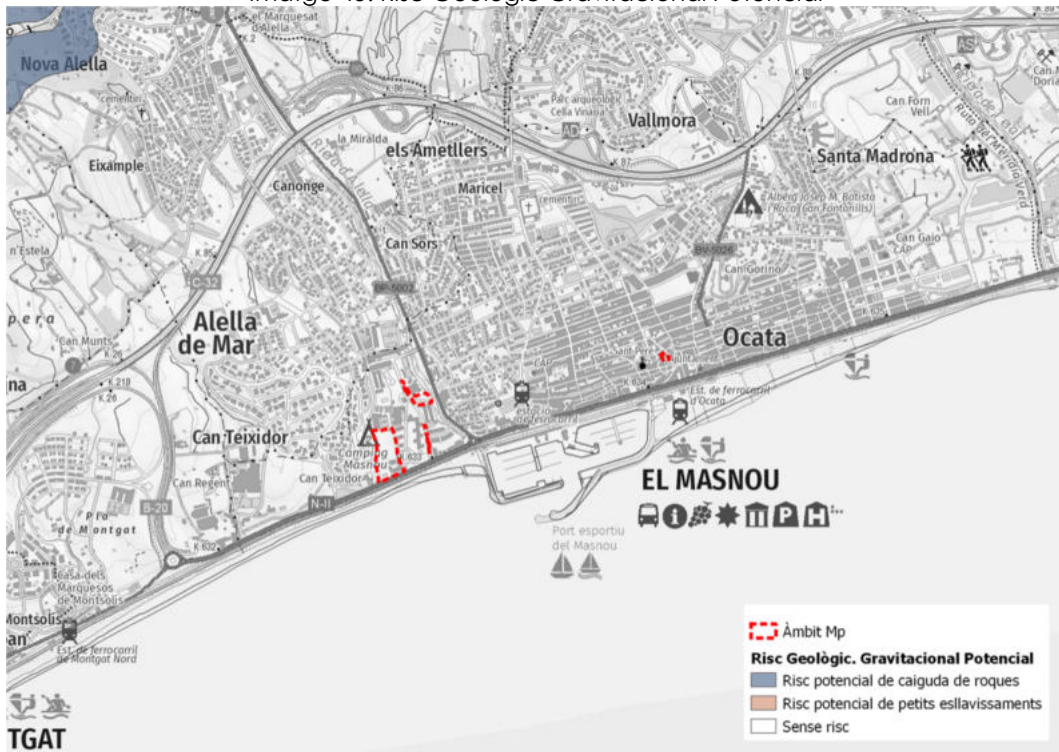
3.2.3. Risc geològic

Risc d'Esllavissades

Una esllavissada és el trencament d'una part del terreny que es desplaça vessant avall per la influència de la gravetat. Dins d'aquesta definició s'inclouen una gran diversitat de processos, que es poden classificar en quatre tipus en funció de la dinàmica i del risc que poden generar: despreniments, esllavissaments, esllavissaments superficials i corrents d'arrossegalls.

L'àmbit objecte d'aquesta Npno inclou terrenys amb pendents superiors al 20%, així el risc geològic gravitacional o despreniments és inexistent en general per tot el nucli del Masnou

Imatge 45. Risc Geològic Gravitacional Potencial



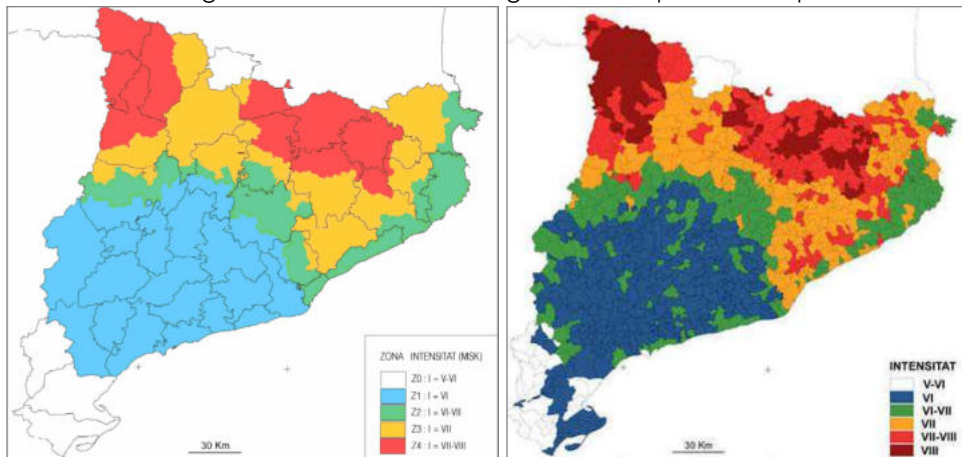
Font: DIBA

Igualment, el fet de la gram trama urbana impermeabilitzada del Masnou fa que no hi hagi potencialment i en termes generals erosió del sòl.

Risc de terratrèmols

El municipi del Masnou es situa a la zona 2 d'intensitat sísmica VII (500 anys) segons l'escala internacional d'intensitat macrosísmica (MSK), essent aquesta la de risc mitjà a Catalunya.

Imatge 46. Intensitat sísmica segons comarques i municipis



Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, 1997, 2001.

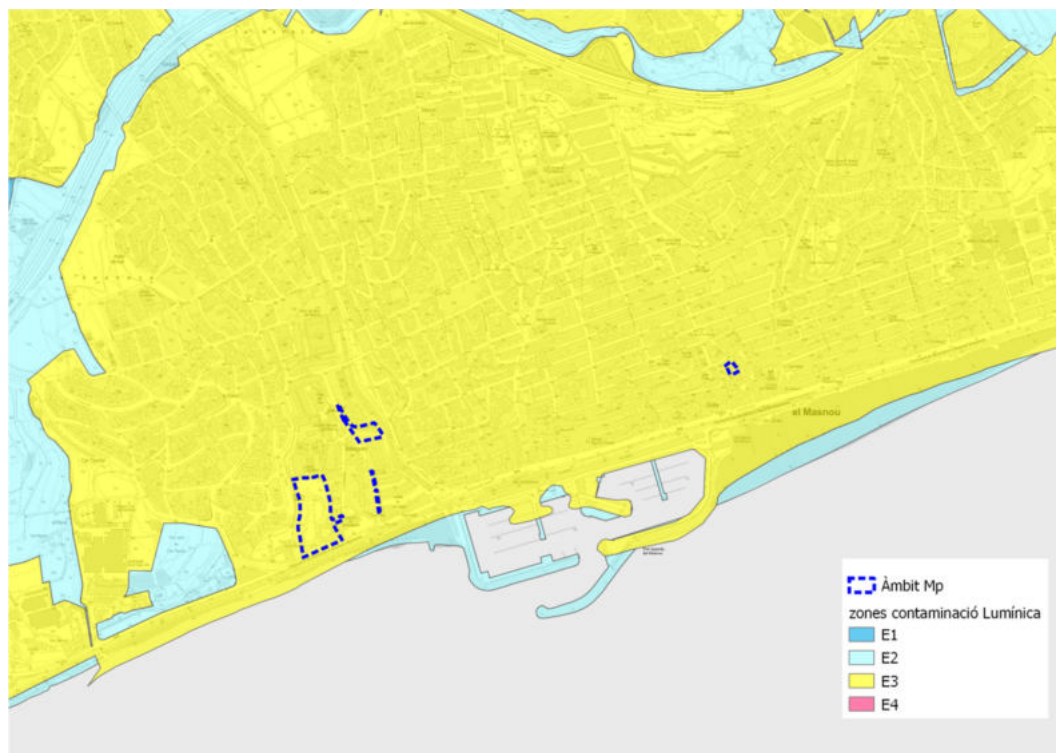
3.2.4. Risc de contaminació lumínica

Segons el Reglament que desenvolupa la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn (Decret 190/2015, de 25 d'agost, del Reglament Llei 6/2001), l'àmbit afectat es classifica com a E3 ja que el planejament urbanístic actual el qualifica com a Sòl Urbà Consolidat.

Bona part del municipi, inclòs el sector d'anàlisi, es troba dins la zona E3, de protecció moderada. Aquesta zona es correspon amb àrees que el planejament urbanístic classifica com a sòl urbà o

urbanitzable (excepte les àrees que són E1, E2 o E4) o que són d'ús intensiu durant la nit (proposats per els ajuntaments i aprovats pel departament competent).

Imatge 47. Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a l'entorn del nucli urbà del Masnou



Font: Departament d'Acció climàtica, Agricultura i Agenda Rural. Generalitat de Catalunya.

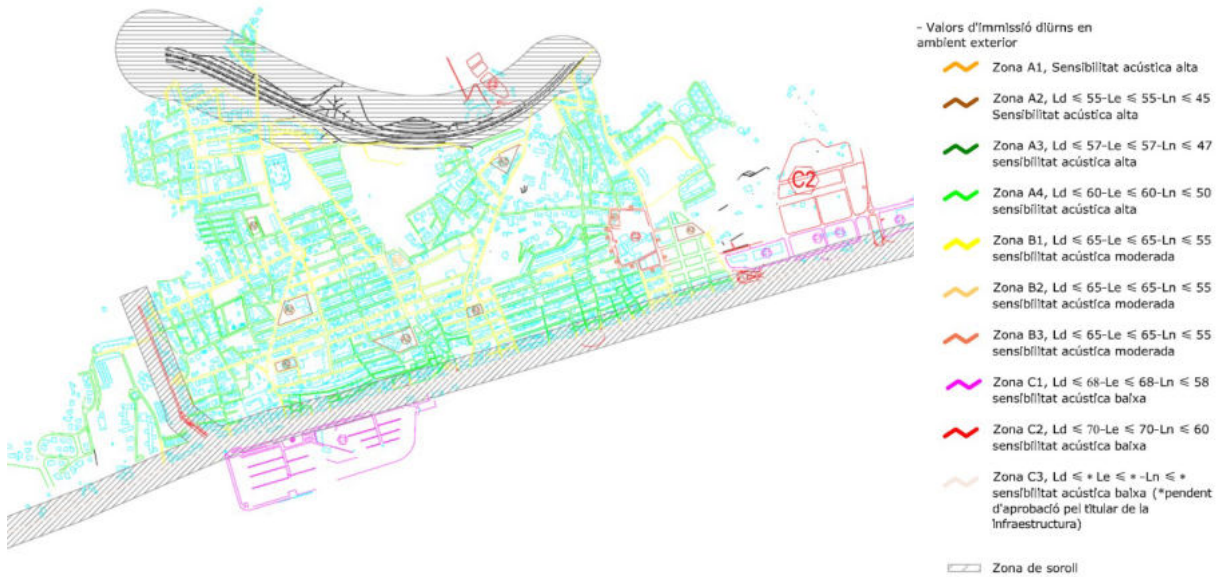
3.2.5. Risc de Contaminació acústica

El so es defineix com una alteració física de l'aire produïda per les vibracions mecàniques de la matèria. Quan aquesta alteració és susceptible de produir molèsties al receptor es defineix com a soroll. La magnitud de so percebuda pel receptor rep el nom de sonoritat i es defineix com la sensació subjectiva que percep l'oient i depèn, principalment, de la intensitat i la freqüència del so.

La qualitat acústica d'una zona està determinada per les condicions físiques, urbanístiques i de les característiques de les activitats que es realitzen dins d'aquesta, per la qual cosa la caracterització dels nivells d'immissió obliga a analitzar les possibles relacions entre les fonts emissores i la propagació que afectin a un receptor determinat.

El Masnou disposa del mapa de capacitat acústica aprovat el 20 de maig del 2010, però el visor dels mapes de capacitat acústica municipals no tenen les capes cartografiades.

Imatge 48. Mapa de capacitat acústica del Masnou



Font: Ajuntament del Masnou

Es pot veure que els sub-àmbits de la Mp es localitzen en diferents zones, entre zona de sensibilitat acústica alta (A4) i Zona de sensibilitat acústica moderada (B1), així mateix al llarg de la carretera N11 es considera zona de soroll.

3.2.5. Risc tecnològic

El mapa de Protecció civil descarta els riscos tecnològics a l'àmbit d'estudi, en relació a:

- Risc químic per establiments Industrials
- Risc per transport de mercaderies perilloses
- Risc nuclear
- Risc radiològic
- Municipi sense Oleoducte, etilenueducte, gasoducte operatiu

3.3. SÍNTESI DEL PERFIL AMBIENTAL DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

A la taula següent es realitza una síntesi de les característiques ambientals més rellevants dels sub-àmbits de la Mp

Aspectes ambientals analitzats		Especificitats en l'àmbit del PDU
Ocupació i consum de sòl	Usos naturals	Sense zones naturals. En el sub-àmbit can barnades hi ha activitat de càmping on hi ha arbres.
	Usos antròpics	Es tracta d'un àmbit modificat antròpicament, i bàsicament de zona urbana.
Hàbitats i espècies protegides	HIC Prioritaris	No hi ha presència d'HIC prioritaris
	HIC no prioritaris	No hi ha HIC
	AIFF	NO inclòs en AIFF
Espais naturals protegits	PEIN i X natura 2000	No hi ha espais inclosos al PEIN o a la Xarxa natura 2000.

DESCRIPCIÓ DELS ASPECTES AMBIENTALMENT RELLEVANTS

Aspectes ambientals analitzats		Especificitats en l'àmbit del PDU
	ENPE	No hi ha espais naturals de protecció especial.
	Arbres monumentals	No hi ha arbres monumentals catalogats
	Espècies Protegides	Especies sense destacar
Altres espais de rellevància ambiental	Zones humides	No hi ha zones humides
	Forest públic	No hi ha forest públiques
	Patrimoni geològic	No es localitza en espais d'interès geològic
Connectivitat ecològica	Eixos de connectivitat territorial	La zona presenta un índex de connectivitat molt baix
	Eixos de connectivitat local	No es destaquen els àmbits de la Mp per la seva connectivitat, amb forta influència realitzada pel nucli del Masnou i les infraestructures lineals
Riscos naturals i tecnològics	Riscos geològics	No hi ha riscos geològics.
	Àrees inundables	Possible risc d'inundació. Risc a estudiar
	Zones de risc d'incendi forestal	No hi ha un risc d'incendi forestal elevat, degut als usos antròpics dominants.
	Risc sísmic	Risc sísmic mitjà
	Risc químic	Sense risc associat
	Risc transport de mercaderies perilloses	Sense risc associat
Cicle de l'aigua	Superficials	Sense incidència. Al no haver-hi presència de cursos fluvials destacats que transcorren pels sub-àmbits. El torrent de Sistres transcorre pel límit oest del Sub-àmbit PE4, Can Barnades
	Subterrànies	Sector es troba situat sobre la massa d'aigua del maresme. L'aqüífer ubicat sota la zona de projecte està catalogat com aqüífer protegit per el Decret 328/1988, d'11 d'octubre pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya. Ahora està catalogat com a massa d'aigua afectada per les zones vulnerables a la contaminació per nitrats d'origen agrari (Directiva 91/676/CEE i Normativa derivada).

Aspectes ambientals analitzats		Especificitats en l'àmbit del PDU
	Sistema d'abastament	Els àmbits objecte d'estudi compten amb tots els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant LUC): accés rodat, escomesa d'aigua, evacuació d'aigües i xarxa elèctrica de baixa tensió. Malgrat això, es considera necessària la revisió de tots ells i la seva substitució en cas que es cregui necessari.
	Sistema de sanejament	
Ambient atmosfèric	Qualitat de l'aire	Zona de Qualitat de l'Aire 3: Maresme. L'anàlisi dels informes de qualitat de l'aire 2017 de la ZQA 7 indica que no s'han superat els límits anuals de contaminants atmosfèrics.
	Contaminació acústica	Es destaca el pas de la carretera N11, com a font de contaminació acústica
	Zones sensibles a la contaminació lumínica	Zones amb un grau de baixa-moderada, sectors residencials. Zona E3
Paisatge i patrimoni	Elements d'interès patrimonial	En el Sub-àmbit PE&. C/ Joan Roig, l'edifici a façana al carrer de Bonaventura Bassegoda està protegit. A l'oest del Sub-àmbit de Can Barnades, limitant amb aquesta hi ha una zona de jaciments arqueològics
	Eixos rellevants de connectivitat social	No hi ha senders o itineraris senyalitzats especialment rellevants.
	Camins ramaders	Absència de camins ramaders en el municipi del Masnou
	Zones paisatgístiques rellevants	No es destaca
	Conques visuals	Zona poc visible segons el Catàleg del paisatge de la regió metropolitana de Barcelona
Mobilitat	Xarxa de vehicles privat	Àmbit molt ben connectat a la xarxa viària bàsica del territori
	Xarxa de transport públic	Existència de diferents parades de transport (Autobús o ferrocarril) e el radi de 750 m dels diferents sub-àmbits de la Mp.
Canvi climàtic	Efectes derivats del canvi climàtic	Les projeccions climàtiques i les vulnerabilitats del municipi, fa indicar que l'augment de calor i les sequeres prolongades seran els aspectes més determinants de l'emergència climàtica sobre la Mp el municipi
Serveis ecosistèmics	Tipus de serveis	Es destaca per ser uns àmbits urbans, així tots aquells serveis ecosistèmics lligats a la presència de vegetació, presenten valors baixos.

4. OBJECTIUS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL I CRITERIS FIXATS PEL PLA

4.1. OBJECTIUS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL PREDETERMINATS

En aquest apartat es recullen els objectius de protecció mediambientals fixats a l'àmbit internacional, comunitari europeu, estatal, autonòmic o local que tinguin relació amb la redacció de l'a Modificació puntual. També s'inclouen les directrius i obligacions jurídiques que resultin d'aplicació, incloses les establertes per plans de rang superior

Es considera necessari recollir en aquest punt i iniciar-lo amb els **Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS)**, per tal de considerar-los i desenvolupar els objectius específics per el present planejament, en base aquestes premisses dels ODS.

Els ODS, es desenvolupen a partir dels principals resultats de la Conferència de Rio+20, per tal d'adoptar-los i desenvolupar-los en l'horitzó 2030. Aquells que tenen una relació més directa amb les qüestions ambientals emmarcades en l'Avaluació ambiental estratègica, s'especifiquen els objectius principals que s'han d'assolir

- **Objectiu ODS 3.**Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats
- **Objectiu ODS 6.**Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones
- **Objectiu ODS 7.**Garantir l'accés a una energia assequible, segura, sostenible i moderna per a totes les persones
- **Objectiu ODS 9.** Construir infraestructures resilents, promoure la industrialització inclusiva i sostenible i fomentar la innovació
- **Objectiu ODS 11.** Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles
- **Objectiu ODS 12.** Garantir modalitats de consum i producció sostenibles
- **Objectiu ODS 13.**Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest

Existeix normativa sectorial ambiental que pot tenir incidència en l'àrea de projecte i la Mp que es tramita, els àmbits analitzats són:

- Biodiversitat
- Sòls
- Aigua
- Ambient atmosfèric
- Canvi climàtic
- Paisatge
- Connectivitat
- Mobilitat

Tot seguit es determinen els objectius ambientals de cada àmbit que tenen relació amb la Mp objecte d'estudi:

<p>1. Canvi climàtic Pla de l'energia i el canvi climàtic 2012-2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Introduir millores en l'eficiència energètica - Foment de la mobilitat sostenible - Mesures de precaució per preveure, prevenir o reduir al mínim les causes del canvi climàtic i mitigar-ne els efectes negatius
<p>2. Aigua Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000. Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promoure un ús sostenible de l'aigua basat en la protecció a llarg termini dels recursos hídrics disponibles.
<p>3. Ambient atmosfèric <i>Directiva 2008/50/CE del Parlament Europeu i el Consell de 21 de maig de 2008.</i> <i>Directiva 2015/1480/CE de la Comissió, que modifica la Directiva anterior</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Evitar, prevenir o reduir els efectes nocius per a la salut humana i pel medi ambient de la contaminació de l'aire. - Mantenir la qualitat de l'aire, quan sigui bona, i millorar-la en els altres casos.
<p>4. Biodiversitat Estratègia de patrimoni natural i la biodiversitat de Catalunya 2030</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Integrar els condicionaments de la conservació i l'ús sostenible de la biodiversitat en la planificació territorial i el planejament urbanístic.
<p>5. Sòls Directiva (COM(2006)232) per la que s'estableix un marc per a la protecció dels sòls de la Unió Europea</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protegir el sòl dels processos de degradació: erosió, desertificació, pèrdua de matèria orgànica, contaminació, segellat, compactació, reducció de la seva biodiversitat, salinització i inundació i esclavissament. - Gestionar de forma sostenible els recursos del sòl. - Aplicar restriccions a les zones amb problemes relacionats amb l'erosió, les inundacions i l'esclavissament de terres.
<p>6. Paisatge Conveni europeu del paisatge. Llei 8/2005 de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protegir, gestionar i planificar el paisatge per millorar-lo i/o preservar-lo. - Integrar el paisatge en les polítiques de planificació - Mantenir tant els hàbitats i la biodiversitat com els paisatges seminaturals.
<p>7. Connectivitat Bases per les directrius de connectivitat ecològica de Catalunya (DMAH 2006). Estratègia de patrimoni natural i la biodiversitat de Catalunya 2030</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protecció dels components del medi natural que permeten en manteniment de la connectivitat ecològica i la funcionalitat dels ecosistemes a escala local tant els que estan definits de valor natural per la planificació sectorial i territorial com els que no.
<p>8. Mobilitat sostenible Llei 9/2003 de la mobilitat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fomentar la mobilitat sostenible. - Promoció del transport públic i altres sistemes que permetin reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle

4.2. OBJECTIUS I CRITERIS AMBIENTAL FIXATS PER A L'AVALUACIÓ DEL PLA

A continuació es detallen els objectius i criteris ambientals que es fixen per tal d'avaluar la Mp, que s'ha fixat a partir de la descripció del perfil ambiental del territori on s'inscriu, així com dels objectius de rang superior i el contingut de la pròpia Mp.

Aquests objectius es plantegen de forma jerarquitzada.

Objectiu 1. Optimitzar l'ocupació del sòl de manera eficient.

Minimitzar el consum de sòl i racionalitzar-ne l'ús d'acord amb un model territorial globalment eficient.

Aspectes ambientalment rellevants: Actualment és un àmbit de sòl urbà.

El Subàmit PE4 Can Barnades, amb activitat de càmping associada.

El Sub-àmbit PE6 C/ Joan Roig, està conformat per dues edificacions, la antiga fàbrica de fils amb façana al carrer de Bonaventura Bassegoda i una edificació residencial perpendicular a aquesta.

Resta de sub-àmbits, estan lligats a usos d'aparcament i viaris. La MpPGOU2021 pretén actualitzar i concordar la seva qualificació als usos reals dels sub-àmbits.

Críteris:

- Garantir el manteniment de l'estructura urbanística del nucli del Masnou i dels seus barris.
- Adopció de densitats i edificabilitats que s'ajustin a la realitat del territori i el seu entorn.
- Planificar de forma integrada els usos del sòl i la vialitat amb l'objecte d'afavorir l'accessibilitat i reduir la mobilitat obligada i, en general, la demanda de transport. En conformitat als plans sectorials municipals i territorials.
- Preveure espais verds, per minimitzar les illes de calor, per tal d'adaptar-se als efectes del canvi climàtic

Objectiu 2. Millorar l'eficiència d'energia dels sistemes urbans i les edificacions i reduir-ne la contribució al canvi climàtic.

Minimitzar els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic, afavorint els models de mobilitat sostenible.

Aspectes ambientalment rellevants: Els àmbits de la Mpes localitzen de forma ben comunicada a les infraestructures viaris locals i al transport públic del nucli Urbà.

Alhora es preveuen mesures passives i actives que faran un sector residencial adaptat a les vulnerabilitats del municipi vers l'emergència climàtica i alhora poden contribuir a la mitigació dels efectes del canvi climàtic.

Críteris:

- Fomentar, per tal de combatre el canvi climàtic, els modes de desplaçaments més sostenibles (dins i entre els sistemes urbans), dissuadint-ne l'ús del vehicle motoritzat individual. Promovent per exemple voreres per a vianants.
- Fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans, establint les condicions urbanístiques per l'emplaçament d'instal·lacions per a la recollida selectiva, tractament i dipòsit dels residus.
- Gestionar els residus d'enderroc, de la construcció i d'excavació que es generin en el desenvolupament del pla en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus
- Garantir el compliment dels paràmetres d'ecoeficiència en matèria d'aigua, energia, residus i materials i sistemes constructius.
- Promoure mesures d'estalvi energètic, així com l'obtenció d'energia de fonts renovables.

Objectiu 3. Compatibilitzar els nous usos amb els riscos naturals i antròpics intrínsecs del territori

Considerar les àrees de risc en l'assignació dels usos del sòl (zones inundables, inestables, amb risc d'incendi,...) i regular de forma acurada la implantació d'activitats de risc.

Aspectes ambientalment rellevants: Els diferents Sub-àmbits estan en zones potencialment inundables (segons criteris geomorfològics de l'Agència Catalana de l'Aigua), alhora el pas de la carretera NII pel sud de l'àmbit del PE Can Barnadessuoposa un risc presnetn en la infraestructura pel transport, malgrat els plans sectorials de riscos no coincidirin un risc associat pel transport de mercaderies perilloses.

Criteris:

- Confirmar en cada cas el risc d'inundació, a partir d'estudis concrets d'inundabilitat
- Ordenar adequadament i preveure usos compatibles amb el possible risc d'inundació
- Mantenir una franja de seguretat entre els nous desenvolupaments proposats a partir de la MpPGOU021 i la carretera NII

Objectiu 4.Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en les noves construccions, així com una bona permeabilització de l'aigua al sòl en els àmbits lliures d'edificacions

Compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua i racionalitzar-ne l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model territorial globalment eficient.

Aspectes ambientalment rellevants: No s'afecten cursos fluvials, i malgrat s'augmenta la impermeabilització de sòl avui dia ocupat per la zona de càmping, es prendran mesures de permeabilització del sòl, tant en espais públics com privats

Criteris:

- Facilitar la infiltració i la retenció de l'aigua de pluja especialment en els espais verds i lliures, però alhora en els espais privats
- Fomentar la reutilització de les aigües pluvials, depurades, grises, etc. segons els nivells de qualitat exigibles als diversos usos.
- Prioritzar aquelles tipologies que comporten un menor consum d'aigua.

Objectiu 5.Garantir que les actuacions previstes compleixin els límits de soroll establerts per la normativa aplicable

Prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica

Aspectes ambientalment rellevants: Zona de sensibilitat acústica moderada, al tractar-se d'un futur sòl Residencial (zona de capacitat Acústica A4). S'ha de preveure la futura ordenació tenint en consideració la carretera NII considerat una font de soroll important.

Criteris:

- Garantir el compliment a les determinacions i objectius de qualitat acústica de laLlei 6/2002, de 12 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i reglament que la desenvolupa Decret 176/2009, o aquella normativa que la substitueixi

Objectiu 6.Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica .

Prevenir i corregir la contaminació acústica, lumínica i electromagnètica

Aspectes ambientalment rellevants: Zona de protecció lumínica moderada, al tractar-se de sòl urbà /urbanitzable.

Criteris:

- Garantir el compliment de la normativa de protecció del cel nocturn (Decret 190/2015, de 25 d'agost, del Reglament Llei 6/2001) En aquest sentit, caldrà establir la regulació adient per assolir els nivells de brillantor fixats per la Llei.

4.3. ANÀLISI DE L'ALTERNATIVA ESCOLLIDA

La valoració dels objectius ambientals per la modificació puntual descrit, permet justificar les bondats ambientals d'aquest.

A continuació es valora el grau de compliment de cadascun dels objectius fixats:

Objectiu 1. Optimitzar l'ocupació del sòl de manera eficient, i establir una tipologia d'edificació el més compacta possible donada la realitat i les característiques del sector.

L'ordenació establerta per part de la Mp aprofita el teixit urbà existent ocupant un espai central al nucli del Masnou (PE4. C/ Joan Roig), alhora amb la proposta de qualificació del PE6 Can Barnades, completa el teixit residencial del nucli del Masnou per la seva part est, amb la possibilitat de construir habitatges de protecció oficial i alliberen més de 7.000m² de sòl urbanitzable per espais verds públics.

Per últim el sub-àmbits 3 i 4, permeten actualitzar la seva qualificació urbanística d'acord amb els seus usos reals actuals.

En general la proposta de Mp, permet reutilitzar un teixit urbà i alhora completa la trama urbana dels diferents sectors del Masnou

Amb aquest objectiu específic de la Mp, es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible.

- **Objectiu ODS 11.** Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.

Per tant es considera que aquest objectiu es compleix satisfactòriament.

Objectiu 2. Millorar l'eficiència d'energia dels sistemes urbans i les edificacions i reduir-ne la contribució al canvi climàtic, afavorint els mitjans de mobilitat sostenible.

Si bé la nova ocupació d'aquest espai per les futures edificacions residencials suposarà uns nous consums energètics i per tant un increment en les emissions, la tipologia edificatòria permet introduir mesures d'eficiència energètica. A més a més, es tracta d'un espai ben connectat pel que fa a transport públic, i una distància òptima als diferents equipaments i serveis del municipi, pel que es garanteix la mobilitat sostenible.

Comparant les emissions de CO₂ de la situació actual (PGOU2011) amb la proposta del Mp PGOU 2021, la nova proposta augmenta les emissions, però per la major possibilitat d'habitatges i per tant les emissions de CO₂ relacionades amb la mobilitat. Però la proposta millora l'eficiència i les emissions relacionades amb el consum energètic del global de l MpPGOU.

Donades les normatives actuals, en quan les emissions de gasos d'efecte hivernacle i la millora en l'ús i gestió de les energies renovables, els futurs desenvolupaments hauran de fer front i potenciar l'eficiència energètica dels edificis i habitatges, contribuint a la mitigació del canvi climàtic i contribuint a construir ciutats més sostenibles

Amb aquest objectiu específic de la MP, es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible.

- **Objectiu ODS 11.** Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles.

- **Objectiu ODS 13.** Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.

Per tant es considera que aquest objectiu es compleix satisfactòriament.

Objectiu 3: Compatibilitzar els nous usos amb els riscos naturals i antròpics intrínsecs del territori

Es destaca la possibilitat de risc d'inundació en alguns sub-àmbits de la Mp, en el desenvolupament administratiu urbanístic de la Mp, s'estudiarà, si es considera oportú, la inudabilitat relacionada amb els diferents sub-àmbits, per tal d'evitar conflictes amb el risc natural. Aquest estudi pot ser útil per ordenar els usos i activitats del sub-àmbits, segons la capacitat dels sistema urbà del Masnou i alhora adaptar-se als efectes negatius del canvi climàtic, el qual una conseqüència pot ser episodis de pluviometria intensa, associada a inundacions de les rieres del maresme.

Amb aquest objectius específic de la Mp, es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible

- **Objectiu ODS 13.** Garantir una vida sana i promoure el benestar per a totes les persones a totes les edats
- **Objectiu ODS 13.** Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest

Objectiu 4. Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en les noves construccions, així com una bona permeabilització de l'aigua al sòl en els àmbits lliures d'edificacions.

La Mp proposa el desenvolupament d'una zona verda al sud del sub-àmbit de can Barnades, zona que ha de servir, entre altres per permeabilitzar el continuo urbà.

pel que fa a les mesures d'estalvi d'aigua en els futurs habitatges, es considera que caldrà donar-hi compliment en els respectius projectes de la Mp, d'urbanització i constructius dels sub-àmbits i edificacions

Amb aquest objectius específic de la Mp, es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible.

- **Objectiu ODS 6.** Garantir la disponibilitat i una gestió sostenible de l'aigua i el sanejament per a totes les persones.
- **Objectiu ODS 13.** Adoptar mesures urgents per a combatre el canvi climàtic i els efectes d'aquest.

Objectiu 5. Garantir que les actuacions previstes compleixin els límits de soroll establerts per la normativa aplicable.

Les futures edificacions hauran de complir amb els valors establerts per a la zona de sensibilitat acústica moderada, donat que un cop desenvolupat els diferents sub-àmbits serà un entorn residencial. El fet de situar la zona verda al sud del Sub-àmbit 1 de can Barnades, ajuda al a mitigació del soroll provinent de la carretera N11, considerada una font important de soroll

Per tant es considera que aquest objectiu es podrà complir en els projectes constructius dels futurs edificis que es preveu en els diferents sub-àmbits.

Amb aquest objectiu específic de la Mp, es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible.

- **Objectiu ODS 11.** Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles.
- **Objectiu ODS 12.** Garantir modalitats de consum i producció sostenibles.

Objectiu 6. Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica, incidint en un correcte disseny de l'enllumenament públic, regulant l'enllumenament privat exterior i maximitzant l'estalvi i eficiència energètica.

Caldrà donar-hi compliment en els respectius projectes d'urbanització de l'espai lliures i viaris, alhora amb els projectes constructius dels blocs d'habitatges.

Per tant es considera que aquest objectiu es compleix satisfactòriament.

Amb aquest objectiu específic de la Mp es compleix alhora amb els objectius de Desenvolupament Sostenible

- **Objectiu ODS 11.** Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilients i sostenibles
- **Objectiu ODS 12.** Garantir modalitats de consum i producció sostenibles

4.4. CONCLUSIONS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Tal i com es pot observar, doncs, l'alternativa escollida dona compliment a la major part dels objectius ambientals fixats per la proposta de modificació puntual, i els que es compleixen parcialment són els que s'acabaran de definir en el planejament derivat, el projecte d'urbanització, o projectes d'urbanització complementari, i dels projectes executius dels habitatges previstos.

Tant la ordenació establerta com, sobretot, la solució adoptada per part de la Mp, permeten obtenir un espai ordenat i concordant amb l'estructura urbana de l'entorn, en la trama urbana del Masnou, ben connectat amb sistemes de transport públic, alhora que als serveis i equipaments municipals.

Per tot l'exposat al llarg d'aquest punt del document es fa palès que l'alternativa que contempla la present Modificació puntual és adient, amb els paràmetres descrits al llarg d'aquest document i de la mateixa Mp.

5. EFECTES AMBIENTALS PREVISIBLES. VALORACIÓ I QUALIFICACIÓ

5.1. DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DEL PLA D'ACORD AMB L'ORDENACIÓ PROPOSADA

El nou planejament comporta una nova demanda de sòl i de recursos. El primer lligat a una ocupació física, mentre que el segon comporta la necessitat de la connexió als sistemes generals, i per tant certes externalitats, les quals també comporten ocupacions indirectes.

Des d'un punt de vista de model, i en referència als aspectes ambientals, l'ocupació i demanda de sòl s'hauria de resoldre amb formulacions compactes, i la segona, tot i que també relacionat amb un model compacte, i per tant més eficient en la seva gestió, tindria a veure amb els aspectes de sostenibilitat.

En el present apartat es fa una síntesi descriptiva del pla en termes de la seves repercussions ambientals en relació a:

- Sòls objecte de transformació
- Demandes addicionals de recursos
- Emissions i contaminacions al medi, i generació de residus

5.1.1. Sòls objecte de transformació

Tot i que la demanda de sòl pot respondre únicament a un concepte de superfície, el tipus de sòl, o els seus usos, fa que els aspectes qualitatius puguin augmentar l'efecte de la transformació. Així un projecte de regeneració urbana, sobre un sòl urbà, té un efecte diferent que si els aprofitaments previstos s'aconsegueixen sobre sòls rurals.

En el present apartat inclou l'anàlisi dels sòls, comparant la qualificació proposada i l'estat actual, preveient així la compatibilitat i el grau de transformació.

En l'estat actual es diferencien, en base al seu valor, la seva tipologia de sòls:

- Sòls d'alt valor suport de sistemes naturals
- Sòls d'alt valor agrari (forestal o agrícola)
- Sòls sense interès específic
- Sòls nus o alterats
- Sòls ja urbanitzats

Cobertes	Superfície (m2)	Tipologia de sòl	%
S1. PE 4. Can Bernades Càmping	19.149	Sòls sense interès específic / Sòls ja urbanitzats	79,7%
S2. PE6. C/ Joan Roig	779,22	Sòls ja urbanitzats	3,5%
S3. Pg. del Bellresguard	470,02	Sòls ja urbanitzats	1,9 %
S4. Institut Mediterrània	3.622,48	Sòls nus o alterats /Sòls ja urbanitzats	15 %

5.1.2. Demandes addicionals de recursos

A més del consum de sòl, el funcionament de la nova implantació, comporta una important demanda de recursos, els quals són indispensables. Aquests fan referència a l'abastament d'aigua i abastament d'energia.

Abastament d'aigua

El nou planejament comporta la necessitat d'abastament d'aigua. Seguint els criteris d'Incasòles fa una estimació de la demanda

Per al càlcul de les necessitats d'abastament d'aigua del sector residencial objecte del planejament, caldrà considerar les taules que figuren tot seguit.

Taula 6. Superfícies i nombre d'habitatges

Tipologies		Unitats
Superfície total sector	24.020,79	m ²
Nombre Habitatges	118	ut
Superfície zona comercial	0	m ²
Superfície d'espais lliures	8.432,82	m ²
Superfície d'equipaments	4.802,82	m ²

Taula 7. Paràmetres per a l'estimació del consum d'aigua en sectors residencials

Àrees de consum	Dotació	Unitats
Consum habitant (2.6 habitants / vivenda)	200	l/hab/dia
Consum zona comercial	0,3	l/s/ha
Consum espais lliures	0,1	l/s/ha
Consum zona equipaments	0,3	l/s/ha
10% Pèrdues Sistemes de Serveis Municipals	10% total	

Taula 8. Càlcul de les necessitats d'abastament d'aigua per a sectors residencials

Tipologia	Superfície (ha)	Dotació (l/s)	Dotació (m ³ /dia)
Residencial	118 habitatges	354,0	70,8
Comercial	0,00	0,000	0,0
Espais lliures	0,84	0,08	7,3
Equipaments	0,48	0,14	12,4
10% Pèrdues Sist. Serv. Munic.		35,42	9,1
TOTAL		389,7	99,6

Sanejament de l'aigua

En aquest apartat, per una banda, s'estima el cabal de sanejament que es generarà en l'exploració del sector des de la vessant residencial.

Pel que fa al sanejament de les aigües en el sector residencial aquestes són les estimacions:

Taula 9. Paràmetres per a l'estimació de la generació d'aigües residuals en sectors residencials

Àrees de generació d'aigües residuals	Dotació	Unitats
Consum habitant (2,5 habitants / habitatge)	200	l/hab/dia
Consum zona comercial	0,1	l/s/ha
Consum zona equipaments	0,1	l/s/ha

Taula 10. Càlcul de les necessitats de tractament d'aigües residuals per a sectors residencials

Tipologia	Superfície (ha) / Densitat (habitatges)	Dotació (l/s)	Cabala depurar(m ³ /dia)
Residencial	118	0,91	59
Comercial	0,00	0,00000000	0,00
Equipaments	0,48	0,00000056	4,15
TOTAL		0,91	63,15

Abastament d'Energia

Els paràmetres de càlcul emprats per l'Incasòl per a valorar les necessitats de potència elèctrica difereix segons la tipologia de superfície, de la tipologia d'habitatges (unifamiliars o comunitats), de si es disposa d'accés a gas o no i de les condicions d'aireació dels garatges. En aquest sentit, per al càlcul de les necessitats elèctriques, s'ha de considerar la taula que es mostra a continuació així com els paràmetres que en ella s'inclouen.

Taula 11. Tipus i paràmetres per al càlcul de la potència elèctrica necessària d'un sector residencial.

Tipologies	Unitats	Nombre o superfície	Potència mitja estimada		Necessitats potència (KW)
Vivendes unifamiliars					
	ut	0	--	KW/ut	--
Edificis d'habitatges					
Per edificis de > o = a PB+3	ut	118,00	15	KW/ut	1.770,00
Resta de superfícies					
Superfície comercial	m ²	0,00	0,1	KW/ m ²	0,00
Superfície d'espais lliures	m ²	8.432,82	0,002	KW/ m ²	16,87
Superfície d'equipaments	m ²	4.802,82	0,1	KW/ m ²	480,28
Superfície de vialitat	m ²	2.940,86	0,002	KW/ m ²	5,88
TOTAL					2.273,03

5.1.3. Emissions de Gasos Efecte Hivernacle (GEH)

Per fer aquesta avaluació s'ha fet servir l'eina de càlcul de les emissions de gasos d'efecte hivernacle associades al planejament general del Departament d'Acció climàtica, Alimentació i Agenda rural¹.

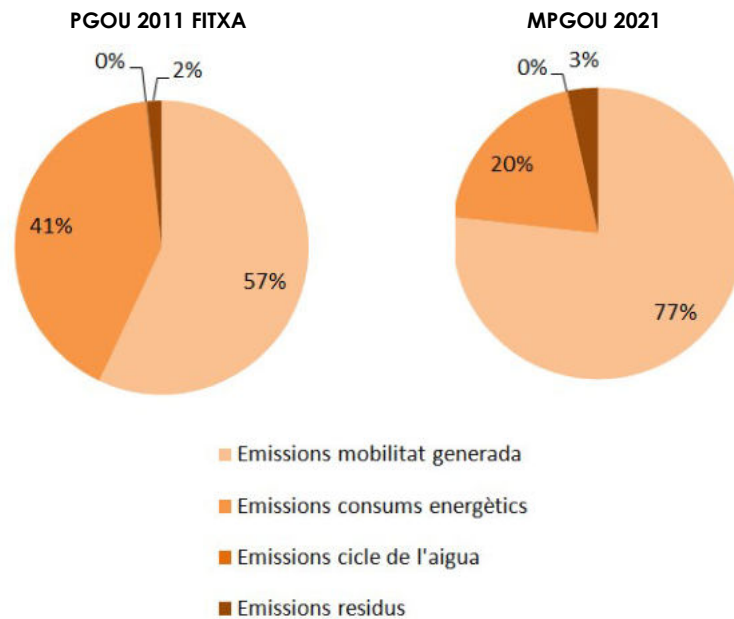
Aquesta eina pot donar una aproximació a les emissions que es podrien generar amb el desenvolupament de la present modificació puntual.

Així, els resultats del càlcul de les emissions de CO₂, de la Mp del PGOU del Masnou, amb totes les activitats i usos associats és el següent:

Taula 12. Emissions de CO₂ segons les alternatives plantejades

	PGOU 2011		MpPGOU 2021	
Emissions mobilitat generada	299	57,0%	422	76,8%
Emissions consums energètics	217	41,3%	108	19,7%
Emissions cicle de l'aigua	0	0,08%	1	0,12%
Emissions residus	9	1,63%	19	3,39%
TOTAL (t CO₂/any)	525	100,0%	550	100,0%

Imatge 49. Procedència de les emissions de CO₂ segons la Mp



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Eina per al càlcul de les emissions de CO₂ associades al planejament urbanístic. Departament d'Acció climàtica, Alimentació i Agenda rural

¹mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/avaluacio_ambiental/eines_documentacio_tecnica/poum/

5.2. INCIDÈNCIES DEL PROJECTE EN EL VECTORS AMBIENTALS DEL TERRITORI

Un cop analitzada la proposta de Mp presentada, en aquest apartat s'identifiquen i es valoren els vectors ambientals que resulten afectats pel desenvolupament d'aquest, tenint en compte els requeriments ambientals descrits.

Cal tenir en compte que les incidències ambientals de la present Mp són molt reduïdes.

Taula d'identificació dels potencials impactes

impactes	
	Positiu
	Negatiu
	Indeterminat
	Inexistent o irrellevant

Medi físic

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Sòl	Destrucció directa	
	Contaminació del sòl	
	Alteració de les característiques edàfiques	
Morfologia	Alteració de la topografia	
Elements singulars	Destrucció de patrimoni d'interès geològic	
Recursos minerals	Pèrdua de recursos naturals	
Atmosfera	Canvis en el clima	
	Disminució de la qualitat de l'aire	
	Contaminació lumínica	
	Increment dels nivells sonors	
	Introducció d'olors	
Processos geofísics	Increment risc d'inundacions	
	Increment risc d'incendi	
	Alteració zones humides	
	Risc d'erosió / moviments de terra	
	Alteració en l'estabilitat de talussos	
	Alteració recàrrega dels aqüífers	

Medi biòtic

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Vegetació	Eliminació de la coberta vegetal	
	Afectació sobre espècies protegides	
	Augment espècies invasores	
Fauna	Eliminació o reducció d'espècies	
	Afectació sobre espècies protegides	
	Invasió de noves espècies	
	Afectació corredors biològics	
	Afectació espais protegits (PEIN, XN2000, HIC)	
	Afectació espais d'interès local	

Medi perceptual - paisatge

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Paisatge intrínsec	Unitats de paisatge afectades	
Intervisibilitat	Incidència visual	
Singularitats	Components singulars del paisatge	

Medi socio-econòmic

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Patrimoni	Lloc d'interès cultural, històric i /o arqueològic	
Productiu	Usos industrials / residencials	
Estructura urbana	Canvis en la trama urbana i escena urbana	

	Ocupació del territori	
	Xarxa viària	
Població	Augment zones verdes urbanes	
	Augment d'habitatges	
	Augment d'equipaments	

Fluxos ambientals

FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	PREVISIÓ
Aigua	Augment consum d'aigua	
	Augment generació d'aigües residuals	
	Tractament aigües pluvials	
Energia	Augment consum d'energia	
	Eficiència energètica	
Residus	Augment de la generació de residus	
Mobilitat	Increment de la mobilitat	
	Millora de la connectivitat social	
	Mobilitat sostenible	

Com es pot observar, la Mp majoritàriament en impactes positius es valora exclusivament amb impactes positius. En els vectors més naturals (medi físic i medi biòtic) és on la Mp té menys repercussions, precisament pel perfil ambiental d'aquest àmbit, essent un àmbit completament urbanitzat i parcialment edificat, amb activitats antròpiques actives des de fa dècades.

Els principals impactes positius provenen sobretot de l'ordenació establerta, i del disseny resultant en el front edificat, que permet obtenir espai edificat, per als futurs habitants dels, i al mateix temps garanteix el manteniment de la xarxa d'infraestructures peatonals, viàries, de transport públic i la connectivitat entre els principals eixos situats al seu entorn.

Finalment, els impactes més rellevants són aquells que provenen dels fluxos ambientals, tot i que es consideren també positius, doncs es tracta d'un àmbit ja urbanitzat i parcialment edificat.

5.3. CARACTERITZACIÓ DELS IMPACTES DEL PROJECTE

Tot seguit, es fa una caracterització dels possibles impactes, identificats en la taula anterior com a significatius pel que fa al desenvolupament de la Mp.

	FACTOR AMBIENTAL	TIPUS D'IMPACTE	Caracterització							
Medi físic	Atmosfera	Contaminació lumínica	A1	B1	C	D/D1	E1/E2	F1	G	K0/K2
		Increment dels nivells sonors	A1	B1	C	D/D1	E1/E2	F1	G	K0/K2
Medi perceptual - paisatge	Paisatge intrínsec	Unitats de paisatge afectades	A1	B	C	D1	E1	F	G	K0/K1/K2
	Intervisibilitat	Incidència visual	A	B	C	D1	E1	F	G	K0/K1/K2
Medi socio-econòmic	Estructura urbana	Lloc d'interès cultural, històric i /o arqueològic	B	C	D	E1	F	F	G1	K0/K1/K2
		Canvis en la trama i escena urbana	A	B	C	D	E1/E2	F	G	K0/K2
		Ocupació del territori	A1	B	C	D1	E1	F	G1	K0/K1/K2
		Xarxa viària	A1	B	C	D1	E1/E2	F1	G1	K0/K2
	Població	Augment zones verdes urbanes	A1	B	C	D	E1/E2	F	G1	K0/K1/K2
		Augment d'habitatges	A1	B	C	D	E1/E2	F	G1	K0/K1/K2
fluxos ambientals	Aigua	Augment consum d'aigua	A1	B1	C	D1	E1	F1	G	K2
		Augment generació d'aigües residuals	A1	B1	C	D1	E1	F1	G	K1/K2
	Energia	Augment consum d'energia	A1	B1	C	D1	E1	F1	G	K2
	Residus	Augment de la generació de residus	A1	B1	C	D1	E1	F1	G	K1/K2
	Mobilitat	Millora de la connectivitat social	A1	B	C	D1	E1	F	G1	K2

Caracterització: **A** efecte notable, **A1** efecte mínim; **B** positiu, **B1** negatiu; **C** directe, **C1** indirecte o secundari; **D** simple, **D1** acumulatiu; **E** a curt termini, **E1** a mig termini, **E2** a llarg termini; **F** permanent, **F1** temporal; **G** reversible, **G1** irreversible; **K0** Fase de disseny, **K1** fase de construcció, **K2** fase d'exploració

5.4. VALORACIÓ QUALITATIVA DELS IMPACTES IDENTIFICATS

A continuació es fa una valoració qualitativa dels possible impactes identificats, La terminologia utilitzada serà la que s'utilitza i es descriu en el RD1131/1998 de 30 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament per l'execució del Reial Decret Legislatiu 1.302/1986, de 28 de juny, d'Avaluació d'Impacte Ambiental.

COMPATIBLE; Impacte ambiental compatible: la recuperació del medi es preveu immediata un cop finalitzades les activitats, per tant no caldrà adoptar mesures correctores.

MODERAT; Impacte ambiental moderat: la recuperació del medi ambient no precisa mesures correctores ni protectores intensives i la tornada a l'estat inicial del medi no requereix molt de temps.

SEVER; Impacte ambiental sever: la recuperació de les condicions ambientals del medi exigeix adoptar mesures correctores. Amb tot, aquesta recuperació requereix d'un llarg període de temps.

CRÍTIC; Impacte ambiental crític: la magnitud de l'efecte és superior al límit acceptable. Es produeix una pèrdua permanent de la qualitat de les condicions ambientals i sense possibilitat de recuperació, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores.

A continuació s'ofereix una valoració global de l'impacte de l'actuació sobre el medi.

	FACTOR AMBIENTAL	VALORACIÓ DE L'IMPACTE
Aspectes físics	Geologia i sòl	Compatible
	Topografia	Compatible
	Atmosfera	Compatible
	Hidrologia superficial	Compatible
	Hidrogeologia subterrània	Compatible
	Processos geofísics	Compatible
Impacte global sobre medi físic		Compatible
Aspectes biòtics	Vegetació	Compatible
	Fauna	Compatible
	Espais d'interès ecològics i protegits	Compatible
Impacte global sobre medi biòtic		Compatible
Paisatge	Unitats de paisatge	Compatible
	Potencial de vistes	Compatible
	Incidència visual	Compatible
Impacte global sobre el paisatge		Compatible
Aspectes socio-econòmics	Patrimoni	Compatible
	Productiu	Compatible
	Estructura urbana	Compatible
	Població	Compatible
Impacte global sobre el medi socio-econòmic		Compatible
Fluxos ambientals	Energia	Compatible-Moderat
	Aigua	Compatible-Moderat
	Residus	Compatible-Moderat
	Mobilitat	Compatible
Impacte global sobre els fluxos ambientals		Compatible

A la vista de la taula anterior, podem concloure que l'impacte de la Mp és bàsicament compatible, essent els principals impactes els que es produeixen sobre els fluxos ambientals, per

l'augment en el consum de recursos i en la generació d'aigües residuals i residus que s'originaran en els futurs habitatges. Amb tot, cal tenir present que les mesures d'estalvi i reutilització que fixa la normativa vigent en matèria d'ecoeficiència permet minimitzar aquests impactes.

Així doncs, l'impacte global de la **Pla de Modificació puntual del PGOU en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 C/ Joan Roig, i entorns del Pg del Bellresguard** es considera **COMPATIBLE** pel que fa a l'impacte ambiental sobre els vectors del medi de la zona.

6. MESURES AMBIENTALS. MESURA COMPENSATÒRIA

En aquest apartat es proposen, de manera genèrica, algunes mesures ambientals que es podria estudiar incloure en els futurs planejaments derivats, o implantar en els projectes d'urbanització i edificació del desenvolupament del sector, per minimitzar encara més l'afectació ambiental, i garantir el màxim nivell de sostenibilitat de les actuacions proposades:

MESURES AMBIENTALS I RECOMANACIONS PEL MEDI BIÒTIC I PERCEPTUAL

Vegetació

- Els espais lliures i espais verds s'han de dissenyar amb criteris de reducció del consum hídric i de baix cost de conservació.
- Els espais lliures es projectaran amb plantació arbòria, arbustiva i entapissat o prats herbacis autòctons, minimitzant la superfície de gespes. Les espècies arbòries escollides seran de fàcil implantació i adequades pel clima de la zona, potenciant espècies de creixement ràpid, fulla caduca amb variació cromàtica al llarg de l'any i capçada ampla que ofereixi espais d'ombra.
- S'evitarà utilitzar espècies exòtiques amb reconegut comportament invasor.
- El projecte d'urbanització inclourà el disseny, pressupost i plànols que detallin les plantacions proposades, el subministrament dels arbres amb la guia completa sense escapçar, la mida dels arbres, l'aportació de terra vegetal adobada per a les plantacions, així com els elements de protecció i/o tutoratge.

Pel que fa als jardins privats (individuals o comunitaris) caldria seguir uns criteris bàsics per l'enjardinament d'aquests espais per tal de:

- Evitar que es plantin espècies forànies que es poden propagar per altres parts del territori i desplaçar les espècies autòctones, en especial es recomana es tingui en consideració el llistat de taxons que des de l'Àrea de Medi Ambient del Departament de Territori i Sostenibilitat es recomana no plantar.
- Potenciar la pràctica de la xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques, medicinals, com farigola (*Thymus vulgaris*), camamilla (*Matricaria chamomilla*), menta (*Mentha sp.*), orenga (*Origanum vulgare*), sàlvia (*Salvia officinalis*), etc.
- Afavorir la plantació d'altres espècies que no siguin la gespa, gran consumidora d'aigua i optar per altres sistemes per cobrir les superfícies plantades i mantenir la humitat al sòl com plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a característiques climàtiques mediterrànies i de menor requeriment hídric com el cas de: *Cynodon dactylon*, *Zoysia sp.*, *Stenotaphrum secundatum*, etc.

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

MESURES AMBIENTALS I RECOMANACIONS PEL MEDI FÍSIC I ATMOSFÈRIC

Evitar emissions de pols durant la construcció

L'aixecament i emissió de pols excessiva durant les obres de construcció i enderrocament de les edificacions i infraestructures existents i en mal estat podria afectar tant a les zones habitades properes com a la vegetació de l'entorn immediat (jardins, parcs, àrees naturals, etc.).

Per evitar les possibles contaminacions per la emissió de pols durant les obres de construcció i enderroc, generada pel pas dels vehicles pesants o pel possible moviment de terres al sector, especialment en mesos de climatologia seca, caldrà:

- Evitar el trànsit de vehicles amb excés de velocitat.
- Regar amb camions cisterna els trams d'obra que poden generar pols.
- Evitar, si és possible, la realització d'activitats de moviments de terra en situacions de vent fort o molt fort.
- Cobrir la caixa dels camions amb lones, en el cas de transport de terres en zones urbanes.
- Millorar el ferm dels camins: pavimentació, compactació, reg periòdic i escombrada periòdica.

Quan l'afecció és important, cal incorporar sistemes de polvorització o aspersió d'aigua que evitin la propagació de la pols.

Minimitzar l'impacte del moviment de terres

Es proposen un seguit de pautes i bones pràctiques atènyer en compte durant els possibles moviments de terres que resultin necessaris:

- Delimitar estrictament les àrees afectades pel moviment de terres, amb la finalitat de minimitzar l'afectació a les àrees on no es realitzin aquests moviments.
- Aprofitar les terres no vegetals sobrants generades durant el moviment de terres, es poden utilitzar per rebliment sobre el terreny allà on es detectin necessitats o desnivells, i en llur defecte es destinaran a restaurar àrees degradades pròximes, prèvia autorització municipal.
- Caldrà gestionar correctament les terres excedents generades durant el moviment de terres. Aquestes hauran de ser transportades a centres gestors o, en el seu defecte, a abocadors controlats i autoritzats per aquest tipus de residus.

Mesures per evitar impactes sonors

Durant la fase de construcció per tal d'evitar molèsties a la població veïna i als usuaris de la zona, s'haurien de realitzar les obres en el moment de l'any i del dia que causin les menors molèsties, respectant les disposicions de l'ordenança municipals de sorolls i vibracions al respecte. És imprescindible fixar i controlar els horaris de treball en la construcció, evitant les tasques sorolloses en les hores de repòs nocturn.

També caldrà que totes les màquines utilitzades pel treball de construcció compleixin la normativa vigent en quan a emissions de sorolls (Directiva 2000/14/CE, de 8 de maig de 2000, que regula les emissions sonores a l'entorn produïdes per les màquines d'ús a l'aire lliure, i normes derivades) i periòdicament comprovar el seu compliment.

Si la maquinària de l'obra i també els vehicles que passin per la zona en finalitzar les obres circulen a velocitats moderades, els nivells sonors pel trànsit seran menors.

Caldrà que el projecte d'urbanització estudi i valori la possible implantació de mesures per reduir nivells sonors al nou sector, i complir amb la legislació vigent al respecte. Cal tenir en compte en tot moment quines són les zones acústicament més sensibles i prendre mesures per tal de minimitzar els nivells de contaminació acústica en aquests sectors. Es pot estudiar la instal·lació de mecanismes a les principals carrers de l'entorn, per reduir la velocitat del trànsit i disminuir els nivells acústics. Alguns dels mecanismes poden ser: bandes rugoses als vials, senyalització de zona 30, semàfors, etc.

Mesures d'estalvi energètic i d'enllumenat

Cal prevenir i corregir la contaminació lumínica, limitant la generació de necessitats d'**enllumenat exterior** i evitant-ne els fluxos cap a l'hemisferi superior i la intrusió lumínica, al mateix temps que cal potenciar l'ús de sistemes eficients per tal de minimitzar el consum energètic derivat d'aquest enllumenat. El Decret 82/2005, de 3 maig, del Reglament Llei 6/2001 fa referència a l'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. Caldrà tenir en compte la diversitat de nivells de protecció en quan als territoris adjacents i, seguir en cada cas les determinacions adients per complir amb el nivell de protecció adequat. La presa de senzilles mesures en quant al disseny i tipologia de les làmpades d'enllumenat, si fa falta instal·lar-les, permetria no crear un increment de l'impacte lumínic al sector.

El que fa a l'**enllumenat interior**, es recomana utilitzar equips eficients d'il·luminació, així com dissenyar les instal·lacions de forma que permetin ajustar la potència lumínica a les necessitats del moment, instal·lar reguladors de flux, equips d'encesa i apagada automàtica per il·luminació exterior, instal·lació d'interruptors temporitzats i detectors o sensors de presència on es pugui, etc. Amb la utilització de sistemes eficients d'il·luminació i energia, també s'aconsegueix un gran estalvi econòmic, al mateix temps que es redueixen les emissions de CO₂ a l'atmosfera.

MESURES AMBIENTALS PEL MEDI SOCIOECONÒMIC I ESTRUCTURA URBANA

Aquesta mesura s'hauria de tenir en compte durant el disseny dels espais lliures i zones verdes de l'àmbit. Es recomana que tot el mobiliari que es vulgui ubicar a la zona verda, des de bancs, a papereres, tanques, gronxadors, etc. segueixi uns criteris ambientals, inclosos en la compra verda de productes. Alguns dels criteris ambientals de compra verda i de baix impacte ambiental per la instal·lació de mobiliari urbà, podrien ser:

- Elements integrats a l'entorn, de manera que no suposin un element artificial de disseny, colors i textura impactants col·locats al mig d'un espai.
- Minimitzar l'ús de materials en el paviment i sistemes de fixació que contemplin el desmantellament i baix impacte al sòl, més elements no vol dir més seguretat o serveis.
- Reduir ús de maquinària en la instal·lació dels elements.
- Evitar sobredimensionar els forats, si són necessaris, per la instal·lació.
- Exigir a empreses subministradores o constructores materials o productes que disposin d'un estudi del seu cicle de vida.
- Comprar elements o materials que necessitin un baix i fàcil manteniment.
- Prioritzar la compra de materials o elements amb certificat d'etiqueta ecològica, incloent els seus tractament superficials.
- Utilitzar productes reciclats o reutilitzats, i reciclables.
- Potenciar la compra d'aquells productes que es puguin reparar i que per tant disposin de peces de recanvi. Potenciar abans de la restitució total de l'element, la reparació i posteriorment la reposició.
- Que els proveïdors del mobiliari que es vol comprar s'ubiquin prop del municipi per tal de minimitzar el transport dels productes i les seves peces en cas de reparacions.
- Gestionar correctament els residus generats pel manteniment de les instal·lacions.

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

Pel que fa a l'àmbit dels residus, caldrà complir la normativa vigent en matèria de residus a Catalunya, el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, modificat per les lleis 9/2011 i 2/2014.

Així mateix, pel que fa a la gestió de les runes, el constructor haurà de donar compliment al Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció. El qual fixa l'obligació del productor de les runes de lliurar-les de manera correcta, essent responsabilitat del mateix fer les operacions de destriament i selecció dels residus lliurats.

Durant les obres de construcció, com a bona pràctica en les activitats constructives, s'hauria d'evitar tot abocament incontrolat de residus al medi. Especial importància té aquest apartat en el que es refereix a lixiviats, contaminants líquids, neteges de formigoneres, etc. Serà important conscienciar al promotor i els operaris que intervenen en l'obra de la correcta manipulació dels mateixos, de manera que es farà necessari portar a terme una recollida selectiva de les deixalles i residus generats durant els temps que duri la construcció de l'obra. Els residus generats en una obra són diversos: cartró, plàstics, olis, runes, formigó, restes de tala... i residus perillosos i altament contaminats generats en la pròpia obra; serà necessari la presència de diversos contenidors de recollida selectiva i gestionar-los tal i com demana la normativa vigent.

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

En finalitzar la fase de construcció es recomana fer una neteja general de les rodalies de l'obra per tal de no deixar restes de materials, terres i runam.

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

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

7. VIGILÀNCIA I SEGUIMENT AMBIENTAL

Vigilància ambiental

La legislació marc de l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes requereix establir mesures de supervisió i control per a les diferents fases que comporti una actuació urbanística.

El propi document d'Informe Ambiental que se s'annexa a la modificació Puntual constitueix la primera mesura de supervisió i control del Pla, pel que fa al seu contingut i grau d'integració dels criteris i objectius ambientals, de forma que el document definitiu del Pla ha de comptar amb una justificació suficient del grau d'integració dels criteris i objectius ambientals exposats per la documentació ambiental i validats per l'òrgan ambiental competent.

En tot cas, els plans o projectes derivats del Pla (incloent projectes d'urbanització i conseqüents projectes constructius) s'hauran de redactar i desenvolupar en concordança amb la documentació ambiental del pla i els informes corresponents i projectes derivats de l'administració ambiental competent; els redactors dels corresponents plans derivats o projectes derivats seran els encarregats de tractar, incloure i desenvolupar aquells aspectes ambientals que determina la documentació ambiental del pla amb el nivell de detall necessari i que pertoqui.

El Pla de Vigilància Ambiental (PVA) és un instrument que permet analitzar i garantir el compliment de les mesures correctores d'un pla o projecte durant la fase de desenvolupament, execució i funcionament.

Complementàriament, el PVA té les següents funcions:

- Verificar l'avaluació inicial dels impactes previstos, concretant detalladament els paràmetres de seguiment de la qualitat dels vectors ambientals afectats.
- Detectar els impactes no identificats al procediment ambiental i dissenyar les mesures correctores i compensatòries adients.
- Determinar l'eficàcia de les mesures correctores i compensatòries definides a l'IA, incloses aquelles que s'estableixin des de la mateixa vigilància ambiental durant l'aplicació del pla, o posteriorment en el funcionament de les activitats derivades.
- Determinar les operacions de vigilància, especificant el sistema de control a utilitzar, la freqüència i el moment d'aplicació.
- Seleccionar indicadors fàcilment mesurables i representatius.
- Dissenyar un sistema de recollida de dades i un arxiu dels diferents controls que s'efectuïn en el desenvolupament de l'obra, que permeti establir una avaluació continuada de les mesures de correcció ambiental.
- Comprovació que s'assoleixen les condicions ambientals exigides.

Pla de seguiment

De la mateixa manera que en el procés constructiu derivat del projecte d'urbanització, el promotor i el contractista designen un cap d'obra, el promotor designarà també un cap de vigilància ambiental de les obres per dur a terme el seguiment ambiental de les obres.

LLEI 9/2006, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes

Article 29. Seguiment

1. El promotor del pla o programa és el responsable de dur a terme el seguiment dels efectes sobre el medi ambient que comporta l'aplicació o l'execució dels plans i programes. En els supòsits de plans i programes de promoció privada, el responsable d'aquest seguiment és l'òrgan responsable de la tramitació del procediment d'elaboració i d'aprovació del pla o programa.

2. L'òrgan ambiental corresponent participa en el seguiment ambiental dels plans i programes. A aquests efectes, en els supòsits en què la legislació sectorial que regula el pla o programa estableixi un òrgan específic de seguiment, aquest és l'encarregat de donar compte a l'òrgan ambiental dels informes de seguiment, amb la periodicitat que estableixi la memòria ambiental. En la resta de supòsits, atenent la transcendència del pla o programa, l'òrgan ambiental pot determinar, en la resolució a què fa referència l'article 25, la necessitat de designar un director o directora ambiental de seguiment del pla o programa o una comissió mixta de seguiment.

El seguiment ambiental el durà a terme el promotor, que serà l'encarregat d'emetre i lliurar els **informes de seguiment ambiental** a l'òrgan competent per raó de la matèria i a l'òrgan ambiental. Per a aquesta tasca, el promotor podrà designar un responsable del seguiment ambiental del pla.

El responsable del seguiment ambiental del pla emetrà informes en les fases clau del desenvolupament del Pla i l'execució de la urbanització, d'acord amb el pla d'etapes que es determini en el projecte d'urbanització.

El responsable del seguiment ambiental de les obres remetrà els pertinents informes al promotor i aquest a l'òrgan ambiental. Es realitzaran els informes que es consideri adient segons el pla d'etapes que estableixi el projecte d'urbanització, i el promotor n'haurà d'informar a l'òrgan ambiental corresponent.

Equip Tècnic redactor:



A Barcelona, Juliol de 2021;

Enric de Bargas Sellarés
Ambientòleg
Col·legiat núm. 551

Carles E. Casabona Ferré
Ambientòleg
Col·legiat núm. 522

CASABONA FERRE
CARLES ENRIC -
39737038F

Firmado digitalmente por
CASABONA FERRE CARLES
ENRIC - 39737038F
Fecha: 2021.08.18
10:16:52 +02'00'





AJUNTAMENT DEL MASNOU

**ANNEX III
ESTUDI D' AVALUACIÓ DE LA
MOBILITAT GENERADA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D' ORDENACIÓ
URBANÍSTICA**



**EN EL PE4 CAN BARNADES, PE6
CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG. DEL BELLRESGUARD**

Aprovació inicial

Juliol 2021

Equip redactor:

QUA Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Nuria Noguer Pujadas, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Col·laboradors:

Avantprojecte arquitectònic Sector Can Barnades

BCA Arquitectura

Albert Blanch Segarra, arquitecte

Vanesa Piriz, arquitecta

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, Memòria Social

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada de la Modificació Puntual del PGOU del Masnou, als àmbit del PE4 Can Barnades i PE6 C/Joan Roig i entorns del Pg del Bellresguard, té el següent contingut:

ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	3
0.1. Legislació i justificació	3
0.2. Objectius i estructura de l'estudi.....	4
1. DADES BÀSIQUES DE MOBILITAT A L'ÀMBIT D'ESTUDI.....	7
1.1. Marc territorial i àmbit d'estudi	7
1.2. Aspectes socioeconòmics	11
2. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL	13
2.1. Definició de les xarxes de transport existents.....	13
2.1.1. Infraestructures viàries	13
2.1.2. Transport públic	17
2.1.3. Xarxa itineraris per a vianants i bicicletes	27
2.2. Motorització i aparcaments.....	29
2.2.2. Aparcaments	30
2.3. Mobilitat actual	31
2.3.1. Desplaçaments totals.....	31
3. PRESENTACIÓ DEL PLANEJAMENT	35
3.1. Planejament tramitat	35
4. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MP PGOU	43
4.1. Estimació del nombre de viatges generats	43
4.2. Perspectiva de gènere dels desplaçaments.....	45
5. XARXES PRINCIPALS DE MOBILITAT	47
5.1. Paràmetres de planificació generals	47
5.2. Xarxa d'itineraris principals per a vianants.....	47
5.3. Xarxa d'itineraris principals per a bicicletes.....	49
5.3.1. Criteris	49
5.3.2. Reserva de places per a aparcament de bicicletes.....	50
5.4. Xarxa d'itineraris principals per a transport col·lectiu	51
5.4.1. Criteris per a definir la xarxa de transport públic	51
5.4.2. Propostes	51
5.4.3. Finançament.....	52
5.5. Xarxa d'itineraris principals per a vehicles	52
5.5.1. Criteris	52
5.5.2. L'aparcament.....	52
5.5.3. Propostes	54
6. EMISSIONS DE GASOS D'EFFECTE HIVERNACLE PROVINENTS DE LA MOBILITAT GENERADA	57

6.1. Càlcul d'emissions de gasos d'efecte hivernacle.....	57
Annex cartogràfic	60

0. INTRODUCCIÓ

0.1. Legislació i justificació

L'**Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) de la Modificació Puntual del PGOU als àmbits dels PE4 Can Barnades, PE6 C/ Joan Roig, Pg. del Bellresguard i Institut Mediterrània** al municipi del Masnou respon a la necessitat de donar compliment als mandats legislatius del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (i posteriors modificacions), de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat. I del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Per altra banda, l'**article 3 del Decret 344/2006** estableix que els Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada s'han d'incloure, entre d'altres, en el Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Finalment, la **Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat** disposa un seguit de mecanismes per a l'avaluació prèvia i el control dels efectes que l'aplicació dels instruments que estableix pugui provocar en les polítiques de mobilitat i, en aquest sentit, introdueix les figures de l'avaluació de la mobilitat generada i l'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb les directrius comunitàries. L'article 13 d'aquesta mateixa Llei defineix l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada com un dels Instruments d'avaluació i seguiment dels efectes que els instruments de planificació poden produir quan s'apliquin.

L'article 18, de la mateixa Llei, per l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada indica que:

1. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per a col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.
2. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha d'incloure, com a mínim, en els plans territorials d'equipaments o de serveis, en els plans directors, en els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents i en els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament.
3. L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'ha de sotmetre a informació pública, conjuntament amb el pla o el projecte de què es tracti, i ha d'ésser sotmès a informe de l'autoritat territorial de la mobilitat.
4. Per a l'aprovació definitiva dels plans o els projectes que han motivat l'elaboració de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, se n'han de prendre en consideració i se n'han de valorar les conclusions. Si els plans o projectes no segueixen les determinacions de l'estudi ho han de justificar.
5. En l'estudi de la mobilitat generada s'ha de prendre en consideració la possibilitat que els promotors de l'activitat de què es tracti participin en el finançament de l'increment dels serveis de transport públic que resultin pertinents, d'acord amb el que s'estableixi per reglament.

0.2. Objectius i estructura de l'estudi

L'objecte del present document és l'elaboració de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada de la Modificació Puntual del PGOU als àmbits de la present Modificació, al Masnou.

L'objectiu d'aquest estudi és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada de l'àmbit, segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així complir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.

Així doncs, els objectius principals del present EAMG són:

- Estudiar les característiques en relació a la mobilitat existent de l'àrea d'influència del nou sector residencial.
- Estimar la mobilitat que generarà el nou desenvolupament residencial proposat
- Valorar la distribució modal dels diferents desplaçaments generats
- Avaluar les diferents solucions de mobilitat de cada xarxa de transport
- Proposar les mesures complementàries a adoptar
- Establir les previsions d'aparcament necessàries
- Estimar la valoració econòmica de les despeses generades per l'increment de mobilitat, inclosos els possibles costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic, si es dóna el cas.

Segons l'article 13 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, els Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada referents a figures de planejament urbanístic derivat han de contenir la documentació següent:

- a) Determinació, d'acord amb el que estableix l'article 7, de la mobilitat que generen els diferents usos previstos en el planejament, representada en un plànol a l'escala 1:5.000.
- b) Proposta de la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en els termes establerts a l'article 15 representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.
- c) Previsió de la xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície en els termes establerts a l'article 16, i proposta d'implantació de les noves línies o perllongament de les existents, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació.
- d) Proposta de xarxa d'itineraris per a bicicletes, en els termes establerts a l'article 17, representada en el plànol de xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de bicicletes.
- e) Proposta de xarxa bàsica d'itineraris principals de vehicles en els termes establerts a l'article 18, representada en el plànol de la xarxa viària del document urbanístic objecte d'avaluació i determinació de les reserves per aparcaments de vehicles. En el seu cas, anàlisi de l'impacte en la capacitat i en la seguretat viària de les carreteres, amb atenció especial als accessos i, si s'escau, propostes d'actuació per garantir-les i propostes de modificacions del Pla local de seguretat viària a l'efecte d'ajustar-ho a la nova situació generada.
- f) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans existents i d'aquelles previstes en un pla o projecte aprovat definitivament per l'administració competent.
- g) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves d'espai per càrrega i descàrrega de mercaderies d'acord amb l'article 6.
- h) Representació en el plànol de xarxa viària, del document urbanístic objecte d'avaluació, de les propostes de reserves per als vehicles destinats al transport col·lectiu i al taxi.
- i) Encaix i definició dels nodes d'unió amb la xarxa general del municipi (viària, de vianants, de bicicletes i de transport públic).
- j) Proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova actuació, que incorpori l'establert a l'article 19

INTRODUCCIÓ

D'acord amb la legislació esmentada, aquest estudi s'estructura en quatre grans blocs:

- Un primer apartat de diagnosi de la situació actual de l'àmbit i del seu context territorial amb valoració del marc socioeconòmic i poblacional d'influència.
- Valoració de les determinacions sobre infraestructures i sistemes de mobilitat de normatives i planejaments de rang superior que són d'aplicació en l'àmbit del pla.
- Tendències en la mobilitat generades en el marc de desenvolupament del POUM amb les estimacions oportunes sobre la generació de viatges d'acord amb el Decret 344/2006.
- Proposta de xarxa d'itineraris generals avaluant el model de mobilitat i les xarxes i elements proposats en els diferents tipus de mobilitat.

1. DADES BÀSIQUES DE MOBILITAT A L'ÀMBIT D'ESTUDI

1.1. Marc territorial i àmbit d'estudi

El municipi de Masnou, amb un cens de 23.831 habitants (any 2020), està situat a la comarca del Maresme, i forma part de la 2a corona de la regió metropolitana de Barcelona. Limita al nord amb els termes d'Alella i de Teià, a l'est amb el de Premià de Mar, a l'oest amb Montgat i al sud amb el mar Mediterrani.

El Masnou, Alella i Teià poden considerar-se dins d'un mateix àmbit funcional que conformen un continu urbà connectat.

Es tracta d'un poble típic del Maresme per les seves característiques físiques, on la major part del seu territori voreja el mar. Es troba en una posició intermitja entre Barcelona com de Mataró i compta amb bones comunicacions amb tren de Rodalies (R1) i per carretera (C-32). Aquest fet ha atret un nombre important de ciutadans que buscaven en el municipi una millor qualitat de vida, a prop de Barcelona.

El terme municipal del Masnou té una forma allargada, degut a l'evolució marcada per les segregacions amb els nuclis de Teià i Alella. Arran de mar, com altres pobles costaners del Maresme, és travessat per la línia de ferrocarril (Barcelona – Mataró), on disposa de dues parades (El Masnou i Ocata) i per la carretera Nacional-II.

L'orografia del municipi és molt característica i ha condicionat el desenvolupament urbanístic així com les infraestructures de comunicació. El nucli antic es troba aturonat i tots els carrers antics al seu voltant s'enlairen. La resta de carrers mostren desnivells constants que dificulten la circulació dels vianants. Els carrers principals es disposen en paral·lel a la línia de costa, però entre un carrer i el de sobre hi ha un desnivell considerable.

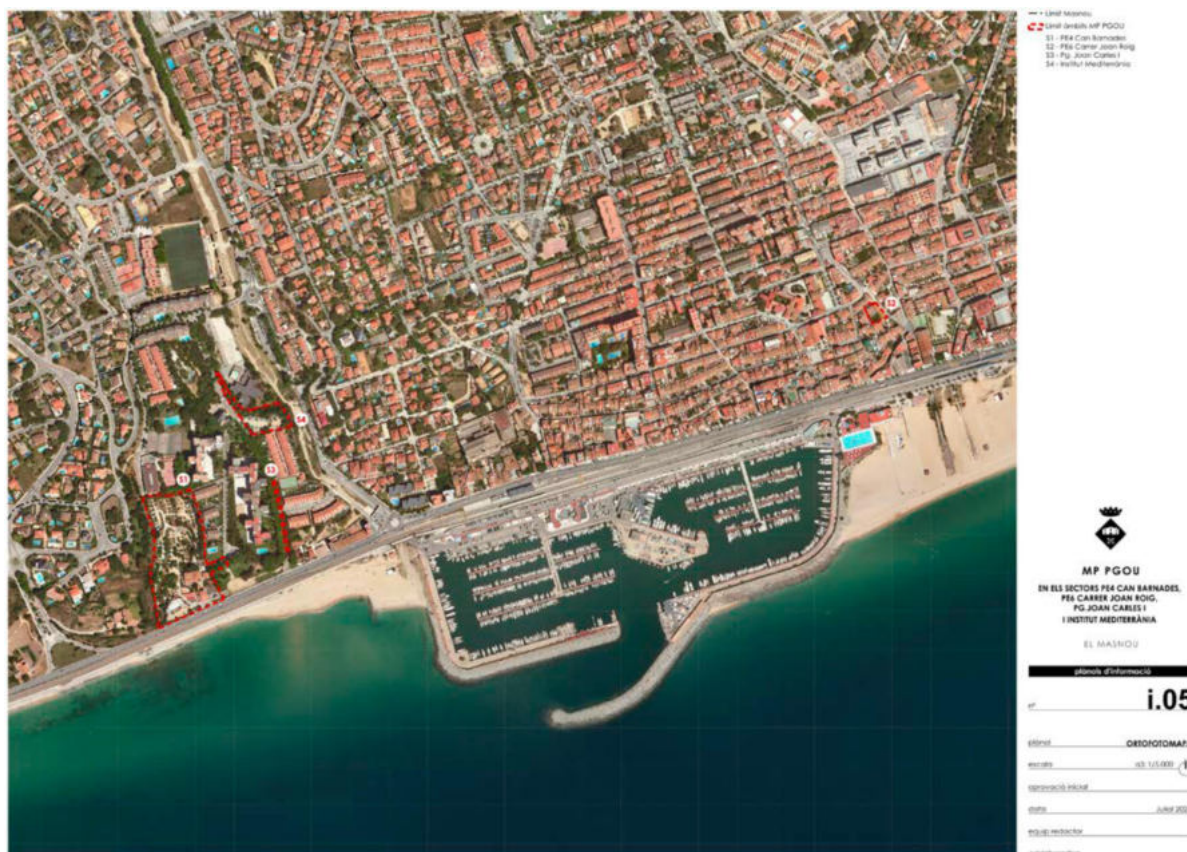
Un altre element condicionant de l'estructura urbana són les rieres i torrent que travessen el municipi (des de la Serralada cap a mar), element comú a diversos municipis del Maresme. El seu traçat ha condicionat el traçat dels carrers que s'han urbanitzat en aquests eixos. Alguns torrents es troben canalitzats i soterrats.

El municipi es pot dividir en 7 barris: Bellresguard – Can Teixidó; 11 Setembre – Estació Masnou; Masnou – Centre; Ocata; Masnou alt – Pau Casals; Mercat - Vallmora; Vila Jardí – Santa Madrona.

L'àmbit d'aquesta modificació abasta 4 àmbits diferenciats en el municipi del Masnou amb una superfície total de 23.218,36 m².

- El Sub-àmbit 1 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE4 Can Barnades" i a una petita porció de sòl urbà consolidat de 540,14 m². Abasta una superfície total de 19.643,14 m²
- El Sub-àmbit 2 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE6 Can Roig", conegut com "La Fabriqueta" i abasta una superfície total de 778,68 m²
- El Sub-àmbit 3 –separat alhora en dos petits sub-àmbits, el 3.1 i el 3.2- es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat al Pg del Bellresguard I amb una superfície total de 470,02 m²
- El Sub-àmbit 4 es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat a la part sud de l'Institut mediterrània amb una superfície total de 3.608,37 m²

Imatge 1: Situació àmbits de la Modificació Puntual



Font: MP PGOU

a) Sub-àmbit 1 - PE4 Can Barnades

El primer sub-àmbit correspon als terrenys delimitats pel PGOU com a PE4 Can Barnades.

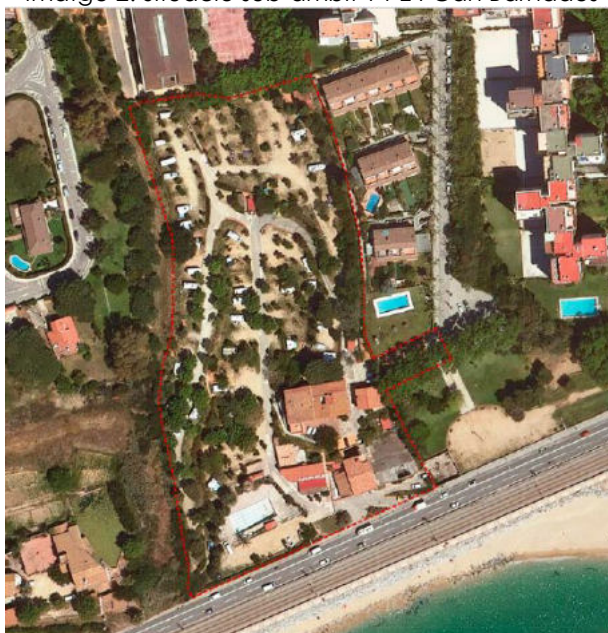
Aquest sector es troba ubicat al sud-oest del municipi, al barri de Bellresguard-Can Teixidor, barri limitat a est per la Riera d'Alella, a sud per la línia de costa, a nord pel municipi d'Alella i a oest pel municipi de Montgat.

La seva ubicació és privilegiada, donat que es troba en contacte amb la N-II, carretera que connecta el municipi amb Barcelona i relliga tots els municipis de costa que l'envolten. La proximitat de l'àmbit a la Platja del Masnou, al Port i a la parada del Masnou de tren, confereix un alt valor tant ambiental com estratègic al sector.

A més, és un àmbit clau pel rebliment del barri de Bellresguard, donat que suposarà la cessió d'una gran superfície per ampliar l'escola existent al nord del PE4, a més de reforçar l'estructura d'espais lliures i viabilitat del barri.

L'àmbit té una superfície total de 19.643,14m² i actualment està ocupat pel Càmping Masnou.

Imatge 2: Situació sub-àmbit 1 PE4 Can Barnades



Font: MP PGOU

b) Sub-àmbit 2 – PE6 Carrer Joan Roig

El segon sub-àmbit de la present modificació puntual és el PE6 Carrer Joan Roig, sector delimitat pel PGOU del Masnou.

L'àmbit es troba al casc antic del municipi, i correspon a una illa de 778,68m² delimitada pels carrers Joan Roig, Santa Anna i carrer de Bassegoda Amigó que conté l'antiga fàbrica de fils "El Pino", un edifici inclòs a l'inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat (dins de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme) i conegut com a "La Fabriqueta".

El sub-àmbit 2 es troba a escassos 200m de la Platja i l'estació de tren d'Ocata, de la carretera N-II i del Port del Masnou. Així, és una àrea molt ben posicionada i envoltada d'edificacions històriques i equipaments d'escala municipal.

De la mateixa manera que el sub-àmbit 1, el desenvolupament del PE6 permetrà recuperar aquest edifici patrimonial i oferir al casc històric del Masnou una nova àrea equipada.

Imatge 3: Situació sub-àmbit 2 PE6 Carrer Joan Roig



Font: MP PGOU

c) Sub-àmbit 3 – Pg. del Bellresguard

El tercer sub-àmbit incorporat a la present modificació és un àmbit reduït de 470,02m² de superfície ubicat al Passeig del Bellresguard. Correspon a dos trams de vorera actualment emprats com a aparcament a la banda est del carrer.

Imatge 4: Situació sub-àmbit 3 Pg del Bellresguard



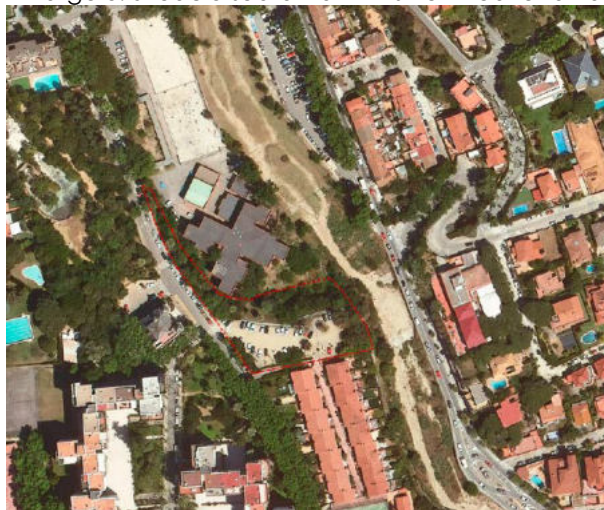
Font: MP PGOU

d) Sub-àmbit 4 – Institut Mediterrània

L'última àrea inclosa al present document es tracta d'una àrea d'uns 3.608,37m² ubicada al barri de Bellresguard-Can Teixidor, limitada a est per la Riera d'Allella, a nord per l'Institut Mediterrània, a oest pel Passeig Pg del Bellresguard i a sud per urbanització residencial de baixa densitat.

És una àrea de sorra actualment utilitzada com a aparcament per l'Institut Mediterrània a la qual s'accedeix pel Pg. del Bellresguard.

Imatge 5: Situació sub-àmbit 4 Institut Mediterrània



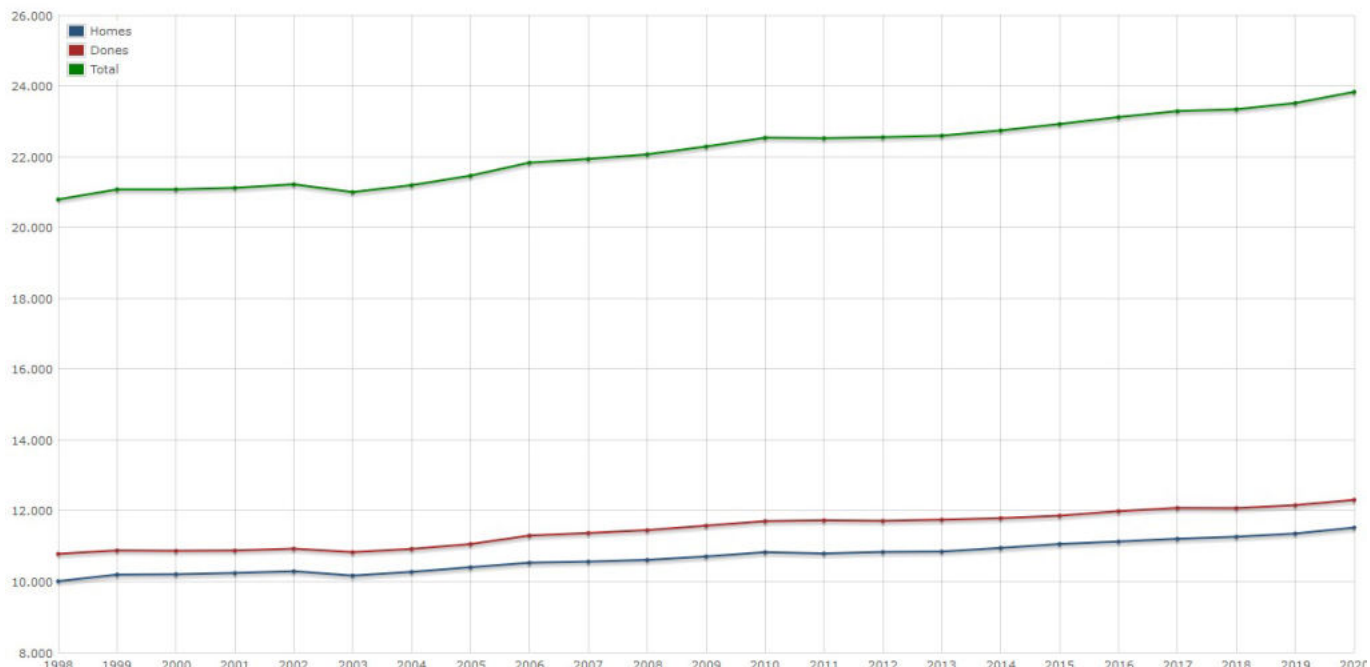
Font: MP PGOU

1.2. Aspectes socioeconòmics

Població

Segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT, 2020) el municipi del Masnou té una població de 23.831 habitants amb una densitat de població de 7.029,8 hab/Km².

Imatge 6: Població al municipi del Masnou. Període 1998 – 2019



Font: IDESCAT

L'evolució global del període (1998-2020) segueix clarament una tendència alcista, amb un creixement del 14% durant aquest període.

Actualment la població del Masnou presenta una estructura demogràfica una mica més envellida en relació a les dades comarcals i catalanes.

Taula 1: Població per grans grups d'edat. %El Masnou. Any 2020

Indicadors (en %)	Masnou	Maresme	Catalunya
0 -14 anys	14,4%	15,5%	15,0%
15 – 64 anys	65,9%	65,9%	66,1%
65 – 84 anys	16,4%	15,7%	15,7%
Més de 85 anys	3,3%	3,0%	3,2%

Font: IDESCAT

Població estacional

A finals del segle XIX i principis del XX, el Masnou es distingia perquè era el lloc d'estiu dels barcelonins que començaven a construir-se una segona residència per la proximitat a la capital. Amb els anys s'ha transformat i el poble ha passat de ser el lloc temporal de residència a lloc de primera residència.

En l'actualitat el Masnou rep un elevat nombre de persones durant l'estiu, que majoritàriament s'hi desplacen de manera puntual per passar el dia a les platges. Això ha comportat una re-orientació del municipi promocionant preferentment dos grans eixos econòmic-turístics.

Activitat econòmica

L'anàlisi de la població ocupada per sectors d'activitat permet observar les dinàmiques econòmiques. El sector d'activitats que conté més població ocupada al Masnou segons l'IVT 2020 és el sector serveis amb un 73 % de la població ocupada, seguit per la indústria amb pràcticament un 22 % i ja molt minoritari el sector de la construcció amb un 5 %.

Taula 2: Població ocupada per sectors. IVT 2019

	Assalariats								
	agricultura		indústria		construcció		serveis		Total
El Masnou	3	0,0%	829	21,5%	202	5,2%	2.815	73,3%	3.849

Font: Diputació de Barcelona. Informe mercat de treball. Programa Hermes

L'atur registrat de la població en els últims anys ha anat augmentat presentant el seu màxim a l'any 2013, amb descens a partir d'aquest any, i descens continuat en el període 2014-2019, per ara tornar-se a situar a nivells pràcticament pre-crisi. En aquestes dades es comencen a reflectir les dades provinents de la crisi sanitària de l'any 2020.

Imatge 7. Atur registrat al Masnou. Període 2005 – 2020



Font: Idescat.

2. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

2.1. Definició de les xarxes de transport existents

2.1.1. Infraestructures viàries

Xarxa principal de comunicacions viàries

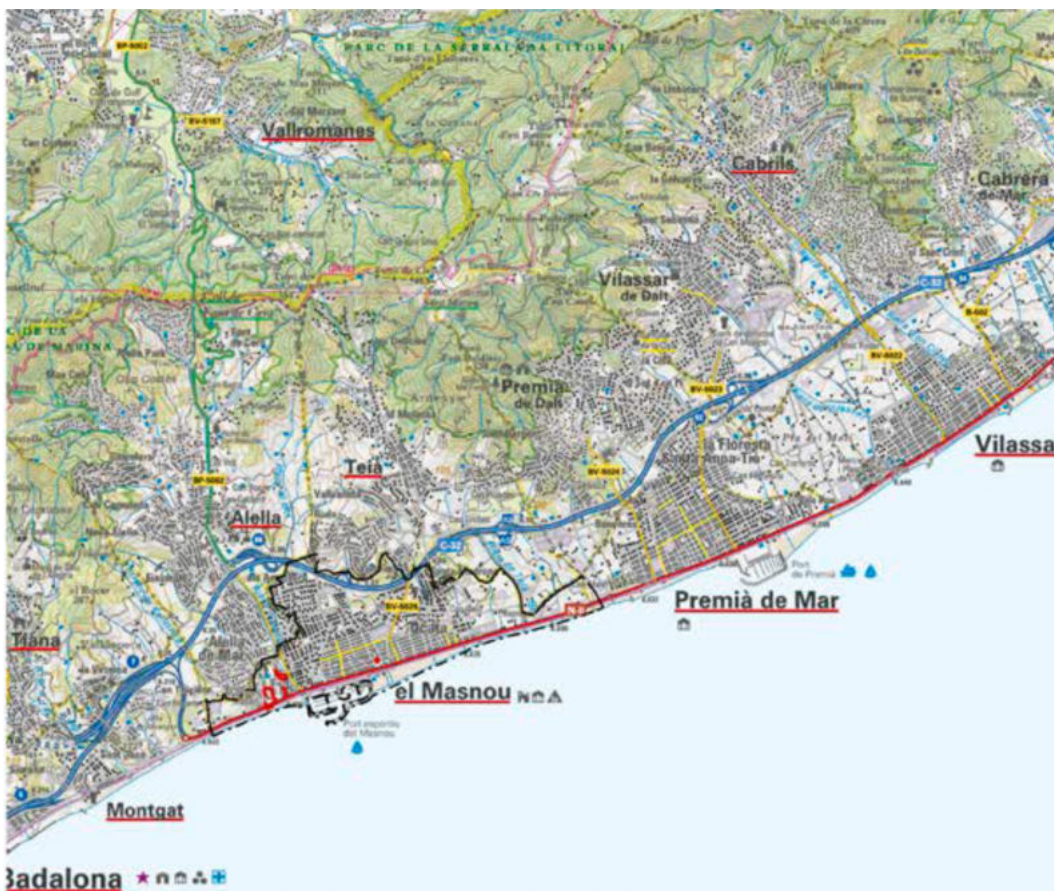
La xarxa de connexió del Masnou engloba dos eixos viaris d'abast català que travessen el terme municipal: l'autopista C-32 i la carretera N-II. La xarxa d'autopistes es complementa per una xarxa de vials interurbans que comuniquen el terme municipal amb els municipis limítrofs.

Un total de 8,3 quilòmetres de xarxa són vies d'accés al municipi (11,6% de la xarxa viària).

La xarxa d'accessos i vies interurbanes del Masnou inclou:

- **L'autopista C-32**, que passa per la zona de muntanya més enllà del límit nord del terme municipal i constitueix una de les vies d'accés principals a la localitat. La C-32 és una autopista de peatge que enllaça Barcelona amb Mataró i Blanes, amb una sortida (la 86) a Alella, que dona servei al Masnou. L'accés a la localitat des de l'autopista es fa per la carretera BP-5002. També és freqüent que els vehicles facin ús de la sortida prèvia de la C-32 (sentit Barcelona), sense peatge, i accedeixin al nucli per la N-II. La C-32 té una intensitat de trànsit (IMD) promig de 70.000 vehicles diaris, de la qual la major part són de trànsit de pas.
- **La carretera N-II** que des de Barcelona puja resseguint la franja costanera cap a Mataró, Girona i França. El vial constitueix la segona via d'accés principal al Masnou i suporta una intensitat de trànsit elevada, de 40.000 vehicles en sentit Barcelona, i inferior en sentit Mataró (al voltant de 26.000). Aquesta carretera, juntament amb la línia de ferrocarril, constitueix una barrera entre el nucli urbà i la franja costanera. Està previst convertir aquest vial en una carretera més ben integrada al nucli urbà, desviant el trànsit de pas per la futura ronda del Baix Maresme (sense calendari definit d'implantació).
- **La carretera BP-5002** creua el municipi de mar a muntanya per la zona sud-oest i enllaça el litoral amb el municipi d'Alella. Té una IMD de prop de 15.000 vehicles dia. És la via d'accés al peatge de la carretera C-32.
- **La carretera BP-5026** creua el municipi de mar a muntanya i enllaça el nucli urbà amb Teià. L'existència d'eixos alternatius per l'enllaç amb aquest poble veí (com la Riera de Teià i l'avinguda JF Kennedy) fa que aquesta via pugui ser anomenada "carretera vella de Teià". El seu nom dins de trama urbana és avinguda Cosí i Fortunet.

Imatge 8. Eixos de connexió del sector



Font: MP PGOU.

Xarxa viària interna

En conjunt, la xarxa viària interna del Masnou mesura 62,8 quilòmetres i és predominantment veïnal (51,0%).

La jerarquització del viari urbà es divideix en 4 categories:

- **Xarxa primària:** comprèn el sistema viari de distribució interna del municipi i de connexió entre els diferents barris. Comprèn els eixos de Av. Joan XXIII, Av. Mare de Déu del Pilar, C. Camí del Mig, C. Capitans Comellas, C. Ciutat Vila Jardí, C. Guillerries, C. Joan Miró, C. M. Garriga i Roca, C. Múrcia, C. Mare de Déu de Núria, C. Navarra, C. Sant Miquel, C. Tomàs Vives i passeig de la Riera.
- **Xarxa secundària:** comprèn les vies exclusivament urbanes que connecten internament els grans quadrants de la trama urbana definits per la xarxa arterial i que són, principalment, vies que connecten l'interior de la trama urbana.
- **Xarxa veïnal:** comprèn la xarxa de distribució veïnal, que té una funció circulatòria interna en l'àmbit dels barris i dóna accés als garatges i edificis del casc urbà. Està composta per la resta de vies.
- **Xarxa exclusiva de vianants:** on només poden accedir vehicles de veïns d'entrada als guais.

Els vials que limiten amb els diferents sub-àmbits de la present modificació puntual són els següents:

- **N-II:** Aquest és un vial de doble direcció, amb un carril en sentit Barcelona i dos en sentit Mataró. És una de les principals vies interurbanes del municipi. La seva situació no afavoreix els desplaçaments per a vianants ni bicicletes, prioritzant clarament el vehicle privat. Es tracta d'una via força congestionada.

Imatge 9. Imatge de la NII al seu pas enfront al sub-àmbit 1



Font: Google Street View..

- **Carrer Joan Roig / Bonaventura Bassegoda:** El carrer Joan Roig és un petit carrer apte només per a vianants, ja que ha de salvar un cert desnivell mitjançant una rampa. El sub-àmbit limita amb el carrer Bonaventura Bassegoda. El conjunt forma part del nucli del Masnou, amb carrers estrets i voreres de reduïdes dimensions.

Imatge 10. Cantonada Joan Roig amb Bonaventura Bassegoda



Font: MP PGOU

- **Pg del Bellresguard:** El sub-àmbit 3 recull una zona utilitzada actualment com a estacionament al llarg del Pg del Bellresguard.

Imatge 11. Pg del Bellresguard



Font: MP PGOU

- **Institut Mediterrània:** El sub-àmbit 4 és actualment una zona utilitzada com a aparcament ubicada al sud de l'Institut Mediterrània, entre el Pg del Bellresguard i la Riera d'Allella, al davant de l'edifici anomenat Casa del Marquès.

Imatge 12. Aparcament del sub-àmbit 4



Font: MP PGOU

Intensitat mitjana de trànsit

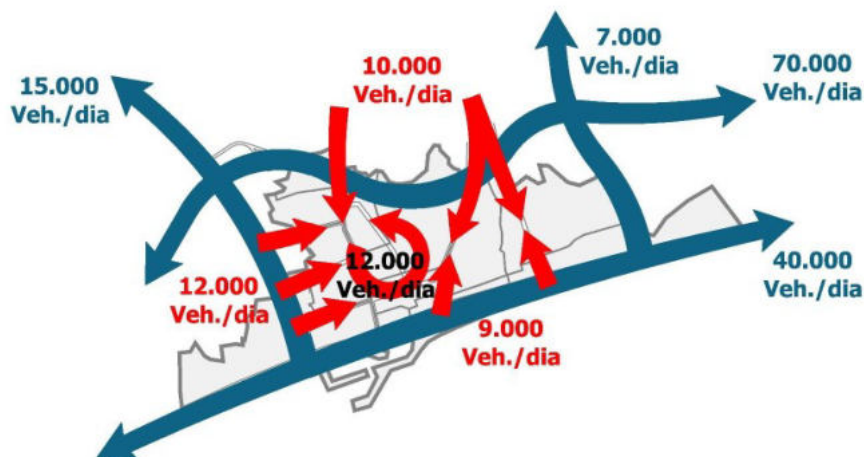
El paràmetre IMD (Intensitat Mitjana Diària) s'utilitza per conèixer la quantitat de vehicles que circulen per una determinada carretera. El seu valor és la mitjana de tots els vehicles que circulen per una determinada via durant un dia, i aquest es pot desglossar per tipologia de vehicles.

Segons el PMUS del Masnou, al municipi entren diàriament al voltant de **31.000 vehicles**:

- El 39% (12.000 vehicles dia) accedeixen des de la carretera BP-5002, pels carrers Guillerries, Múrcia i Navarra.
- El 32% (10.000 vehicles dia) accedeixen des de Teià, pel carrer Joan XXIII, la carretera BV-5026 i l'avinguda Kennedy.
- El 29% (9.000 vehicles dia) accedeixen des de la N-II.

De l'enquesta de mobilitat se'n desprèn que al voltant de **12.000 vehicles** de residents realitzen desplaçaments interns al municipi. Així, al Masnou hi ha un promig de **43.000 vehicles/dia circulant**.

Imatge 13. Demanda diària de vehicle privat al Masnou



Font: PMUS del Masnou, INTRA SL.

El municipi també suporta un intens trànsit de pas. La C-32 amb una IMD de 70.000 vehicles dia, del que el 90% aproximadament és trànsit de pas, i la N-II amb 40.000 vehicles dia, dels que el 80% és trànsit de pas. Aquestes vies de titularitat superior tenen un important efecte en la salut i la qualitat ambiental del municipi, i són condicionants del model de mobilitat actual.

Els vials que suporten la major intensitat de trànsit en dia laborable (IML) al Masnou són:

- Vies d'accés : C-32, N-II en els seus trams de pas pel nucli, i BP-5002
- Vies primàries:
 - o C. Guillerries 10.000 veh/dia (valor promig en tot el tram, i suma dels dos sentits)
 - o Av. Joan XXIII 7.400 veh/dia
 - o Av. President John Kennedy 6.300 veh/dia
 - o C. Rosa Sensat 6.000 veh/dia
 - o C. Tomàs Vives 6.000 veh/dia
 - o Av. Cusí i Furtunet 5.700 veh/dia
 - o Av. Mare de Déu del Pilar 5.000 veh/dia
 - o C. Navarra 5.000 veh/dia

Nivells de servei

Per al càlcul del nivell de servei d'una via és necessari disposar de la intensitat de vehicles en hora punta (en el cas del Masnou, de 18h a 19h es registra el 7,5% del trànsit diari) i de la capacitat de la via.

En el PMUS del Masnou es detecten **situacions de conflicte pel que fa a la saturació de la xarxa viària en hora punta a la Nacional II**. Es registra un nivell de servei E en els punts de detenció associats a semàfors i la rotonda amb la carretera de Granollers.

Dins de la xarxa urbana del municipi, registren **nivell de servei D** algunes de les vies de la xarxa primària com **carrer Rosa Sensat i carrer Tomàs Vives**. La resta de la xarxa registra fluïdesa en el trànsit.

2.1.2. Transport públic

La xarxa de transport públic al Masnou es compon de la xarxa de Rodalies de Catalunya, amb 2 estacions en el municipi (El Masnou i Ocata), la xarxa d'autobusos urbans del Masnou, amb 1 línia en servei, i 10 rutes d'autobús de caràcter interurbà amb parada al municipi (2 són autobusos nocturns).

Ferrocarril

El Masnou disposa de dues parades del serveis de transport ferroviari de passatgers Rodalies (el Masnou i Ocata). Hi circula una línia R1 que connecta Maçanet-Massanes amb Molins de Rei, comunicant el Baix Llobregat, Barcelona, el Maresme i la Selva. Discorre en la seva major part per la franja litoral amb una longitud total de 90 km. Compta amb 31 parades en el seu recorregut.

Aquestes dues parades es troben a menys de 750 m. de distància dels àmbits i en donen cobertura a la seva totalitat, complint-se així el requeriment del Decret 344/2006 de disposar de parades de transport públic a una distància inferior a 750 m. (article 16).

Imatge 14. Recorregut de la línia R1



Font: www.trencat.cat

En dies feiners per les estacions del Masnou i Ocata hi tenen parada un total 216 trens, suma dels dos sentits (Barcelona i Mataró). En dissabtes i festius hi paren 134 trens.

Les dues estacions de ferrocarril del Masnou funcionen com a intercanviadors i nodes intermodals entre el vehicle privat, el transport públic urbà, transport públic interurbà i el mode a peu cap a l'ús del ferrocarril.

L'estació d'Ocata disposa d'un pas de vianants semaforitzat que permeten el creuament segur dels vianants i el desplaçament cap a la parada de bus. La parada de bus (sentit sud) s'ubica a 25 metres al nord i disposa de marquesina. La parada en sentit nord s'ubica al costat de l'estació en una vorera no accessible. En aquest sentit l'espai està fortament trencat pel creuament de la N-II que deteriora l'espai com un espai intermodal tot i disposar dels elements d'intercanvi suficients.

A l'estació del Masnou disposa d'un pas de vianants semaforitzat que permeten el creuament segur dels vianants i el desplaçament cap a la parada de bus. La parada de bus (sentit sud) s'ubica a l'alçada del pas de vianants. Aquest fet provoca que quan el bus realitza la parada obstaculitza el pas dels vianants. La parada disposa de marquesina.

La parada en sentit nord s'ubica al costat de l'estació en una vorera accessible. Igual que l'estació d'Ocata, l'espai està fortament trencat pel creuament de la N-II que deteriora l'espai com un espai intermodal tot i disposar dels elements d'intercanvi suficients.

Imatge 15. Estacions de Ferrocarril del Masnou i Ocata





Font: Google Street View.

L'R1 compta amb els següents recorreguts comercials i freqüències que varien tenint en compte si són hores punta, aquelles en què hi ha més passatgers coincidint amb els horaris de la jornada laboral, o hores vall, en les quals el nombre de passatges disminueix.

Imatge 16. Gràfic de serveis de la R1



Font: www.trenscat.cat

Freqüència R1 per trams

- Molins de Rei/ l'Hospitalet de Llobregat – Mataró. Un tren cada 6 minuts en hora punta i 10 minuts en hora vall
- L'Hospitalet de Llobregat – Calella. Un tren cada 15 minuts en hora punta i 30 en hora vall
- L'Hospitalet de Llobregat – Blanes. Un tren cada 30 minuts
- L'Hospitalet – Maçanet-Massanes. Un tren cada 60 minuts

Segons dades Renfe i l'ATM, les dades d'utilització de la línia R1 de Rodalies de Catalunya i les estacions del municipi són les següents:

Relació comercial	Viatgers (en milers)	
	2019	2020
R1 L'HOSPITALET/MACANET_M.	30.580,2	14.249,0

Viatgers (en milers)	Ocata		El Masnou	
	Pujats	Baixats	Pujats	Baixats
2019	1.014,0	947,6	874,7	920,3
2020	482,0	481,0	435,9	432,0

Es pot comprovar el fort descens en la utilització del servei durant l'any 2020 a causa de la pandèmia. En tot cas, amb les dades prepandèmiques, de l'any 2019, les estacions d'Ocata i el Masnou van suposar un 6,17% del total de passatgers de la línia R1.

Amb les dades d'oferta de places i utilització, s'extreu que l'any 2019 el grau d'utilització de la línia R1 de Rodalies de Catalunya va ser del 41,9%, encara amb capacitat per al creixement, tot i que en hores punta aquest servei es troba molt més utilitzat que la mitjana.

Autobusos

Autobús urbà

La línia urbana del Masnou realitza un recorregut circular, en sentit horari, pel municipi. La freqüència del servei és d'aproximadament mitja hora, temps que triga el realitzar un recorregut complet. El servei l'ofereix un mateix vehicle operant de forma circular al llarg del dia. Compta amb un total de 24 parades, de les quals 9 són adaptades amb plataforma.

Imatge 17. Recorregut i parades de la línia C19



Amb les dades facilitades per l'ATM sobre la utilització d'aquest servei, s'obté el següent nombre de validacions mensuals de bitllets del servei la línia de bus urbà del Masnou. En aquesta també s'observa clarament l'efecte de la crisi sanitària a partir del més de març de 2020, tot i que el mes de desembre les dades ja s'havien pràcticament normalitzat.

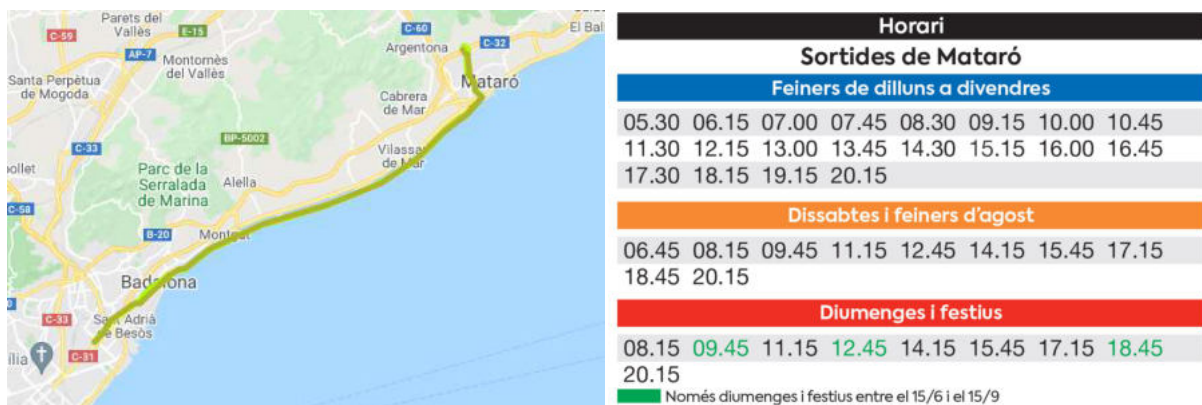
VIATGERS	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	DESEMBRE	TOTAL
ANY 2019	13.447	13.152	14.367	12.741	14.673	13.191	14.666	11.374	13.048	13.914	13.408	12.199	160.180
ANY 2020	12.488	12.156	6.221	478	1.639	5.157	8.261	5.297	8.400	8.754	8.059	11.376	88.286

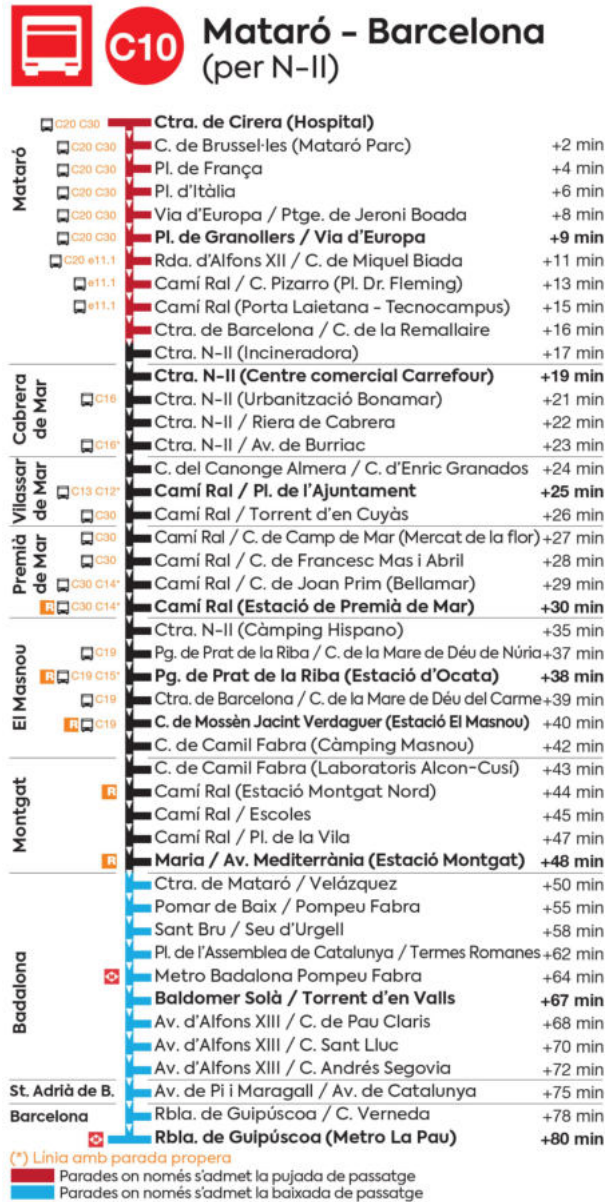
Autobús interurbà

El Masnou disposa de 8 línies d'autobús interurbà amb diferents trajectes i horaris, així com 2 línies d'autobús nocturn. Els autobusos principalment connecten els municipis veïns (Alella i Teià) amb les estacions de Rodalies, o amb les poblacions de Mataró i Barcelona (diürn i nocturn). També existeixen expedicions puntuals en dia de mercat amb Granollers.

D'aquestes línies, la C10, que connecta Mataró amb Barcelona, es pot considerar la més rellevant, amb 21 expedicions diàries per sentit els dies laborables.

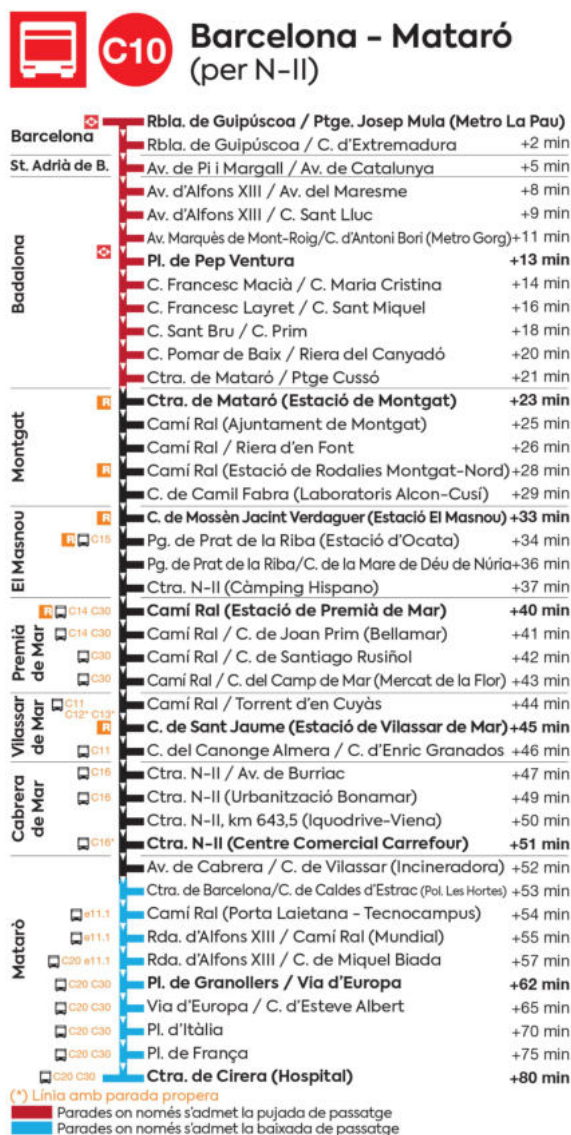
Imatge 18. Recorregut i parades de la línia C10





En sentit Mataró els horaris i les parades són les següents:

Horari							
Sortides de Barcelona							
Feiners de dilluns a divendres							
07.00	07.45	08.30	09.15	10.00	10.45	11.30	12.15
13.00	13.45	14.30	15.15	16.00	16.45	17.30	18.15
19.00	19.45	20.45	21.45				
Dissabtes i feiners d'agost							
08.15	09.45	11.15	12.45	14.15	15.45	17.15	18.45
20.15	21.45						
Diumenges i festius							
09.45	11.15	12.45	14.15	15.45	17.15	18.45	20.15
21.45							

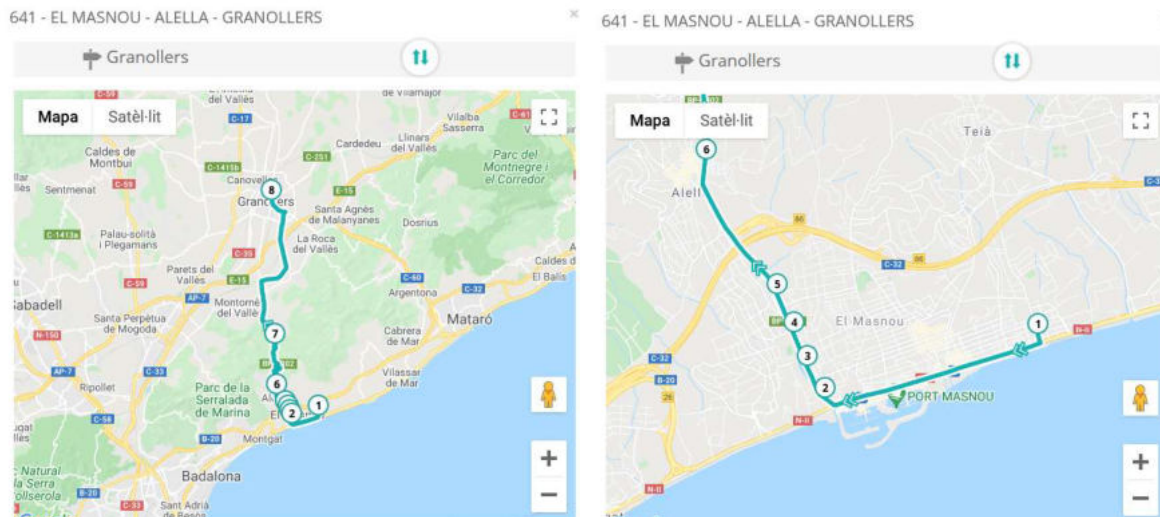


Amb dades de l'ATM sobre les validacions d'aquesta línia, s'observa com l'any 2019 va transportar 234.468 passatgers.

VIATGERS	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	DESEMBRE	TOTAL
ANY 2019	20.334	20.476	20.714	18.821	23.084	18.452	20.845	8.993	18.238	23.846	21.990	18.675	234.468
ANY 2020	27.640	23.257	11.992	1.244	2.989	6.124	9.757	6.077	12.552	14.609	13.863	14.065	144.169

Altres línies interurbanes presents al Masnou són les línies El Masnou – Granollers, Barcelona – Vallromanes, el Masnou - Alella:

Imatge 19. Recorregut i parades de la línia 641 Masnou - Granollers



EL MASNOU-GRANOLLERS (641)

Sagalés

NOMÉS DIJOUS O DIES DE MERCAT A GRANOLLERS

EL MASNOU	9:30
ALELLA	9:35
VALLROMANES	9:45
GRANOLLERS	10:00
GRANOLLERS	12:00
VALLROMANES	12:10
ALELLA	12:25
EL MASNOU	12:35

La majoria de la flota adaptada. Truqui prèviament al telèfon 93.893.11.12 per confirmar disponibilitat.

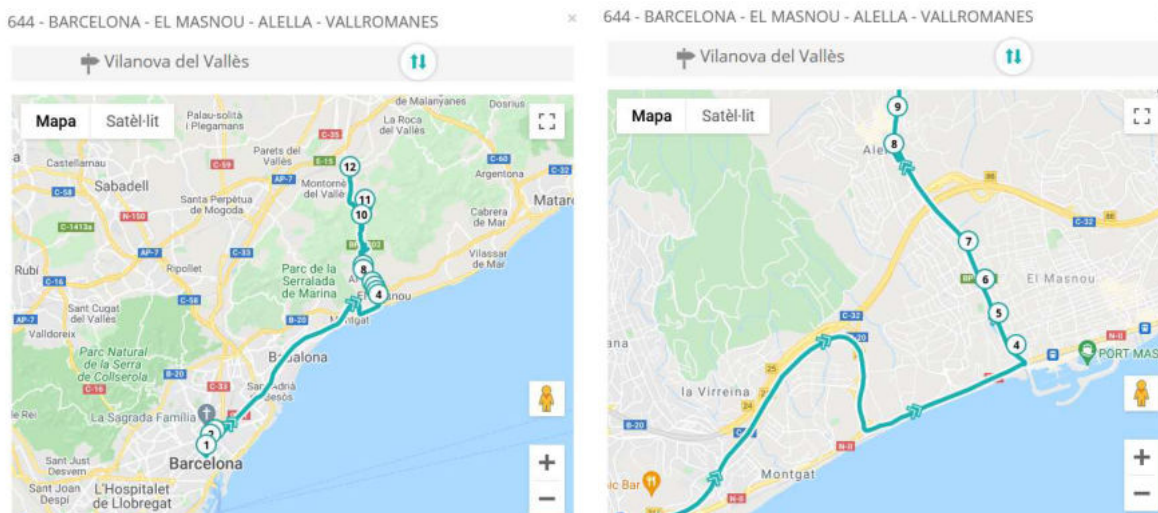
El compliment d'aquests horaris està condicionat a la fluïdesa del trànsit

INFORMACIÓ: 902 13 00 14

Generalitat de Catalunya
Transportes públics

Àrea de Barcelona
Autoritat del Transport Metropolità

Imatge 20. Recorregut i parades de la línia 644 Barcelona - Vallromanes



646
690

ALELLA

Sagalés



**MODIFICACIONS
EN EL SERVEI**

A partir del 04/01/2021

De dilluns a divendres felners (matins)														
EL MASNOU	CODI PARADA	CODI LÍNEA	690	646	690	646	690	690	646	690	690	646	690	646
	3094	Port Esportiu	-	-	7.15	7.30	7.45	8.15	8.30	8.45	9.15	9.30	9.45	10.15
	6699	Riera Principal - Pl. Germans Llucanet (direcció Alella)	-	-	7.20	-	7.50	8.20	-	8.50	9.20	-	9.50	10.20
	310	Riera Principal - Pl. Germans Llucanet (direcció El Masnou)	-	6.40	-	7.40	-	8.40	-	9.40	-	-	10.40	-
	6702	Salvador Dalí - Pau Casals	-	6.50	-	7.50	-	8.50	-	9.50	-	-	10.50	-
ALELLA	3096	Dr. Mes de Xarxas - Centre de Salut	7.00	7.00	7.30	8.00	8.00	8.30	9.00	9.00	9.30	10.00	10.00	10.30
	6707	La Selva - Berguedà - Plaça de Mas Coll	-	7.05	-	8.05	-	9.05	-	10.05	-	-	11.05	-
	6709	Av. del Mil·lenari - Avel	-	7.10	-	8.10	-	9.10	-	10.10	-	-	11.10	-
	310	Riera Principal - Pl. Germans Llucanet (direcció El Masnou)	7.10	7.15	7.40	8.15	8.10	8.40	9.15	9.10	9.40	10.15	10.10	10.40
EL MASNOU	3094	Port Esportiu	7.15	7.30	7.45	8.30	8.15	8.45	9.30	9.15	9.45	10.30	10.15	10.45

De dilluns a divendres felners (tardes)													
EL MASNOU	CODI PARADA	CODI LÍNEA	690	690	646	690	690	646	690	690	646	690	690
	3094	Port Esportiu	14.45	15.15	15.45	16.45	17.15	17.45	18.45	19.15	19.45	20.45	-
	6699	Riera Principal - Pl. Germans Llucanet (direcció Alella)	14.50	15.20	-	16.50	17.20	-	18.50	19.20	-	20.50	-
	310	Riera Principal - Pl. Germans Llucanet (direcció El Masnou)	-	-	15.55	-	17.55	-	19.55	-	-	-	-
	6702	Salvador Dalí - Pau Casals	-	-	16.05	-	18.05	-	20.05	-	-	-	-
ALELLA	3096	Dr. Mes de Xarxas - Centre de Salut	15.00	15.30	16.15	17.00	17.30	18.15	19.00	19.30	20.15	21.00	-
	6707	La Selva - Berguedà - Plaça de Mas Coll	-	-	16.20	-	18.20	-	20.20	-	-	-	-
	6709	Av. del Mil·lenari - Avel	-	-	16.25	-	18.25	-	20.25	-	-	-	-
	310	Riera Principal - Pl. Germans Llucanet (direcció El Masnou)	15.10	15.40	16.30	17.10	17.40	18.30	19.10	19.40	20.30	-	-
EL MASNOU	3094	Port Esportiu	15.15	15.45	16.45	17.15	17.45	18.45	19.15	19.45	20.45	-	-

Dissabtes felners													
EL MASNOU	CODI PARADA	CODI LÍNEA	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690
	3094	Port Esportiu	-	8.15	8.45	9.15	9.45	10.15	10.45	11.15	11.45	12.15	12.45
	6699	Riera Principal - Pl. Germans Llucanet (direcció Alella)	-	8.20	8.50	9.20	9.50	10.20	10.50	11.20	11.50	12.20	12.50
ALELLA	3096	Dr. Mes de Xarxas - Centre de Salut	8.00	8.30	9.00	9.30	10.00	10.30	11.00	11.30	12.00	12.30	13.00
	310	Riera Principal - Pl. Germans Llucanet (direcció El Masnou)	8.10	8.40	9.10	9.40	10.10	10.40	11.10	11.40	12.10	12.40	-
EL MASNOU	3094	Port Esportiu	8.15	8.45	9.15	9.45	10.15	10.45	11.15	11.45	12.15	12.45	-

La majoria de la flota adaptada. Truqui prèviament al telèfon 935 931 112 per confirmar disponibilitat.

El compliment d'aquests horaris està condicionat a la fluïdesa del trànsit.

www.sagalés.com 902 13 00 14



Senyalització i accessibilitat de les parades

Un altre aspecte ha tenir en compte són les parades del servei de transport públic urbà i interurbà i les seves característiques. El PMUS ha realitzat un inventari de les parades d'autobús del terme municipal per tal d'identificar-ne la tipologia i les condicions de cada una de les parades.

El municipi del Masnou disposa de 24 parades d'autobús. Un total de 14 parades disposen de marquesina i 20 de pal localitzador (en alguns casos de les dues estructures). Totes les parades estan per tant identificades i senyalitzades. Al voltant del 70% de les parades disposen informació de línies i horaris.

ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

Les parades de bus es localitzen properes als sectors de la Modificació Puntual i donen cobertura a la totalitat dels sectors, reforçant la prescripció del Decret 344/2006 conforme cal disposar de parades de transport públic a una distància inferior a 750 m. (article 16), que ja es complia per la presència del la parada del tramvia.

El 92% de les parades es fan en el mateix carril de circulació i són accessibles, disposant de plataforma prefabricada des de on accedir a l'autobús o realitzant l'encotxament directament des de la vorera. Pel que fa les unitats vehiculars, l'autobús urbà està adaptats a persones amb mobilitat reduïda.

Imatge 22. Parada de bus situada enfront a l'àmbit del sub-àmbit 1



Font:Google Street View..

2.1.3. Xarxa itineraris per a vianants i bicicletes

Xarxa d'itineraris per a vianants

L'orografia accidentada del municipi del Masnou dificulta els desplaçaments a peu en els itineraris mar-muntanya. En canvi, en sentit longitudinal al mar, els desplaçaments són accessibles i còmodes. Entre el barri de Bellresguard (situat a l'inici del terme) fins al punt més allunyat del barri d'Ocata - Voramar, resseguint la línia de costa hi ha una distància d'uns 2,5 km.

Linearment al llarg de la zona de costa existeix un passeig peatonal i ciclable que connecta amb els municipis veïns. En sentit sud arriba fins a Badalona, mentre que en sentit nord el passeig es veu tallat al final de Premià de Mar, tot i que a Vilassar de Mar es reprèn.

Les dues estacions de Rodalies Renfe exerceixen de principals pols atractors de desplaçaments a peu. L'accessibilitat de les estacions és millorable.

Els centres de salut estan situats a banda i banda del municipi, mentre que els equipaments educatius es distribueixen per tot el terme, donant servei als barris.

El total de la xarxa viària urbana del municipi s'estima en 70,2 km lineals.

La xarxa de vianants està formada per les següents tipologies de vies, i l'espai es distribueix com segueix:

- Exclusiva per a vianants, amb plataforma única: 5,1 km, 7,3% de les vies del municipi
- Prioritat per a vianants, amb plataforma única: 3,1 km, 4,3% de les vies del municipi
- Zona pacificada, amb voreres a diferent nivell: 1,0 km, 1,5% de les vies del municipi
- Vies convencional, amb voreres a diferent nivell: 54,3 km, 77,6% de les vies del municipi

La xarxa principal s'estén per la zona del nucli i àrea comercial de Masnou Centre, i la façana marítima del municipi (carrer Barcelona i pg. Prat de Ribà). Està formada pels carrers que envolten la zona de l'Ajuntament, Tomàs Vives, Sant Felip, Jaume I, vies pacificades del nucli com carrer Llimona i Roger de Flor, i carrers comercials del nucli, entre ells, Navarra, Sant Miquel, Itàlia i pg. Roman Fabra. La xarxa té una longitud total de 5,7 km de recorregut.

La permeabilitat entre el poble i el passeig a la costa es veu dificultada per la presència de la carretera N-II i la línia de tren. Existeixen diversos passos soterrats al llarg de la línia del municipi, però dels quals només alguns estan adaptats.

Imatge 23. Classificació funcional de la xarxa de vianants al Masnou



Font: PMUS del Masnou. Intra SL

Les característiques urbanes del municipi del Masnou condicionen l'ús d'aquest mitjà. Pels motius exposats, l'anàlisi de la mobilitat a peu mostra com es concentra la major part de la mobilitat a peu al passeig Prat de Riba, especialment en les connexions amb les parades de Rodalies, i a la zona de Masnou centre i Ocata al voltant de l'Ajuntament. Es tracta de la zona amb major oferta de serveis, comerç i intercanvi modal. Els desplaçaments a peu fora d'aquest àmbit disminueixen gradualment.

Imatge 24. Detall d'intensitat de vianants a la zona centre



Font: PMUS del Masnou. Intra SL

Per tant es tracta d'una xarxa mallada en un entorn urbà on el vianant té pràcticament garantits els itineraris per a desplaçar-se còmodament i de forma segura.

Xarxa de carrils bici urbans

El municipi del Masnou disposa d'un tram de carril bici al passeig que discorre paral·lelament a la platja d'Ocata. L'any 2005 s'hi va inaugurar un tram de 425 metres de carril bici, i posteriorment es va ampliar al tram que travessa paral·lel a l'aparcament del port i de la via del tren.

Tot i que la resta del passeig no té un carril bici específicament senyalitzat, es tracta d'una zona adequada per als desplaçaments amb bicicleta. La velocitat màxima en aquesta zona està limitada, ja que és una zona compartida amb els vianants i on els vianants tenen la prioritat.

Aquest itinerari ressegueix la línia de costa dins del municipi, i alhora el connecta amb els municipis veïns. Cal considerar que en acabar el terme de Premià de Mar, un cop passat el port, aquest itinerari s'interromp. No es reinicia fins el terme de Vilassar de Mar, passat el Mercat de la Flor.

Per el costat de Montgat l'itinerari és continu fins a Badalona, però no es permet el pas de les bicicletes dins del tram del terme de Montgat, que han de circular per la carretera.

Està específicament prohibida la circulació de bicicletes per la vorera del passeig Prat de Riba (tram urbà de la carretera N-II). Les bicicletes han de circular per passeig situat a l'altra banda de la via del tren. El pas pot veure's dificultat pel fet que pocs dels passos soterrats són adaptats.

El pendent de les vies és un element fortament limitat per a l'ús d'aquest mitjà en la mobilitat quotidiana.

Aparcaments de bicicletes

Segons el PMUS del Masnou, hi ha 23 punts d'aparcament per a bicicletes al municipi. Els aparcaments són en U invertida, i en alguns equipaments es disposa d'aparcament interior al recinte .

Donen cobertura als principals equipaments escolars i esportius, així com a edificis de l'Ajuntament i centres cívics, o zones de parcs i places. S'està treballant per millorar la cobertura dels centres de salut, altres equipaments municipals, o punts d'intercanvi intermodal.

Alguns d'aquests aparcaments per a bicicletes s'ubiquen propers als àmbits de la present Modificació Puntual, tal i com es pot observar al plànol 3 de l'annex cartogràfic.

2.2. Motorització i aparcaments

Segons les dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT), el municipi del Masnou registra l'any 2019 un parc mòbil de 16.641 vehicles, que representa un augment del 40% respecte l'any 1997.

Taula 3: Distribució del parc de vehicles del Masnou. Any 2000, 2005, 2010, 2015 i 2019

Any		Turismes	Motocicletes	Camions i furgonetes	Tractors industrials	Autobusos i altres	Total
2019	Núm.	11.272	3.423	1.659	20	267	16.641
	%	66,7%	20,5%	9,9%	0,1%	1,6%	
2015	Núm.	10.823	2.940	1.699	18	237	15.717
	%	68,9%	18,7%	10,8%	0,1%	1,5%	
2010	Núm.	10.907	2.679	1.774	18	249	15.627
	%	69,8%	22,10%	17,1%	0,1%	1,5%	
2005	Núm.	10.248	1.917	1.723	25	227	14.140
	%	72,5%	13,5%	12,2%	0,1%	1,6%	

Font: Idescat.

El 66,7% (any 2020) dels vehicles censats es corresponen a turismes, que genera una taxa de motorització de 473 turismes/1000 habitants. Aquest índex és lleugerament superior a la mitjana catalana que és de 447,6 turismes/1.000 habitants (any 2017).

2.2.2. Aparcaments

Per tal de quantificar l'aparcament existent en la situació actual al Masnou, el PMUS ha dut a terme un inventari d'aparcament, a la totalitat de la xarxa viària, analitzant diferents tipologies de places existents.

En el municipi del Masnou es comptabilitzen al voltant de **12.400 places d'aparcament. Un total de 9.300 són a la via pública (75%) i 3.100 fora de calçada (25%). Hi ha un clar predomini de l'aparcament lliure, que representa el 59% de les places disponibles.**

El 95% de les places destinades a turismes, el 4% a motocicletes i l'1% restant a vehicles de càrrega i descàrrega (camions, furgonetes o turismes que realitzin aquestes tasques).

De l'anàlisi de la oferta existent el PMUS en realitza les següents conclusions:

- Els barris amb major oferta d'aparcament són els més allunyats de la zona de costa, i amb majors pendents: Vila Jardí - Santa Madrona (on hi ha el 17,4% de les places del municipi), i Masnou alt - Pau Casals (16,9%). Vila Jardí era el barri amb la major taxa de motorització del municipi, i Masnou Alt el barri amb major volum de vehicles censats (tot i tenir menor taxa, ja que engloba major població).

Aquests són els dos barris amb major oferta d'estacionament lliure i de guals privats. A Vila Jardí-Santa Madrona el 64% de les places són a la via pública (lliures) i el 32% en guals. A Masnou alt- Pau Casals el 58% són places lliures, el 19% en guals i el 14% en aparcaments exteriors (no regulats).

- En nombres absoluts el barri amb major oferta de places lliures per a turismes és Masnou alt - Pau Casals (1.569, considerant aparcament lliure en calçada i fora de calçada), seguit per Vila Jardí - Santa Madrona (1.451 places), i 11 Setembre - Estació Masnou (1.353).
- Les bosses d'aparcament exteriors donen una elevada oferta a Masnou alt - Pau Casals (297 places), Bellresguard - Can Teixidó (110), i en menor mesura a 11 Setembre - Estació Masnou (62) i Mercat - Vallmora (40).
- Hi ha aparcaments soterrats als barris de Masnou centre i Mercat-Vallmora, amb una places de zona blava i places de lloguer.
- En els barris de Vila Jardí - Santa Madrona i Ocata no hi ha aparcaments fora de la via pública d'ús públic.
- La zona blava es troba als barris de Masnou Centre (101 places) i Ocata (103 places), amb un petit tram adjacent al barri del Mercat-Vallmora.
- La zona taronja es troba a Ocata principalment (470 places) i a Bellresguard - Can Teixidor (147), les zones de major demanda lligada a les platges en èpica estival.
- En proximitat de les estacions de Rodalies (important punt d'atracció de desplaçaments en vehicle privat) l'aparcament és lliure, tant al Masnou com a Ocata.

El Port ofereix la possibilitat de reservar places en règim de Park&Ride. El seu preu elevat (igual al de llogar la plaça anualment al port), i la possibilitat d'ús només per a residents al Masnou fan que no hi hagi actualment cap usuari d'aquest servei. Es desconeix el nombre de persones amb plaça llogada anualment que la fan servir com a park&ride en els seus desplaçaments diaris.

- Hi ha aparcament de motocicletes a tots els barris del municipi, amb una oferta superior a Masnou alt - Pau Casals, Ocata i Masnou - Centre.
- També hi ha zones de càrrega i descàrrega a tots els barris, amb una major oferta a les zones comercials centrals, a Ocata, Masnou - Centre i Mercat - Vallmora.

Com s'ha esmentat anteriorment, dos dels sub-àmbits de la present Modificació Puntual són actualment utilitzats com a aparcaments, mentre que als sub-àmbit 1 i 2 no hi ha actualment zones d'aparcament, per les seves característiques.

Imatge 25. Vehicles estacionats als sub-àmbits 3 i 4 de la MP PGOU



Font: MP PGOU

2.3. Mobilitat actual

2.3.1. Desplaçaments totals

La mobilitat en dia feiner

Diàriament en dia feiner es realitzen total de **71.917 desplaçaments de residents** al municipi del Masnou. Amb una mitjana de 4,06 desplaçaments per persona i dia, una xifra elevada. Més de la meitat dels desplaçaments (**58%**) són de caràcter intern, és a dir, tenen origen i destinació al Masnou. Els moviments de connexió representen el 36%, i el 6% restant són desplaçaments externs al terme municipal.

El modes de transport

En la mobilitat interna al municipi, la major part dels desplaçaments (65,2%) es realitzen a peu, el 2,3% en vehicle privat, un percentatge minoritari en bicicleta (1,2%) o en transport públic urbà (1,3%).

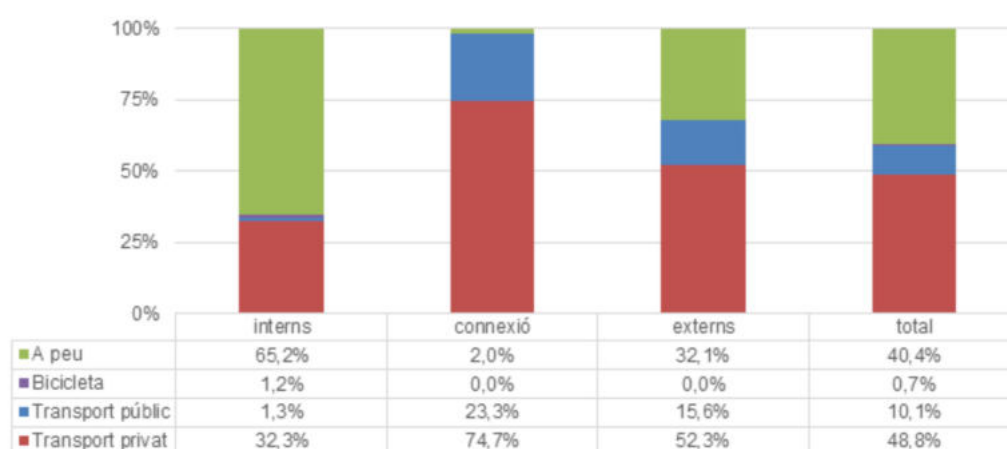
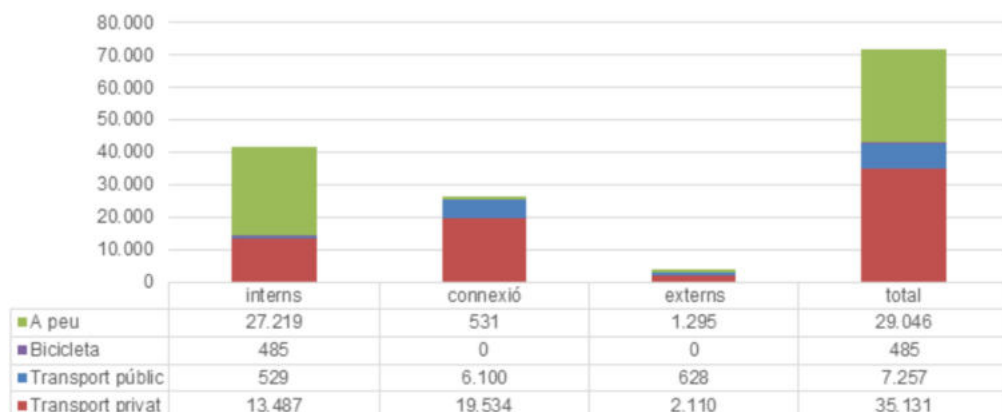
En la mobilitat de connexió hi ha una total predominança del vehicle privat (74,7% dels desplaçaments generats). Un 23,3% dels desplaçaments es fan en transport públic (el 20,3% en Rodalies Renfe i el restant en altres mitjans), i un 2% a peu.

La mobilitat externa es considera de poca rellevància, degut al baix volum que representa i la seva influència fora del territori municipal.

Globalment, l'enquesta indica que es realitzen en dia feiner al Masnou més de 29.000 desplaçaments a peu i 35.000 viatges en vehicle privat (desplaçaments dins del municipi o un tram dins d'un recorregut més llarg).

L'ús del transport públic es fixa al voltant dels 500 viatges en bus urbà (xifra validada amb aforaments de puja i baixa de la línia urbana), uns 5.400 viatges en Rodalies des de les dues estacions amb parada al municipi, i uns 600 viatges amb altres mitjans.

Es detecta un ús de la bicicleta al voltant dels 500 desplaçaments dia lleugerament infradimensionat en relació als resultats detectats per aforaments. El baix nombre de la mostra en aquest mitjà fa que els resultats no siguin tant rigorosos com ho són en les altres categories.



Distribució horària dels desplaçaments

La distribució horària dels desplaçaments dels residents al Masnou, mostra diferències en els períodes punta entre desplaçaments interns i de connexió:

- En els desplaçaments interns la punta màxima es produeix en horari de tarda. Entre les 17 i les 20h es produeixen el 30,7% dels desplaçaments (punta horària entre 19 i 20h). En horari de matí es detecta una punta entre les 9 i les 10h, amb el 9,2% del total diari.
- En els desplaçaments de connexió la punta més significativa és en horari de matí, de 7 a 8h (9,6%). Es produeix dues hores abans respecte la punta de desplaçaments interns La punta de tarda també es produeix dues hores abans de la interna, es localitza de 17 a 18h, i és del 8,7%.

Aquesta distribució està molt condicionada pel motiu del desplaçament i pel tipus de mode de transport.

Es poden detectar 3 períodes diferenciats al llarg del dia, amb diferent predominança dels modes de desplaçament:

- El vehicle privat és el mode predominant durant la nit i primera hora del matí, fins les 9h.
- Entre les 9 i les 13h predominen els desplaçaments a peu.
- En horari de tarda predomina l'ús del vehicle privat de 14 a 18h.
- Entre les 18 i les 19h predomina la mobilitat a peu.
- En horari de vespre predomina l'ús del vehicle privat entre les 20 i les 22 hores, i els desplaçaments a peu de 22 a 23h.

Anàlisi de fluxos de residents

A partir de l'enquesta es poden conèixer les principals relacions territorials del municipi amb el seu entorn. Com ja s'ha esmentat, l'enquesta no inclou detall dels orígens i destins en la mobilitat interna (barris), per tant l'anàlisi de les relacions entre sectors del municipi es basarà en dades de treball de camp en l'àmbit del PMUS i en el coneixement dels responsables municipals.

En la mobilitat de connexió, els principals municipis on es desplacen en dia feiner els residents del Masnou, són:

- El 36,4% tenen com destinació Barcelona (4.749 desplaçaments/dia).
- El 13,9% cap a Badalona (1.820 desplaçaments/dia).
- El 7,7% cap a els municipis veí d' Alella, i el 6,6% cap a Teià.

En xifres globals:

- El 55,8 % tenen destí al Barcelonès
- El 32,0% cap altres municipis del Maresme
- El 4,0% cap al Baix Llobregat
- El 4,0% cap al Vallès Occidental
- El 2,2% cap al Vallès Oriental

3. PRESENTACIÓ DEL PLANEJAMENT

3.1. Planejament tramitat

La present modificació inclou 4 sub-àmbits ubicats al municipi del Masnou. Els sub-àmbits 1, 3 i 4 es troben concretament al barri de Bellresguard-Can Teixidor, a l'oest del municipi, mentre que el sub-àmbit 2 forma part del seu centre històric.

Cal esmentar que malgrat abastar 4 sub-àmbits, el present document té com a objecte principal modificar 2 sub-àmbits que es corresponen amb dos sectors delimitats pel PGOU: el PE4 Can Barnades i el PE6 Carrer Joan Roig. Els altres dos sub-àmbits s'inclouen a l'àmbit de la modificació als únics efectes de reconèixer la realitat física existent en el planejament municipal.

a) Sub-àmbit 1 PE4 Can Barnades

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit, sense variar l'estructura general ja prevista al planejament vigent però si ajustant la proporció entre zones i sistemes passant del 66,66% de sòl privat al 38,85% i incrementant en conseqüència els sistemes del 33,33% al 61,15%

Es manté la clau 11c (zona de volumetria ordenada en el Pla Parcial, pla Especial o Estudi de Detall corresponent) i la clau 11hp (zona destinada a habitatge protegit) alhora que es recullen les qualificacions previstes en el planejament vigent per als sistemes inclosos dins de l'àmbit. Aquesta modificació puntual preveu la concreció dels paràmetres d'ordenació de volumetria específica que permetin la implantació de la tipologia plurifamiliar amb una millor adaptació a la topografia i a l'entorn.

ZONES

Les zones de la present modificació en el sub-àmbit 1 representen un total del 38,85% de la superfície del sector, amb 7.631,90 m²

Zona de volumetria ordenada de Can Barnades (clau 11cb) – 6.421,62 m² / 32,69%

La clau 11cb és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial lliure en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari tot i que l'execució de la totalitat del sostre es podrà plantejar en fases independents per cada bloc.

Zona destinada a habitatge protegit de Can Barnades (clau 11cb-hp) – 1.210,28 m² / 6,16%

La clau 11cb-hp és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial de protecció en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari i l'execució de la totalitat del sostre en fase única.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 1 corresponen al 61,15% de la superfície del sector. Són sistemes el viari local de prolongació del Passatge de la Constitució fins a la N-II, el conjunt d'espais lliures que es localitza a la franja sud i oest del sector completant el parc del mirador del Bell Resguard enllaçant amb el Parc de can Teixidor i el sistema d'equipaments previst a la franja nord per l'ampliació de l'Escola Lluís Millet.

Sistema Viari (clau 1c) – 1.736,88 m² / 8,84%

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

El planejament vigent en l'àmbit de sòl urbà no consolidat de Can Barnades preveia una reserva de 2.000 m² de sistema viari i l'àmbit inclòs ara en l'àmbit provinent de sòl urbà consolidat es corresponia amb una qualificació de sistema viari de 540,14m² fent un total de 2.540,14m². Respecte aquesta reserva, la proposta de modificació redueix el sistema viari en 803,26 m² amb una reserva total de 1.736,88 m² suficients per aconseguir l'objectiu de connexió amb la N-II fixat al planejament vigent així com resoldre l'accessibilitat a les parcel·les privades afavorint un model residencial que promou la mobilitat cívica recolzada sobre el sistema d'espais lliures.

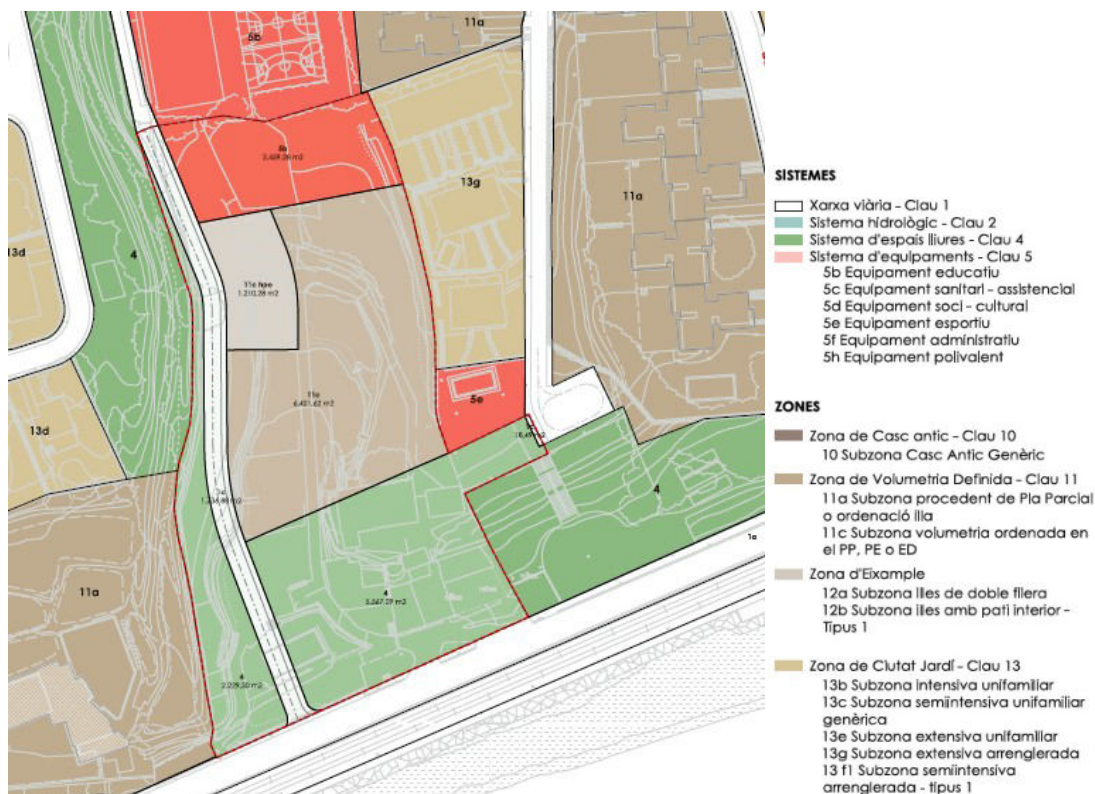
Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 7.815,08 m² / 39,79%

En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva substancial d'espais lliures de gairebé el 40% de l'àmbit que possibilita la creació d'un gran parc al front marítim del Bell Resguard, completant el parc existent i connectant i enllaçant fins el parc de Can Teixidor, l'escola Lluís Millet i la urbanització de baixa densitat que completa l'extensió provinent del municipi d'Alella.

El sector compta amb 7.815,08 m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4. El sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

Sistema d'Equipaments (clau 5b) – 2.459,28 m² / 12,52%

En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 2.459,28 m² que es corresponen amb la reserva que ja fixava el Pla General en la fitxa del sector i que s'hauran de destinar a l'ampliació de l'Escola Lluís Millet localitzada al límit nord del àmbit. La sub clau d'aquest equipament és justament la 5b corresponent als equipaments educatius. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.



A continuació es mostra el quadre resum de les superfícies resultants d'aquest sub-àmbit:

		MPGOU 2021					
SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES		SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL	19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%
	SISTEMES	12.011,24 m ² s	61,15%	0,00 m ² s	0,00%	12.011,24 m ² s	61,15%
	Equipament	2.459,28 m ² s	12,52%	0,00 m ² s	0,00%	2.459,28 m ² s	12,52%
	Espai lliure	7.796,59 m ² s	39,69%	0,00 m ² s	0,00%	7.796,59 m ² s	40,18%
	Viari	1.755,37 m ² s	8,94%	0,00 m ² s	0,00%	1.755,37 m ² s	9,19%
ZONES	7.631,90 m ² s	38,85%	0,00 m ² s	0,00%	7.631,90 m ² s	38,85%	
volumetria ordenada	6.421,62 m ² s	32,69%	0,00 m ² s	0,00%	6.421,62 m ² s	32,69%	
volumetria ordenada - hp	1.210,28 m ² s	6,16%	0,00 m ² s	0,00%	1.210,28 m ² s	6,16%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA	0,60 m ² st/m ² s					
	SOSTRE RESIDENCIAL	11.785,88 m ² st					
	Habitatge Lliure	8.250,12 m ² st					
	Habitatge de Protecció Pública	3.535,77 m ² st					
	HPP règim lloguer	1.767,88 m ² st					
	HPP règim venda	1.767,88 m ² st					
	DENSITAT	60,0 hab/Ha					
hll	78,00 hab						
hpp	39,00 hab						
TOTAL	117,00 hab						

b) Sub-àmbit 2 PE6 Carrer Joan Roig

L'enclavament d'aquet sub-àmbit, al bell mig del casc antic del Masnou juga un paper rellevant en el que ha de ser l'esponjament, re-activació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou.

Tot i que la fitxa del planejament vigent preveia un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que havia de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent, la present modificació proposa qualificar-ho en la seva totalitat d'equipament públic fixant a nivell d'ordenació de l'edificació l'assoliment dels objectius del planejament vigent. Es proposa qualificar-ho tot d'equipament públic per tal de donar major flexibilitat al programa funcional del propi equipament, que es té pensat destinar a usos culturals.

La rehabilitació d'aquesta edificació així com el seu destí a usos culturals permetrà re-activar i esponjar el nucli històric del Masnou en un punt en el que la compactació del propi nucli és molt elevada i la generació de noves permeabilitats obra l'oportunitat a noves relacions i sinergies completant l'estructura urbana existent. Amb la recuperació d'aquesta edificació com equipament públic es reforçarà l'eix del c/ Bonaventura Bassegoda i es facilitarà l'obertura d'una nova connexió paral·lela a mar buscant la connexió entre el c/ St. Pau i el c/ Monturiol.

ZONES

Les zones de la present modificació en el sub-àmbit 2 representen un total del 9,19% de la superfície del sub-àmbit, amb 71,57 m²

Zona de Cas Antic – no edificable (clau 10 no ed) – 71,57 m² / 9,19 %

La calu 10, casc antic, reconeix les zones on es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificada. Tot i que les normes regulen la possible substitució d'una edificació antiga com la construcció de nou de parcel·les buides; en aquest cas es limita aquest fet; fixant la prohibició d'edificar els solars que, per altra banda són els jardins de les cases localitzades al altre costat del vial i és justament el que cal preservar com a conjunt d'interès .

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 2 corresponen amb el 90,81% de la superfície del sub-àmbit amb un total de 707,11 m²

Sistema d'Equipament socio-cultural (clau 5d) – 707,11 m² / 90,81%

En el sub-àmbit 2 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 707,11 m² que es corresponen amb l'edificació i solar de la Fabriqueta. La sub clau que es fixa a aquest equipament és la 5d corresponent als equipaments socio-culturals. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.



SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA			SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL				778,68 m ² s	100,00%	778,68 m ² s	100,00%	
	SISTEMES				707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%	
	Equipament	5			707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%	
	Espai lliure	4			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
	Viari	1c			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
ZONES	volumetria ordenada				71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%	
	casc antic		10 no ed		0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
					71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA				0,000 m ² st/m ² s				
	SOSTRE TOTAL				0,00 m ² st 100,00%				
	Habitatge Lliure				0,00 m ² st 0,00%				
		Nau				0,00 m ² st 0,00%			

c) Sub-àmbit 3. Pg del Bellresguard

El planejament vigent en aquest punt preveia una franja d'espai lliure en contacte amb el vial. Tot i que aquesta franja d'espai lliure es manté; la urbanització del carrer ha contemplat uns aparcaments en bateria que són més propis d'una qualificació de vialitat. Donat que la present proposta de modificació en el sub-àmbit 1 preveu una gran reserva d'espai lliure que justament acomplirà les funcionalitats pròpies d'aquest destí en la urbanització del Bell Resguard és oportú ajustar aquesta qualificació d'espai lliure en aquest punt concret ja que l'ús real de l'espai no respon a la qualificació assignada.

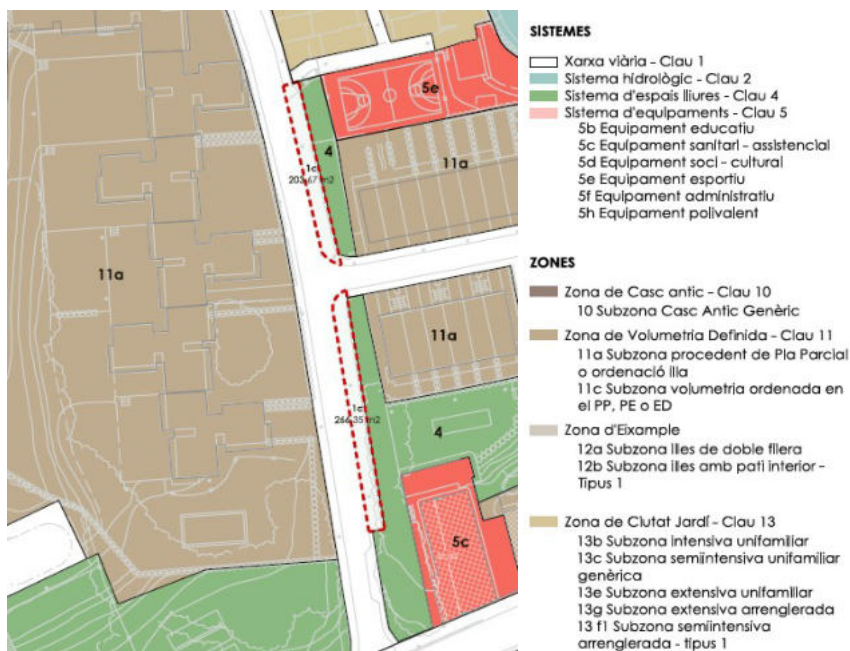
Aquesta modificació puntual no varia, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Es manté la classificació com a sòl urbà consolidat donat que la modificació no implica noves cessions de sistemes o reurbanitzacions dels mateixos.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 3 corresponen al 100% de la superfície del amb 264,73 m²

Sistema Viari (clau 1c) – 264,73 m² / 100 %

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 3 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.



SUB-ÀMBIT 3 - PG. JOAN CARLES I		SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%
	SISTEMES			470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%
	Equipament	5b		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
	Espai lliure	4		0,00 m²s	0,00%	0,00 m²s	0,00%
	Viari	1c		470,02 m²s	100,00%	470,02 m²s	100,00%

d) Sub-àmbit 4 Institut Mediterrània

El planejament vigent en aquest punt preveia una qualificació d'espai lliure. Tot i que aquesta àrea, de 3.608,37 m² és de dimensió suficientment ampla per la consolidació d'un parc; la realitat topogràfica i funcional així com la proximitat d'aquest al Parc del Llac i a la pròpia Riera d'Allella han propiciat que aquest espai s'hagi destinat, amb el temps a altres usos que, si bé tenen cabuda dintre la regulació del propi espai lliure no en serien del tot pròpies.

Actualment aquest espai resol la connexió cívica entre la Riera d'Allella i el Parc del Llac reforçant els recorreguts cívics de la urbanització. Ara bé, una part important del mateix es destina a aparcament en superfície per donar servei als equipaments de l'entorn com son la Casa del Marquès, que no disposa de sòl al estar rodejat de vialitat i al mateix Institut Mediterrània.

Donat que la present proposta de modificació en el sub-àmbit 1 preveu una gran reserva d'espai lliure que justament acomplirà les funcionalitats pròpies d'aquest destí en la urbanització del Bell Resguard és oportú ajustar aquesta qualificació d'espai lliure en aquest punt concret ja que l'ús real de l'espai no respon a la qualificació assignada i reconèixer així una qualificació d'equipament en l'àrea d'aparcament alhora que es reajusten les qualificacions d'equipament de l'Institut Mediterrània d'acord amb els límits físics del mateix

i el cadastre, mantenint la qualificació d'espai lliure per seguir resolent la connexió entre el Parc del Llac i la Riera d'Alella.

Aquesta modificació puntual no varia, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Es manté la classificació com a sòl urbà consolidat donat que la modificació no implica noves cessions de sistemes o reurbanitzacions dels mateixos.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 3 corresponen al 100% de la superfície del amb 3.608,37 m²

Sistema Viari (clau 1c) – 98,19 m² / 2,72 %

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 1.715,91 m² / 47,55%

En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es manté la qualificació d'espais lliures gairebé el 50% de l'àmbit que assegura la connexió entre el Parc del Llac i la Riera d'Alella reforçant la relació entre aquets dos connectors urbans i els equipaments pròxims. En aquest sub-àmbit es mantenen 1.715,91 m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4. Els sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Son de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

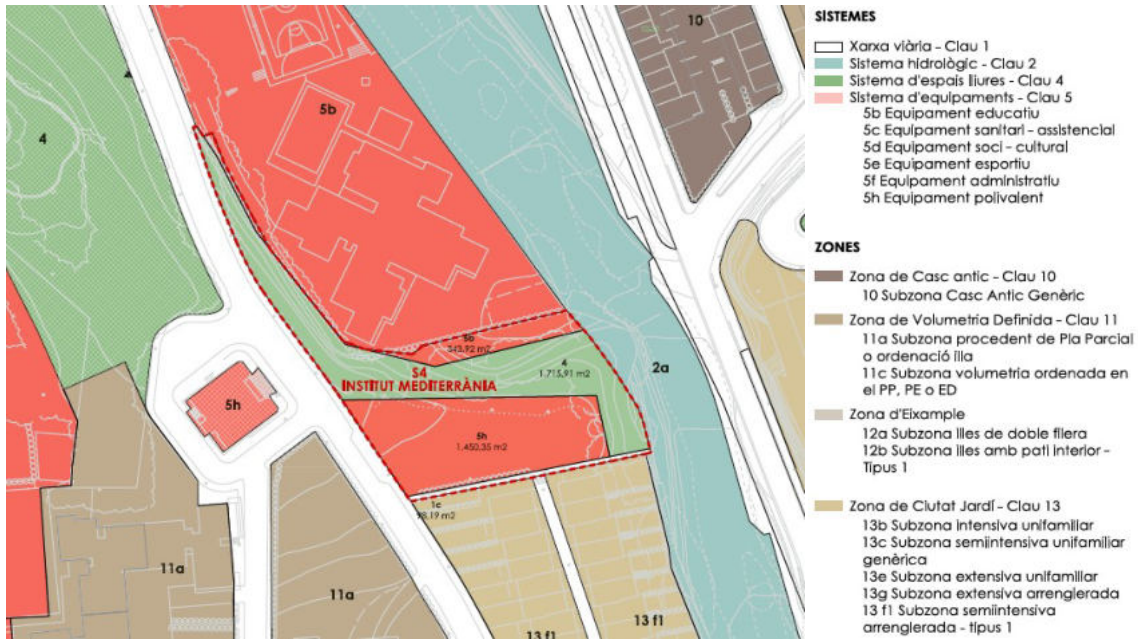
Sistema d'Equipaments Educatius (clau 5b) – 343,92 m² / 9,53%

En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es preveu reajustar la qualificació d'equipament educatiu de l'Institut Mediterrània en el seu límit sud ja que la qualificació actual no s'ajusta al límit cadastral de la finca. La reserva d'equipament educatiu que s'incrementa és de 343,92 m²

Sistema d'Equipaments polivalents (clau 5h) – 1.450,35 m² / 40,19%

En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es preveu reconèixer la qualificació d'equipament polivalent al sòl de 1.450,35m² situats al sud del sub-àmbit que actualment es destina a aparcament en superfície.

PRESENTACIÓ DEL PLANEJAMENT



SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA		SUNC		SUNC		TOTAL		
SÒL	TOTAL				3.608,37 m ² s	100,00%	3.608,37 m ² s	100,00%
	SISTEMES				3.608,37 m ² s	100,00%	3.608,37 m ² s	100,00%
	Equipament educatiu	5b			343,92 m ² s	9,53%	343,92 m ² s	9,53%
	Equipament polivalent	5h			1.450,35 m ² s	40,19%	1.450,35 m ² s	40,19%
	Espai lliure	4			1.715,91 m ² s	47,55%	1.715,91 m ² s	47,55%
	Viari	1c			98,19 m ² s	2,72%	98,19 m ² s	2,72%

4. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MP PGOU

4.1. Estimació del nombre de viatges generats

Els EAMG referents al planejament urbanístic, per avaluar la mobilitat generada, han de fer una estimació del nombre de desplaçaments generats que generen els diferents àmbits del Pla en funció de les superfícies, dels usos permesos o de l'índex d'edificabilitat fixat.

En el present estudi s'han utilitzat les taules que figuren a l'annex 1 del Decret 344/2006 i que es reproduïxen, parcialment, a continuació:

Taula 4. Paràmetres d'estudi de la mobilitat generada

	Viatges generats/dia
Residencial	10 viatges/100 m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl

Font: Decret 344/2006, de 19 de setembre.

Així doncs, a partir de la taula que proporciona el decret i de les dades anteriors, es pot dur a terme el càlcul del nombre de desplaçaments generats en el desenvolupament d'aquest Pla.

Taula 5. Estimació del nombre de desplaçaments.

MPGOU

	m ² sòl	m ² sostre	Conversió	viatges generats/dia
SUB-ÀMBIT 1- PE4 Can Barnades				
Residencial	7.631,90	11.785,88	10 despl./100m ² st	1.179
Equipaments*	2.459,28	1.623,13	20 despl./100m ² st	325
Espais lliures	7.796,59	--	5 despl./100 m ² sòl	390
Total mobilitat generada sub-àmbit 1				1.894
SUB-ÀMBIT 2 – PE6 Fabriqueta				
Residencial	71,57	0	10 despl./100m ² st	0
Equipaments*	707,11	467	20 despl./100m ² st	93
Espais lliures	0		5 despl./100 m ² sòl	0
Total mobilitat generada sub-àmbit 2				93
SUB-ÀMBIT 3 – PG. del Bellresguard				
Àmbit 100% viari				0
Total mobilitat generada sub-àmbit 3				0
SUB-ÀMBIT 4 – Institut Mediterrània				
Equipaments*	1.794,26	1.184,21	20 despl./100m ² st	237
Espais lliures	1.715,91		5 despl./100 m ² sòl	86
Total mobilitat generada sub-àmbit 4				323
TOTAL ÀMBITS MPPGOU				2.310

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la MP i del Decret 344/2006.

Així, i segons els càlculs i consideracions anteriors, s'estima una mobilitat generada pel sector de la Modificació Puntual de **2.310 desplaçaments diaris**.

Cal tenir en compte que no pas tota aquesta mobilitat és de nova generació a la zona, doncs actualment el sector PE4 Can Barnades ja hi ha un càmping implantat i en funcionament que també suposa un cert nombre de desplaçaments generats.

Distribució modal dels desplaçaments

Amb els valors de la mobilitat generada, es pot calcular el repartiment modal dels desplaçaments generats, emprant com a criteri el repartiment modal del PMUS del Masnou.

Taula 6. Repartiment modal previst de la mobilitat del sector

	PMUS Masnou				Desplaçaments generats					
	%	Vehicle privat	Transport públic	A peu	Bicicleta	Total Viatges	Vehicle privat	Transport públic	A peu	Bicicleta
Interns	58%	32,3%	1,3%	65,2%	1,2%	1.340	433	17	874	16
Connexió	36%	74,7%	23,3%	2,0%	0,0%	832	622	194	16	0
Externs	6%	52,3%	15,6%	32,1%	0,0%	138	72	22	44	0
	94,00%					2.310	1.127	233	934	16

Font. Elaboració pròpia.

Pel que fa al número de vehicles en circulació que es generaran al Masnou, es pot calcular considerant una ocupació dels vehicles de 1,19 persones/vehicle per als desplaçaments interns i 1,21 persones/vehicle per als desplaçaments de connexió (font: PMUS el Masnou).

Taula 7. Conversió de desplaçaments en vehicle privat a número de vehicles

	Desplaçaments en vehicle privat	Ocupació vehicles (pers/vehicle)	Vehicles/dia
Interns	433	1,19	364
Connexió	622	1,21	514
Externs	72	1,20	60
TOTAL	1.127		938

Font. Elaboració pròpia.

Distribució horària en hora punta

La previsió de la nova mobilitat al Masnou en hora punta (considerant una mobilitat d'hora punta del 9,6%, d'acord amb les dades del PMUS del Masnou) seria de:

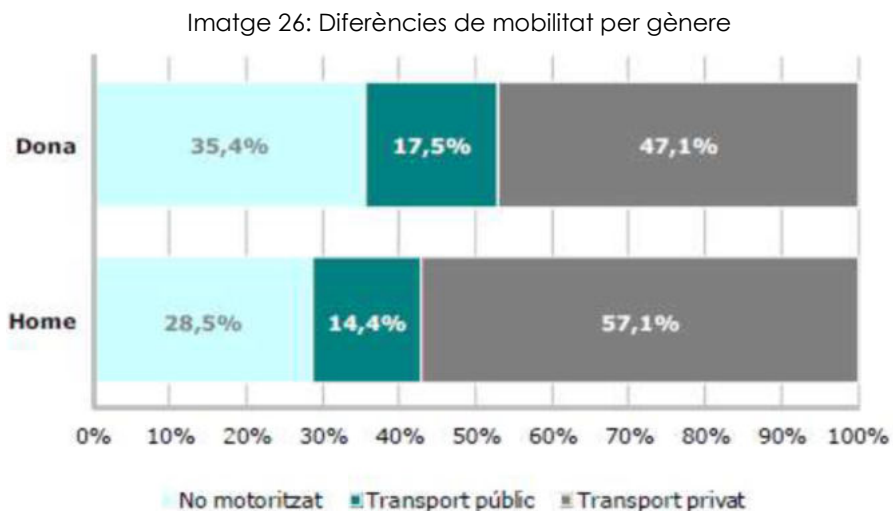
Taula 8. Mobilitat en hora punta

Modes de transport	Mobilitat diària	Mobilitat en hora punta
Número de vehicles	938	90
Usuaris de transport públic	233	22
Vianants	934	90
Bicicletes	16	2

Font. Elaboració pròpia.

4.2. Perspectiva de gènere dels desplaçaments

D'acord amb les dades de la Enquesta de Mobilitat 2011, es registren diferències per gènere en el comportament de la mobilitat:



Font: Quadern de mobilitat de la EM 2011

Les dones tenen una quota d'ús de modes no motoritzats del 35,4%, mentre que els homes, presenten una quota del 28,5%. En el cas del transport públic les dones també presenten una quota d'ús superior a la dels homes, del 17,5% davant del 14,4% dels homes. Pel que fa a la utilització del vehicle privat, la quota modal és inferior al col·lectiu femení amb 47,1%, mentre que els homes tenen una quota modal del 57,1%.

Per tant, a totes les xarxes de mobilitat proposades, s'ha de tenir en compte que les dones utilitzen modes més sostenibles, per tant, s'ha de vetllar especialment per la seva seguretat.

En el projecte d'urbanització de l'àmbit caldrà contemplar aquesta diferència de comportament per gènere, per exemple, garantint una bona il·luminació dels itineraris a peu, en bicicleta i especialment de les parades d'autobús.

5. XARXES PRINCIPALS DE MOBILITAT

5.1. Paràmetres de planificació generals

Els paràmetres de planificació que aconsella el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada, concretament en el seu article 4.1, són els següents:

Article 4

Directrius per elaborar els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a la planificació

4.1. En l'elaboració dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han de tenir en compte els paràmetres següents:

- a. L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 10 metres.
- b. L'amplada mínima dels carrers planificats com a xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com els trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'11 metres.
- c. L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atindrà a l'establert als apartats anteriors.
- d. Els carrers que es planifiquin, en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atindrà al que estableixen els apartats anteriors.
- e. El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el 8%, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%. En qualsevol cas, el pendent del 8% no serà acceptable per a llargades superiors a 300 metres. Cas que es superi aquesta llargada, es construiran espais de descans amb pendent màxim de 2% que continguin, com a mínim, un cercle d'1,5 metres de radi.
La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat. Quan l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.
- f. El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%.
- g. La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 d'aquest Decret, respectivament.

També cal tenir en compte les determinacions de l'ordre VIV/561/2010, de 1 de febrer, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació pels accessos i utilització dels espais públics urbanitzats.

5.2. Xarxa d'itineraris principals per a vianants

Segons l'article 15 del Decret 344/2006, els EAMG han d'establir una xarxa d'itineraris principals per a vianants, on s'entén per vianant la persona que es desplaça a peu o amb cadira de rodes amb o sense motor.

Els itineraris principals per a vianants, als quals s'ha de donar prioritat sobre la resta de modes de transport, han d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu o amb mitjans auxiliars i com a mínim els següents¹:

- Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.
- Equipaments comunitaris, com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.
- Mercats, zones i centres comercials.
- Instal·lacions recreatives i esportives.
- Espais lliures amb una forta freqüentació, com zones verdes, parcs urbans i vores de rius.
- Àrees d'activitat laboral, com polígons industrials, parcs tecnològics, etc.

Donat que l'àmbit de la MP PGOU es desenvolupa en un entorn urbà ja consolidat, la xarxa actual d'itineraris de vianants ja es troba totalment mallada i, garantint la connectivitat i continuïtat d'itineraris pels vials existents.

Així, la Modificació només planteja en el **sub-àmbit 1** l'objectiu de connexió amb la N-II fixat al planejament vigent així com resoldre l'accessibilitat a les parcel·les privades afavorint un model residencial que promou la mobilitat cívica recolzada sobre el sistema d'espais lliures.

En el sub-àmbit 2 la Modificació no inclou sistema viari, ja que es refereix exclusivament a les construccions existents, essent els itineraris per a vianants els diferents carrers del nucli antic del Masnou que envolten aquest àmbit.

Per als sub-àmbits 3 i 4, els itineraris es duen a terme per vials existents que permeten accedir als aparcaments que aquests àmbits reflecteixen, i als diferents equipaments del sub-àmbit 4.

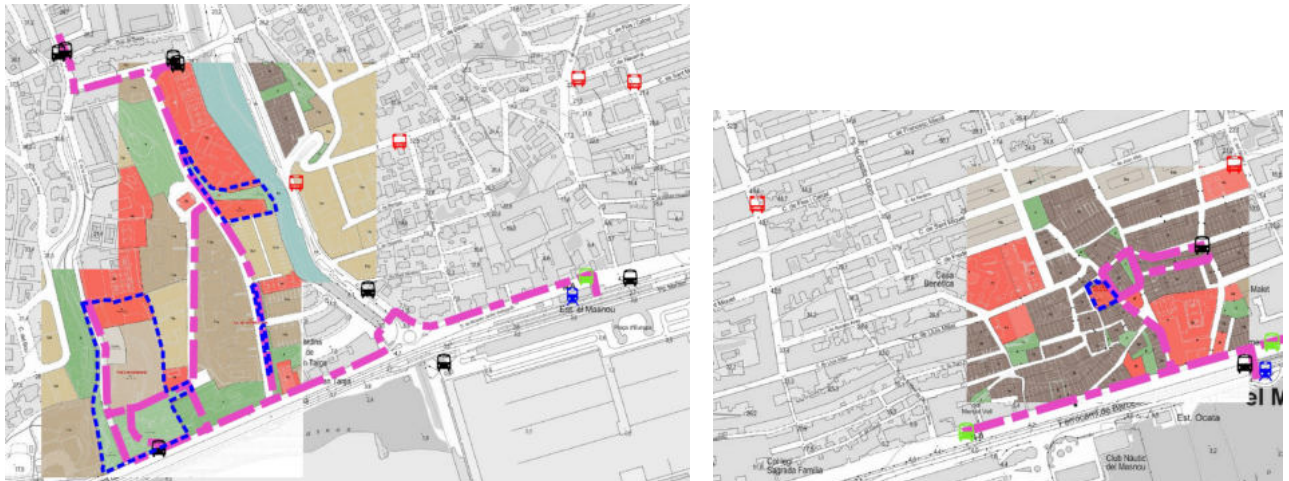
Per al present àmbit d'estudi, i donades les seves característiques i els condicionants exposats anteriorment, la xarxa d'itineraris principals per a vianants compleix els següents paràmetres²:

- Els eixos en planta d'aquests itineraris han de tenir un traçat el més directe i natural possible i tant la reordenació de les cruïlles com la seva concepció han de tenir en compte aquest criteri.
- Els itineraris principals per a vianants han de ser continus, formant una xarxa que, de manera complementària amb la resta de vores, doni una total accessibilitat al sector per a les persones vianants.
- Els itineraris principals per a vianants han d'estar coordinats amb els itineraris per a transport públic i col·lectiu.

¹ Decret 344/ 2006.

² Article 15 del Decret 344/2006.

Imatge 27: Itineraris per a vianants



Font: Elaboració pròpia.

5.3. Xarxa d'itineraris principals per a bicicletes

5.3.1. Criteris

Segons l'article 17 del Decret 344/2006, els EAMG han d'establir una xarxa d'itineraris per a bicicletes, amb l'objectiu d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generin el major nombre de desplaçaments de forma segura i sostenible. Segons aquest decret, els paràmetres que han de complir els itineraris per a bicicletes són els següents:

- *Els itineraris per a bicicletes han de ser continus, formant una xarxa i preferentment hauran de discórrer per vies ciclistes segregades o carrils-bici protegits.*
- *La xarxa d'itineraris per a bicicletes s'ha de preveure connectada amb la xarxa de bicicletes de la resta del municipi i, si s'escau, amb la dels municipis veïns i s'ha de coordinar amb la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu.*
- *Els itineraris per a bicicletes no es poden fer passar per carreteres de doble calçada ni per carreteres de calçada única amb una intensitat mitjana diària superior a 3.000 vehicles, llevat que es segreguin de la via mitjançant mecanismes adequats de protecció.*

Previsions de futur

El Departament de Territori i Sostenibilitat ha adjudicat la redacció de l'estudi previ del carril bici del Maresme, entre Badalona i Blanes. En aquest estudi es desenvoluparan les alternatives tècnicament viables per a la implantació d'un carril bici que discorri al llarg del front marítim del Maresme, d'una longitud d'uns 56 quilòmetres i que passarà per diferents termes municipals, inclòs el Masnou. L'amplada prevista per al carril bici serà de 3 metres, però adaptable i reduïble segons les condicions del terreny.

L'objectiu és connectar els carrils bici que ja existeixen en alguns municipis de la costa del Maresme en el seu front marítim, i estudiar la implantació de nous trams.

La via projectada serà preferentment d'ús exclusiu per a bicicletes, sempre i quan sigui tècnicament i econòmicament viable, tot i que pot ser que en alguns trams sigui d'ús compartit amb vianants o puntualment amb vehicles motoritzats. Sempre que l'orografia ho permeti, el carril bici es disposarà pel front marítim. En cas que no sigui possible el seu traçat discorrerà per l'interior.

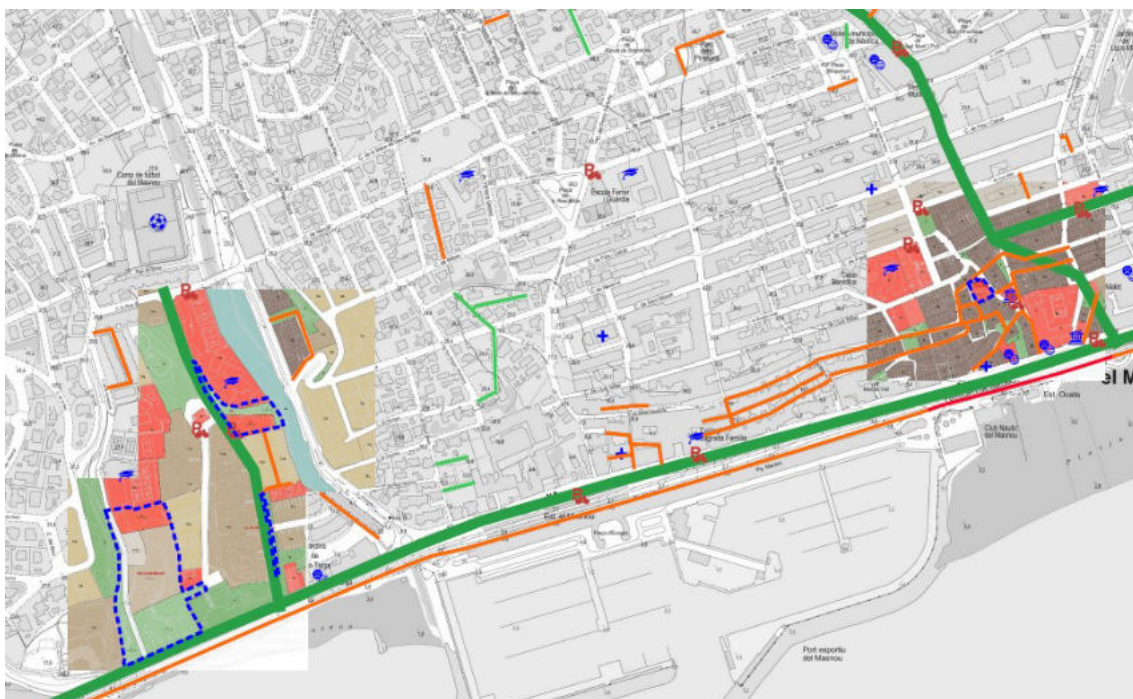
S'analitzarà també l'estat dels carrils bici existents i es valorarà el seu condicionament en cas que sigui necessari. També caldrà estudiar quines són les previsions futures respecte vies ciclables desenvolupades o en fase de desenvolupament en els diversos estudis de mobilitat i planejaments urbanístics dels municipis involucrats.

Per als nous trams de carril bici s'estudiaran, si escau, diverses alternatives de traçat i/o diferents solucions o alternatives viables per al mateix tram que puguin ser executades en diferents terminis en funció del pressupost.

Així, aquest eix seria d'una importància cabdal per a fomentar els desplaçaments en aquest mode de transport.

La resta d'itineraris per a bicicleta es fonamenten en els diferents trams de vies ciclables i pacificades de que disposa el Masnou.

Imatge 28: Itinerari per a Bicicletes



Font: Elaboració pròpia.

5.3.2. Reserva de places per a aparcament de bicicletes

El Decret 344/2006 també estableix les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'adopció de valors inferiors. Els valors assenyalats per part del Decret són els següents:

Taula 9. Conversió places mínimes d'aparcament.

Places mínimes d'aparcament per a bicicletes	
Ús residencial	2 plaça/100m ² st o fracció
Equipaments docents	5 plaça/100 m ² sòl sostre o fracció
Altres equipaments públics	1 plaça/100 m ² sòl sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça/100 m ² sòl

Font: Decret 344/2006, de 19 setembre.

Segons les dades que presenta la Modificació Puntual, caldria efectuar una reserva per a **463 places** d'aparcament per a bicicletes. D'aquestes, 236 places seran per a ús residencial, 128 per a usos d'equipaments educatius, 5 per a altres equipaments i 95 per a les zones verdes.

Els aparcaments hauran d'estar en llocs segurs però fàcilment accessibles, de forma que s'incentivi el seu ús.

Segons el Decret 344/2006 els estacionaments cal ubicar-los fora de la via pública. En el cas dels estacionaments dels habitatges es proposa que es col·loquin en algun espai comunitari fàcilment accessible. I pel que fa a les de l'ús d'equipament, es proposa que s'instal·lin a l'interior del recinte educatiu, sense envair la vorera. En la resta de casos caldrà trobar-hi un espai d'accés fàcil fora de la via pública.

5.4. Xarxa d'itineraris principals per a transport col·lectiu

5.4.1. Criteris per a definir la xarxa de transport públic

Segons l'article 16 del Decret 344/2006, els EAMG han d'establir una xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu en superfície. Aquests itineraris han d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu o amb mitjans auxiliars i com a mínim els següents:

Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.

Equipaments comunitaris, com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.

Mercats, zones i centres comercials.

Instal·lacions recreatives i esportives.

Espais lliures amb una forta freqüentació, com zones verdes, parcs urbans i vores de rius.

Àrees d'activitat laboral, com polígons industrials, parcs tecnològics, etc.

5.4.2. Propostes

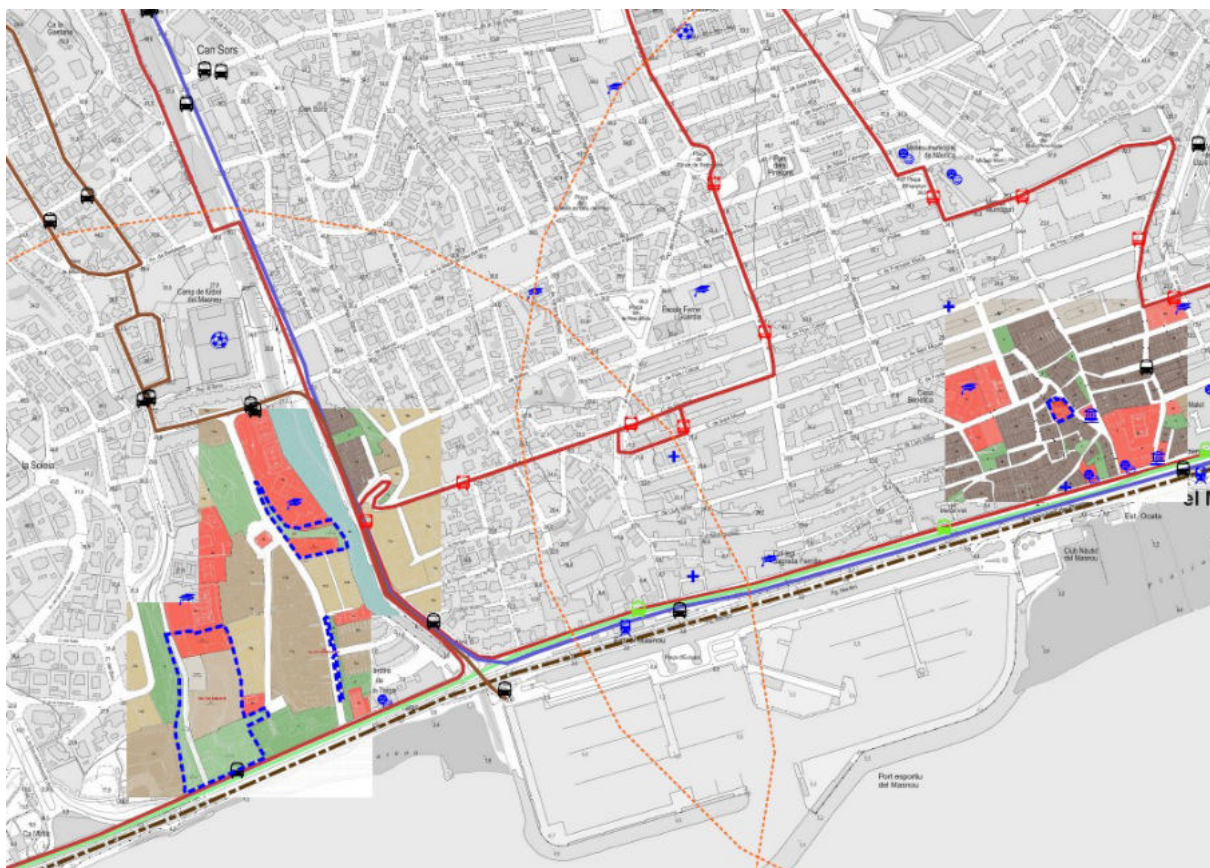
Donat que el sector es troba envoltat d'una bona xarxa de transport públic, que dona compliment als punts tot just especificats, no es considera necessari proposa cap actuació de millora.

Els desplaçaments en transport públic que es generaran al Masnou pel nou desenvolupament seran 14 desplaçaments interns, 155 desplaçaments de connexió i 17 externs.

Com també s'ha vist a l'oferta de transport públic a l'entorn del sector, especialment la línia R1 de Rodalies de Catalunya així com els diferents serveis d'autobús, disposen de suficient capacitat per absorbir la nova mobilitat en transport públic generada pels àmbits de la Modificació Puntual.

Suposant una hora punta del 9,6% dels desplaçaments diaris, això suposaria 18 viatges en hora punta. Per tant, aquests desplaçaments generats en transport públic en hora punta podran ser absorbits sense problemes per l'oferta actual de ferrocarril, així com també de busos, tenint en compte els municipis de connexió.

Imatge 29: Traçats i parades del transport públic a l'entorn dels diferents àmbits



Font: Elaboració pròpia.

Les parades de transport públic, com s'ha vist, s'ubiquen molt properes a l'àmbit de la MP PGOU. Aquestes compleixen amb escreix el requisit del Decret d'ubicar-se a menys de 750 metres. Les estacions de ferrocarril es troben adaptades.

5.4.3. Finançament

Donat que no és necessari ampliar la línia de transport públic existent, no és necessari realitzar una proposta de finançament sobre la mateixa.

5.5. Xarxa d'itineraris principals per a vehicles

5.5.1. Criteris

Els EAMG han d'establir una xarxa d'itineraris per a vehicles, que asseguri la connectivitat amb els indrets on es generin el major nombre de desplaçaments i com a mínim els següents:

- Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.
- Equipaments comunitaris com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.

5.5.2. L'aparcament

A l'entorn de l'àmbit dels àmbits de la MP PGOU hi ha diversos espais destinats a aparcament, entre els quals en destaca els que ocupen els sub-àmbits 3 i 4 que la modificació recull com a reflex de la realitat física existent.

El Decret 344/2006 també fixa una reserva d'**estacionament fora de la via pública** per a motocicletes i turismes, que només s'estableix per a l'ús residencial.

Les places d'aparcament de vehicles que cal reservar per tal de donar compliment al Decret 344/2006 s'han d'ubicar sempre fora de la via pública (annex 3 del Decret 344/2006). En aquest sentit, cal entendre que a l'hora de computar el mínim de places necessàries només poden considerar-se aquelles situades en espais fora de la via pública, donat que a futur la via pública es susceptible de ser objecte d'una actuació de reurbanització que redueixi o suprimeixi l'espai d'aparcament en calçada.

Cal recordar que les ràtios del decret fixen un mínim de places per superfície, que es fixa en el màxim entre una plaça de turisme per habitatge i 0,5 places/habitatge pel cas de motocicletes o bé 1 plaça de turisme per cada 100m² de sostre d'ús d'habitatge i 1 plaça de motocicleta per cada 100m² de sostre d'ús d'habitatge.

Taula 10. Estimació del nombre de places d'aparcament

Sectors i usos	m ² sostre	Ràtios vehicles	Ràtios motocicletes	Places aparcament motocicletes	Places aparcament vehicles
Sòl residencial	11.489,44	1 plaça/100m ² st	0,5 pl/100m ² st	58	115
	117 habitatges	1plaça/habitatge	0,5 pl/habitatge		117
TOTAL				58	117

Font: Elaboració pròpia.

El PGOU del Masnou senyala que es podran construir plantes soterrades per a la ubicació d'aparcaments o instal·lacions compatibles o necessàries pel desenvolupament de l'ús d'habitatge.

L'ocupació màxima en planta sota rasant de l'aparcament serà del 100% del sòl privat.

La reserva d'aparcaments es preveu en subsòl a fi i efecte de garantir una ciutat més cívica. A tal efecte les reserves són de 2 places d'aparcaments pels habitatges superiors a 70m² construïts i d'1 plaça per sota d'aquest estàndard.

5.5.2.1. Previsió de places per a recàrrega de vehicles elèctrics

D'altra banda, pel que fa a l'aparcament de vehicles i motocicletes, resulta necessari també el compliment del Reial Decret 1053/2014 en relació a les dotacions mínimes de l'estructura per a la **recàrrega de vehicles elèctrics** en edificis o aparcaments de nova construcció i en vies públiques, o com a mínim deixar la seva preinstal·lació d'acord amb el que preveu el Reial Decret 1053/2014.

Disposició addicional primera. Dotacions mínimes de l'estructura per a la recàrrega del vehicle elèctric en edificis o estacionaments de nova construcció i en vies públiques.

1. En edificis o estacionaments de nova construcció s'ha d'incloure la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega dels vehicles elèctrics, executada d'acord amb el que estableix l'esmentada (ITC) BT-52, «Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics», que s'aprova mitjançant aquest Reial decret, amb les dotacions mínimes següents:

- a) En aparcaments o estacionaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, s'ha d'executar una conducció principal per zones comunitàries (mitjançant tubs, canals, safates, etc.), de manera que es possibiliti la realització de derivacions fins a les estacions de recàrrega ubicades a les places d'aparcament, tal com es descriu a l'apartat 3.2 de la (ITC) BT-52,
- b) en aparcaments o estacionaments de flotes privades, cooperatives o d'empresa, o els d'oficines, per al seu propi personal o associats, o dipòsits municipals de vehicles, les instal·lacions necessàries per subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places i
- c) en aparcaments o estacionaments públics permanents, les instal·lacions necessàries per subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places.

Es considera que un edifici o estacionament és de nova construcció quan el projecte constructiu es presenti a l'Administració pública competent per a la seva tramitació en data posterior a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret.

2. A la via pública, s'han d'efectuar les instal·lacions necessàries per donar subministrament a les estacions de recàrrega ubicades a les places destinades a vehicles elèctrics que estiguin previstes en el plans de mobilitat sostenible supramunicipals o municipals.

Caldrà tenir en compte doncs els requeriments del Reial Decret 1053/2014 en els projectes dels futurs desenvolupaments del sector objecte d'estudi.

5.5.2.2. Previsió de places per a càrrega i descàrrega

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, indica que convé preveure a les noves implantacions unes condicions mínimes consistents a delimitar zones del viari destinades a la distribució urbana de mercaderies, establir quins comerços han de disposar de molls de càrrega i descàrrega que els permetin fer aquestes operacions al seu interior, i establir un mínim de superfície comercial dedicada a magatzem amb la finalitat que les operacions de càrrega i descàrrega no es multipliquin.

Article 6.3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre

En el cas d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a plans urbanístics s'ha de tenir en compte que, per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans, aquests contemplin les següents reserves de places de 3 x 8 metres a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies:

- a) Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m² de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.
- b) Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m² de sostre.

Així doncs, tenint en compte que aquests usos no estan contemplats en la Modificació Puntual, no seria necessari establir una reserva de places per a **càrrega i descàrrega**.

5.5.2.3. Previsió de places per a persones amb mobilitat reduïda

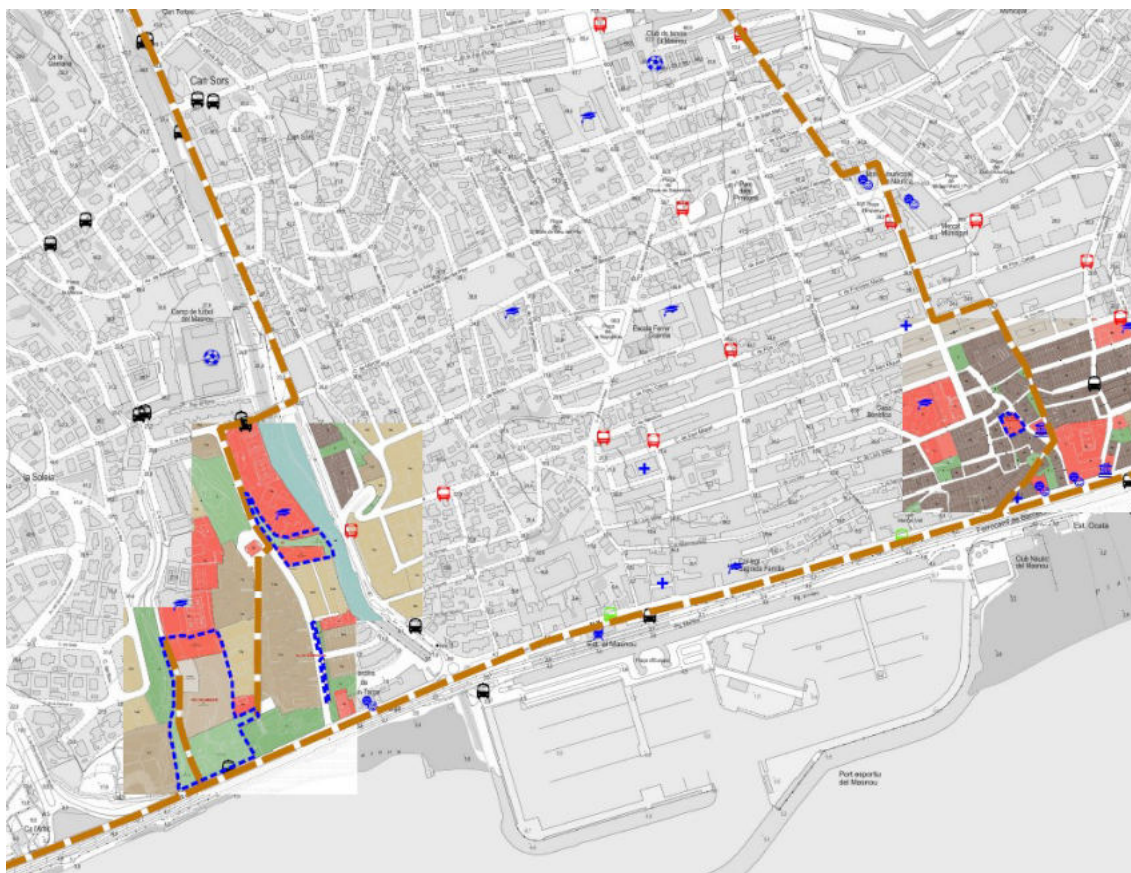
Així mateix, cal preveure el nombre de **places d'aparcament destinades a persones amb mobilitat reduïda** d'acord amb la normativa vigent d'accessibilitat, que és de com a mínim 1 plaça/40 places d'aparcament.

5.5.3. Propostes

Amb el mateix raonament que pel cas dels itineraris de vianants, donat que la MPPGOU es desenvolupa en un entorn urbà ja consolidat, la xarxa actual d'itineraris de vehicles ja es troba totalment mallada i garanteix la connectivitat i continuïtat d'itineraris pels vials existents.

La xarxa viària a l'entorn del nou desenvolupament garanteix els criteris del Decret 344/2006 exposats, donat la seva situació dins l'entramat viari del municipi del Masnou.

Imatge 30: Itineraris principals per a vehicles



Font: Elaboració pròpia.

6. EMISSIONS DE GASOS D'EFECTE HIVERNACLE PROVINENTS DE LA MOBILITAT GENERADA

6.1. Càlcul d'emissions de gasos d'efecte hivernacle

El Decret 344/2006, en la disposició addicional quarta, exposa que els estudis d'avaluació de la mobilitat generada de planejament urbanístic han d'incorporar les dades necessàries per avaluar la incidència de la mobilitat sobre la contaminació atmosfèrica.

Per fer aquesta avaluació s'ha fet servir *l'eina de càlcul de les emissions de gasos d'efecte hivernacle associades al planejament derivat* del Departament de Territori i Sostenibilitat³.

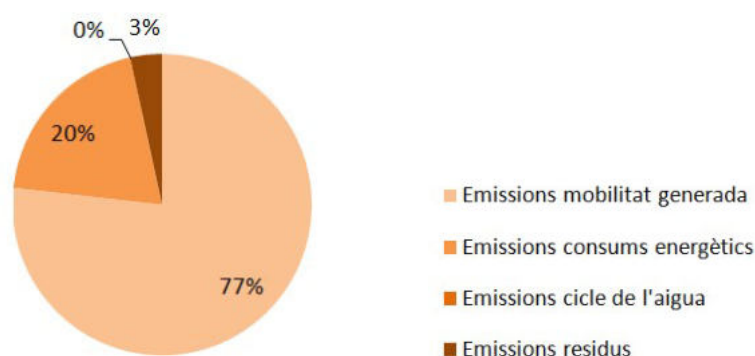
Aquesta eina pot donar una aproximació a les emissions que es podrien generar amb el desenvolupament de la present Projecte.

Així, els resultats del càlcul de les emissions de CO₂, de la Modificació Puntual d'aquests àmbits són els següents:

Taula 11. Emissions de CO₂ segons les alternatives plantejades

	Planejament vigent		Proposta de PMU	
Emissions mobilitat generada	299	57,0%	422	76,8%
Emissions consums energètics	217	41,3%	108	19,7%
Emissions cicle de l'aigua	0	0,08%	1	0,12%
Emissions residus	9	1,63%	19	3,39%
TOTAL (t CO₂/any)	525	100,0%	550	100,0%

Imatge 31. Procedència de les emissions de CO₂ segons la MP.



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Eina per al càlcul de les emissions de CO₂ associades al planejament urbanístic. Departament de territori i Sostenibilitat

En relació a la Mobilitat, les emissions associades a aquest vector es preveu unes emissions de **550 tCO₂ anuals**.

³ mediambient.gencat.cat/ca/05_ambits_dactuacio/avaluacio_ambiental/eines_documentacio_tecnica/poum/

Equip Tècnic redactor:



A Barcelona, Juliol de 2021;

Enric de Bargas Sellarés
Ambientòleg
Col·legiat núm. 551

Carles E. Casabona Ferré
Ambientòleg
Col·legiat núm. 522

CASABONA
FERRE CARLES
ENRIC -
39737038F

Firmado digitalmente
por CASABONA
FERRE CARLES ENRIC
-39737038F
Fecha: 2021.09.06
10:01:43 +02'00'




Annex cartogràfic





1. Determinació de la mobilitat generada
2. Plànol d'itineraris principals per a vianants
3. Plànol d'itineraris principals per a bicicletes
4. Plànol del servei de transport públic
5. Plànol d'itineraris principals per a vehicles privats

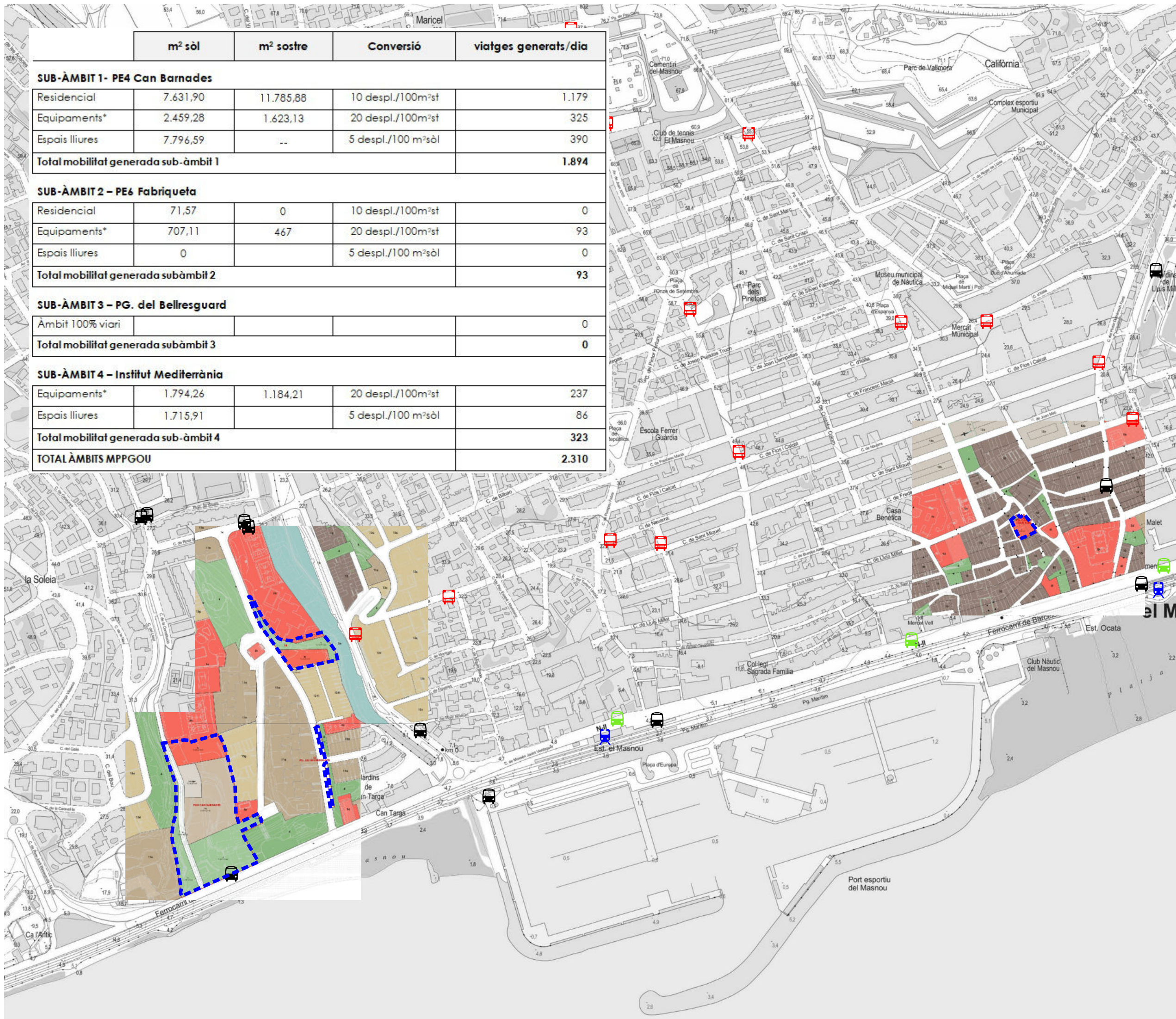
	m² sòl	m² sostre	Conversió	viatges generats/dia
SUB-ÀMBIT 1- PE4 Can Barnades				
Residencial	7.631,90	11.785,88	10 despl./100m²st	1.179
Equipaments*	2.459,28	1.623,13	20 despl./100m²st	325
Espais lliures	7.796,59	--	5 despl./100 m²sòl	390
Total mobilitat generada sub-àmbit 1				1.894
SUB-ÀMBIT 2 – PE6 Fabriqueta				
Residencial	71,57	0	10 despl./100m²st	0
Equipaments*	707,11	467	20 despl./100m²st	93
Espais lliures	0		5 despl./100 m²sòl	0
Total mobilitat generada subàmbit 2				93
SUB-ÀMBIT 3 – PG. del Bellresguard				
Àmbit 100% viari				0
Total mobilitat generada subàmbit 3				0
SUB-ÀMBIT 4 – Institut Mediterrània				
Equipaments*	1.794,26	1.184,21	20 despl./100m²st	237
Espais lliures	1.715,91		5 despl./100 m²sòl	86
Total mobilitat generada sub-àmbit 4				323
TOTAL ÀMBITS MPPGOU				2.310

Llegenda

 Àmbit de la modificació puntual

Parades de Transport Public

-  Parada de Tren
-  Parada Autobús urbà
-  Parada Autobús Urbà / Interurbà
-  Parada Autobús Interurbà



Títol del projecte

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU EN EL PE4 CAN BERNADES, PE6 C/ JOAN ROIG I ENTORNS DEL PG DEL BELLRESGUARD

Títol del plànol

1 Determinació de la Mobilitat Generada

Emplaçament

El Masnou

Redactor:

TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals



Escala

DIN-A3 · 1:5.000

Data

Juliol 2021



Llegenda

Àmbit de la modificació Puntual

Itineraris per a vianants

Itineraris fins a transport públic

Parades de Transport Públic

- Parada de Tren
- Parada Autobús urbà
- Parada Autobús Urbà / Interurbà
- Parada Autobús Interurbà

Títol del projecte

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU EN EL PE4 CAN BERNADES, PE6 C/ JOAN ROIG I ENTORNS DEL PG DEL BELLRESGUARD

Títol del plànol

2 Itineraris per a Vianants

Emplaçament

El Masnou

Redactor:

TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals



Escala

DIN-A3 · 1:5.000

Data

Juliol 2021



- Llegenda**
- Ambit Modificació Puntual
 - Aparcament Bicicleta
 - Carrils Bicicleta**
 - Camí verd
 - Via compartida
 - Zona vianant compartida
 - Eixos Ciclables. Proposta PMUS
 - equipaments**
 - Administració
 - Culturals
 - Educatius
 - Sanitaris
 - Esportius

Títol del projecte

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU EN EL PE4 CAN BERNADES, PE6 C/ JOAN ROIG I ENTORNS DEL PG DEL BELLRESGUARD

Títol del plànol

3 Itineraris per a bicicletes

Emplaçament

El Masnou

Redactor:

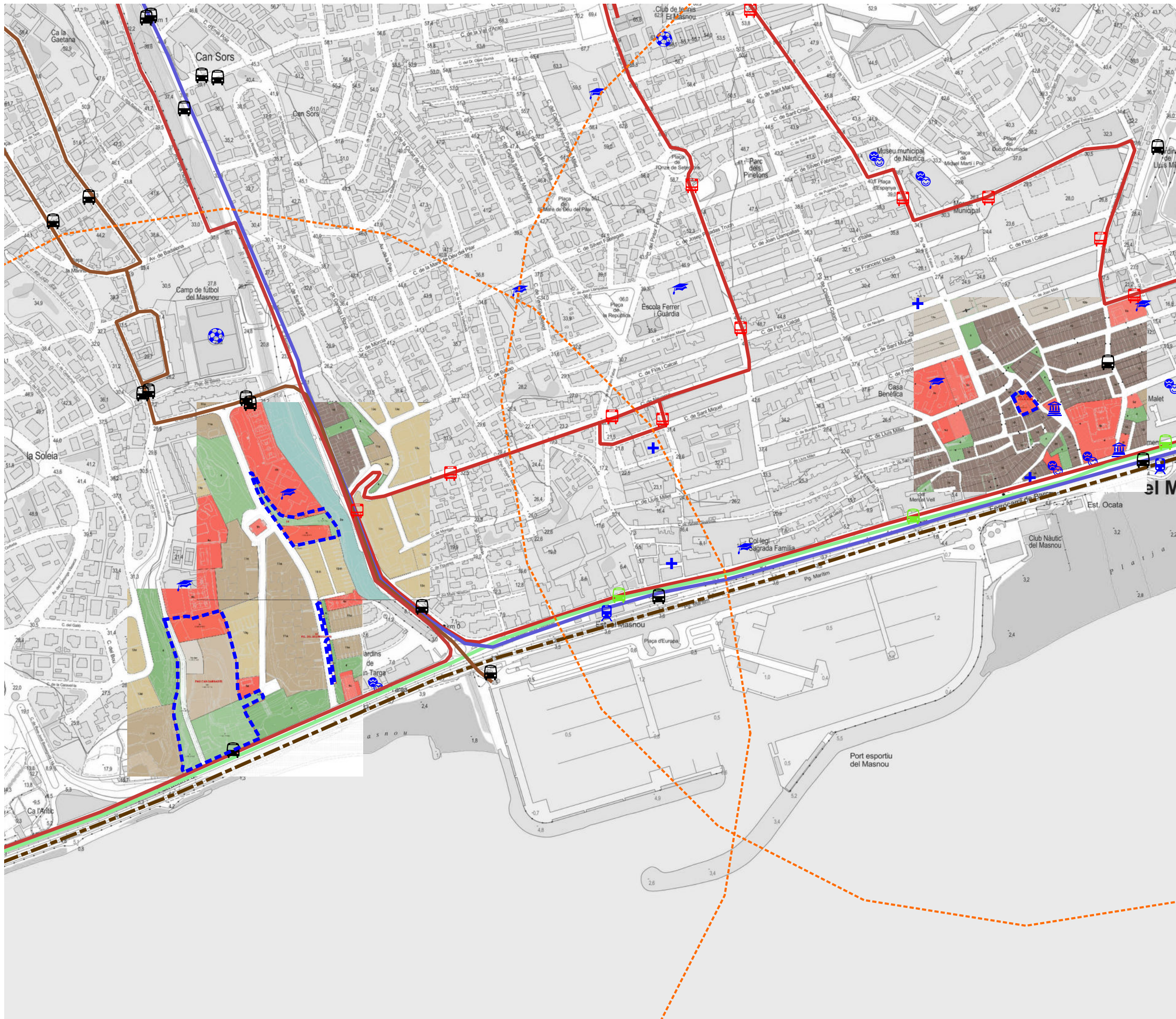
TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals

Escala



DIN-A3 · 1:5.000

Data





Juliol 2021



Legenda

-  Ambit_MP
-  Radi de 750m. Subàmbits PE4 i PE6

ParadesTransportPublic

-  Parada de Tren
-  Parada Autobús urbà
-  Parada Autobús Urbà / Interurbà
-  Parada Autobús Interurbà

Línia Tren

-  Tren. R1

Línia Autobús

-  C-19. UrbàEl Masnou
-  C10. Mataró - Barcelona (N-II) / N-80
-  N-81. Vilassar de Mar-BCN (nocturn)
-  646. Alella Circumval·lació
-  644. Barcelona - Alella -Vallromanes

Equipaments

-  Administració
-  Culturals
-  Educatius
-  Sanitaris
-  Esportius

Títol del projecte

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU EN EL PE4 CAN BERNADES, PE6 C/ JOAN ROIG I ENTORNS DEL PG DEL BELLRESGUARD

Títol del plànol

4 Serveis de Transport públic

Emplaçament

El Masnou

Redactor:

TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals

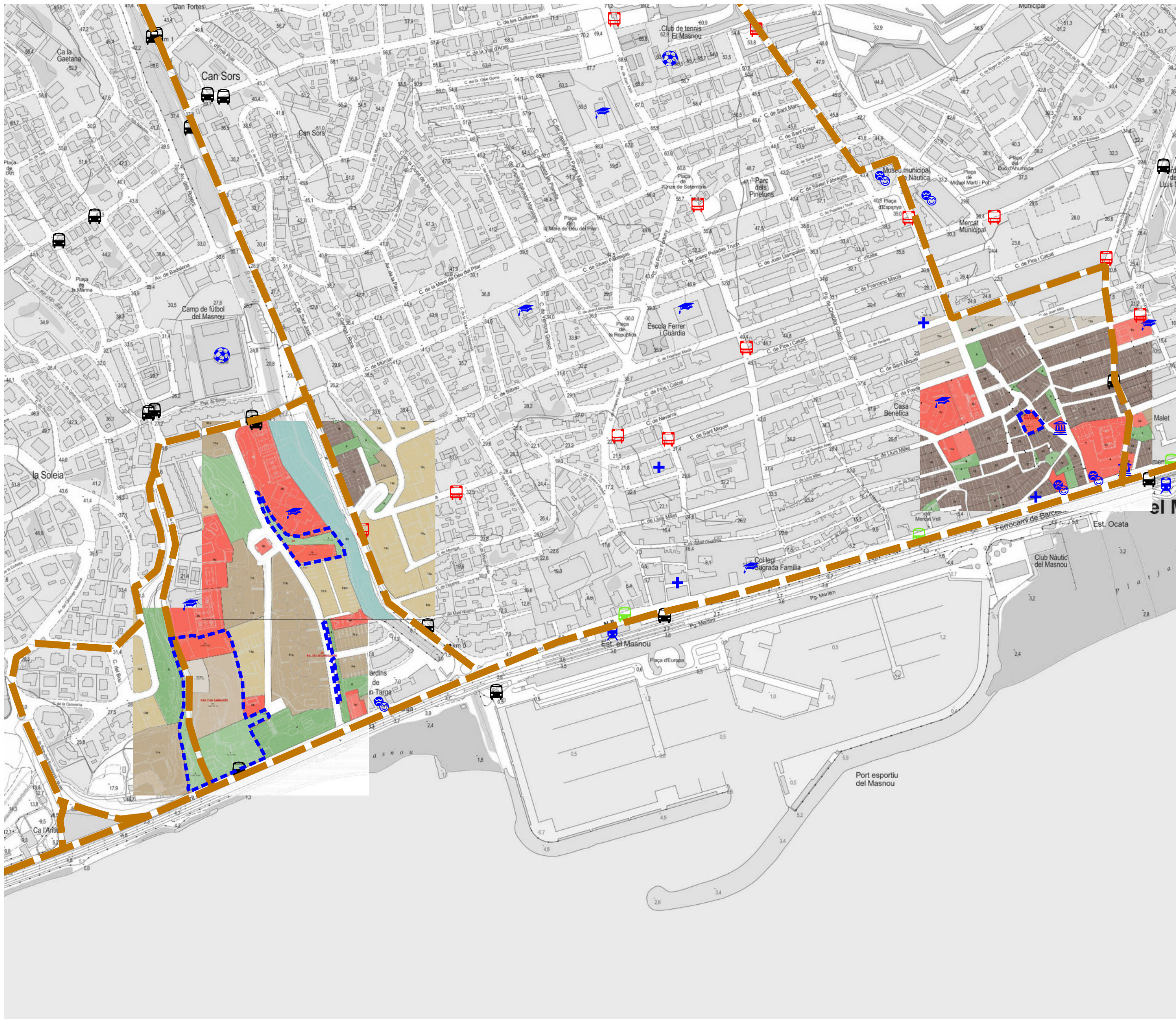


Escala

DIN-A3 · 1:5.000

Data

Juliol 2021



- Llegenda**
- Àmbit de la Modificació Puntual
 - Itineraris per a vehicles Vehicles
- ParadesTransportPublic**
- Parada de Tren
 - Parada Autobús urbà
 - Parada Autobús Urbà / Interurbà
 - Parada Autobús Interurbà
- equipaments**
- Administració
 - Culturals
 - Educatius
 - Sanitaris
 - Esportius

Títol del projecte

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU EN EL PE4 CAN BERNADES, PE6 C/ JOAN ROIG I ENTORNS DEL PG DEL BELLRESGUARD

Títol del plànol

5 Itineraris per a vehicles

Emplaçament

El Masnou

Redactor:

TRAÇA, Estudi de Serveis Ambientals



Escala

DIN-A3 · 1:5.000

Data

Juliol 2021



AJUNTAMENT DEL MASNOU

**ANNEX IV
MEMÒRIA SOCIAL**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA**



**EN EL PE4 CAN BARNADES, PE6
CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG. DEL BELLRESGUARD**

Aprovació inicial

Juliol 2021

Equip redactor:

QUA Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Núria Noguer Pujadas, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Col·laboradors:

Avantprojecte arquitectònic Sector Can Barnades

BCA Arquitectura

Albert Blanch Segarra, arquitecte

Vanesa Piriz, arquitecta

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, Memòria Social

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

CONTINGUT

El document de **MEMÒRIA SOCIAL** corresponent a la **Modificació puntual del PGOU del Masnou en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del Pg del Bellresguard**, al municipi del Masnou, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ.....	3
1.1 JUSTIFICACIÓ I CONTINGUT DE LA MEMÒRIA SOCIAL.....	3
2. ORDENACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	5
2.1. CONTEXT TERRITORIAL.....	5
2.2. ENCAIX LOCAL.....	5
2.3. PLA LOCAL DE L'HABITATGE.....	8
2.4. ORDENACIÓ PROPOSADA.....	8
2.4.1. Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 1.....	9
2.4.2. Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 2.....	12
2.4.3. Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 3.....	13
2.4.4. Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 4.....	15
3. ANÀLISI DE LA POBLACIÓ, HABITATGE I DE GÈNERE.....	17
3.1. POBLACIÓ I EVOLUCIÓ.....	17
3.1.1. Projeccions de població.....	18
3.2. HABITATGE.....	20
3.2.1. tipologies d'habitatges.....	20
3.2.2. Projeccions de les Llars.....	21
3.2.5. Habitatge de protecció oficial.....	26
3.2.7. L'habitatge i les persones.....	27
3.3. IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE DEL PLA.....	31
3.3.1. Urbanisme Inclusiu en la Modificació Puntual.....	35
4. AVALUACIÓ SOCIAL DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ.....	37
5. CONCLUSIONS.....	43

1. INTRODUCCIÓ

1.1 JUSTIFICACIÓ I CONTINGUT DE LA MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Memòria Social forma part de la documentació de la Modificació puntual del PGOU del Masnou en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 La fabriqueta, Psg Joan Roig i entorns del Pg del Bellresguard, al municipi del Masnou.

Es dóna compliment a la disposició transitòria sisena, en referència a l'Article 57 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i les posteriors modificacions

Decret legislatiu 1/2010

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. (...)

Així, es redacta la present memòria social d'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

La memòria social és d'acord amb el DL 1/2005, de 26 de juliol, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge, l'instrument documental d'avaluació i justificació de les determinacions del planejament d'ordenació urbanística municipal relatives al model residencial adoptat, amb justificació del compliment de les reserves per a habitatge protegit, i a les necessitats socials d'accés a l'habitatge de manera que afavoreixi la cohesió social i eviti la segregació territorial dels ciutadans per raó de la seva diversitat econòmica.

Igualment, la memòria social avalua l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereix atenció específica.

El planejament vigent al municipi del Masnou és el Revisió del El planejament vigent al terme municipal del Masnou és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal (PGOU), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 12 de maig de 2011 i publicat al DOGC el 14 de maig de 2012. Aquest i les seves modificacions aprovades i vigents, constitueix el planejament d'ordenació urbanística municipal del municipi.

2. ORDENACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.1. CONTEXT TERRITORIAL

El Masnou s'ubica al corredor del Maresme, i es troba adjacent a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, resseguint el continu urbà que ve des de Barcelona i passa per Sant Adrià de Besòs, Badalona i Montgat. El seu territori municipal es veu creuat per grans infraestructures com els ferrocarrils, la N-II i l'Autopista C-33.

També destaca com a factor limitant del seu creixement urbà els corredors verds, ja siguin de caràcter natural, agrari o fluvial.

La seva proximitat a Barcelona, la facilitat de comunicacions i els preus de l'habitatge més assequibles, exerceixen un poder d'atracció de persones de Barcelona que desitgen anar a viure al Masnou.

El terme municipal es troba gairebé tot urbanitzat amb un sol nucli urbà de trama compacta, que com gairebé té continuïtat urbana amb Montgat que és el límit de l'AMB. Però també té continu urbà amb altres municipis limítrofs com Alella i Teià.

La ubicació estratègica, la tipologia del teixit urbà i la simbiosi amb el seu entorn proper l'ha consolidat com un municipi amb una funció principalment residencial dins la regió metropolitana.

La present modificació de planejament abasta 4 àmbits ubicats al sud-oest i al centre del municipi del **Masnou**.

La present modificació inclou 4 sub-àmbits ubicats al municipi del Masnou. Els sub-àmbits 1, 3 i 4 es troben concretament al barri de Bellresguard-Can Teixidor, a l'oest del municipi, mentre que el sub-àmbit 2 forma part del seu centre històric.

Cal esmentar que malgrat abastar 4 sub-àmbits, el present document té com a objecte principal modificar 2 sub-àmbits que es corresponen amb dos sectors delimitats pel PGOU: el PE4 Can Barnades i el PE6 Carrer Joan Roig. Els altres dos sub-àmbits s'inclouen a l'àmbit de la modificació als únics efectes de reconèixer la realitat física existent en el planejament municipal.

2.2. ENCAIX LOCAL

Sub-àmbit 1 - PE4 Can Barnades

El primer sub-àmbit correspon als terrenys delimitats pel PGOU com a PE4 Can Barnades.

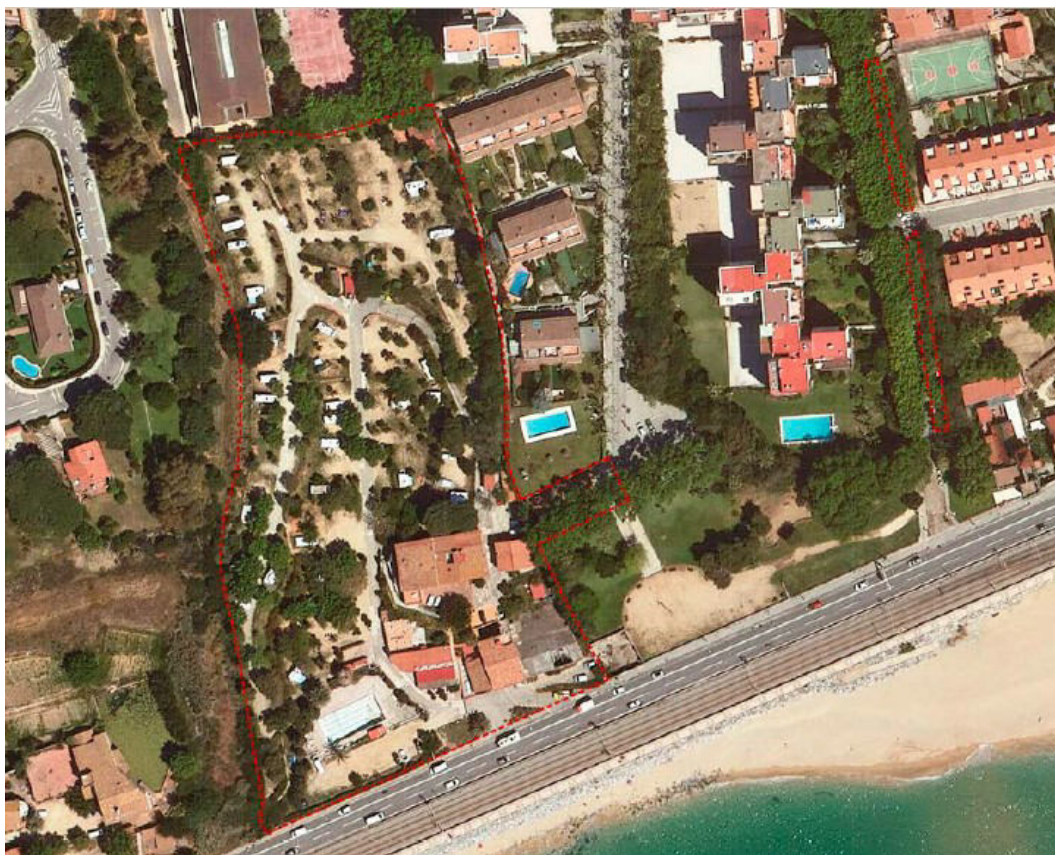
Aquest sector es troba ubicat al sud-oest del municipi, al barri de Bellresguard-Can Teixidor, barri limitat a est per la Riera d'Alella, a sud per la línia de costa, a nord pel municipi d'Alella i a oest pel municipi de Montgat.

La seva ubicació és privilegiada, donat que es troba en contacte amb la N-II, carretera que connecta el municipi amb Barcelona i relliga tots els municipis de costa que l'envolten. La proximitat de l'àmbit a la Platja del Masnou, al Port i a la parada del Masnou de tren, confereix un alt valor tant ambiental com estratègic al sector.

A més, és un àmbit clau pel rebliment del barri de Bellresguard, donat que suposarà la cessió d'una gran superfície per ampliar l'escola existent al nord del PE4, a més de reforçar l'estructura d'espais lliures i vialitat del barri.

L'àmbit té una superfície total de 19.643,14m² i actualment està ocupat pel Càmping Masnou.

Imatge 1. Àmbits de la modificació puntual. Dreta sub-àmbit 1 PE4 Can Barnades i esquerra sub-àmbit 3, Pg. del Bellresguard



Font: Memòria d'Informació de la Modificació puntual.

Sub-àmbit 2 – PE6 Carrer Joan Roig

El segon sub-àmbit de la present modificació puntual és el PE6 Carrer Joan Roig, sector delimitat pel PGOU del Masnou.

L'àmbit es troba al casc antic del municipi, i correspon a una illa de 778,68m² delimitada pels carrers Joan Roig, Santa Anna i carrer de Bassegoda Amigó que conté l'antiga fàbrica de fils "El Pino", un edifici inclòs a l'inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat (dins de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme) i conegut com a "La Fabriqueta".

El sub-àmbit 2 es troba a escassos 200m de la Platja i l'estació de tren d'Ocata, de la carretera N-II i del Port del Masnou. Així, és una àrea molt ben posicionada i envoltada d'edificacions històriques i equipaments d'escala municipal.

De la mateixa manera que el sub-àmbit 1, el desenvolupament del PE6 permetrà recuperar aquest edifici patrimonial i oferir al casc històric del Masnou una nova àrea equipada.

Imatge 2. Àmbits de la modificació puntual. Sub-àmbit 2 PE6 Carrer Joan Roig



Font: Memòria d'Informació de la Modificació puntual.

Sub-àmbit 3 – Pg. del Bellresguard

El tercer sub-àmbit incorporat a la present modificació és un àmbit reduït de 470,02m² de superfície ubicat al Passeig del Bellresguard. Correspon a dos trams de vorera actualment emprats com a aparcament a la banda est del carrer.

Veure imatge 1

d) Sub-àmbit 4 – Institut Mediterrània

L'última àrea inclosa al present document es tracta d'una àrea d'uns 3.608,37m² ubicada al barri de Bellresguard-Can Teixidor, limitada a est per la Riera d'Alella, a nord per l'Institut Mediterrània, a oest pel Passeig del Bellresguard i a sud per urbanització residencial de baixa densitat.

És una àrea de sorra actualment utilitzada com a aparcament per l'Institut Mediterrània a la qual s'accedeix pel Pg. del Bellresguard.

Imatge 3. Àmbits de la modificació puntual. Sub-àmbit 4 Institut Mediterrània



Font: Memòria d'Informació de la Modificació puntual.

2.3. PLA LOCAL DE L'HABITATGE

El pla local d'habitatge (PLH) és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

L'Ajuntament del Masnou disposava d'un pla d'habitatge redactat l'any 2009, que tenia vigència fins el 2014, elaborat en un context socioeconòmic i immobiliari totalment diferent a l'actual. L'Ajuntament tenia interès en disposar d'un nou instrument de planificació que orientés la seva política d'habitatge en els propers anys amb l'objectiu d'atendre adequadament les necessitats residencials de la seva població.

L'any 2018 l'Ajuntament del Masnou va sol·licitar a la Diputació el suport tècnic per a l'elaboració del Pla Local d'Habitatge 2020-2025, que d'acord amb la metodologia de la Diputació de Barcelona i la proposta de l'equip redactor, es desenvolupa en diferents fases:

- a. **L'Estat de l'habitatge al municipi. anàlisi i diagnosi**, que inclou la coordinació i el desenvolupament dels treballs d'anàlisi i diagnosi, i la participació en els processos de participació ciutadana.
- b. **El pla d'acció: objectius, estratègies i propostes**, que inclou la coordinació i el desenvolupament dels objectius, estratègies i proposta del pla, i la participació en els processos de participació ciutadana.
- c. **Tramitació**, que inclou el període d'exposició pública del document resultant de la fase 2 i la resposta a les al·legacions, i el tràmit d'aprovació davant la Generalitat de Catalunya.

2.4. ORDENACIÓ PROPOSADA

L'àmbit d'aquesta modificació abasta 4 àmbits diferenciats en el municipi del Masnou amb una superfície total de 23.218,36 m².

- El Sub-àmbit 1 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE4 Can Barnades" i a una petita porció de sòl urbà consolidat de 540,14 m². Abasta una superfície total de 19.643,14 m²
- El Sub-àmbit 2 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE6 Can Roig", conegut com "La Fabriqueta" i abasta una superfície total de 778,68 m²
- El Sub-àmbit 3 –separat alhora en dos petits sub-àmbits, el 3.1 i el 3.2- es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat al Pg. del Bellresguard amb una superfície total de 470,02 m²
- El Sub-àmbit 4 es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat a la part sud de l'Institut mediterrània amb una superfície total de 3.608,37 m²

L'àmbit de la present Modificació conté els sòls del sector PE4 "Can Barnades" i PE6 "Carrer Joan Roig", delimitats en el PGOU del Masnou. Els **objectius principals** d'aquests sectors, tal i com es detalla en el cos normatiu de les fitxes del mateix eren:

- PE4: Preveure un canvi d'ús d'aquest sector transformant-se l'actual Càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a Equipaments i Espais lliures públics previstos en el Pla General. La fitxa també estableix que cal preveure la comunicació de l'actual carretera N-II amb la zona d'equipament destinada a una futura ampliació de l'escola.

- PE6: Amb la finalitat d'aconseguir esponjar i facilitar una rehabilitació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou es crea un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que ha de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.

Aquets objectius, generals, segueixen essent el punt de partida d'aquesta modificació, que no els contradia, sinó que busca consolidar-los i potenciar-los de forma més clara i precisa.

Tot i que la modificació abasta 4 sub-àmbits diferenciats; els àmbits principals d'ordenació són els àmbits corresponents als dos sectors ja definits al PGOU del Masnou. **Els altres dos sub-àmbits**; que inclouen sòl de sistemes públics, s'inclouen a l'àmbit de la modificació als únics efectes de **reconèixer la realitat física dels mateixos tal** i com s'exposarà més endavant.

1.1.1 Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 1

Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 1 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. En coherència amb els mateixos i tal i com ja s'ha anat detallant, es proposa un canvi d'ús en aquest sector transformant-se l'actual càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a sistemes i preveient la comunicació de l'actual carretera N-II amb la prolongació del Passatge de la Constitució des de l'Escola Lluís Millet.

Seguint un model d'ordenació adequat al entorn es proposa una ordenació recolzada sobre l'optimització del consum de sòl per destí privat concentrant l'ordenació de l'edificació de forma integrada amb les tipologies de l'entorn del Bell-Resguard a la part central i alliberant la resta de sòl per completar els sistemes existents d'espai lliure i equipaments en els límits nord, sud i oest.

Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual varia, en part, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Segons l'establert a l'article 31 del TRLU el sòl que es troba en Sòl Urbà Consolidat, essent 540,14 m² de sistema viari de l'àmbit proposat que passaran a ser Sòl Urbà No Consolidat inclosos en l'àmbit del sector amb l'objectiu de ser re-urbanitzats com a zona verda. La resta de l'àmbit; 19.103 m² coincidint amb l'àmbit ja delimitat al planejament vigent mantenen la condició de sòl urbà no consolidat.

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit, sense variar l'estructura general ja prevista al planejament vigent però si ajustant la proporció entre zones i sistemes passant del 64,83% de sòl privat al 38,85% i incrementant en conseqüència els sistemes del 35,17% al 61,15%

Es manté la clau 11c (zona de volumetria ordenada en el Pla Parcial, pla Especial o Estudi de Detall corresponent) i la clau 11hp (zona destinada a habitatge protegit) alhora que es recullen les qualificacions previstes en el planejament vigent per als sistemes inclosos dins de l'àmbit. Aquesta modificació puntual preveu la concreció dels paràmetres d'ordenació de volumetria específica que permetin la implantació de la tipologia plurifamiliar amb una millor adaptació a la topografia i a l'entorn.

ZONES

Les zones de la present modificació en el sub-àmbit 1 representen un total del 38,85% de la superfície del sector, amb 7.631,90 m²

Zona de volumetria ordenada de Can Barnades (clau 11cb) – 6.421,62 m² / 32,69%

La clau 11cb és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial lliure en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari tot i que l'execució de la totalitat del sostre es podrà plantejar en fases independents per cada bloc.

Zona destinada a habitatge protegit de Can Barnades (clau 11cb-hp) – 1.210,28 m² / 6,16%

La clau 11cb-hp és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial de protecció en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari i l'execució de la totalitat del sostre en fase única.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 1 corresponen al 61,15% de la superfície del sector. Són sistemes el viari local de prolongació del Passatge de la Constitució fins a la N-II, el conjunt d'espais lliures que es localitza a la franja sud i oest del sector completant el parc del mirador del Bell Resguard enllaçant amb el Parc de can Teixidor i el sistema d'equipaments previst a la franja nord per l'ampliació de l'Escola Lluís Millet.

Sistema Viari (clau 1c) – 1.755,37 m² / 9,19%

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

El planejament vigent en l'àmbit de sòl urbà no consolidat de Can Barnades preveia una reserva de 2.000 m² de sistema viari i l'àmbit inclòs ara en l'àmbit provinent de sòl urbà consolidat es corresponia amb una qualificació de sistema viari de 540,14m² fent un total de 2.540,14m². Respecte aquesta reserva, la proposta de modificació redueix el sistema viari en 784,77m² amb una reserva total de 1.755,37 m² suficients per acomplir l'objectiu de connexió amb la N-II fixat al planejament vigent així com resoldre l'accessibilitat a les parcel·les privades afavorint un model residencial que promou la mobilitat cívica recolzada sobre el sistema d'espais lliures.

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 7.796,59 m² / 40,81%

En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva substancial d'espais lliures de poc més del 40% de l'àmbit que possibilita la creació d'un gran parc al front marítim del Bell Resguard, completant el parc existent i connectant i enllaçant fins el parc de Can teixidor, l'escola Lluís Millet i la urbanització de baixa densitat que completa l'extensió provinent del municipi d'Alella.

El sector compta amb 7.796,59m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4. Els sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

Sistema d'Equipaments (clau 5b) – 2.459,28 m² / 12,87%

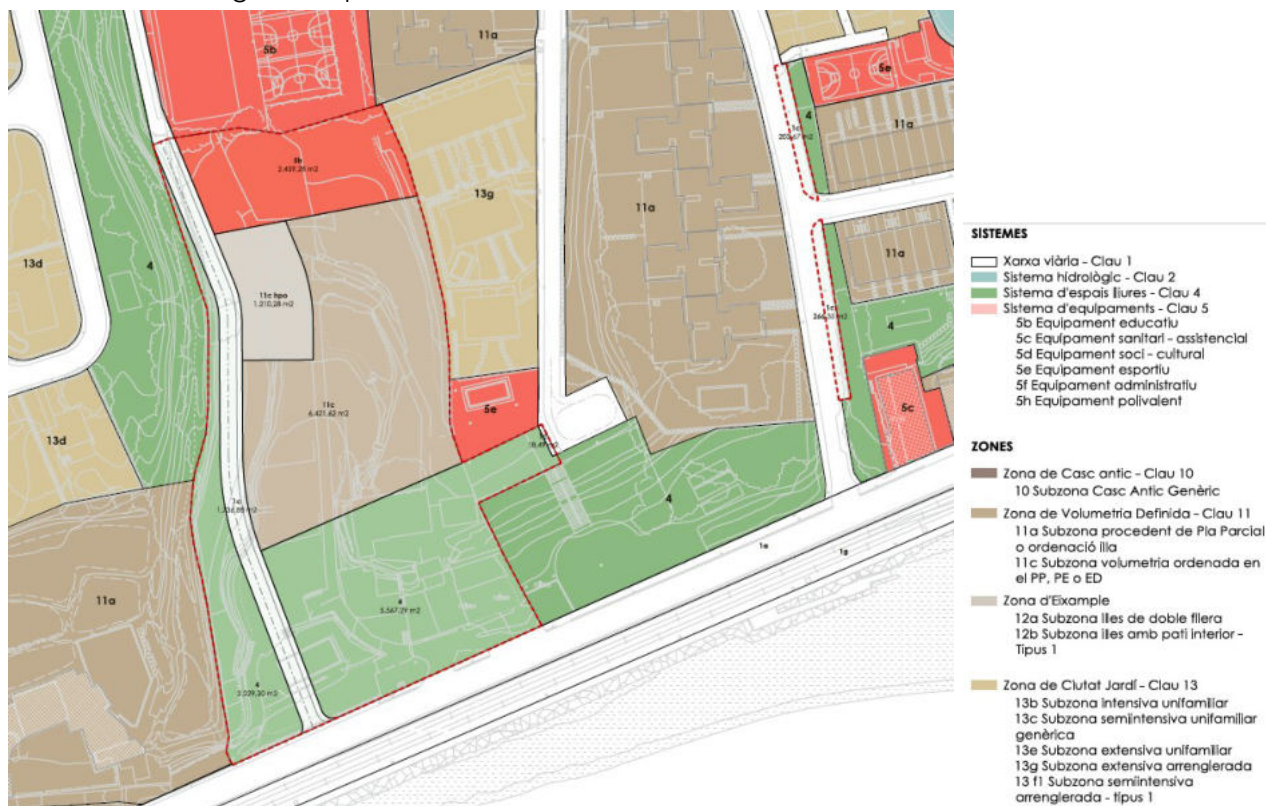
En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 2.459,28 m² que es corresponen amb la reserva que ja fixava el Pla General en la fitxa del sector i que s'hauran de destinar a l'ampliació de l'Escola Lluís Millet localitzada al límit nord del àmbit. La sub clau d'aquest equipament és justament la 5b corresponent als equipaments educatius. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

Taula 1.: Quadre resum superfícies Sub-àmbit 1. Can Barnades

SUB-ÀMBIT 1			MPGOU 2021					
			SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL		19.643,14 m²s	100,00%	19.643,14 m²s	100,00%	19.643,14 m²s	100,00%
	SISTEMES		12.011,24 m²s	61,15%	0,00 m²s	0,00%	12.011,24 m²s	61,15%
	Equipament	5b	2.459,28 m ² s	12,52%	0,00 m ² s	0,00%	2.459,28 m ² s	12,67%
	Espai lliure	4	7.796,59 m ² s	39,69%	0,00 m ² s	0,00%	7.796,59 m ² s	40,81%
	Viari	1c	1.755,37 m ² s	8,94%	0,00 m ² s	0,00%	1.755,37 m ² s	9,19%
ZONES	volumetria ordenada		7.631,90 m²s	38,85%	0,00 m²s	0,00%	7.631,90 m²s	38,85%
	volumetria ordenada - hp		6.421,62 m ² s	32,69%	0,00 m ² s	0,00%	6.421,62 m ² s	32,69%
			1.210,28 m ² s	6,16%	0,00 m ² s	0,00%	1.210,28 m ² s	6,16%
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA		0,60 m²st/m²s					
	SOSTRE RESIDENCIAL		11.785,88 m²st 100,00%					
	Habitatge Lliure		8.230,12 m ² st 70,00%					
	Habitatge de Protecció Pública		3.535,77 m ² st 30,00%					
	HPP règim lloguer		1.767,88 m ² st 50,00%					
	HPP règim venda		1.767,88 m ² st 50,00%					
DENSITAT		60,0 hab/Ha						
hl		78,00 hab						
hpp		39,00 hab						
TOTAL		117,00 hab						

Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Imatge 4. Proposta d'ordenació Sub-àmbit Can Barnades i Sub-àmbit 3.



Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

1.1.2 Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 2

Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 2 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. Es proposa la cessió gratuïta de l'edifici i sòl de la "Fabriqueta" al ajuntament del Masnou per tal que, d'aquesta manera sigui viable la seva recuperació i transformació en destí públic, alhora que es proposa la conservació dels jardins del carrer Joan Roig que configuren una imatge característica i que formen part de la memòria històrica del Masnou.

L'enclavament d'aquet sub-àmbit, al bell mig del casc antic del Masnou juga un paper rellevant en el que ha de ser l'esponjament, re-activació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou.

L'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que havia de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, es proposa qualificar-ho tot d'equipament públic per tal de donar major flexibilitat al programa funcional del propi equipament, que es té pensat destinar a usos culturals.

Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual varia, la classificació del sòl prevista del planejament vigent passant la totalitat de l'àmbit a Sòl Urbà Consolidat ja que es compleixen totes les determinacions fixades als articles 30 i 29 del TRLU i es tracta de solars urbanitzats que disposen de serveis urbanístics

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

ZONES

Les zones de la present modificació en el sub-àmbit 2 representen un total del 9,19% de la superfície del sub-àmbit, amb 71,57 m²

Zona de Cas Antic – no edificable (clau 10 no ed) – 71,57 m² / 9,19 %

La clau 10, casc antic, reconeix les zones on es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificada. Tot i que les normes regulen la possible substitució d'una edificació antiga com la construcció de nou de parcel·les buides; en aquest cas es limita aquest fet; fixant la prohibició d'edificar els solars que, per altra banda són els jardins de les cases localitzades al altre costat del vial i és justament el que cal preservar com a conjunt d'interès.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 2 corresponen amb el 90,81% de la superfície del sub-àmbit amb un total de 707,11 m²

Sistema d'Equipament socio-cultural (clau 5d) – 707,11 m² / 90,81%

En el sub-àmbit 2 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 707,11 m² que es corresponen amb l'edificació i solar de la Fabriqueta. La sub clau que es fixa a aquest equipament és la 5d corresponent als equipaments socio-culturals. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

Taula 2. Quadre resum superfícies Sub-àmbit 21.PE6 Fabriqueta

SUB-ÀMBIT 2		SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL				778,68 m ² s	100,00%	778,68 m ² s	100,00%
	SISTEMES				707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%
	Equipament	5			707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%
	Espai lliure	4			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%
	Viarí	1c			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%
	ZONES				71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%
volumetria ordenada	11c			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
casc antic	10 no ed			71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA				0,000 m ² st/m ² s			
	SOSTRE TOTAL				0,00 m ² st	100,00%		
	Habitatge Lliure				0,00 m ² st	0,00%		
		Nau		0,00 m ² st	0,00%			

Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Imatge 5. Proposta d'ordenació Sub-àmbit 1. Can Barnades



Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

1.1.3 Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 3

Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 3 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. Es proposa ajustar les qualificacions dels sistemes existents a la realitat física i destí real dels mateixos. En aquest cas, la modificació passa per reconèixer la secció real del Pg. del Bellresguard en el seu últim tram entre la N-II i la Casa del Marqués.

El planejament vigent en aquest punt preveia una franja d'espai lliure en contacte amb el vial. Tot i que aquesta franja d'espai lliure es manté; la urbanització del carrer ha contemplat uns aparcaments en bateria que són més propis d'una qualificació de vialitat. Donat que la present proposta de modificació en el sub-àmbit 1 preveu una gran reserva d'espai lliure que justament complirà les funcionalitats pròpies d'aquest destí en la urbanització del Bell Resguard és oportú ajustar aquesta

qualificació d'espai lliure en aquest punt concret ja que l'ús real de l'espai no respon a la qualificació assignada

Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual no varia, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Es manté la classificació com a sòl urbà consolidat donat que la modificació no implica noves cessions de sistemes o re-urbanitzacions dels mateixos.

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 3 corresponen al 100% de la superfície del amb 470,02 m²

Sistema Viari (clau 1c) – 470,02 m² / 100 %

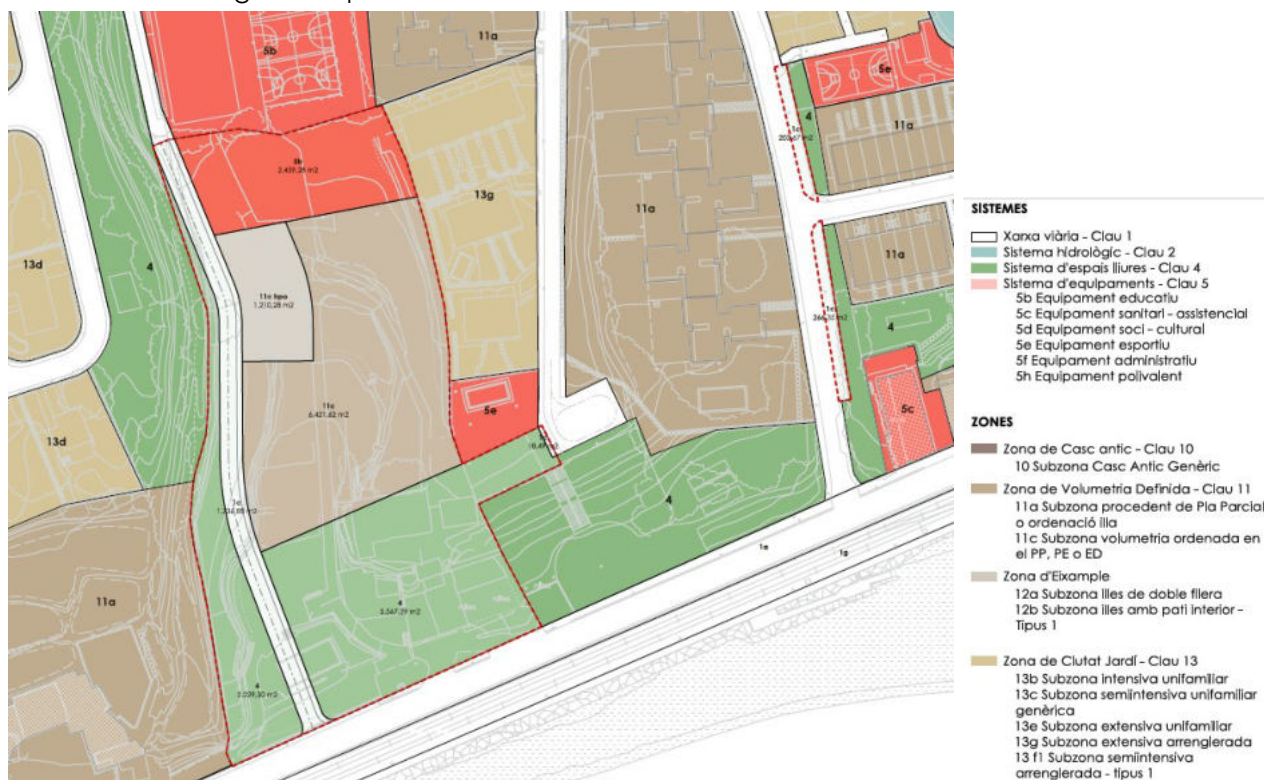
El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 3 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

Taula 3. Quadre resum superfícies Sub-àmbit 3.

SUB-ÀMBIT 3		SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL			470,02 m ² s	100,00%	470,02 m ² s	100,00%
	SISTEMES			470,02 m ² s	100,00%	470,02 m ² s	100,00%
	Equipament	5b		0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%
	Espai lliure	4		0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%
	Viari	1c		470,02 m ² s	100,00%	470,02 m ² s	100,00%

Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Imatge 6. Proposta d'ordenació Sub-àmbit Can Barnades i Sub-àmbit 3.



Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

1.1.4 Descripció de la proposta d'ordenació detallada del sub-àmbit 4

Estructura general de l'ordenació

El sub-àmbit 4 objecte de la modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. Es proposa ajustar les qualificacions dels sistemes existents a la realitat física i destí real dels mateixos. En aquest cas, la modificació passa per reconèixer l'ús del sòl públic situat davant de la Casa del Marquès a la part sud de l'Institut Mediterrània fins la riera d'Allela al est i fins les cases del Passatge de la Riera all sud.

El planejament vigent en aquest punt preveia una qualificació d'espai lliure. Tot i que aquesta àrea, de 3.608,37 m² és de dimensió suficientment ampla per la consolidació d'un parc; la realitat topogràfica i funcional així com la proximitat d'aquest al Parc del Llac i a la pròpia Riera d'Allela han propiciat que aquest espai s'hagi destinat, amb el temps a altres usos que, si bé tenen cabuda dintre la regulació del propi espai lliure no en serien del tot pròpies.

Actualment aquest espai resol la connexió cívica entre la Riera d'Allela i el Parc del Llac reforçant els recorreguts cívics de la urbanització. Ara bé, una part important del mateix es destina a aparcament en superfície per donar servei als equipaments de l'entorn com son la Casa del Marquès, que no disposa de sòl al estar rodejat de vialitat i al mateix Institut Mediterrània.

Donat que la present proposta de modificació en el sub-àmbit 1 preveu una gran reserva d'espai lliure que justament acomplirà les funcionalitats pròpies d'aquest destí en la urbanització del Bell Resguard és oportú ajustar aquesta qualificació d'espai lliure en aquest punt concret ja que l'ús real de l'espai no respon a la qualificació assignada i reconèixer així una qualificació d'equipament en l'àrea d'aparcament alhora que es reajusten les qualificacions d'equipament de l'Institut Mediterrània d'acord amb els límits físics del mateix i el cadastre, mantenint la qualificació d'espai lliure per seguir resolent la connexió entre el Parc del Llac i la Riera d'Allela.

Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual no varia, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Es manté la classificació com a sòl urbà consolidat donat que la modificació no implica noves cessions de sistemes o re-urbanitzacions dels mateixos.

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 3 corresponen al 100% de la superfície de l' àmbit 3.608,37 m²

Sistema Viari (clau 1c) – 98,19 m² / 2,72 %

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 1.715,91 m² / 47,55%

En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es manté la qualificació d'espais lliures gairebé el 50% de l'àmbit que assegura la connexió entre el Parc del Llac i la Riera d'Allela reforçant la relació entre aquests dos connectors urbans i els equipaments pròxims. En aquest sub-àmbit es mantenen 1.715,91 m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4. Els sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts de vianants. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Son de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

Sistema d'Equipaments Educatius (clau 5b) – 343,92 m² / 9,53%

En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es preveu reajustar la qualificació d'equipament educatiu de l'Institut Mediterrània en el seu límit sud ja que la qualificació actual no s'ajusta al límit cadastral de la finca. La reserva d'equipament educatiu que s'incrementa és de 343,92 m²

Sistema d'Equipaments polivalent (clau 5h) – 1.450,35 m² / 40,19%

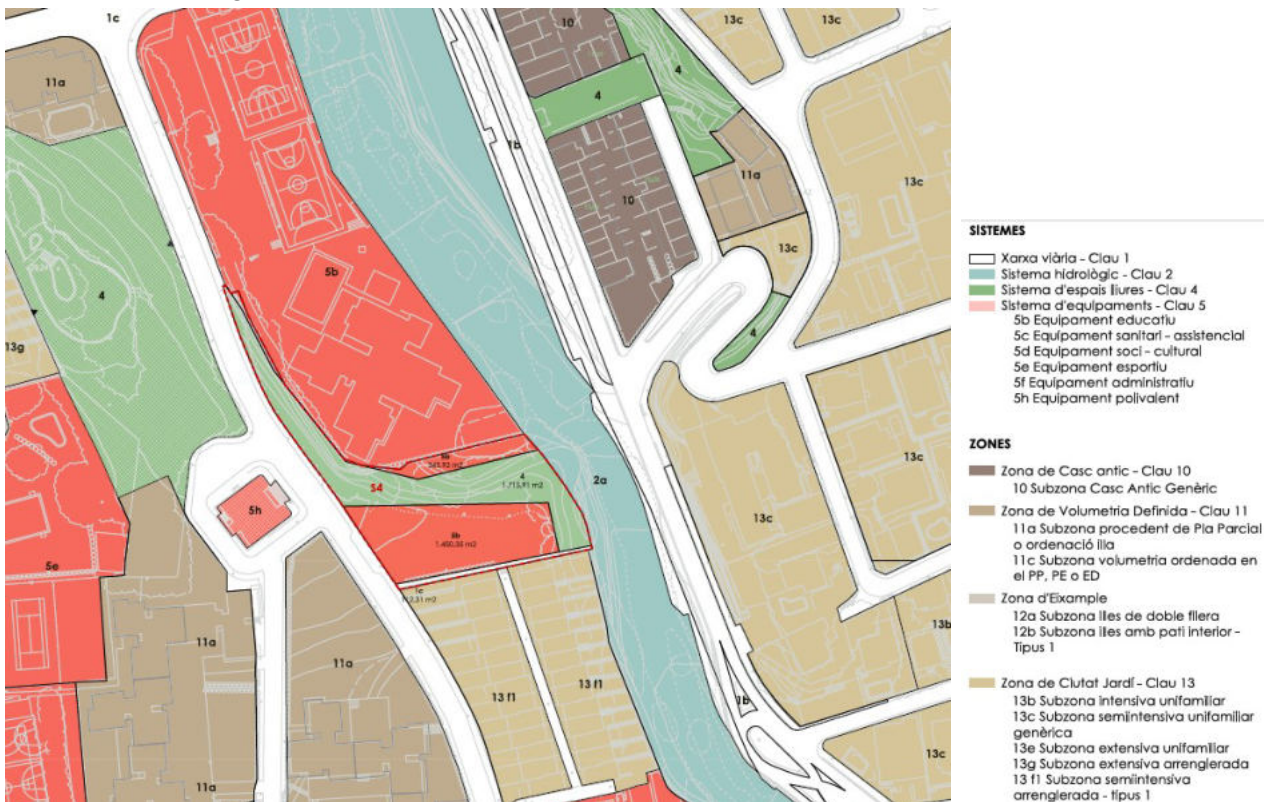
En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es preveu reconèixer la qualificació d'equipament polivalent al sòl de 1.450,35m² situats al sud del sub-àmbit que actualment es destina a aparcament en superfície

Taula 4. Quadre resum superfícies Sub-àmbit 3.

SUB-ÀMBIT 4			SUNC		SUC		TOTAL	
SÒL	TOTAL				3.608,37 m ² s	100,00%	3.608,37 m ² s	100,00%
	SISTEMES				3.608,37 m ² s	100,00%	3.608,37 m ² s	100,00%
	Equipament educatiu	5b			343,92 m ² s	9,53%	343,92 m ² s	9,53%
	Equipament polivalent	5h			1.450,35 m ² s	40,19%	1.450,35 m ² s	40,19%
	Espai lliure	4			1.715,91 m ² s	47,55%	1.715,91 m ² s	47,55%
Viari	1c			98,19 m ² s	2,72%	98,19 m ² s	2,72%	

Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Imatge 7. Proposta d'ordenació Sub-àmbit Can Barnades i Sub-àmbit 3.



Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

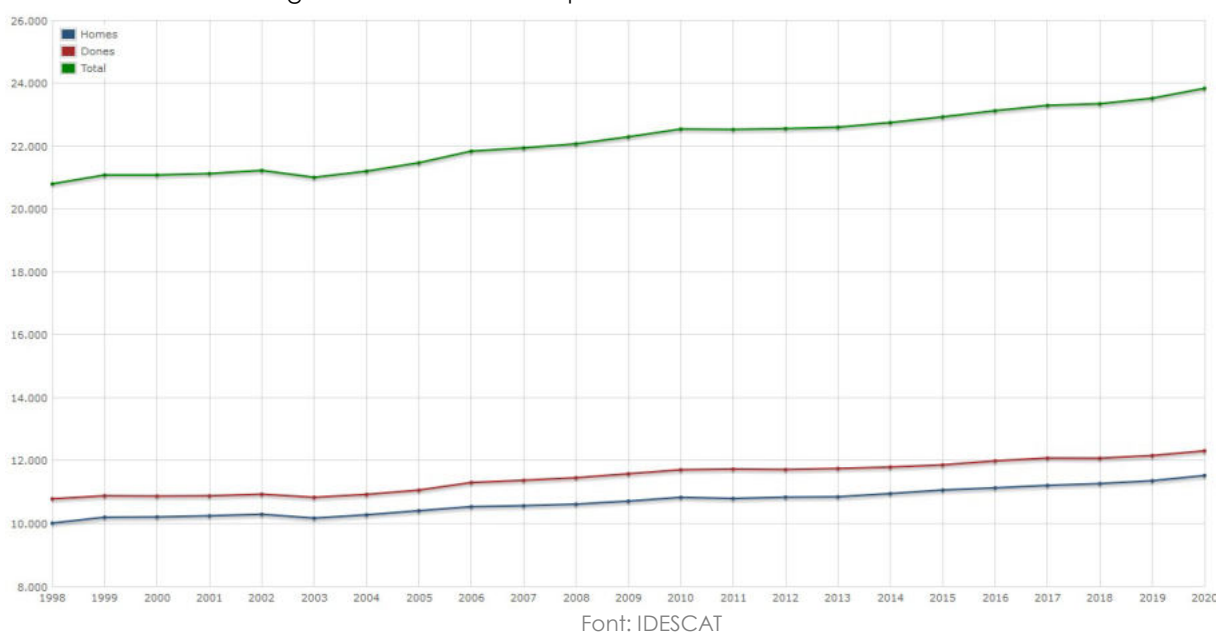
3. ANÀLISI DE LA POBLACIÓ, HABITATGE I DE GÈNERE

3.1. POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

El Maresme ha experimentat un creixement demogràfic continuat en les darreres dues dècades. L'any 2020, la població de la comarca era de 458.626 habitants, dels quals, 23.831 (un 5,2%) es localitzen al municipi del Masnou.

Els darrers anys, la població del Masnou ha seguit una tendència a l'alça, amb un descens poblacional entre l'any 2003 i 2011 a partir d'aquest any hi ha un creixement anual, fins als actuals 23.831 habitants.

Imatge 8: Població al municipi del Masnou. Període 1998 – 2020



Pel que fa a l'estructura de la població, aquesta és semblant a la que presenta la comarca o Catalunya; però amb una població més envellida.

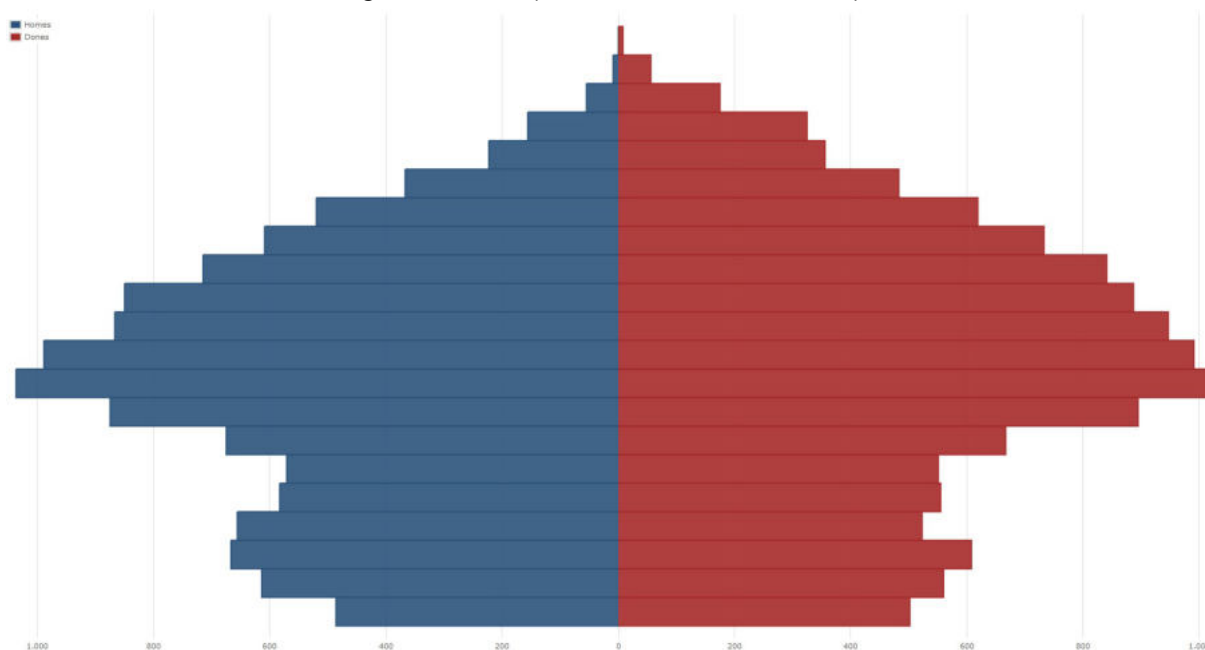
Taula 5. Població per grans grups d'edat. %El Masnou. Any 2020

Indicadors (en %)	Masnou	Maresme	Catalunya
0 -14 anys	14,4%	15,5%	15,0%
15 – 64 anys	65,9%	65,9%	66,1%
65 – 84 anys	16,4%	15,7%	15,7%
Més de 85 anys	3,3%	3,0%	3,2%

Font: IDESCAT

Destaca el major nombre d'homes i dones en la franja d'edat entre els 40 a 44 anys. Alhora, en els grups de major edat hi predomina la població femenina, donant-se així una feminització del sobreenvelliment degut a la major presència de les dones en edat avançada.

Imatge 9: Piràmide poblacional. El Masnou. Any 2020



Font: IDESCAT

El percentatge de veïns del Masnou nascuts a la mateixa comarca (Any 2020) és del 25%, mentre que els nascuts a una altra comarca és del 45,9%, de la resta d'Espanya 14,7% i a l'estranger un 14,4%, percentatge que ha variat lleugerament respecte les dades de principi de segle.

Taula 6: Població Segons lloc de naixement. Maresme. Sèrie temporal base 2018. (2018-2038)

	Mateixa comarca		Altra comarca		Resta d'Espanya		Estranger		Total
2020	5.968	25,04%	10.934	45,88%	3.501	14,69%	3.428	14,38%	23.831
2010	5.242	23,26%	10.711	47,53%	4.041	17,93%	2.542	11,28%	22.536
2000	4.546	21,57%	10.723	50,88%	4.731	22,45%	1.076	5,11%	21.076

Font: IDESCAT

3.1.1. Projeccions de població

La generació de projeccions de població és un exercici primordial perquè la planificació urbanística s'adeqüi a les previsions demogràfiques futures, i per tant, les seves repercussions en el territori, sobretot pel que fa a la demanda l'habitatge, el correcte dimensionament dels equipaments, els serveis i les infraestructures.

Les projeccions de població pel conjunt de la comarca del Maresme fins a l'any 2038 contempnen tres possibles escenaris, segons el resum estadístic de l' Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT):

Taula 7: Població projectada segons l'escenari. Maresme. Sèrie temporal base 2018. (2018-2038)

Any	Esc. baix	% Creixement anual	Esc. mitjà	% Creixement anual	Esc. alt	% Creixement anual
2038	460.359	0,03	516.646	0,68	565.192	1,13
2037	460.200	0,06	513.171	0,70	558.868	1,15
2036	459.930	0,08	509.608	0,72	552.487	1,18
2035	459.563	0,10	505.958	0,74	546.038	1,20
2034	459.099	0,12	502.240	0,76	539.551	1,22
2033	458.528	0,15	498.470	0,77	533.029	1,24
2032	457.862	0,17	494.657	0,79	526.492	1,26
2031	457.103	0,18	490.800	0,80	519.943	1,27
2030	456.260	0,20	486.915	0,81	513.407	1,29
2029	455.328	0,22	483.000	0,82	506.861	1,31
2028	454.326	0,20	479.053	0,80	500.331	1,28
2027	453.421	0,17	475.264	0,77	493.990	1,26
2026	452.641	0,14	471.626	0,75	487.832	1,24
2025	452.001	0,17	468.110	0,74	481.861	1,23
2024	451.248	0,20	464.685	0,73	476.010	1,22
2023	450.356	0,24	461.335	0,76	470.255	1,23
2022	449.279	0,30	457.862	0,80	464.564	1,22
2021	447.953	0,36	454.233	0,85	458.947	1,24
2020	446.339	0,44	450.401	0,90	453.333	1,25
2019	444.400	0,53	446.365	0,97	447.738	1,28
2018	442.072		442.072		442.072	

Font: IDESCAT

Segons aquestes projeccions de població, ens trobaríem en un creixement acumulat fins al 2038 que podria oscil·lar entre el 4,14% per a l'escenari més baix i el 27,85% per a l'escenari més alt.

Les dinàmiques demogràfiques del Masnou els darrers anys, les perspectives que es preveuen pels propers anys fa que es fixi l'escenari demogràfic mitjà- alt. Així, s'estima una població de d'entre 27.335 i 29.711 habitants per l'any 2038.

Amb tot s'ha de tenir en compte que l'actual població al Masnou, ja supera la població que es podria preveure segons els creixements projectats de la Comarca del Garraf (23.831 –població actual per 23.809- projeccions escenari Alt), a banda que la població al municipi ha anat creixent en els últims anys (des de l'any 2011) i en les projeccions comarcals hi ha creixement moderats /baixos (per l'escenari baix), sense períodes de decreixement i en els escenaris mitjà i alt, es preveuen creixements més alts i sempre positius.

Tenint en compte tots aquests factors l'escenari, més probable és una barreja entre l'escenari mitjà i l'alt, tendint més a l'escenari alt. Segurament sense creixements tant alts com en l'escenari alt i creixements superiors a l'escenari mitjà.

Taula 8: Població projectada segons escenari. El Masnou. Sèrie temporal base 2018. (2018-2038)

Any	Població escenari Baix	Població escenari Mitjà	Població escenari Alt
2038	24.580	27.336	29.711
2037	24.571	27.152	29.379
2036	24.557	26.964	29.043
2035	24.537	26.771	28.704
2034	24.512	26.574	28.363
2033	24.482	26.374	28.020
2032	24.446	26.173	27.677
2031	24.406	25.969	27.333
2030	24.361	25.763	26.989
2029	24.311	25.556	26.645
2028	24.257	25.347	26.302
2027	24.209	25.147	25.968
2026	24.167	24.954	25.645
2025	24.133	24.768	25.331
2024	24.093	24.587	25.023
2023	24.045	24.410	24.721
2022	23.988	24.226	24.421
2021	23.917	24.034	24.126
2020	23.831	23.831	23.831
2019	23.515	23.515	23.515
2018	23.340	23.340	23.340

* No es tenen les dades concretes de la població del Masnou, així s'utilitzen les projeccions (projeccions de variacions anuals) de població comarcals, per calcular les projeccions del municipi del Masnou, partint de la població de l'any 2020.

Font: Elaboració pròpia a partir de la població projectada per la comarca del Maresme (IDESCAT)

3.2. HABITATGE

3.2.1. tipologies d'habitatges

El Maresme és una comarca que ha experimentat un gran creixement durant les últimes dècades, però sempre essent una comarca principalment de primera residència.

L'any 2011, El Masnou tenia 22.523 habitants censats, els quals estaven distribuïts en 10.365 habitatges, dels quals 8.834 eren **habitatges de primera residència (85%)**, percentatge superior als percentatges de la comarca (78%), i els de Catalunya (76,2%).

L'ocupació mitjana per habitatge és d' **2,5 habitants per habitatge** (any 2011), lleugerament inferior a la comarcal (2,6) i igual a la catalana (2,5), ocupació d'habitatges de primera residència.

Taula 9. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus.
El Masnou. Any 2011 i 2001

Any	Habitatges familiars				
	principals	No principals			TOTAL
		Secundaris	Buits	Total	
2011	8.837	908	621	1.529	10.366
2001	7.375	1.316	909 + (89 altres)	2.314	9.689

Font: Idescat

S'observa, segons es dades que es dels any 2001 i 2011, que El Masnou tendeix a convertir-se en una població de primera residència, en detriment a les segones residències, que disminueixen segons les dades que s'ha tingut accés.

En aquest punt es vol mirar els edificis segons les plantes que hi ha sobre rasant, ho sigui: Planta que té el paviment inferior per sobre de l'alçària que determina la vorera o el terreny.

Taula 10. Edificis amb habitatges. Per nombre de plantes sobre rasant.
El Masnou. Any 2011

1	2	3	4	5	6	7	8	9	=>10	Total
717	2.151	749	139	110	53	30	13	6	10	3.978

Font: Idescat

S'observa que la majoria d'edificis del Masnou tenen 2 plantes sobre rasant, aquests representen el 54% seguit d'edificis amb 1 o 3 plantes sobre rasant, representant el 18% respectivament sobre el total d'edificis del municipi.

Taula 11. Habitatges principals segons règim de tinença. El Masnou. Any 2011

	De propietat. Per compra pagada	De propietat. Per compra amb pagaments pendents	De propietat. Per herència o donació	De lloguer	Cedit gratis o a baix preu	Altres formes	Total
2011	2.755	3.092	293	2.158	--	400	8.837

3.2.2. Projeccions de les Llars

Les projeccions de llars pel conjunt de la comarca del Maresme fins a l'any 2033 contempen tres possibles escenaris, segons el resum estadístic de l' Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT).

Taula 12: Llars projectades segons l'escenari. Maresme. Sèrie temporal base 2018. (2018-2033)

Any	Esc. baix	% Creixement anual	Esc. mitjà	% Creixement anual	Esc. alt	% Creixement anual
2033	202.422	0,84	210.024	1,11	217.843	1,37
2032	200.726	0,86	207.709	1,13	214.894	1,39
2031	199.005	0,90	205.384	1,17	211.946	1,42
2030	197.227	0,94	203.017	1,20	208.970	1,46
2029	195.393	0,99	200.608	1,25	205.967	1,50
2028	193.482	0,96	198.135	1,22	202.916	1,47
2027	191.635	0,95	195.749	1,20	199.971	1,45
2026	189.835	0,94	193.423	1,19	197.107	1,44
2025	188.058	0,95	191.140	1,20	194.300	1,45
2024	186.283	0,91	188.876	1,15	191.529	1,40
2023	184.601	0,91	186.720	1,15	188.889	1,39
2022	182.938	0,95	184.603	1,19	186.300	1,43
2021	181.208	1,05	182.432	1,28	183.679	1,51
2020	179.332	1,04	180.131	1,27	180.944	1,50
2019	177.490	1,12	177.880	1,34	178.277	1,57
2018	175.523		175.523		175.523	

Font: IDESCAT

Segons aquestes projeccions de població, ens trobaríem en un creixement acumulat fins al 2033 que podria oscil·lar entre el 15% per a l'escenari més baix i el 24% per a l'escenari més alt.

Les dinàmiques demogràfiques del Masnou els darrers anys, les perspectives que es preveuen pels propers anys fa que es fixi l'escenari demogràfic mitjà-alt (segurament amb més tendència a l'escenari alt), com la tendència que es preveu que segueixi a l'alça les llars del Masnou, que estima que el nombre de llars es situï entre 13.184 i 1.692 llars per l'any 2038.

Per assimilar-ho a les projeccions de població, s'allarga la projecció de llars fins a l'any 2038. Utilitzant el mateix creixement anual en el període 2034-2038). Així, en l'horitzó 2038, el nombre de llars al Masnou es situaria en la franja indicada anteriorment.

No es tenen dades exactes de les llars a l'any 2020. Així, s'utilitza el nombre de llars a l'any 2020 el % de primer habitatge a l'any 2011 (85%) aplicat al supòsit d'habitatges totals al municipi, segon l'indicat en punts anteriors d'aquest document.

Tenint en compte tots aquests factors l'escenari, més probable és una barreja entre l'escenari mitjà i l'alt, tendint més a l'escenari alt. Segurament sense creixements tant alts com en l'escenari alt i creixements superiors a l'escenari mitjà.

Taula 13: Llars projectades segons escenari. El Masnou. Sèrie temporal base 2018. (2018-2038)

Any	Població escenari Baix	Població escenari Mitjà	Població escenari Alt
2038	11.574	13.184	13.692
2037	11.672	13.039	13.526
2036	11.772	12.895	13.361
2035	11.872	12.753	13.199
2034	11.973	12.612	13.038
2033	12.075	12.473	12.880
2032	11.974	12.336	12.705
2031	11.872	12.198	12.531
2030	11.766	12.057	12.355
2029	11.656	11.914	12.177
2028	11.542	11.767	11.997
2027	11.432	11.626	11.823
2026	11.325	11.487	11.654
2025	11.219	11.352	11.488
2024	11.113	11.217	11.324
2023	11.012	11.089	11.168
2022	10.913	10.964	11.015
2021	10.810	10.835	10.860
2020	10.698	10.698	10.698

* No es tenen les dades concretes de les projeccions de Llars del Masnou, així s'utilitzen les projeccions (projeccions de variacions anuals) de llars comarcals, per calcular les projeccions del municipi del Masnou, partint de l'estimació de llars de l'any 2020.

Font: Elaboració pròpia a partir de les llars projectades per la comarca del Maresme (IDESCAT)

Creuant les dades de projeccions de població amb les projeccions de llars a l'any 2038, s'estima que per cada llar hi haurà vivint **2,1 persones/llars**. Percentatge inferior si es considera la població actual i el total d'habitatges actuals, entenent-se que hi haurà un creixement superior del nombre de llars que no pas el nombre de població a l'any 2038.

3.2.3. Preu de l'habitatge de compra

Extret del document "Avaluació econòmica-financera de la MP del PGOU de El Masnou en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig, i entorns del Passeig del Bellresguard", que s'annexa a la modificació puntual

Determinació del valor de producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)

Dels valors homogeneïtzats calculats, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

Taula 14: Valor de mercat del producte immobiliari segon tipologia habitatge

Ús	Valor homog. (€/m2st)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/m2st)	Coef. Elem. Comuns	Vv per a VRS (€/m2st)
Ús residencial- habitatge lliure unifamiliar en filera	3.557,56	0,93	3.308,53	---	3.308,53
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar en bloc	3.849,10	---	3.849,10	0,90	3.464,19
Ús	Valor homog. (€/plaça)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/plaça)	Coef. Elem. Comuns	Vv per a VRS (€/plaça)
Places d'aparcament per a edifici d'habitatges plurifamiliar	15.725,35	0,93	14.624,58	---	14.624,58

Font: Avaluació econòmica-financera de la MP PGOU 2021

Segons dades estadístiques publicades pel Departament d' Habitatge de la Generalitat de Catalunya, **el preu mitjà de compravenda d'habitatge nou** al municipi de el Masnou i referit a l'any 2020 ha estat de 3.338,69 €/m2const sense elements comuns (35 mostres). L'estadística no diferencia per tipus d'habitatge (unifamiliar, plurifamiliar, etc.).

Aplicant el coeficient reductor de 0,90 per al pas a superfície amb elements comuns, el valor final estadístic és de 3004,82 €/m2st amb comuns. L'estudi de mercat per a la tipologia plurifamiliar és de 3.464,19 €/m2const amb elements comuns. Aquest darrer valor suposa un increment respecte al valor mig de El Masnou de 459,37 €/m2, és a dir, un increment del 15,29 % respecte al valor mig estadístic.

Respecte a la tipologia d'habitatge unifamiliar en filera, el valor homogeneïtzat obtingut és de 3.308,53 €/m2st que implica una diferència respecte al valor estadístic de -30,16 €/m2st, és a dir, una disminució de -0,90 % respecte al valor mig estadístic.

Per tant, els valors en venda Vv obtinguts dels estudis de mercat (i de l'aplicació de la posterior homogeneïtzació i coeficients) son raonables i coherents amb les dades estadístiques.

Respecte a l'**habitatge protegit en règim de venda**, Llei 17/2019 s'elimina la divisió entre les diferents classes d'habitatge protegit que el Decret 75/2014. Així mateix, el Decret Llei 50/2020 determina quins son els nous d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014.

El Masnou és zona A, amb un valor en venda màxim 2.385,63 €/m2 útil. Aquest valor, cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar m2 construït amb comuns, obtenint-se un **Vv de 1.789,22 €/m2st amb comuns**.

Aquest valor està suficientment allunyat venda del mercat lliure plurifamiliar (3.464,19 €/m2st amb comuns) per poder resultar atractiva la promoció d'HPO per a l'usuari final

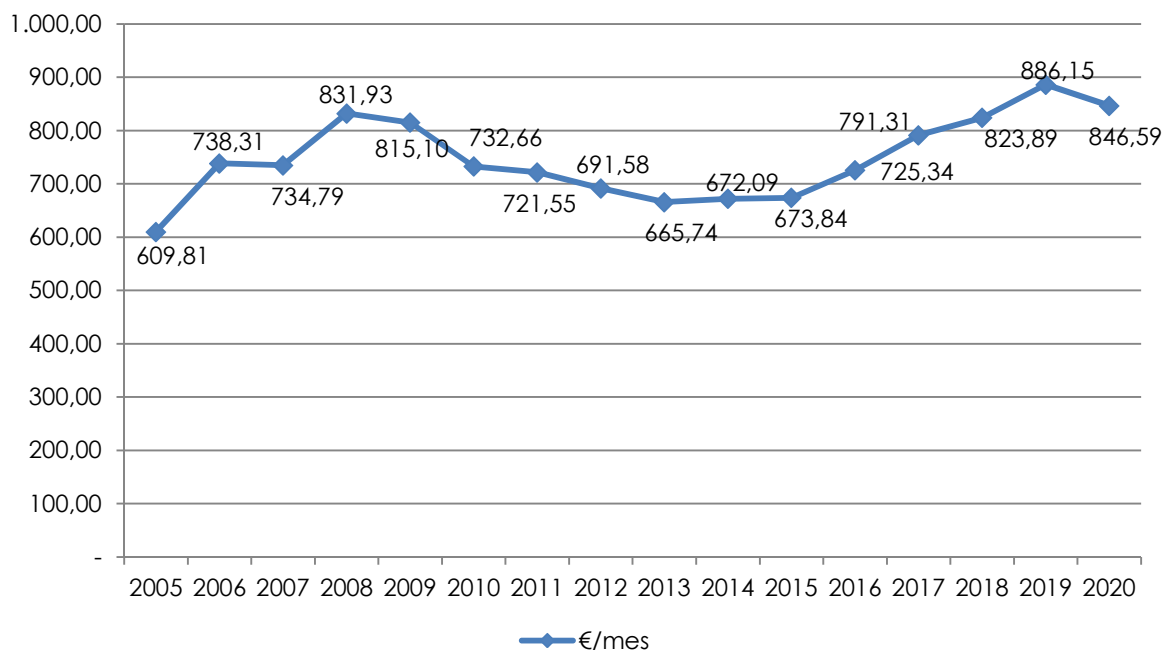
Per tant, valor en venda: $8,95 \text{ €/m2/mes} * 12 \text{ mesos} / 4,8\% = 2.237,50 \text{ €/m2útil}$.

Aquest valor, cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar el valor a m2 construït amb obtenint-se un **Vv de 1.678,13 €/m2st amb comuns**.

3.2.4. Mercat de l'habitatge de lloguer

Pel que fa a l'habitatge de lloguer, es disposa de les dades elaborades en l'informe anual sobre el mercat de lloguer a Catalunya on, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL, la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana estableix la renda mitjana dels lloguers, al municipi del Masnou.

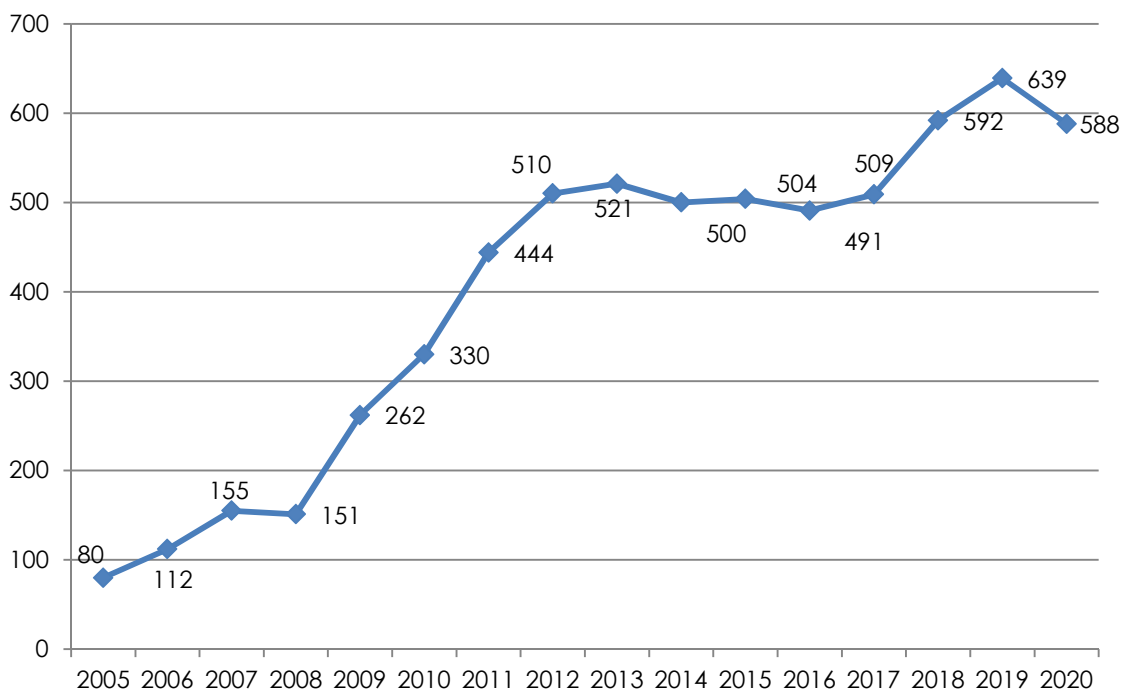
Imatge 10: Evolució de la renda del lloguer al Masnou



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

El mercat de l'habitatge de lloguer, al municipi del Masnou, ha vist com el nombre de contractes de lloguer augmentava en referència a l'any 2005, malgrat el descens entre l'any 2019 i 2020.

Imatge 11: Evolució del nombre de contractes de lloguer en el Masnou



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

3.2.5. Habitatge de protecció oficial

L'estudi de l'evolució de la construcció d'habitatges lliures i de protecció oficial en el període de temps comprès entre els anys 1992-2020 és una anàlisi important per detectar dèficit o excés d'habitatge públic.

En el període de temps estudiat s'han construït una totalitat de 2.074 habitatges lliures, i 121 habitatges de protecció oficial.

Taula 15: Habitatges de protecció oficial iniciats i acabats en el període 1992 - 2020 respecte el total d'habitatges acabats per aquest període. El Masnou

Any	HPO iniciats	HPO acabats	% HPO Acabat / construït	Total Habitatges acabats	Any	HPO iniciats	HPO acabats	% HPO Acabat / construït	Total Habitatges acabats
1992	0	2	1%	139	2007	92	0	0%	148
1993	1	1	3%	40	2008	20	0	0%	191
1994	0	0	0%	58	2009	36	72	120%	60
1995	0	0	0%	90	2010	0	20	83%	24
1996	0	0	0%	108	2011	0	0	0%	25
1997	0	0	0%	64	2012	0	0	0%	4
1998	0	0	0%	109	2013	0	0	0%	7
1999	0	0	0%	51	2014	0	0	0%	4
2000	1	0	0%	53	2015	0	0	0%	5
2001	0	0	0%	61	2016	0	0	0%	15
2002	0	0	0%	56	2017	0	0	0%	2
2003	0	0	0%	104	2018	7	7	4%	165
2004	0	0	0%	76	2019	0	1	3%	33
2005	18	0	0%	196	2020	40	0	0%	73
2006	18	18	16%	113	TOTAL	233	121	6%	2.074

Font: Idescat

El nombre d'habitatges de protecció oficial acabats durant aquest període (121) suposa un 5,8% del total d'habitatges acabats durant el mateix període (2.074).

Si es redueix el període a 10 anys (període 2010-2020) aquest percentatge s'eleva al 17,84% dels habitatges acabats al Masnou en el període de 10 anys. Aquest és un percentatge més alt, si es compara el mateix període amb la comarca del Maresme (13,93%) i baix comparant amb el conjunt de Catalunya (22,62%).

3.2.6. Estimació de les necessitats d'habitatge en relació a les característiques de la població

Estimada l'evolució de la població i de les llars, s'està en disposició d'estimar les necessitats d'habitatge per a l'horitzó 2038.

Taula 16: Estimació dels nous habitatges necessaris al Masnou, segons projeccions 2038

	Escenari mitjà	Escenari Alt
Llars 2020	10.698	10.698
Població 2038	27.336	29.711
Llars 2038	13.184	13.692
Habitatges necessaris (noves llars) segons diferència llars 2020-2038	2.486	2.994
Dèficit de llars Llars necessàries segons necessitats població (2,56 persones /llar) i llars projectades	-300	311

Font: Elaboració pròpia

Es pot dir que en l'horitzó 2038, segons les projeccions realitzades, al Masnou hi ha d'haver una **producció d'entre 2.486 i 2.994 habitatges per primera residència**.

El dèficit de llars és una correcció en relació a les projeccions de població i a la projecció de llars. En aquest es calcula la necessitat de primera residència segons la població projectada i el nombre resultant es resta de l'estimació de llars a l'any 2038. En el cas concret del Masnou indica que en un escenari mitjà no serien necessaris 2.486 nous habitatges de primera residència si no 2.186 i per un escenari alt aquesta necessitat augmentaria en 311 habitatges sobre els 2.994 (necessitat de llars 3.305 any 2038)

3.2.7. L'habitatge i les persones

Segons les dades de l'Idescat a l'any 2011 al Masnou hi havia una població de 22.523 persones i un total de 8.837 llars en el municipi de Masnou, la qual cosa fa que mitjana al Masnou hi havia **2,5 persones per habitatge**.

Actualitzant les dades amb els habitatges acabats entre l'any 2011 i 2020 (segons la taula 10. Habitatges de protecció oficial iniciats i acabats en el període 1992 - 2020 respecte el total d'habitatges acabats per aquest període. Masnou) a l'any 2020 hi hauria 10.638 habitatges i una població de 23.831 habitants, així el percentatge d'ocupació de la llar augmenta lleugerament fins a **2,6 persones per habitatge**

Com s'ha comentat abans creuant les dades de projeccions de població amb les projeccions de llars a l'any 2038, s'estima que per cada llar hi haurà vivint **2,1 persones/llars** (escenari mitja per població i llars). Es considera aquest indicador com el més probable, malgrat sigui superior a les dades de persona/habitatge

Les llars formades solament per gent jove

La tipologia de les llars formades solament per gent jove pot orientar sobre les característiques recomanables dels habitatges destinats en el futur proper a la gent jove

Taula 17: Llars segons la persona de referència. Gent jove. Any 2001

Franja edat	Llars	%
Menys de 20	15	0,20%
De 20 a 24 anys	98	1,33%
TOTAL	8.837	1,53%

* No es disposen de dades més recents (any 2011) per qüestions de confidencialitat, baixa fiabilitat o no disponible

Font: Idescat.

De l'anterior taula s'extreu que 113 llars al Masnou (1,3% del total de llars) la persona de referència és un jove menor de 24 anys, per l'any 2001.

Portant aquests % a l'actualitat, els resultats són que 164 llars la persona de referència seria menor de 24 anys.

Les projeccions per un escenari mitjà seria que 202 llars tindrien aquestes característiques a l'any 2038

El Pla Local de l'Habitatge del Masnou, indica per la població jove no emancipada que segons l'Enquesta de condicions de Vida i Hàbits realitzada per l'Idescat els i les joves de Catalunya presenten la següent distribució d'ingressos.

Taula 18: Nivell de renda anual neta de les llars joves (fins els 34) anys a Catalunya. Any 2015

Nivell renda (€any)	%
<9.000	9,4%
9.001-19.999	8,8%
14.000-18.999	19,1%
19.000-24.999	15,2%
25.000-34.999	19,3%
>35.000	28,2%
Total	100%

Font: Pla local habitatge a partir de l'enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP). Any 2015

Si s'extrapolen aquestes dades a la realitat del Masnou i s'ajusta als canvis produïts en l'IPC, el municipi presenta la següent distribució de la renda pel col·lectiu jove.

Taula 19: Nivell de renda anual neta de les llars joves (fins els 34 anys) inflactat d'acord variacions de l'IPC. Any 2021

Nivell renda (€any)	%	Llars
<11.360	9,4%	246
11.361 a 17.606	8,8%	230
17.606 a 23.896	19,1%	50
23.896 a 31.441	15,2%	398
31.441 a 44.019	19,3%	505
>44.020	28,2%	738
Total	100%	2.616

Font: Pla local habitatge a partir de l'enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP). Any 2015

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estableix un esforç màxim admissible dedicat a l'habitatge d'un 30% dels ingressos nets. Així doncs, la població que hi destina un percentatge més elevat pot ser exclosa del mercat.

Per al lloguer segons l'indicat en el punt 3.2.4. Mercat de l'habitatge de lloguer, del present document és de 846€ mensuals, que equival a 10.152 € anuals

A continuació, es compara aquest esforç per cada nivell de renda de les llars joves per calcular quin percentatge suposaria, tant pel lloguer com per la propietat. (Projeccions de renda efectuada pel Pla Local d'Habitatge del Masnou, amb les dades de lloguer i compra actualitzades)

Taula 20: Càlcul de la demanda exclosa del lloguer de llars joves al Masnou, segons nivell de renda

Nivell de renda (E/any)	Despesa lloguer anual (€)	Esforç econòmic	% llars
<11.360	10.152 €	89%	9,4%
11.361 a 17.606	10.152 €	57%	8,8%
17.606 a 23.896	10.152 €	42%	19,1%
23.896 a 31.441	10.152 €	32%	15,2%
31.441 a 44.019	10.152 €	23%	19,3%
>44.020	10.152 €	<23%	28,2%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Pla Local de l'Habitatge del Masnou

En aquest cas, el 52,5% de les llars joves del Masnou poden ser excloses del mercat de lloguer

Lligant aquestes dades amb la projecció per un escenari mitjà en les qual s'indica que a l'any 2038, 202 la persona de referència seria menor de 24 anys, i tenint en consideració que el 52, 2% de les llars no tindria accés al marcat de lloguer. Hi ha la projecció per l'any 2038 de 105 llars que no tindrien accés a aquest mercat

En el cas de la propietat, la despesa anual, segons anteriorment, en una mitjana de 3.386€ m²st i una hipoteca a 30 anys (suposant el 100% del valor de l'immoble de 90m², 304.763€) equival a 966 € mensuals que serien 11.592 €/any.

Així el percentatge de llars que quedarien fora del mercat de compra seria el mateix que en el cas de lloguer, això si realitzant un esforç menor en el cas del lloguer

Taula 21: Càlcul de la demanda exclosa de la propietat de llars joves al Masnou, segons nivell de renda

Nivell de renda (E/any)	Despesa anual (€)	Esforç econòmic	% llars
<11.360	11.592 €	100%	9,4%
11.361 a 17.606	11.592 €	100% - 66%	8,8%
17.606 a 23.896	11.592 €	66% - 48%	19,1%
23.896 a 31.441	11.592 €	48% - 36%	15,2%
31.441 a 44.019	11.592 €	36 - 26%	19,3%
>44020	11.592 €	<26%	28,2%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Pla Local de l'Habitatge del Masnou

Famílies en situació i risc d'exclusió residencial

El Pla Local de l'habitatge del Masnou indica pel que fa a famílies en situació d'exclusió residencial, segons les dades de l'Oficina d'Habitatge del Masnou el 2018 es van tramitar un conjunt de 15 sol·licituds a la mesa de valoració en situacions d'emergència.

També es disposa de la informació del Servei d'intermediació en Deutes de l'habitatge (SIDH), que reporta l'existència de 2 casos l'any 2018, i d'1 cas l'any 2019.

Pel que fa a famílies en risc d'exclusió, es tenen en compte les dades dels ajuts en matèria d'habitatge, es difícil concretar el nombre de famílies afectades atès que algun d'aquests ajuts es poden sol·licitar més d'un cop a l'any.

Tot i que no es coneix el perfil concret d'aquests casos de famílies en situació i risc d'exclusió residencial, es pot afirmar que es tracta de situacions on la pròpia composició de la unitat familiar dificulten els ingressos suficients (famílies monoparentals), o bé hi ha factors d'inserció sociolaboral

difícils (progenitors en situació d'atur o feina intermitent), i altres situacions socials (dones maltractades amb fills a càrrec, per exemple).

Atès que hi ha aquesta indeterminació del perfil de les famílies en risc d'exclusió, la informació que va reportar l'Oficina Local d'Habitatge pel Pla local d'habitatge és que també s'hi inclouen famílies joves que, tot i estar emancipades, tenen dificultats per al pagament del lloguer o la hipoteca. Així mateix, també es troben amb casos de persones grans en aquesta mateixa situació. Així doncs, en aquest apartat es refereix el PLH només a famílies amb dificultats per al pagament de la llar, independentment de la seva edat. La referència a persones joves o grans dels altres dos grups es fa en relació a problemàtiques específiques d'aquells grups, que són l'emancipació d'una banda, i de l'altra la mobilitat reduïda i l'accessibilitat als habitatges.

Les llars formades solament per gent gran (majors 75 anys)

La tipologia de les llars formades per persones de referència majors de 75 anys pot orientar sobre les característiques recomanables dels habitatges destinats en el futur proper a la gent gran.

Taula 22: Llars segons la persona de referència. Gent gran. Any 2011

Franja edat	Llars	%
Més de 75 anys	966	10,93%
TOTAL	8.837	100

Font: Idescat.

De l'anterior taula s'extreu que 66 llars al Masnou, el 10,93% del total de llars, la persona de referència és major de 75 anys, per l'any 2011.

Les projeccions per un escenari mitjà seria que 1.441 llars tindrien aquestes característiques a l'any 2038

El Pla Local de l'habitatge del Masnou indica que el col·lectiu de la gent gran té necessitats específiques en matèria d'habitatge. Aquestes necessitats venen determinades, principalment, per les problemàtiques de mobilitat i accessibilitat a la llar en persones de més de 65 anys, però sobretot en persones en una situació de sobre envelliment, com és el que cas dels majors de 80 anys.

Segons les dades de l'INE (2011), El Masnou presenta un total de 980 persones de més de 65 anys amb problemes d'accessibilitat a la llar.

Taula 23: Població de més de 65 anys segons accessibilitat de l'habitatge. Any 2011

	Accessible	No Accessible
De 65 a 69 anys	970	170
De 70 a 74 anys	905	280
De 75 a 79 anys	685	95
De 80 a 84 anys	430	105
De 85 a 89 anys	65	200
De 90 a 94 anys	30	90
De 95 i més	10	40
total	3.095	980

Font: Pla local habitatge a partir de INE 2011

La xifra es redueix a 435 persones si es contempen exclusivament els casos de les persones de més de 80 anys, és a dir la població sobre envellida.

Les llars d'estrangers

La tipologia de les llars formades per persones de referència és una persona estrangera s'indica en la següent taula.

Taula 24: Llars amb estrangers. El Masnou. Any 2011

Any	Tots estrangers (inclou unipersonals)	Algun estranger (no inclou unipersonals)	Llars d'estrangers	Llars sense estrangers	Total de llars
2011	273	612	885	7.952	8.837

Taula 25: Llars d'estrangers. Per grandària de la llar amb tots els membres estranger. Any 2001

Any	1 persona	2 persones	3 persones	4 persones	5 persones	6 persones o més	Num. llars total%
2001	45	37	27	17	13	10	149

Font: Idescat

3.3. IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE DEL PLA.

El concepte de gènere s'ha incorporat com un dels elements transversals de la planificació territorial i urbanística. La llei d'urbanisme va incorporar el 2002 la percepció de l'urbanisme i l'ordenació territorial des del respecte i la protecció del gènere en la seva incorporació a la ciutat.

Per tal de garantir la correcta inserció del gènere en les noves urbanitzacions cal considerar com a criteris estructuradors els següents aspectes:

- Propiciar la multifuncionalitat o apropament d'usos en els espais urbans que minimitzin desplaçaments.
- Potenciar la creació d'espais intermedis de relació veïnal, localitzats entre l'habitatge i el carrer, que funcionin com a lloc de trobada de persones i que ajudin a superar la separació de l'espai domèstic i públic.
- Disposar d'infraestructures quotidianes en els espais públics que afavoreixin la vida pública diversificada i socialitzada.
- Afavorir l'accessibilitat i mobilitat sostenible, prioritzant els vianants.
- Oferir espais urbans segurs.
- Adaptar i dimensionar els habitatges, a les successives necessitats canviants de les etapes de la vida.

SERVEIS SANITARIS.

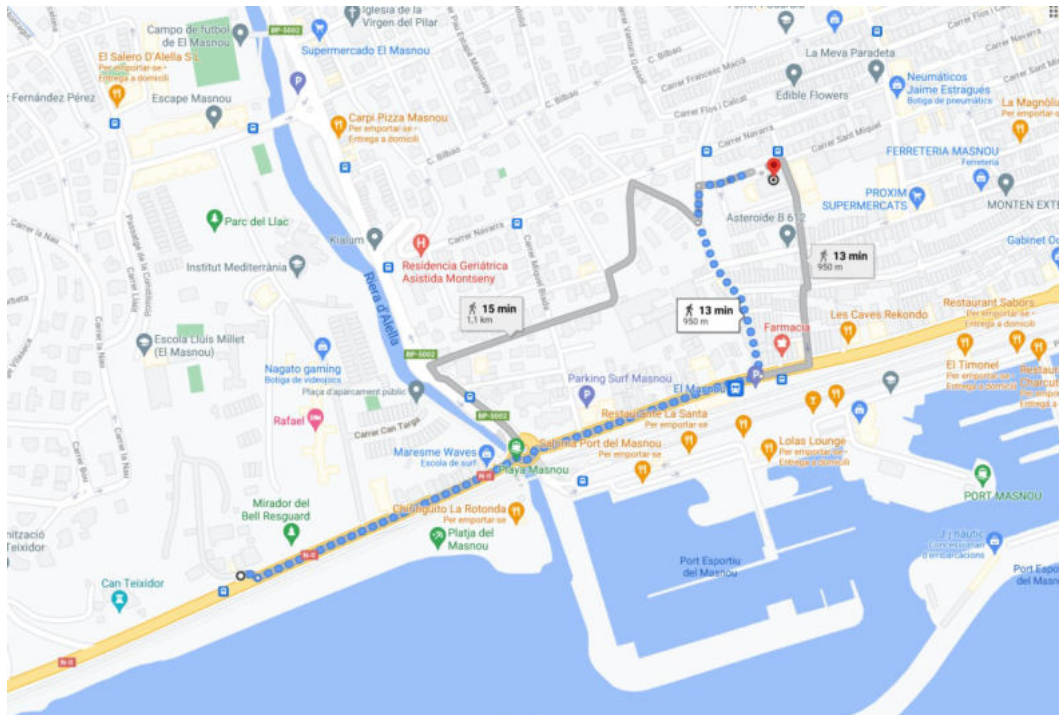
Àrees Bàsiques de Salut.

El municipi del Masnou forma part de l'Àrea Bàsica de Salut (ABS) El Masnou - Alella amb codi 361, que s'inscriu en el sector Sanitari del Barcelonès nord i el Maresme. De la regió Sanitària de Barcelona

En l'ABS del Masnou Alella s'inscriuen 24.050 persones a l'any 2020.

El centre de més pròxim al sector del PP10 és el CAP l'Arboç localitzat al C/ Sant Miquel, 125, del nucli d'I Masnou. Situat a 1,1 km de l'àmbit, que signifiquen 13 minuts caminant, 9 minuts amb bicicleta, 13 minuts amb transport públic (Caminant 8 minuts) i amb cotxe signifiquen 7 minuts (segons googlemaps)

Imatge 12: Trajecte a peu entre àmbit i CAP

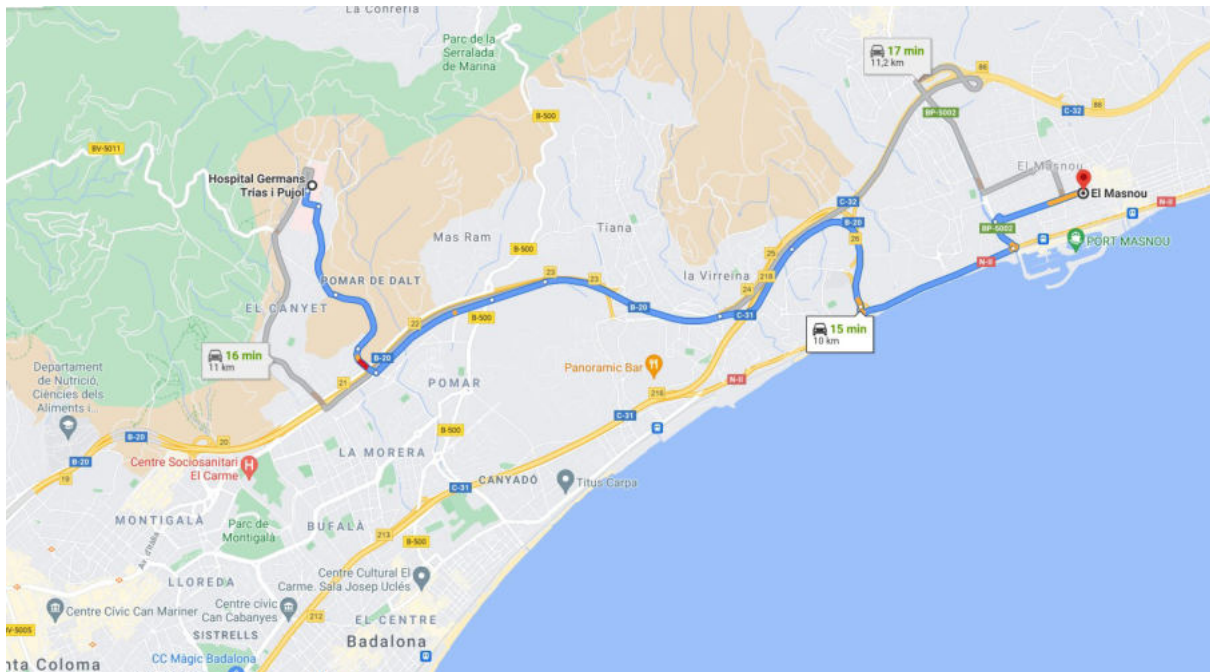


Font: GoogleMaps

L'Hospital de referència és l'Hospital Germans Trias és:

- **Hospital Germans Trias**. Situat a 10 km de l'àrea d'estudi. Així, si s'hi vol arribar amb vehicle privat és un trajecte de 15 minuts, i segons els buscadors, un trajecte de 45 minuts, amb transport públic, agafant tren i autobús a Badalona.

Imatge 13: Trajecte amb vehicle privat entre àmbit i Hospital Germans Trias i Pujol



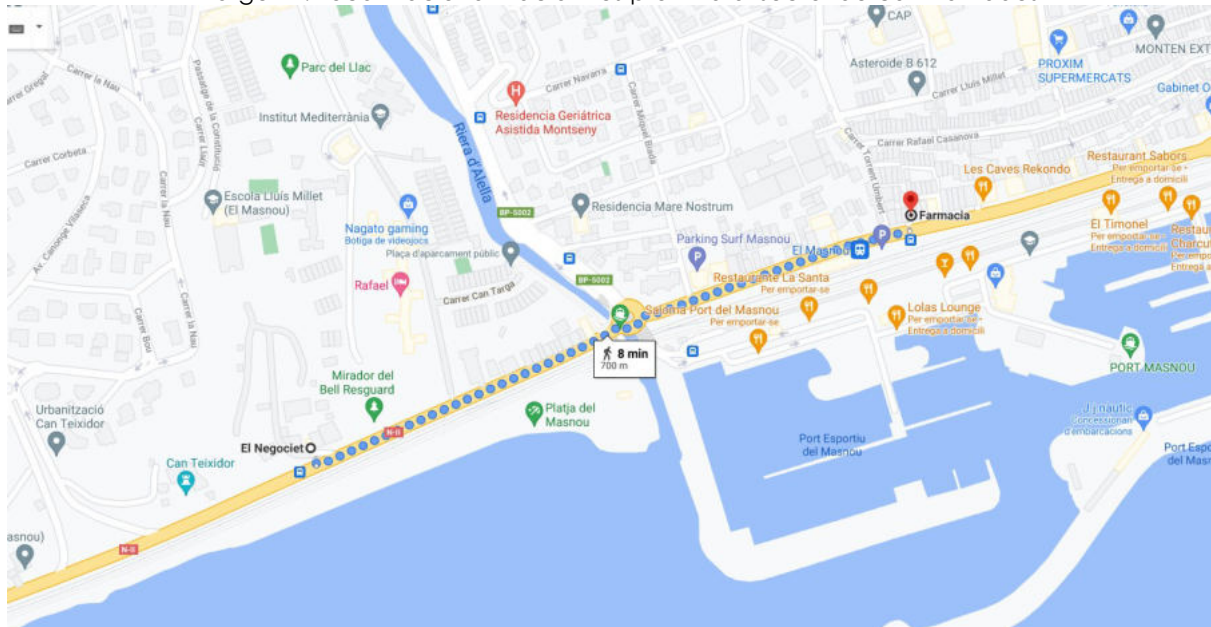
Font: GoogleMaps

Sector Farmacèutic.

Es localitzen diverses farmàcies a un mateix radi del sector.

Farmàcia carrer Enamorats. Localitzada a 700m la qual cosa significa 8 minuts a peu, 6 minuts amb bicicleta, 2 minuts amb vehicle privat i no surt a compte agafar el transport públic per la seva distància - minuts amb vehicle privat

Imatge 14: Localització farmàcia més pròxima al sector de can Barnades



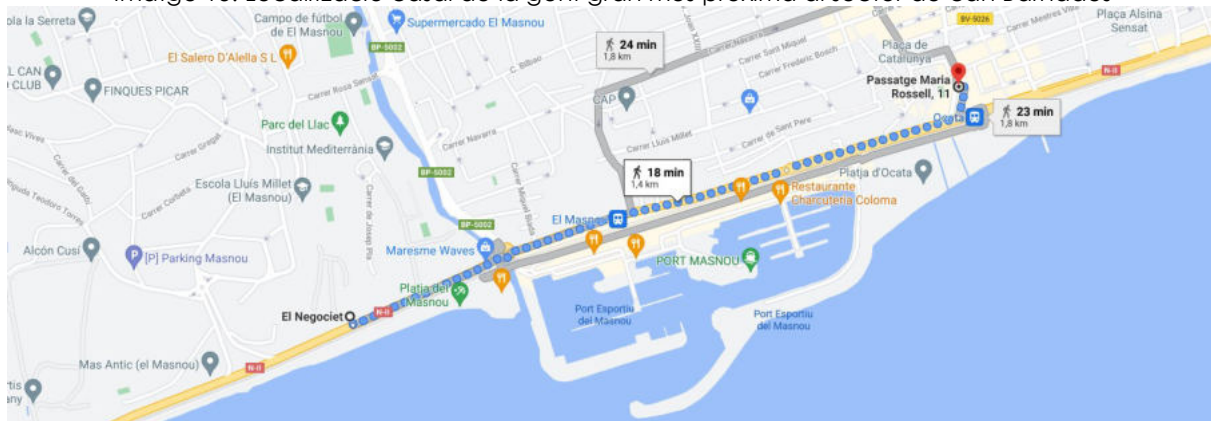
Font: Googlemaps

BENESTAR SOCIAL

Serveis socials i recursos d'atenció ciutadana.

Hi ha diversos casals i/o centres de dia per la gent gran en el municipi del Masnou, el més pròxim és localitzat en el Passatge Marià Rossell, 11 baixos. Situat a 1,4 km de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 18 minuts a peu, 9 minuts amb bicicleta i 10 minuts amb vehicle privat. I finalment 13 minuts amb transport públic.

Imatge 15: Localització casal de la gent gran més pròxima al sector de can Barnades



Font: Googlemaps

L'Oficina Afers Socials i Famílies de la Generalitat, es localitza al carrer Prat de la Riba, 30 baixos. Situat a 1,4 km de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 19 minuts a peu, 8 minuts amb bicicleta i 10 minuts amb vehicle privat. I finalment 13 minuts amb transport públic.

El CDIAP (Centre desenvolupament infantil i atenció precoç), localitzat al carrer Sant Felip, 2. Situat a 1,4 km de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 18 minuts a peu, 9 minuts amb bicicleta i 8 minuts amb vehicle privat. I finalment 13 minuts amb transport públic.

EDUCACIÓ

Oferta educativa formal.

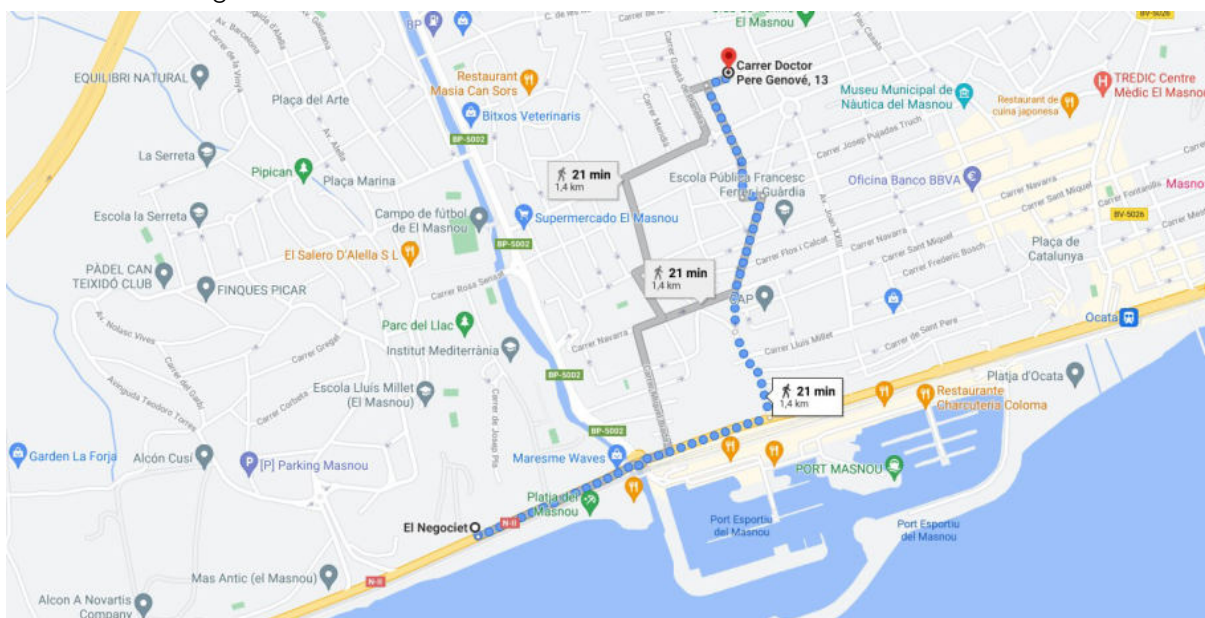
L'oferta educativa formal del Masnou engloba els cicles d'educació infantil (de 0-3 anys i de 3 a 6 anys), primària (fins els 12 anys). Els centres existents, en el cas del Masnou són públics.

Educació no obligatòria infantil (de 0 a 3 anys)

El Masnou compta amb dues escoles bressol municipals: la Barqueta i Sol Solet.

- Escola Bressol Municipal Sol Solet: Localitzada al Carrer del Doctor Pere Genové, 13. Situat a 1,4 km de l'àmbit de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 21 minuts a peu, 13 minuts amb bicicleta i 5 minuts amb vehicle privat. Finalment amb transport públic no es contempla segons els buscadors.

Imatge 16: Localització de l'escola bressol del Sol Solet al sector de can Barnades



Font: Googlemaps

- Llar d'infants petit Vailet (privada): Localitzada al Carrer Ventura Gasol, 29. Situat a 1,1 km de l'àmbit de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 15 minuts a peu, 10 minuts amb bicicleta i 5 minuts amb vehicle privat. Finalment amb transport públic no es contempla segons els buscadors.

Educació infantil (3 a 6 anys) i primària (6 a 12 anys).

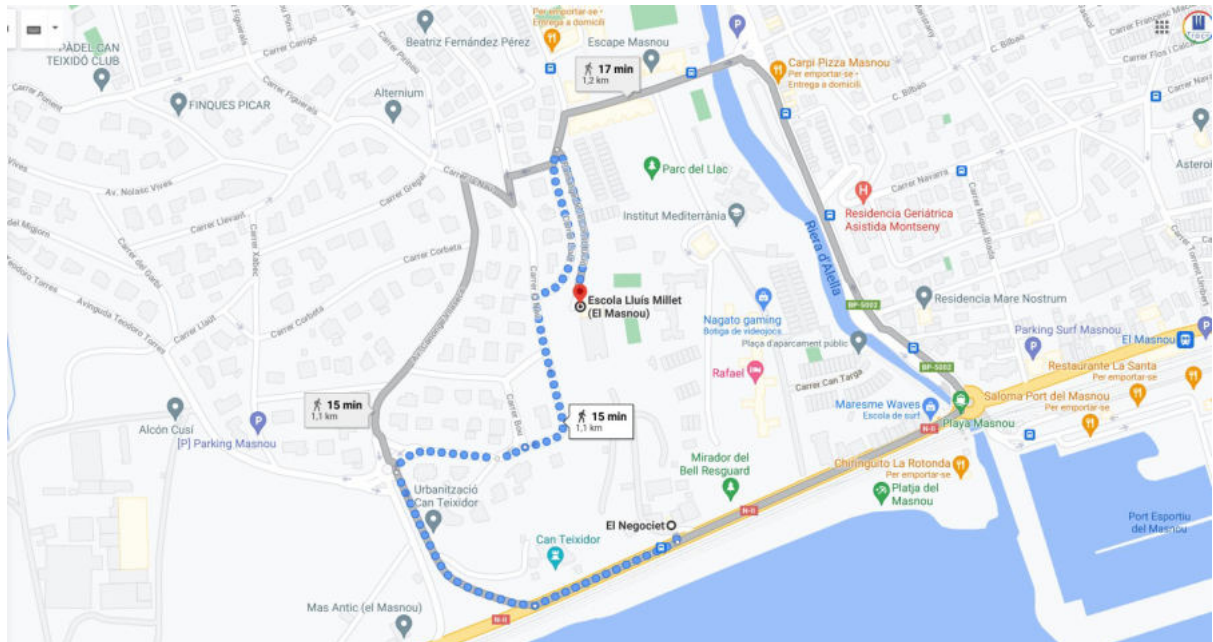
Al municipi hi ha diverses escoles d'aquest cicles, concertades i públiques. L'escola pública més pròxima a l'àmbit és la següent:

- Escola Ferrer i Guàrdia (pública). Localitzada al C/ de Joan Llampallas, 51. Situat a 1,1 km de l'àmbit de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 16 minuts a peu, 11 minuts amb bicicleta i 5 minuts amb vehicle privat. Finalment 16 minuts amb transport públic segons els buscadors.

Educació Secundària obligatòria (12-15 anys)

- Institut Escola Lluís Millet (pública). Educació Infantil, primèria i ESO. Localitzada al C/ de Joan Llampallas, 51. Situat a 1,1 km de l'àmbit de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 15 minuts a peu, 6 minuts amb bicicleta i 3 minuts amb vehicle privat. I no es contempla el transport públic segons els buscadors.

Imatge 17: Localització de l'Institut Escola Lluís Millet al sector de can Barnades



Font: Googlemaps

ESO, batxillerat (12 a 18 anys)

- Institut Mediterrània (públic) Localitzada al C/ de Rosa Sensat, 1. Situat a 950 m de l'àmbit de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 13 minuts a peu, 5 minuts amb bicicleta i 3 minuts amb vehicle privat. I no es contempla el transport públic segons els buscadors.

EQUIPAMENTS.

Equipaments Culturals.

La Biblioteca Joan Coromines, es localitza al carrer Josep Pujades Truch, 1. Situada a 1,5 km de l'àmbit de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 21 minuts a peu, 13 minuts amb bicicleta i 6 minuts amb vehicle privat i 21 minuts amb transport públic segons els buscadors.

Equipaments esportius.

El Complex Esportiu Municipal, es localitza al carrer Ciutat de Sant Sebastià, 14. Situat a 1,9 km de l'àmbit de l'àmbit de can Barnades, que signifiquen 27 minuts a peu, 14 minuts amb bicicleta i 7 minuts amb vehicle privat i 23 minuts amb transport públic segons els buscadors.

COMERÇ

En el nucli urbà del Masnou hi ha diverses i variades botigues d'alimentació i altres comerços en un radi de menys de 1,5 km es podrien cobrir les necessitats bàsiques. Aquest radi vol dir menys de 20 minuts a peu o transport públic, 10 minuts en bicicleta i vehicle privat

3.3.1. Urbanisme Inclusiu en la Modificació Puntual

El futur planejament derivat, que ha de concretar l'ordenació, així com els successius projectes d'urbanització i d'edificació han d'introduir el concepte d'urbanisme inclusiu i de perspectiva de gènere

Així en la present MpPGOU, Es fan les següents **recomanacions** tant en les actuacions públiques com en les privades, en quan a urbanisme inclusiu

- *Cal promoure un espai públic el més acollidor possible.*

El disseny del nou espai públic ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions.

Es recomana que per millorar la socialització de l'espai públic, els espais privats lliures d'edificació situats entre edificacions i amb contacte directe amb l'espai públic es puguin urbanitzar amb continuïtat d'aquest, conformant espais on la gent podrà seure en espais d'estada i amb possibilitat d'ombres.

Es recomana un arbrat adequat al tipus d'espai públic.

Pel que fa a la seguretat, es promourà complir amb el veure i ser vist sense obstacles que privin de visuals creuades, afavorint així les relacions visuals transversals. A més, per afavorir aquestes relacions visuals, es recomana mantenir obertures entre les edificacions i les alineacions.

Es recomana que, amb l'aprovació inicial d'aquesta MpPGOU, es comenci la redacció de l'avantprojecte d'urbanització del sector per a poder donar criteris d'ordenació dels espais públics i dels espais privats lliures edificació en contacte directe amb l'espai lliure.

- *Cal promoure una mobilitat sostenible.*

El present document inclou un Annex que analitza la mobilitat del sector i planteja mesures de mobilitat sostenible, l'EAMG.

4. AVALUACIÓ SOCIAL DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ

- **Habitatges de Protecció oficial en l'àmbit de la modificació Puntual.**

El planejament vigent al terme municipal del Masnou és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal (PGOU), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 12 de maig de 2011 i publicat al DOGC el 14 de maig de 2012. Per tant, va ser aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Conseqüentment, alguns dels avanços del DL 1/2005, en matèria de polítiques d'habitatge, ja estan contemplats en la redacció del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal del Masnou.

Així, s'incorpora la reserva que s'estableix en l'article 57.3 del decret legislatiu, on figura la reserva del sistema d'habitatges dotacionals públics prevista a l'article 34.3 del mateix text.

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals

(...)

3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES Cinquena. Figures de planejament derivat i instruments de gestió

(...)

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

El desenvolupament de la present modificació puntual i els posteriors planejaments derivats, així com els projectes d'edificació, comportarà la creació de 39 habitatges de protecció oficial, donant compliment a l'objectiu de dotació d'habitatge públic i al que s'indica a la normativa actual en la qual es necessari reservar el 30% del sostre d'ús residencial (Art 57, Decret legislatiu 1/2010), oferint així un major nombre d' unitats d'habitatge més assequibles per a la població del municipi.

Taula 26: Comparació sostre residencial. PGOU 2011 El Masnou vs Proposta MpPGOU2021

			MPGOU 2021						
SUB-ÀMBIT 1			SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL		19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%	
	SISTEMES		12.011,24 m ² s	61,15%	0,00 m ² s	0,00%	12.011,24 m ² s	61,15%	
	Equipament	5b	2.459,28 m ² s	12,52%	0,00 m ² s	0,00%	2.459,28 m ² s	12,87%	
	Espai lliure	4	7.796,59 m ² s	39,69%	0,00 m ² s	0,00%	7.796,59 m ² s	40,81%	
	Viari	1c	1.755,37 m ² s	8,94%	0,00 m ² s	0,00%	1.755,37 m ² s	9,19%	
ZONES		7.631,90 m ² s	38,85%	0,00 m ² s	0,00%	7.631,90 m ² s	38,85%		
volumetria ordenada		11cb	6.421,62 m ² s	32,69%	0,00 m ² s	0,00%	6.421,62 m ² s	32,69%	
volumetria ordenada - hp		11cb-hp	1.210,28 m ² s	6,16%	0,00 m ² s	0,00%	1.210,28 m ² s	6,16%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA		0,60 m ² st/m ² s						
	SOSTRE RESIDENCIAL		11.785,88 m ² st 100,00%						
	Habitatge Lliure		8.250,12 m ² st 70,00%						
	Habitatge de Protecció Pública		3.535,77 m ² st 30,00%						
	HPP règim lloguer		1.767,88 m ² st 50,00%						
HPP règim venda		1.767,88 m ² st 50,00%							
DENSITAT		60,0 hab/Ha							
hil		78,00 hab							
hpp		39,00 hab							
TOTAL		117,00 hab							
SUB-ÀMBIT 2			SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL				778,68 m ² s	100,00%	778,68 m ² s	100,00%	
	SISTEMES				707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%	
	Equipament	5			707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%	
	Espai lliure	4			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
	Viari	1c			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
ZONES				71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%		
volumetria ordenada		11c			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
casc antic		10 no ed			71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA		0,000 m ² st/m ² s						
	SOSTRE TOTAL		0,00 m ² st 100,00%						
	Habitatge Lliure		0,00 m ² st 0,00%						
		Nau		0,00 m ² st 0,00%					
SUB-ÀMBIT 3			SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL				470,02 m ² s	100,00%	470,02 m ² s	100,00%	
	SISTEMES				470,02 m ² s	100,00%	470,02 m ² s	100,00%	
	Equipament	5b			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
	Espai lliure	4			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%	
	Viari	1c			470,02 m ² s	100,00%	470,02 m ² s	100,00%	
SUB-ÀMBIT 4			SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL				3.608,37 m ² s	100,00%	3.608,37 m ² s	100,00%	
	SISTEMES				3.608,37 m ² s	100,00%	3.608,37 m ² s	100,00%	
	Equipament educatiu	5b			343,92 m ² s	9,53%	343,92 m ² s	9,53%	
	Equipament polivalent	5h			1.450,35 m ² s	40,19%	1.450,35 m ² s	40,19%	
	Espai lliure	4			1.715,91 m ² s	47,55%	1.715,91 m ² s	47,55%	
Viari	1c			98,19 m ² s	2,72%	98,19 m ² s	2,72%		

Font: Memòria d'informació i d'ordenació de la Modificació puntual.

Així l'ordenació proposada procura l'establiment de 117 nous habitatges, entre aquests 38 habitatges, serien de protecció oficial (HPO), el 32 % del total d'habitatges i el 30% del total del sostre destinat a habitatges.

En comparació amb el que s'indicava en la revisió del PGOU, (57 habitatges i 19 d'aquest de protecció oficial), es mantenen pràcticament els mateixos percentatges (33% PGOU i 32% MpPGOU), però al augmentar-se la proposta d'habitatges (50 PGOU per 117 MpPGOU) s'augmenta el nombre proposat d'habitatges de protecció oficial.

- **Reutilització i reciclatge del sòl urbà.**

El Sub-àmbit de Can Barandes, actualment un càmping en el sòl urbà del Masnou, consisteix una oportunitat per completar la trama urbana del Masnou en aquest sector del nucli, sense reduir el sòl Urbanitzable o no urbanitzable .

En aquest mateix sentit, com s'ha vist al llarg del present document, en l'horitzó 2038 seran necessaris entre 2.186 i 2.994 habitatges.

El desenvolupament de la present Modificació puntual ajudaria a assolir aquest objectiu sense desenvolupar nou sòl urbanitzable o No Urbanitzable.

- **La tipologia de l'edificació proposada és coherent amb les característiques dels edificis del municipi i de l'entorn immediat.**

El municipi del Masnou és un municipi eminentment poblat d'edificacions de baixa densitat. Les edificacions més nombroses són aquelles de pb fins a pb+3, presents sobretot al centre i als barris d'Ocata i Califòrnia. Per altra banda, aquelles edificacions d'alçades superiors a pb+4 són menors i s'ubiquen principalment a la zona nord i oest del municipi

Cal esmentar que el barri Bellresguard - Can Teixidó presenta una morfologia urbana pel que fa a alçades de l'edificació força variada, on destaca la presència d'una urbanització de plurifamiliars en alçada (pb+7 i àtic) combinada amb edificacions plurifamiliars de pb+2 i edificacions unifamiliars en filera i aïllades.

Pel que fa al Centre del Masnou, on es troba el sub-àmbit 2 de la present modificació, l'anàlisi mostra com les alçades de les edificacions presents són menors, en la seva majoria de pb, pb+1, pb+2 i pb+3.

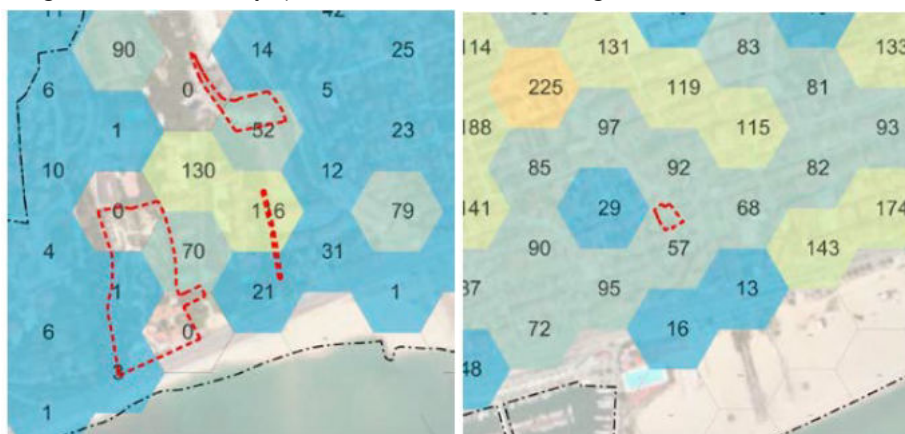
La tipologia edificatòria proposada ja sigui per la venda lliure o en els habitatges de protecció oficial no difereix de les edificacions a l'entorn del Sub-àmbit de Can Barnades

La **densitat mitja** del municipi del Masnou és de 7.029,8km/m² (70,298hab/Ha). Analitzant la població del municipi per hectàrea, obtenim que, majoritàriament, aquest presenta una mitja d'entre 1 i 50 habitants per hectàrea. Les parts més denses corresponen als barris Centre, Ocata i Masnou alt – Els Ametllers.

Al barri Bellresguard – Can Teixidó, destaca una zona molt densa que coincideix amb l'àmbit ubicat entre els sub-àmbits 1, 3 i 4 del present document.

Pel que fa al Centre del Masnou, on es troba el sub-àmbit 2 de la present modificació, la densitat predominant es troba en el rati d'entre 50 i 100 habitants per Hectàrea.

Imatge 18: Densitat mitja per Hectàrees. Barri Bellresguard - Can Teixidó i Barri centre



Font: Memòria d'Informació MpPGOU2021

El sector de Can Barnades es troba en un punt entremig de dues morfologies clarament diferenciades; d'una banda la urbanització del Bell Resguard amb edificacions plurifamiliars de gran alçada i concentració d'habitatges i d'altra banda el teixit de cases unifamiliars aïllades de parcel·la gran (mitja de 1.000 m²s) amb habitatges unifamiliars de gran superfície, jardí i piscina privada

Aquesta realitat propicia que la lectura de l'edificabilitat i la densitat no sigui homogènia en aquest àmbit, accentuant la diferenciació entre ambdós teixits.

Alhora de preveure els nous paràmetres per el sector Can Barnades es proposa preveure una edificabilitat mitja de l'entorn. Al escollir dues àrees representatives d'ambdós teixits es pot concloure que l'edificabilitat bruta mitja del teixit residencial de baixa densitat és de 0,25 m²st/m²s mentre que l'edificabilitat mitja de la urbanització del Bell Resguard és de 0,95 m²st/m²s el que dona una edificabilitat mitja de l'entorn proper a Can Barnades de 0,6m²st/m²s.

▪ **-La barreja d'usos dóna complexitat i sostenibilitat a l'àmbit i al municipi.**

EL desenvolupament de la present Modificació Puntual comportarà la definició de diferents espais per equipaments en diferents espais del nucli urbà del Masnou.

En la proposta de la MpPGOU2021 pels diferents àmbits, es planteja amb un important superfície de zona verda (9.512,50 m²) localitzada en els diferents espais del nucli urbà del Masnou, segons el que s'indica en la memòria d'ordenació de la MpPGOU2021

Sub-àmbit 1.

Es preveu una reserva substancial d'espais lliures de poc més del 40% de l'àmbit que possibilita la creació d'un gran parc al front marítim del Bell Resguard, completant el parc existent i connectant i enllaçant fins el parc de Can teixidor, l'escola Lluís Millet i la urbanització de baixa densitat que completa l'extensió provinent del municipi d'Alella.

El sector compta amb 7.796,59m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4.

Sub-àmbit 4

En el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es manté la qualificació d'espais lliures gairebé el 50% de l'àmbit que assegura la connexió entre el Parc del Llac i la Riera d'Alella reforçant la relació entre aquets dos connectors urbans i els equipaments pròxims. En aquest sub-àmbit es mantenen 1.715,91 m² d'espais lliures qualificats amb la clau 4. Els sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Son de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

- **Complement dels equipaments actuals.**

El desenvolupament de la present Modificació Puntual comportarà la definició de diferents espais per equipaments en diferents espais del nucli urbà del Masnou.

Sub-àmbit 1.

En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 2.459,28 m² i que s'hauran de destinar a l'ampliació de l'Escola Lluís Millet localitzada al límit nord del àmbit

Sub-àmbit 2.

Es preveu una reserva d'equipaments públics de 707,11 m² que es corresponen amb l'edificació i solar de la Fabriqueta.

La rehabilitació d'aquesta edificació així com el seu destí a usos culturals permetrà re-activar i esponjar el nucli històric del Masnou en un punt en el que la compactació del propi nucli és molt elevada i la generació de noves permeabilitats obra l'oportunitat a noves relacions i sinergies completant l'estructura urbana existent. Amb la recuperació d'aquesta edificació com equipament públic es reforçarà l'eix del c/ Bonaventura Bassegoda i es facilitarà l'obertura d'una nova connexió paral·lela a mar buscant la connexió entre el c/ St. Pau i el c/ Monturiol.

Sub-àmbit 4

Es preveu reajustar la qualificació d'equipament educatiu de l'Institut Mediterrània en el seu límit sud ja que la qualificació actual no s'ajusta al límit cadastral de la finca. La reserva d'equipament educatiu que s'incrementa és de 343,92 m²

Es preveu reconèixer la qualificació d'equipament polivalent al sòl de 1.450,35m² situats al sud del sub-àmbit que actualment es destina a aparcament en superfície

- **Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere**

Els diferents àmbits de la MpPGOU i en concret el sub-àmbit 1 i 2, els quals la Mp proporciona canvis, es localitzarien per una banda al centre del nucli urbà del Masnou (sub-àmbit 2) i pel que fa al sub-àmbit 1, en continuïtat a la trama urbana del Masnou, en el sector oest d'aquest.

La seva localització, pel que fa l'accés a serveis i equipaments no resultarà en problemes de mobilitat per als seus futurs habitants, ja que tots els serveis es localitzen en un radi de 1.5 metres, radi plenament funcional sense dependre del vehicle privat.

En la redacció del planejament derivat, i els futurs projectes d'urbanització, s'han de tenir en consideració, en especial cura en facilitar l'accessibilitat i mobilitat de les persones, fent especial atenció als col·lectius amb majors dificultats (persones grans, persones amb mobilitat reduïda, infants, etc.) i en la creació d'espais segurs mitjançant la correcta il·luminació i la creació de visuals òptims, adreçats especialment als col·lectius més vulnerables

5. CONCLUSIONS

Per tot el comentat anteriorment, es considera que la proposta de la Modificació puntual del PGOU del Masnou en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig, i entorns del Psg del Bellresguard, del municipi del Masnou, en quant a la magnitud, la localització i les característiques i diversitat de l'oferta d'habitatges i reserva de sòl per equipaments és coherent amb els factors de planificació territorial, d'evolució demogràfica, factors socioeconòmics, que caracteritzen el municipi del Masnou i la seva àrea territorial. L'ordenació proposada és coherent amb les característiques de la trama urbana i residencial del nucli urbà del Masnou.

Equip Tècnic redactor:



A Barcelona, juliol 2021;

Enric de Bargas Sellarés
Ambientòleg
Col·legiat núm. 551

Carles E. Casabona Ferré
Ambientòleg
Col·legiat núm. 522

CASABONA
FERRE CARLES
ENRIC -
39737038F

Firmado digitalmente
por CASABONA FERRE
CARLES ENRIC -
39737038F
Fecha: 2021.08.18
10:11:55 +02'00'





AJUNTAMENT DEL MASNOU

**ANNEX V
ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA
I FINANCERA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA**



**EN EL PE4 CAN BARNADES, PE6
CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG. DEL BELLRESGUARD**

Aprovació inicial

Juliol 2021

Equip redactor:

OUA Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl

08029 Barcelona

Nuria Noguer Pujadas, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Col·laboradors:

Avantprojecte arquitectònic Sector Can Barnades

BCA Arquitectura

Albert Blanch Segarra, arquitecte

Vanesa Piriz, arquitecta

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, Memòria Social

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

**Avaluació econòmica-financera de la MP del PGOU de El Masnou
en el PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del Pg. del
Bellresguard**

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA Gestió del Territori i Urbanisme

Data: juliol 2021
Referència interna VIA: V-20523.EVE.Ap. In.

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. MARC LEGAL	3
3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT	4
4. DESCRIPCIÓ DE LA MP	5
4.1 Àmbit i abast de la modificació puntual	5
4.2 Criteris i objectius	5
4.3 Descripció de la proposta d'ordenació.....	6
5. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MP	10
6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	11
7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)	12
7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda.....	12
7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari.....	20
7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic	21
8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	26
8.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent	26
8.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MP	26
9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ	28
9.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la PM PGOU	28
9.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic	28
10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS	30
11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL	31
12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MP PGOU	32
12.1 Taxa d'actualització	32
12.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure.....	32
12.3 Establiment de l'escenari temporal	33
12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual	33
13. CONCLUSIONS	34
SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC	35
Càlcul dels ingressos	35
Càlcul de les despeses.....	36
Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic. Planejament vigent	36
Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. .38	

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció de la recerca de l'índex de preus de lloguer de l'AHC

Document 3. Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2021

Document 4. Reproducció de la documentació facilitada per OUA, en la que s'estableixen els costos unitaris d'urbanització interna i d'urbanització dels sistemes.

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Estudi Econòmic-Financer està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA, Gestió del Territori i Urbanisme.

El present document analitza la viabilitat econòmica de MP del PGOU de El Masnou en el PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del Pg. del Bellresguard.

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de MP del PGOU, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

Així mateix, i tal i com es recull a l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), al tractar-se d'un document de modificació de planejament general que comporta un increment de sostre edificable, també es durà a terme la comparació, des de la vessant econòmica, del planejament vigent amb el planejament proposat a la MP del PGOU.

Aquesta comparació es realitzarà en una separata.

Barcelona, juliol de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

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

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

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

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

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

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

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

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

Normativa d'aplicació:

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

3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'una MP de planejament general. Per tant, i entre d'altres qüestions, ha de calcular la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics del planejament vigent i segons els paràmetres de la pròpia modificació puntual.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics tant del planejament vigent com de la proposta de MP.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS) associats als usos previstos tant pel planejament vigent com per la MP.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Determinació de l'aprofitament urbanístic de la MP segons els seus paràmetres urbanístics i els VRS associats.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Determinació del sostre corresponent a l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant. Aquest sostre serà, preferentment, d'habitatge protegit.
- Determinació de les despeses de transformació del sòl associades a la MP.
- Avaluació econòmica i financera de la MP atenent als seus ingressos i despeses previstos.

En una separata del document, i per tal de donar resposta a l'art. 99.c del TRLUC, es calcularan les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos. Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

4. DESCRIPCIÓ DE LA MP

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per OUA.

4.1 Àmbit i abast de la modificació puntual

(Reproducció dels punts 2.1 i 2.2 de la Memòria de la MP GOU)

L'àmbit d'aquesta modificació abasta 4 àmbits diferenciats en el municipi del Masnou amb una superfície total de 23.218,36 m².

- El Sub-àmbit 1 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE4 Can Barnades" i a una petita porció de sòl urbà consolidat de 540,14 m². Abasta una superfície total de 19.643,14 m²
- El Sub-àmbit 2 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE6 Can Roig", conegut com "La Fabriqueta" i abasta una superfície total de 778,68 m²
- El Sub-àmbit 3 –separat alhora en dos petits sub-àmbits, el 3.1 i el 3.2- es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat al Pg. del Bellresguard amb una superfície total de 470,02 m²
- El Sub-àmbit 4 es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat a la part sud de l'Institut mediterrània amb una superfície total de 3.608,37 m²

Tot i que la modificació abasta 4 sub-àmbits diferenciats; els àmbits principals d'ordenació són els àmbits corresponents als dos sectors ja definits al PGOU del Masnou; el "PE4 Can Barnades" i el "PE6 Can Roig". Els altres dos sub-àmbits; que inclouen sòl de sistemes públics ja cedits i urbanitzats, s'inclouen a l'àmbit de la modificació als únics efectes de reconèixer la realitat física dels mateixos tal i com s'exposarà més endavant.

Així, els àmbits principals objecte de la present modificació, són els corresponents als sectors del PE4 i PE6 que no s'han desenvolupat d'ençà de l'aprovació del PGOU. Aquests dos sectors es situen en enclavaments estratègics per potenciar i reforçar l'estructura local del barri "Bellresguard" i del "Nucli Històric" respectivament. Els dos enclavaments; tot i que amb lectures diferenciades possibiliten una millora de l'entorn, generant dues ròtules socials, actives i equipades per els barris esmentats i els seus entorns.

El Sub àmbit 2 (PE6), conegut com "la Fabriqueta" actualment es troba tancat, sense activitat i l'edificació principal i catalogada es troba sense ús, debilitant la pròpia conservació del bé catalogat. En relació al sub-àmbit 1, actualment aquest alberga encara l'activitat de Càmping que és més pròpia del sòl no urbanitzable, i, en aquest enclavament concret, rodejat de sòl urbà consolidat, no genera cap interacció positiva amb l'entorn.

4.2 Criteris i objectius

(Reproducció del punt 2.3 i 2.4 Criteris i Objectius de la Memòria de la MP GOU)

La present modificació puntual té com a objectius principals els detallats a continuació:

Criteris i objectius sub-àmbit 1:

El sub-àmbit 1 de la present Modificació conté els sòls del sector PE4 "Can Barnades" delimitat en el PGOU del Masnou. Els objectius principals d'aquest sector, tal i com es detalla en el cos normatiu de les fitxa del mateix és:

- Preveure un canvi d'ús d'aquest sector transformant-se l'actual Càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a Equipaments i Espais lliures públics previstos en el Pla General. La fitxa també estableix que cal preveure la comunicació de l'actual carretera N-II amb la zona d'equipament destinada a una futura ampliació de l'escola.

Aquests objectius, generals, segueixen essent el punt de partida d'aquesta modificació, que no els contradiu, sinó que busca consolidar-los i potenciar-los de forma més clara i precisa. Alhora

que es fa viable des d'un punt de vista econòmic i de gestió l'assoliment d'aquests objectius concrets i d'altres més específics i generals:

- **Adequació al planejament vigent, normativa i legislació de rang superior**
- **Foment de l'habitatge assequible:** Projectió d'habitatge assequible, proposant un 30% del sostre total de la modificació, en règim d'habitatge de protecció.
- **Ordenació racional del sòl públic i privat així com del sostre total previst**
- **Viabilitat econòmica del desenvolupament**

criteris i objectius sub-àmbit 2:

El sub-àmbit 2 de la present Modificació inclou els sòls del sector PE6 "Carrer Joan Roig" delimitat en el PGOU del Masnou. Els objectius principals d'aquest sector, tal i com es detalla en el cos normatiu de les fitxa del mateix és:

- PE6: Amb la finalitat d'aconseguir esponjar i facilitar una rehabilitació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou es crea un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que ha de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.

Aquest objectiu, general, segueixen essent el punt de partida d'aquesta modificació, que no el contradiu, si bé el planteja de forma diferenciada a fi de millorar-ne la gestió futura, relacionant-lo de forma directa amb el desenvolupament del sub-àmbit 1.

El fet de que l'estructura de la propietat en els dos sub-àmbits sigui coincident, facilita la gestió alhora que permet assolir els objectius previstos en ambdós localitzacions de forma més efectiva i reforçada. Vincular els dos desenvolupaments permet compensar l'aprofitament del sub-àmbit 2 al sub-àmbit 1 alhora que s'aporta una edificació i un sòl al patrimoni municipal per destinar-lo a equipament que reforça l'activació i recuperació del Nucli històric.

En aquest sub-àmbit, el PGOU contemplava únicament la previsió d'un espai lliure al interior de l'illa i la resta de sòl es contemplava de titularitat privada amb un aprofitament que era de difícil gestió i materialització. Així, la present modificació en aquest sub-àmbit es fixa com a objectiu:

- **Preservació de la memòria històrica** i dels valors culturals i estètics del Nucli Històric
- **Activació del nucli històric** amb la recuperació i rehabilitació de sòl públic
- **Viabilitat de gestió** per l'assoliment de conservació i recuperació del bé catalogat

4.3 Descripció de la proposta d'ordenació

(Reproducció parcial del punt 2.7 Descripció de la proposta d'ordenació de la Memòria del MPGOU)

Proposta d'ordenació sub-àmbit 1

El sub-àmbit 1 objecte de la present modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. Es proposa un canvi d'ús en aquest sector transformant-se l'actual càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a sistemes i preveient la comunicació de l'actual carretera N-II amb la prolongació del Passatge de la Constitució des de l'Escola Lluís Millet.

Es proposa una ordenació recolzada sobre l'optimització del consum de sòl per destí privat concentrant l'ordenació de l'edificació de forma integrada amb les tipologies de l'entorn del Bellresguard a la part central i alliberant la resta de sòl per completar els sistemes existents d'espai lliure i equipaments en els límits nord, sud i oest.

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual varia, en part, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Segons l'establert a l'article 31 del TRLU el sòl que es troba en Sòl Urbà Consolidat, essent 540,14 m² de sistema viari de l'àmbit proposat que passaran a ser Sòl Urbà No Consolidat inclosos en l'àmbit del sector amb l'objectiu de ser re-urbanitzats com a zona verda. La resta de l'àmbit; 19.103 m² coincidint amb l'àmbit ja delimitat al planejament vigent mantenen la condició de sòl urbà no consolidat.

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit, sense variar l'estructura general ja prevista al planejament vigent però si ajustant la proporció entre zones i sistemes passant del 66,66% de sòl privat al 38,85% i incrementant en conseqüència els sistemes del 33,33% al 61,15%

ZONES:

Zona de volumetria ordenada de Can Barnades (clau 11cb) – 6.421,62 m² / 32,69%

La clau 11cb és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial lliure en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari tot i que l'execució de la totalitat del sostre es podrà plantejar en fases independents per cada bloc.

Zona destinada a habitatge protegit de Can Barnades (clau 11cb-hp) – 1.210,28 m² / 6,16%

La clau 11cb-hp és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial de protecció en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari i l'execució de la totalitat del sostre en fase única.



SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 1 corresponen al 61,15% de la superfície del sector. Són sistemes el viari local de prolongació del Passatge de la Constitució fins a la N-II, el conjunt d'espais lliures que es localitza a la franja sud i oest del sector completant el parc del mirador del Bellresguard enllaçant amb el Parc de can Teixidor i el sistema d'equipaments previst a la franja nord per l'ampliació de l'Escola Lluís Millet.

Sistema Viari (clau 1c) – 1.755,37 m² / 8,94 %

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 7.796,59 m² / 39,69 %

En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva substancial d'espais lliures de gairebé el 40% de l'àmbit que possibilita la creació d'un gran parc al front marítim del Bellresguard, completant el parc existent i connectant i enllaçant fins el parc de Can teixidor, l'escola Lluís Millet i la urbanització de baixa densitat que completa l'extensió provinent del municipi d'Alella.

Sistema d'Equipaments (clau 5b) – 2.459,28 m² / 12,52%

En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 2.459,28 m² que es corresponen amb la reserva que ja fixava el Pla General en la fitxa del sector i que s'hauran de destinar a l'ampliació de l'Escola Lluís Millet localitzada al límit nord del àmbit. La sub clau d'aquest equipament és justament la 5b corresponent als equipaments educatius. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

Aprofitament

En primera instància es fixa l'edificabilitat del sector en 0,6 m²st/m²s que és resultat de la mitja de l'entorn i que alhora és un valor pròxim a l'edificabilitat dels sectors previstos al Pla General i per tant podem concloure que és una edificabilitat adequada per el desenvolupament.

A partir del sostre màxim resultant i aplicant superfícies mitges per habitatge òptimes per cada tipologia (aproximadament 100 m² en habitatge lliure i 90 m² en habitatge de protecció) en resulta una densitat mitja de l'àmbit de 61,60 hab./ha. Aquest valor de densitat s'arrodoneix fins a 60 hab./ha que és de fet coherent amb la densitat mitja del municipi i amb la densitat mitja de la urbanització del Bellresguard

Cessions i compromisos dels propietaris

Es proposa la cessió dels terrenys qualificats com a sistema viari (1.736,88 m²), sistema de parcs i jardins urbans (7.815,08 m²) i sistema d'equipaments (2.459,28 m²). Els sòls de sistemes d'espais lliures i vialitat es cediran urbanitzats segons els criteris que es defineixin en el corresponent projecte d'urbanització.

Adicionalment a les cessions previstes en el propi sub-àmbit 1, es fixa com a càrrega externa al desenvolupament, la cessió gratuïta tant del sòl com de l'edificació corresponent a la Fabriqueta i situada al sub-àmbit 2 d'aquesta modificació. Aquest compromís es pren per part de la propietat i de forma consensuada amb l'ajuntament donat que la propietat dels dos sectors és coincident i facilitant d'aquesta manera el desenvolupament dels dos subàmbits.

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

- 10% de cessió sobre l'import d'aprofitament segons el planejament vigent
- 15% de cessió sobre la diferència d'aprofitament entre el planejament vigent i la proposta de MP.

Polígon d'Actuació

L'àmbit de la modificació en el sub-àmbit 1 determina un Polígon d'Actuació PAU01 corresponent al sub-àmbit 1 de la present modificació.

Quadre resum Sub-àmbit 1

SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES			SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL		19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%	
	SISTEMES		12.011,24 m ² s	61,15%	0,00 m ² s	0,00%	12.011,24 m ² s	61,15%	
	Equipament	5b	2.459,28 m ² s	12,52%	0,00 m ² s	0,00%	2.459,28 m ² s	12,52%	
	Espai lliure	4	7.796,59 m ² s	39,69%	0,00 m ² s	0,00%	7.796,59 m ² s	39,69%	
	Viari	1c	1.755,37 m ² s	8,94%	0,00 m ² s	0,00%	1.755,37 m ² s	8,94%	
	ZONES		7.631,90 m ² s	38,85%	0,00 m ² s	0,00%	7.631,90 m ² s	38,85%	
volumetria ordenada		11cb	6.421,62 m ² s	32,69%	0,00 m ² s	0,00%	6.421,62 m ² s	32,69%	
volumetria ordenada - hp		11cb-hp	1.210,28 m ² s	6,16%	0,00 m ² s	0,00%	1.210,28 m ² s	6,16%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA		0,60 m ² st/m ² s						
	SOSTRE RESIDENCIAL		11.785,88 m ² st						100,00%
	Habitatge Lliure		8.250,12 m ² st						70,00%
	Habitatge de Protecció Pública		3.535,77 m ² st						30,00%
	HPP règim lloguer		1.767,88 m ² st						50,00%
	HPP règim venda		1.767,88 m ² st						50,00%
	DENSITAT		60,0 hab/Ha						
hll		78,00 hab							
hpp		39,00 hab							
TOTAL		117,00 hab							

Proposta d'ordenació sub-àmbit 2

Es proposa la cessió gratuïta de l'edifici i sòl de la "Fabriqueta" al ajuntament del Masnou per tal que, d'aquesta manera sigui viable la seva recuperació i transformació en destí públic, alhora que es proposa la conservació dels jardins del carrer Joan Roig que configuren una imatge característica i que formen part de la memòria històrica del Masnou.

Tot i que la fitxa del planejament vigent preveia un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que havia de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent, la present modificació proposa qualificar-ho en la seva totalitat d'equipament públic fixant a nivell de condicions ordenació de l'edificació l'assoliment dels objectius del planejament vigent. Es proposa qualificar-ho tot d'equipament públic per tal de donar major flexibilitat al programa funcional del propi equipament, que es té pensat destinar a usos culturals.

SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA			SUNC		SUC		TOTAL			
SÒL	TOTAL				778,68 m ² s	100,00%	778,68 m ² s	100,00%		
	SISTEMES				707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%		
	Equipament	5			707,11 m ² s	90,81%	707,11 m ² s	90,81%		
	Espai lliure	4			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%		
	Viari	1c			0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%		
	ZONES				71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%		
volumetria ordenada		11c		0,00 m ² s	0,00%	0,00 m ² s	0,00%			
casc antic		10 no ed		71,57 m ² s	9,19%	71,57 m ² s	9,19%			
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA		0,000 m ² st/m ² s							
	SOSTRE TOTAL		0,00 m ² st						100,00%	
	Habitatge Lliure		0,00 m ² st						0,00%	
		Nau		0,00 m ² st						0,00%

5. PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT VIGENT I DE LA MP

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic i financer.

QUADRE RESUM MPOU PE4, PE6 i entorns Pg. del Bellsguard El Masnou													
		PGOU				MPOU 2021				DIFERÈNCIA			
		SINC		SUC		TOTAL		SINC		SUC		TOTAL	
SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES													
SOL	TOTAL	19.103,00 m ²	100,00%	540,14 m ²	100,00%	19.643,14 m ²	100,00%	19.643,14 m ²	100,00%	19.643,14 m ²	100,00%	0,00 m ²	
	SISTEMES	6.349,00 m ²	33,34%	540,14 m ²	100,00%	6.899,14 m ²	35,17%	12.011,24 m ²	61,15%	0,00 m ²	0,00%	12.011,24 m ²	61,15%
	Equipment	2.459,00 m ²	12,87%	0,00 m ²	0,00%	2.459,00 m ²	12,57%	2.459,28 m ²	12,52%	0,00 m ²	0,00%	2.459,28 m ²	12,52%
	Espai lliure	1.910,00 m ²	10,00%	0,00 m ²	0,00%	1.910,00 m ²	10,00%	2.794,59 m ²	14,24%	0,00 m ²	0,00%	2.794,59 m ²	14,24%
	Vial	2.000,00 m ²	10,47%	540,14 m ²	100,00%	2.540,14 m ²	13,00%	1.755,37 m ²	8,94%	0,00 m ²	0,00%	1.755,37 m ²	8,94%
ZONES	12.734,00 m ²	66,66%	0,00 m ²	0,00%	12.734,00 m ²	64,83%	7.631,90 m ²	38,85%	0,00 m ²	0,00%	7.631,90 m ²	38,85%	
volumetria ordenada	12.734,00 m ²	66,66%	0,00 m ²	0,00%	12.734,00 m ²	64,83%	6.421,62 m ²	32,69%	0,00 m ²	0,00%	6.421,62 m ²	32,69%	
volumetria ordenada - hp	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	1.210,28 m ²	6,14%	0,00 m ²	0,00%	1.210,28 m ²	6,14%	
EDIFICABILITAT BRUTA					0,30 m ² /m ²						0,40 m ² /m ²		
SOSTRE RESIDENCIAL					5.730,90 m ²	100,00%					11.785,88 m ²	100,00%	
Habitatge Lliure					4.011,63 m ²	70,00%					8.230,12 m ²	70,00%	
Habitatge de Protecció Pública					1.719,27 m ²	30,00%					3.555,77 m ²	30,00%	
HPP (regim lliure)					539,04 m ²	100,00%					1.707,88 m ²	100,00%	
HPP (regim venda)					539,04 m ²	100,00%					900,23 m ²	100,00%	
DENSITAT					30,0 hab./Ha						60,0 hab./Ha		
hll					30,00 hab						78,00 hab		
hsp					19,00 hab						19,00 hab		
TOTAL					57,00 hab						117,00 hab		
SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA													
SOL	TOTAL	778,68 m ²	100,00%			778,68 m ²	100,00%			778,68 m ²	100,00%	0,00 m ²	
	SISTEMES	327,00 m ²	41,99%			327,00 m ²	41,99%			707,11 m ²	90,81%	380,11 m ²	
	Equipment Socio-cultural	0,00 m ²	0,00%			0,00 m ²	0,00%			707,11 m ²	90,81%	707,11 m ²	
	Espai lliure	327,00 m ²	41,99%			327,00 m ²	41,99%			0,00 m ²	0,00%	-327,00 m ²	
	Vial	0,00 m ²	0,00%			0,00 m ²	0,00%			0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	
ZONES	451,68 m ²	58,01%			451,68 m ²	58,01%			71,57 m ²	9,19%	-380,11 m ²		
volumetria ordenada	451,68 m ²	58,01%			451,68 m ²	58,01%			0,00 m ²	0,00%	-451,68 m ²		
casc antic	0,00 m ²	0,00%			0,00 m ²	0,00%			71,57 m ²	9,19%	-71,57 m ²		
EDIFICABILITAT BRUTA					0,440 m ² /m ²					0,000 m ² /m ²			
SOSTRE TOTAL					501,00 m ²	100,00%				0,00 m ²	100,00%		
Habitatge Lliure					266,00 m ²	53,08%				0,00 m ²	0,00%		
Nav					235,00 m ²	46,91%				0,00 m ²	0,00%		
SUB-ÀMBIT 3 - PG. DEL BELLRESGUARD													
SOL	TOTAL			470,02 m ²	100,00%	470,02 m ²	100,00%			470,02 m ²	100,00%	0,00 m ²	
	SISTEMES			470,02 m ²	100,00%	470,02 m ²	100,00%			470,02 m ²	100,00%	0,00 m ²	
	Equipment			0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%			0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	
	Espai lliure			244,73 m ²	52,07%	244,73 m ²	52,07%			0,00 m ²	0,00%	-244,73 m ²	
	Vial			225,29 m ²	47,93%	225,29 m ²	47,93%			470,02 m ²	100,00%	244,73 m ²	
SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA													
SOL	TOTAL			3.408,37 m ²	100,00%	3.408,37 m ²	100,00%			3.408,37 m ²	100,00%	0,00 m ²	
	SISTEMES			3.408,37 m ²	100,00%	3.408,37 m ²	100,00%			3.408,37 m ²	100,00%	0,00 m ²	
	Equipment educatiu			68,07 m ²	1,99%	68,07 m ²	1,99%			343,92 m ²	9,53%	275,85 m ²	
	Equipment polivalent			0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%			1.450,35 m ²	40,19%	1.450,35 m ²	
	Espai lliure			3.540,30 m ²	98,11%	3.540,30 m ²	98,11%			1.715,91 m ²	47,55%	-1.824,39 m ²	
Vial			0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%			98,19 m ²	2,72%	-98,19 m ²		
QUADRE RESUM MPOU PE4, PE6 i entorns Pg. del Bellsguard El Masnou													
		PGOU				MPOU 2021				DIFERÈNCIA			
		SINC		SUC		TOTAL		SINC		SUC		TOTAL	
TOTAL MPOU													
SOL	TOTAL	19.881,68 m ²	100,00%	4.618,53 m ²	100,00%	24.048,53 m ²	100,00%	18.432,86 m ²	100,00%	3.335,15 m ²	100,00%	23.218,36 m ²	100,00%
	SISTEMES	6.494,00 m ²	33,48%	4.618,53 m ²	100,00%	11.314,53 m ²	47,05%	12.011,24 m ²	65,14%	3.335,15 m ²	100,00%	14.796,74 m ²	72,34%
	Equipment	2.459,00 m ²	12,37%	68,07 m ²	1,48%	2.527,07 m ²	10,51%	2.459,28 m ²	13,34%	1.051,03 m ²	5,50%	4.960,46 m ²	25,97%
	Espai lliure	2.237,00 m ²	11,25%	3.805,03 m ²	82,36%	6.042,03 m ²	25,13%	7.794,59 m ²	42,30%	1.715,91 m ²	8,98%	9.512,50 m ²	49,80%
	Vial	2.000,00 m ²	10,06%	745,43 m ²	16,15%	2.745,43 m ²	11,40%	1.755,37 m ²	9,52%	568,21 m ²	2,97%	2.323,58 m ²	12,14%
ZONES	13.185,68 m ²	66,32%	0,00 m ²	0,00%	12.734,00 m ²	52,95%	6.421,62 m ²	34,84%	0,00 m ²	0,00%	6.421,62 m ²	34,84%	
volumetria ordenada	12.734,00 m ²	64,05%	0,00 m ²	0,00%	12.734,00 m ²	52,95%	6.421,62 m ²	34,84%	0,00 m ²	0,00%	6.421,62 m ²	34,84%	
volumetria ordenada - hp	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	
volumetria ordenada	451,68 m ²	2,27%	0,00 m ²	0,00%	451,68 m ²	1,88%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	
casc antic	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	
SOSTRE					6.231,90 m ²	100,00%					11.785,88 m ²	100,00%	
Habitatge Lliure					4.277,63 m ²	68,64%					8.230,12 m ²	70,00%	
Habitatge de Protecció Pública					1.719,27 m ²	27,59%					3.555,77 m ²	30,00%	
Nav					235,00 m ²	3,77%				0,00 m ²	0,00%		

6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, un Estudi Econòmic i financer (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'ha optat per utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m² de sostre per a cadascun dels usos previstos. S'ha usat la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, per el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment, per mitjà del mètode residual estàtic previst al RD 1492/2011, dels valors de repercussió del sòl (en €/m² de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos a la MPPGOU.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m2construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic. A continuació es llisten tots els usos previstos, incloent els que es preveuen al planejament vigent i els que es preveuen a la MP:

- Habitatges lliures unifamiliar en filera. Amb zona comunitària i piscina
- Habitatges lliures plurifamiliar. Amb zona comunitària i piscina
- Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de compravenda. Zona A
- Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de lloguer. Zona A
- Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar lliure

Per a cadascun dels usos, s'han calculat les despeses associades al procés de construcció de les edificacions associades a l'ús.

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Primer cal determinar el valor de mercat del producte immobiliari que es preveu; en aquest cas un per a cadascun dels tres usos que el seu valor depèn del mercat: ús residencial plurifamiliar lliure, ús comercial en planta baixa i ús d'aparcament.

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Aquests coeficients són l'anomenat coeficient de negociació i el coeficient per passar de superfície construïda a superfície construïda amb elements comuns. Els coeficients s'aplicaran en cada cas, segons sigui necessari.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

Anàlisi de mercat: Ús residencial- habitatge lliure unifamiliar en filera

La tipologia que es considera és la d'un habitatge unifamiliar en filera, d'obra nova, d'una superfície construïda aproximada (sobre rasant) de 105 m2st, amb espai comunitari i piscina comunitària. Aparcament en planta sota rasant inclòs en el preu de l'habitatge.

S'ha fet recerca l'habitatge unifamiliar en filera d'obra nova però no s'han trobat mostres amb aquest perfil. Per tant, s'han buscat mostres d'habitatge unifamiliar en filera però de segona ma.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

núm. Mostr	POBLACIÓ	IMMOBILIÀRIA	any construcció	SUPERFÍCIE (m ²)	PREU (€)	PREU (€/m ²)	Dormitoris	Jardí	Piscina	Calefacció	Aparcament	garatge inclòs en el preu	proximitat al mar (m)	ròfio m ² /ha	API
1	El Masnou	Cambra de la Propietat urbana de B	1980	84	306.000 €	3.642,86	3	no	no	si	no	no	400	28,00	si
2	El Masnou	Particular	1986	149	430.000 €	2.885,91	3	si	si	si	si	si	1100	49,67	no
3	El Masnou	Propiedades Exclusivas El Masnou	1990	140	450.000 €	3.214,29	4	no	no	si	no	no	100	35	si
4	El Masnou	Particular	1983	150	450.000 €	3.000,00	4	no	no	si	si	si	500	37,50	no
5	El Masnou	Propiedades Exclusivas El Masnou	1996	140	460.000 €	3.285,71	3	si	no	si	si	si	250	46,67	si
6	El Masnou	Particular	1980	228	485.000 €	2.127,19	4	no	no	si	si	si	120	57,00	no
7	El Masnou	Inversions Can Jordana	1976	145	500.000 €	3.448,28	4	si	no	si	si	si	430	36,25	si
8	El Masnou	Assessors Immobiliaris Setclaus	2004	300	540.000 €	1.800,00	5	no	no	si	si	si	430	60,00	si
9	El Masnou	Berhouse	1988	194	550.000 €	2.835,05	3	si	si	si	si	si	100	64,67	si
10	El Masnou	Berhouse	1970	239	560.000 €	2.343,10	4	si	no	si	no	no	300	59,75	si
11	El Masnou	Assessors Immobiliaris Setclaus	1948	307	570.000 €	1.856,68	4	si	no	no	si	si	100	76,75	si
12	El Masnou	Propiedades Exclusivas El Masnou	1990	230	590.000 €	2.565,22	3	si	no	si	si	si	100	76,67	si
13	El Masnou	Particular	1975	200	590.000 €	2.950,00	4	si	no	si	si	si	1000	50,00	no
14	El Masnou	Berhouse	1992	310	590.000 €	1.903,23	4	si	si	si	si	si	430	77,50	si
15	El Masnou	Finques Mesllac	1988	190	595.000 €	3.131,58	4	si	si	si	si	si	800	47,50	si
16	El Masnou	Assessors Immobiliaris Setclaus	1988	250	598.000 €	2.392,00	4	si	si	si	si	si	1000	62,50	si
17	El Masnou	HJAPON Luxury Real Estate	1980	165	599.000 €	3.630,30	3	si	no	si	si	si	1000	55,00	si
18	El Masnou	Particular	2000	260	620.000 €	2.384,62	5	si	no	si	si	si	500	52,00	no
19	El Masnou	Mipsonuevo.com	1960	247	625.000 €	2.530,36	6	no	no	si	no	no	200	41,17	si
20	El Masnou	Inversions Can Jordana	1980	319	650.000 €	2.037,62	8	si	no	si	si	si	500	39,88	si
21	El Masnou	Immovila	1980	300	650.000 €	2.166,67	7	no	no	no	si	si	100	42,86	si
22	El Masnou	Fortreal	2000	346	665.000 €	1.921,97	6	si	no	si	si	si	340	57,67	si
23	El Masnou	Lot Habitat Finques	1980	254	715.000 €	2.814,96	4	no	no	si	no	no	200	63,50	si
24	El Masnou	Particular	2005	230	725.000 €	3.152,17	4	si	si	si	si	si	370	57,50	si
25	El Masnou	Assessors Immobiliaris Setclaus	2000	250	740.000 €	2.960,00	4	si	no	si	si	si	400	62,50	si
26	El Masnou	Particular	2003	321	750.000 €	2.336,45	4	no	no	si	si	si	500	80,25	no

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Coeficient de càlcul automàtic segons l'antiguitat i l'estat de conservació. Tant la promoció en estudi com totes les mostres tenen un estat de conservació normal. El càlcul automàtic es du a terme seguint la metodologia establerta al RD 1492/2011.
- Localització – proximitat al mar: La promoció a estudiar està ubicada aproximadament a uns 500 metres de recorregut a peu fins a la platja més propera. Les mostres es deprecien si estan més properes i s'aprecien si estan més distants.
- Superfície: Es preveu que els habitatges de la promoció tinguin una superfície mitjana de 105 m²const. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 10 m² de diferència de superfície, atenent al criteri que el m² d'un habitatge petit té més valor UNITARI que el m² d'un habitatge més gran.
- Jardí: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de jardí comunitari. Mostres amb jardí: Coeficient: 1,00. Mostres sense jardí: 1,05.

- Piscina comunitària: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de piscina comunitària. Mostres amb piscina: Coeficient: 1,00. Mostres sense piscina: 1,05.
- Calefacció: La promoció a estudiar disposarà de calefacció. Mostres amb calefacció: Coeficient: 1,00. Mostres sense calefacció: 1,02.
- Garatge si/no: Es considera que la promoció a estudiar incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Totes les mostres que incorporen el preu de l'aparcament en el preu de l'habitatge disposaran de coeficient 1,00. Mostres sense aparcament, coeficient 1,025.
- Ràtio superfície/núm. dormitoris. Es considera que la promoció a estudiar disposarà d'una ràtio de superfície/núm. de dormitoris compresa entre 50 i 60 m²/dorm, ràtio que es considera normal (la mitjana de les mostres està en 54,54 m²/habitació). Les mostres amb una ràtio igual disposaran de coeficient 1,00. Les mostres amb una ràtio inferior a aquesta forquilla es considera que disposen de massa dormitoris i, per tant, que aquests seran excessivament petits i/o els espais comuns (menjador, cuina, banys...) estaran molt infradimensionats per al número de dormitoris. D'altra banda, les mostres amb una ràtio superior a aquesta forquilla es considera que la superfície de l'habitatge no està equilibrada atès que els espais comuns (menjador, cuina, etc.) estan sobredimensionats respecte al nombre de dormitoris i/o que aquests son excessivament grans, de tal manera que no s'optimitza la superfície de l'habitatge. En ambdós casos, el coeficient és 1,05.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

núm. Mostr	PREU (€/m ²)	Cproximitat al r	c. superfície	c. Antiguitat i conservac	c. jardí comunit	c. piscina comunitària	c. calefacció	c. Aparcament	c. ràtio m ² /hab.	c. API	TOTAL COEFICIENT	VALOR HOMOGENEÏZAT
1	3.642,86	0,9900	0,9790	1,1201	1,0500	1,0500	1,0000	1,0250	1,0500	0,9700	1,2495	4.551,60
2	2.885,91	1,0500	1,0440	1,0960	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,2615	3.640,68
3	3.214,29	0,9600	1,0350	1,0814	1,0500	1,0500	1,0000	1,0250	1,0500	0,9700	1,2367	3.975,21
4	3.000,00	1,0000	1,0450	1,1077	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,3400	4.019,96
5	3.285,71	0,9750	1,0350	1,0615	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,1456	3.764,02
6	2.127,19	0,9650	1,1230	1,1201	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,3382	2.846,65
7	3.448,28	0,9950	1,0400	1,1376	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,2590	4.341,22
8	1.800,00	0,9950	1,1950	1,0383	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,3203	2.376,51
9	2.835,05	1,0000	1,0890	1,0886	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,2074	3.423,07
10	2.343,10	0,9800	1,1340	1,1666	1,0000	1,0500	1,0000	1,0250	1,0000	0,9700	1,3534	3.171,20
11	1.856,68	1,0000	1,2020	1,3057	1,0000	1,0500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	1,7120	3.178,65
12	2.565,22	1,0000	1,1250	1,0814	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,3011	3.337,55
13	2.950,00	1,0500	1,0950	1,1422	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,3789	4.067,81
14	1.903,23	0,9950	1,2050	1,0745	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,3122	2.497,38
15	3.131,58	1,0300	1,0850	1,0886	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,2391	3.880,23
16	2.392,00	1,0500	1,1450	1,0886	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,3330	3.188,48
17	3.630,30	1,0500	1,0600	1,1201	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,2697	4.609,35
18	2.384,62	1,0000	1,1550	1,0495	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2727	3.034,97
19	2.530,36	0,9700	1,1420	1,2226	1,0500	1,0500	1,0000	1,0250	1,0500	0,9700	1,5588	3.944,36
20	2.037,62	1,0000	1,2140	1,1201	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,4542	2.963,01
21	2.166,67	0,9600	1,1950	1,1201	1,0500	1,0500	1,0200	1,0000	1,0500	0,9700	1,4717	3.188,69
22	1.921,97	0,9850	1,2410	1,0495	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,3066	2.511,18
23	2.814,96	0,9700	1,1490	1,1201	1,0500	1,0500	1,0000	1,0250	1,0500	0,9700	1,4368	4.044,53
24	3.152,17	0,9850	1,1250	1,0356	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,1132	3.508,95
25	2.960,00	0,9900	1,1450	1,0495	1,0000	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,2722	3.765,71
26	2.336,45	1,0000	1,2160	1,0410	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	1,0000	1,4654	3.423,77

El valor mig homogeneïtzat és de 3.509,80 €/m²const (sobre rasant).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, **el valor obtingut és de 3.557,56 €/m2const (sobre rasant).**

Anàlisi de mercat: Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar en bloc

La tipologia que es considera és la d'un habitatge plurifamiliar en bloc, d'obra nova, d'una superfície construïda aproximada (sense elements comuns) de 90 m2st, amb espai comunitari i piscina comunitària. Aparcament no inclòs en el preu de l'habitatge atès que es comercialitza a banda.

S'han trobat prou mostres d'obra nova.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

núm. Mostra	POBLACIÓ	IMMOBILIÀRIA	ZONA	SUPERFICI E (m²)	PREU (€)	PREU (€/m²)	DORMITORS	JARDÍ	PISCINA	m2 terrassa	terrassa /jardí privada	garatge inclòs en el preu	proximitat al mar	ràtio m²/hat	API
01_01	El Masnou	AEDAS Homes	El Masnou	112	330.000 €	2.946,43	3	si	si	27,00	si	no	1200	37,33	si
01_02	El Masnou	AEDAS Homes	El Masnou	117	345.000 €	2.948,72	3	si	si	27,00	si	no	1200	39,00	si
01_03	El Masnou	AEDAS Homes	El Masnou	123	355.000 €	2.886,18	3	si	si	27,00	si	no	1200	41,00	si
01_04	El Masnou	AEDAS Homes	El Masnou	163	480.000 €	2.944,79	4	si	si	37,00	si	no	1200	40,75	si
02_01	Montgat	Paradis del Mar Residences	Montgat, Zona Mar	73	297.000 €	4.068,49	2	si	si	11,23	si	no	800	36,5	si
02_02	Montgat	Paradis del Mar Residences	Montgat, Zona Mar	110	365.000 €	3.318,18	2	si	si	12,78	si	no	800	55,00	si
02_03	Montgat	Paradis del Mar Residences	Montgat, Zona Mar	133	410.000 €	3.082,71	3	si	si	15,89	si	no	800	44,33	si
02_04	Montgat	Paradis del Mar Residences	Montgat, Zona Mar	172	555.000 €	3.226,74	4	si	si	15,60	si	no	800	43,00	si
03_01	Montgat	Vivendex	Montgat, Zona Muntanya	118	390.000 €	3.305,08	3	si	si	12,00	si	no	1000	39,33	si
04_02	Montgat	Lliris Montgat	Montgat, Zona Muntanya	80	305.000 €	3.812,50	3	si	si	15,00	si	no	1630	26,67	si
04_03	Montgat	Lliris Montgat	Montgat, Zona Muntanya	82	315.000 €	3.841,46	3	si	si	15,00	si	no	1630	27,33	si
05_01	El Masnou	Unión de Contratistas S.A.	El Masnou	83	328.500 €	3.957,83	3	no	no	6,74	si	no	500	27,67	si
05_02	El Masnou	Unión de Contratistas S.A.	El Masnou	87	335.000 €	3.850,57	3	no	no	6,95	si	no	500	29,00	si
05_03	El Masnou	Unión de Contratistas S.A.	El Masnou	83	350.500 €	4.222,89	3	no	no	4,32	si	no	500	27,67	si
05_04	El Masnou	Unión de Contratistas S.A.	El Masnou	86	358.500 €	4.168,60	3	no	no	4,55	si	no	500	28,67	si
06_01	El Masnou	Finques Viube	El Masnou	88	344.000 €	3.909,09	4	no	no	0,00	no	no	600	22,00	si
06_02	El Masnou	Finques Viube	El Masnou	88	344.000 €	3.909,09	4	no	no	0,00	no	no	600	22,00	si
07_01	El Masnou	Finques Meslac Oficina El Masnou	El Masnou	78	345.000 €	4.423,08	3	no	no	12,00	si	no	550	26,00	si

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Totes les mostres son d'obra nova. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Localització - Zona. Les mostres s'han trobat en tres àmbits o zones diferenciades: El Masnou, Montgat zona mar i Montgat zona muntanya. S'ha fet recerca d'habitatges de

segona per a habitatges de tipologia plurifamiliar en bon estat de conservació i amb una superfície compresa entre 50 i 150 m² per tal d'establir, a partir dels seus preus en venda mitjans, els coeficients d'homogeneïtzació.

c.UBICACIÓ	coef	mostres	preu_unitari
El Masnou	1,00	79	3.367,00
Montgat. Zona Mar	0,96	34	3.513,00
Montgat. Zona Muntanya	1,08	36	3.123,00

- Localització – proximitat al mar: La promoció a estudiar està ubicada aproximadament a uns 500 metres de recorregut a peu fins a la platja més propera. Les mostres es deprecien si estan més properes i s'aprecien si estan més distants.
- Superfície: Es preveu que els habitatges de la promoció tinguin una superfície mitjana de 90 m²const. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 10 m² de diferència de superfície, atenent al criteri que el m² d'un habitatge petit té més valor UNITARI que el m² d'un habitatge més gran.
- Jardí: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de jardí comunitari. Mostres amb jardí: Coeficient: 1,00. Mostres sense jardí: 1,05.
- Piscina comunitària: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de piscina comunitària. Mostres amb piscina: Coeficient: 1,00. Mostres sense piscina: 1,05.
- Garatge si/no: Es considera que la promoció a estudiar no incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Totes les mostres no incorporen el preu de l'aparcament en el preu de l'habitatge. Per tant, totes les mostres disposaran de coeficient 1,00.
- Ràtio superfície/núm. dormitoris. Es considera que la promoció a estudiar disposarà d'una ràtio de superfície/núm. de dormitoris compresa entre 30 i 40 m²/dorm, ràtio que es considera normal (la mitjana de les mostres està en 34,07 m²/habitació). Les mostres amb una ràtio igual disposaran de coeficient 1,00. Les mostres amb una ràtio inferior a aquesta forquilla es considera que disposen de massa dormitoris i, per tant, que aquests seran excessivament petits i/o els espais comuns (menjador, cuina, banys...) estaran molt infradimensionats per al número de dormitoris. D'altra banda, les mostres amb una ràtio superior a aquesta forquilla es considera que la superfície de l'habitatge no està equilibrada atès que els espais comuns (menjador, cuina, etc.) estan sobredimensionats respecte al nombre de dormitoris i/o que aquests son excessivament grans, de tal manera que no s'optimitza la superfície de l'habitatge. En ambdós casos, el coeficient és 1,05.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 3% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

núm. Mostra	PREU (€/m ²)	c_zona idealitz	Cproximitat al r	c_superfície	c_jardí comunit	c_piscina comunitàr	c_terrassa / jardí privat	c_garatge inclòs en el preu	c_ràtio m ² /hab.	c_API	TOTAL COEFICIENT	VALOR HOMOGENEÏZAT
01_01	2.946,43	1,0000	1,0500	1,0220	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	0,9700	0,9889	2.913,61
01_02	2.948,72	1,0000	1,0500	1,0270	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	0,9937	0,9937	2.930,14
01_03	2.886,18	1,0000	1,0500	1,0330	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0500	0,9700	1,0495	3.028,99
01_04	2.944,79	1,0000	1,0500	1,0730	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0500	0,9700	1,0901	3.210,16
02_01	4.068,49	0,9584	1,0300	0,9830	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	0,9700	0,8942	3.638,18
02_02	3.318,18	0,9584	1,0300	1,0200	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0500	0,9700	0,9743	3.232,86
02_03	3.082,71	0,9584	1,0300	1,0430	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0500	0,9700	0,9963	3.071,17
02_04	3.226,74	0,9584	1,0300	1,0820	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0500	0,9700	1,0335	3.334,87
03_01	3.305,08	1,0781	1,0500	1,0280	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	0,9700	1,0724	3.544,31
04_02	3.812,50	1,0781	1,0500	0,9900	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0500	0,9700	1,0844	4.134,19
04_03	3.841,46	1,0781	1,0500	0,9920	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0500	0,9700	1,0866	4.174,01
05_01	3.957,83	1,0000	1,0000	0,9930	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,1150	4.413,12
05_02	3.850,57	1,0000	1,0000	0,9970	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,1195	4.310,82
05_03	4.222,89	1,0000	1,0000	0,9930	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,1150	4.708,68
05_04	4.168,60	1,0000	1,0000	0,9960	1,0500	1,0500	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,1184	4.662,19
06_01	3.909,09	1,0000	1,0100	0,9980	1,0500	1,0500	1,0500	1,0000	1,0500	0,9700	1,1884	4.645,76
06_02	3.909,09	1,0000	1,0100	0,9980	1,0500	1,0500	1,0500	1,0000	1,0500	0,9700	1,1884	4.645,76
07_01	4.423,08	1,0000	1,0050	0,9880	1,0500	1,0500	0,9500	1,0000	1,0500	0,9700	1,0592	4.685,01

El valor mig homogeneïtzat és de 3.849,10 €/m²const (sense elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang, per tant **el valor obtingut és de 3.849,10 €/m²const (sense elements comuns)**.

Anàlisi de mercat: Places d'aparcament per a edifici d'habitatges plurifamiliar

La tipologia que es considera és la d'una plaça d'aparcament en un aparcament soterrat per a un cotxe de mesura gran.

En aquest cas, i atesa la simplicitat del producte immobiliari a obtenir el seu valor en venda, no s'ha dut a terme cap procés d'homogeneïtzació.

mostra	preu /plaça	mostra	preu /plaça
1	17.000 €	20	8.800 €
2	20.000 €	21	12.500 €
3	16.000 €	22	16.500 €
4	17.000 €	23	8.200 €
5	17.500 €	24	15.000 €
6	18.500 €	25	16.000 €
7	15.800 €	26	16.815 €
8	15.800 €	27	27.000 €
9	9.500 €	28	14.500 €
10	17.790 €	29	7.000 €
11	18.000 €	30	18.000 €
12	11.000 €	31	12.000 €
13	8.200 €	32	16.000 €
14	5.000 €	33	11.000 €
15	20.000 €	34	18.000 €
16	16.000 €	35	8.000 €
17	19.000 €	36	18.000 €
18	38.633 €	37	14.300 €
19	23.500 €		

El valor mig obtingut és de **15.725 €/plaça**.

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

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

Atenent a que els preus de les mostres són preus d'oferta proposats pel venedor, s'estima que, durant el procés de negociació entre comprador i venedor el preu s'acabarà ajustant a la baixa. S'estima que els preus es veuen devaluats per un **coeficient de 0,93** respecte al preu d'oferta. El coeficient s'ha obtingut del portal immobiliari precioviviendas.com, en el que s'estableix el gap mitjà entre els preus d'oferta i els preus de transacció final. El portal calcula el gap per a tots els municipis. En el cas de El Masnou, aquest gap és de 7,40%.

Aquest coeficient únicament s'aplica en aquelles ofertes de segona ma. Es considera que, per al cas d'obra nova, no es produeix un procés de negociació entre el promotor immobiliari i el comprador particular.

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

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes d'habitatges, aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns.

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

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

Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda (Vv)

Dels valors homogeneïtzats calculats anteriorment, i aplicant els coeficients correctors que li siguin d'aplicació, s'obté el valor final en venda Vv:

Ús	Valor homog. (€/m2st)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/m2st)	Coef. Elem. Comuns	Vv per a VRS (€/m2st)
Ús residencial- habitatge lliure unifamiliar en filera	3.557,56	0,93	3.308,53	---	3.308,53
Ús residencial- habitatge lliure plurifamiliar en bloc	3.849,10	---	3.849,10	0,90	3.464,19

Ús	Valor homog. (€/plaça)	coef. Neg.	Valor amb coef. (€/plaça)	Coef. Elem. Comuns	Vv per a VRS (€/plaça)
Places d'aparcament per a edificis d'habitatges plurifamiliar	15.725,35	0,93	14.624,58	---	14.624,58

Indicador comparatiu del valor en venda (Vv) obtingut

Aquest apartat pretén recollir valors estadístics i de publicacions oficials per tal de poder contrastar els valor obtingut durant la present valoració pel que fa al valor en venda (Vv).

Els valors expressats en el present apartat es fan única i exclusivament a títol informatiu i s'usen per a poder posar en un context més ampli de valors aquells obtinguts en el present document.

Segons dades estadístiques publicades pel Departament d' Habitatge de la Generalitat de Catalunya, **el preu mitjà de compravenda d'habitatge nou** al municipi de el Masnou i referit a

L'any 2020 ha estat de 3.338,69 €/m²const sense elements comuns (35 mostres). L'estadística no diferencia per tipus d'habitatge (unifamiliar, plurifamiliar, etc.).

Aplicant el coeficient reductor de 0,90 per al pas a superfície amb elements comuns, el valor final estadístic és de 3004,82 €/m²st amb comuns. L'estudi de mercat per a la tipologia plurifamiliar és de 3.464,19 €/m²const amb elements comuns. Aquest darrer valor suposa un increment respecte al valor mig de El Masnou de 459,37 €/m², és a dir, un increment del 15,29 % respecte al valor mig estadístic.

Respecte a la tipologia d'habitatge unifamiliar en filera, el valor homogeneïtzat obtingut és de 3.308,53 €/m²st que implica una diferència respecte al valor estadístic de -30,16 €/m²st, és a dir, una disminució de -0,90 % respecte al valor mig estadístic.

Per tant, els valors en venda Vv obtinguts dels estudis de mercat (i de l'aplicació de la posterior homogeneïtzació i coeficients) son raonables i coherents amb les dades estadístiques.

Càlcul del valor en venda de l'habitatge protegit, tant de venda com de lloguer

El valor màxim en venda i en lloguer per a l'habitatge protegit està fixat per llei i es determina en funció de la classificació del municipi en una taula en el que s'agrupen tots els municipis de Catalunya per valors.

Respecte a l'**habitatge protegit en règim de venda**, en el Decret Llei 17/2019 s'elimina la divisió entre les diferents classes d'habitatge protegit que havia previst el Decret 75/2014. Així mateix, el Decret Llei 50/2020 determina quins son els nous valors d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014.

El Masnou és zona A, amb un valor en venda màxim de 2.385,63 €/m² útil. Aquest valor, cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar el valor a m² construït amb comuns, obtenint-se un **Vv de 1.789,22 €/m²st amb comuns**.

Aquest valor està suficientment allunyat del valor en venda del mercat lliure plurifamiliar (3.464,19 €/m²stambcomuns) per poder resultar prou atractiva la promoció d'HPO per a l'usuari final.

Respecte a l'**habitatge protegit en règim de lloguer**, en el Decret Llei 17/2019 també s'elimina la divisió entre les diferents classes d'habitatge protegit que havia previst el Decret 75/2014. Així mateix, el Decret Llei 50/2020 determina quins son els nous valors d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014.

El Masnou és zona A, amb un valor en lloguer màxim de 8,95 €/m²útil/mes. Per a obtenir el valor en venda partir del valor de lloguer, cal aplicar una taxa de rendibilitat. Aquesta es fixa en el 4,8%, segons DL 17/2019, de 23 de desembre.

Aquest valor de lloguer està suficientment allunyat del valor de lloguer del mercat lliure i, per tant, es pot considerar com a vàlid el valor màxim de lloguer. S'ha dut a terme una recerca de l'índex de preus de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. El preu de mercat per a un habitatge semblant al que es proposa com a habitatge de lloguer és de 12,26 €/m²útil/mes.

El document 2 és una reproducció de la recerca de l'índex de preus de lloguer de l'AHC.

Per tant, valor en venda: $8,95 \text{ €/m}^2/\text{mes} * 12 \text{ mesos} / 4,8\% = 2.237,50 \text{ €/m}^2\text{útil}$.

Aquest valor, cal aplicar-li un coeficient de 0,75 per tal de passar el valor a m² construït amb comuns, obtenint-se un **Vv de 1.678,13 €/m²st amb comuns**.

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari

Determinació del valor de construcció (Vc)

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

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

Costos de construcció (CEC)

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) de cadascuna de les tipologies s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del segon trimestre de 2021.

En funció del tipus de construcció i ús i de les seves característiques i sistemes constructius, de totes les tipologies determinades a la revista BEC, s'han escollit les següents:

- Pàgina 208. Casa de renta normal entre medianeras.
- Pàgina 210. Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social B+4 plantas.
- Pàgina 215. Vivienda unifamiliar sencilla de 2 plantas entre medianeras

El document 3 és una reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2021.

Aquests valors s'han d'incrementar, en els casos en que així correspongui, amb els costos associats a l'enjardinament i piscina comunitària i de l'aparcament en planta soterrani.

Càlcul dels costos d'enjardinament. Unifamiliar en filera amb zona comunitària i piscina			
	superfície	cost unitari	PEC
Parcel·la privativa (passos vianants)	865,27	119,00	102.967,13 €
Parcel·la privativa (espai comunitari, incloent la piscina)	4.794,20	119,00	570.509,80 €
		Total	673.476,93 €
Sostre total sobre rasant (ús habitatge en filera)	4.011,63	m2st	
Ràtio cost urbanització parcel·la privativa respecte a superfície sobre rasant destinada a habitatge		167,88 €/m2st	

Càlcul d'aparcament soterrat. Unifamiliar en filera amb zona comunitària i piscina			
Es considera que els habitatges unifamiliars en filera sempre disposen d'aparcament, o bé en planta baixa o bé en un aparcament comunitari en planta soterrani			
Aparcament: Art. 272 de la NNUU vigents: 1 plaça/90m2st o bé 2 places/habitatge			
Es considera una ràtio de 2 places per habitatge. Es considera una ràtio de:	35,00	m2/plaça	
Per tant, el cost de l'aparcament és de 70 m2st en PS. Preu unitari (50%):	494,24	€/m2st (PS)	
Número d'habitatges previstos	38,00	habitatges	
Número de places d'aparcament (art. 272 NNUU)	76,00	places	
Sostre total destinat a places d'aparcament en soterrani	2.660,00	m2st	
Cost total de l'aparcament	1.314.678,40	€	
Sostre total sobre rasant (ús habitatge en filera)			
	4.011,63	m2st	
Ràtio cost urbanització parcel·la privativa respecte a superfície sobre rasant destinada a habitatge			
	327,72	€/m2st	

Càlcul dels costos d'enjardinament. Plurifamiliar amb zona comunitària i piscina			
	superfície	cost unitari	PEC
Parcel·la privativa (passos vianants)	679,93	119,00	80.911,67 €
Parcel·la privativa (espai comunitari, incloent la piscina)	3.169,23	119,00	377.138,37 €
		Total	458.050,04 €
Sostre total sobre rasant (ús habitatge en filera)			
	8.250,12	m2st	
Ràtio cost urbanització parcel·la privativa respecte a superfície sobre rasant destinada a habitatge			
	55,52	€/m2st	

Els costos associats a l'enjardinament i la piscina comunitària han estat facilitats per OUA.

El document 4 és una reproducció de la documentació facilitada per OUA, en la que s'estableixen aquests costos unitaris.

Determinació d'altres costos necessaris per a dur a terme el producte immobiliari

Cal determinar quines altres despeses necessàries hi ha en el procés de construcció. Aquestes són:

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció. Aquest percentatge és variable en funció del tipus d'edificació. S'especifica individualment per a cada ús en l'apartat de càlcul del valor de repercussió. També cal tenir en consideració les despeses associades a la Seguretat i Salut de l'obra.

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

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

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

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

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Essent:

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

- V_v = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K , que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:
 - a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
 - b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals
- V_c = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Determinació del coeficient K

S'ha considerat un coeficient K de 1,40 per a totes les tipologies llevat de l'habitatge protegit de venda i lloguer, en els que s'ha usat un coeficient K de 1,25. La norma permet reduir la K fins a 1,20 i dins dels supòsits d'exemple que s'hi reflecteixen s'inclouen els habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial. El valor en venda V_v en sostre amb elements comuns és de 1.789,22 €/m² (per a l'HPO de venda) i de 1.678,13 € (per a l'HPO de lloguer), ambdós allunyats del preu de l'habitatge lliure obtingut per mitjà de l'estudi de mercat (3.464,19 €/m² amb elements comuns). Concretament, el preu lliure és un 93,61% més alt respecte a l'HPO de venda i un 106,43% més alt respecte a l'HPO de lloguer. Per tant, aquest elevat gap entre el valor màxim de l'HPO i el valor de mercat permet aplicar el criteri que preveu la norma com a requisit per a reduir el coeficient K .

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m² de sostre edificable per a cadascuna de les tipologies, segons la formulació del RD 1492/2011.

Habitatges lliures unifamiliar en filera. Amb zona comunitària i piscina		RD 1492/2011
Vv aplicable	3.308,53	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	988,48	€/m2 sostre
Cost urbanització espai lliure privatiu	167,88	€/m2 sostre
Cost aparcament en planta soterrani	327,72	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.484,08	€/m2 sostre
Cost CH + TR (13,5% sobre el CEC)	200,35	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	29,68	€/m2 sostre
Total Vc	1.714,11	€/m2 sostre
K	1,4	
Habitatges lliures unifamiliar en filera. Amb zona comunitària i piscina	649,12	€/m2 sostre
Nota: Es considera vivenda unifamiliar sencilla de 2 plantes entre medianeras. Revista BEC. 2n Tr 2021		

Habitatges lliures plurifamiliar. Amb zona comunitària i piscina		RD 1492/2011
Vv aplicable	3.464,19	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.193,16	€/m2 sostre
Cost urbanització espai lliure privatiu	55,52	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.248,68	€/m2 sostre
Cost CH + TR (9,5% sobre el CEC)	118,62	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	24,97	€/m2 sostre
Total Vc	1.392,28	€/m2 sostre
K	1,4	
Habitatges lliures plurifamiliar. Amb zona comunitària i piscina	1.082,14	€/m2 sostre
Nota: Es considera Casa de Renta normal entre medianeras. Revista BEC. 2n Tr 2021		

Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de compravenda. Zona A		RD 1492/2011
Preu de venda HPO règim general (€/m2 sup útil)	2385,63	€/m2 sup util
coeficient per passar de sup. Útil a sup const + elem. Comuns	0,75	
Vv aplicable	1.789,22	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC) (1)	971,77	€/m2 sostre
Cost CH + TR (9,5% sobre el CEM)	92,32	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	19,44	€/m2 sostre
Total Vc	1.083,52	€/m2 sostre
K	1,25	
Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de compravenda		347,86 €/m2 sostre
Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n Tr. 2021		
Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social altura B+4 plantas (80%)		
Casa de Renta normal entre medianeras (20%)		
(2) Nota: Es considera una K de 1,25 atenent a que es tracta d'habitatge protegit de venda		

Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de lloguer. Zona A		RD 1492/2011
Preu HPO règim general (€/m2 sup útil)	2.237,50	€/m2 sup util
coeficient per passar de sup. Útil a sup const + elem. Comuns	0,75	
Vv aplicable	1.678,13	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC) (1)	971,77	€/m2 sostre
Cost CH + TR (9,5% sobre el CEM)	92,32	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	19,44	€/m2 sostre
Total Vc	1.083,52	€/m2 sostre
K	1,25	
Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General de lloguer. Zona A		258,98 €/m2 sostre
Nota: Es considera tipologia constructiva de la revista BEC 2n Tr. 2021		
Vivienda plurifamiliar aislada. Renta social altura B+4 plantas (80%)		
Casa de Renta normal entre medianeras (20%)		
(2) Nota: Es considera una K de 1,25 atenent a que es tracta d'habitatge protegit de lloguer		

Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar lliure		RD 1492/2011
Vv aplicable	14.624,58	€/m2 plaça
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	20.880,30	€/m2 plaça
Cost CH + TR (9,5% sobre el CEC)	1.983,63	€/m2 plaça
Seguretat i Salut (2%)	417,61	€/m2 plaça
Total Vc	23.281,53	€/m2 plaça
K	1,4	
Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar lliure		-12.835,41 €/m2 plaça
Es considera una ràtio de 2 places per habitatge. Es considera una ràtio de:	35,00	m2/plaça
Preu unitari: 50% del cost de la edificació sobre rasant	596,58	€/m2st (PS)
Cost total de plaça d'aparcament	20.880,30 €	

Respecte a l'**aparcament de l'habitatge protegit**, en el Decret Llei 17/2019 s'elimina la divisió entre les diferents classes d'habitatge protegit que havia previst el Decret 75/2014, mantenint únicament l'habitatge de règim general i especial. Així mateix, el Decret Llei 50/2020 determina quins són els nous valors d'habitatge protegit en funció de la classificació de municipis que preveu el Decret 75/2014.

El Masnou és zona A, amb un valor en venda màxim de 1.192,81 €/m2 per a les peces annexes (on s'inclou l'aparcament). Suposant una ràtio de 25 m2 per plaça (ràtio màxima que permet aplicar-se per a la determinació del preu màxim), el valor màxim en venda per a la plaça és de 29.850,25 €/plaça. Aquest valor està molt per sobre del valor d'una plaça d'aparcament en el mercat lliure (14.624,58 €/plaça). Per tant, no té sentit considerar aquest valor màxim. Conseqüentment, com a valor en venda de les places d'aparcament associades a l'habitatge protegit s'adopta el mateix valor que les places de renda lliure, és a dir, 14.624,58 €/plaça.

Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar HPO		RD 1492/2011
Vv aplicable	14.624,58	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	17.005,94	€/m2 plaça
Cost CH + TR (9,5% sobre el CEC)	1.615,56	€/m2 plaça
Seguretat i Salut (2%)	340,12	€/m2 plaça
Total Vc	18.961,62	€/m2 plaça
K	1,25	
Aparcament en edifici d'habitatge plurifamiliar HPO		-7.261,96 €/m2 plaça
Nota: El preu màxim d'annexos segons DL 50/2020 és superior al preu de mercat.		
S'adopta preu de mercat		
Es considera una ràtio de 2 places per habitatge. Es considera una ràtio de:	35,00	m2/plaça
Preu unitari: 50% del cost de la edificació sobre rasant	485,88	€/m2st (PS)
Cost total de plaça d'aparcament	17.005,94 €	

8. DETERMINACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

8.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent

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

Quadre-resum amb els valors de repercussió:

Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatge Lliure Unif. Filera		3.308,53	1.714,11	1,40	649,12
Habitatge HPO venda	2.385,63	1.789,22	1.083,52	1,25	347,86
Habitatge HPO lloguer	2.237,50	1.678,13	1.083,52	1,25	258,98
Nom de clau		Valor en venda (plaça)	Cost de construcció, Vc (€/plaça)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/plaça)
Plaça de pàrking. HPO (2)		14.624,58	18.961,62	1,25	-7.261,96

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatge Lliure Unif. Filera	4.011,63	649,12	38	2.604.049,19 €
Habitatge HPO venda	859,64	347,86	10	299.031,52 €
Habitatge HPO lloguer	859,64	258,98	9	222.628,43 €
Habitatge lliure. Àmbit PE 6	501,00	649,12	5	325.211,61 €
Total	6.231,91		62	3.450.920,75 €

Nom de clau	VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total
Plaça de pàrking. HPO (2)	-7.261,96	19	-137.977,27 €
Total		19	-137.977,27 €

TOTAL INGRESSOS

3.312.943,48 €

(1) Garatge inclòs en el VRS de l'habitatge lliure unifamiliar en filera

(2) Art. 272 NNUU: 1 plaça/90 m2/st

S'assimila que tot el sostre del PE6 és residencial lliure unifamiliar en filera

8.2 Determinació de l'aprofitament urbanístic del planejament segons la MP

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

Quadre-resum amb els valors de repercussió:

Nom de clau	Valor en venda (m2 útil)	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatge Lliure Plurifamiliar		3.464,19	1.392,28	1,40	1.082,14
Habitatge HPO venda	2.385,63	1.789,22	1.083,52	1,25	347,86
Habitatge HPO lloguer	2.237,50	1.678,13	1.083,52	1,25	258,98
Nom de clau		Valor en venda (plaça)	Cost de construcció, Vc (€/plaça)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/plaça)
Plaça de pàrking. Lliure (1)		14.624,58	23.281,53	1,40	-12.835,41
Plaça de pàrking. HPO (2)		14.624,58	18.961,62	1,25	-7.261,96

Càlcul de l'aprofitament urbanístic

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total
Habitatge Lliure Plurifamiliar	8.250,12	1.082,14	78	8.927.815,92 €
Habitatge HPO venda	1.767,88	347,86	20	614.968,87 €
Habitatge HPO lloguer	1.767,88	258,98	19	457.843,23 €
Total	11.785,88		117	10.000.628,02 €

Nom de clau	VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total
Plaça de pàrking. Lliure (1)	-12.835,41	156	-2.002.323,69 €
Plaça de pàrking. HPO (2)	-7.261,96	39	-283.216,51 €
Total		195	-2.285.540,19 €

TOTAL INGRESSOS

7.715.087,82 €

(1) Art. 272 NNUU: 2 places/habitatge

(2) Art. 272 NNUU: 1 plaça/90 m2/st

9. CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC A L'ADMINISTRACIÓ

En aquest apartat es calcularà l'import econòmic de la cessió de l'aprofitament urbanístic i, a partir d'aquest valor econòmic, es determinarà quin és el sostre corresponent per a poder fer efectiva aquesta cessió.

9.1 Càlcul de la cessió d'aprofitament urbanístic associat a la PM PGOU

Segons l'article 99.3 del TRLUC determina:

Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

La MP del PGOU que s'està avaluant econòmicament està dins del supòsit que s'estableix a l'art. 99.3 del TRLUC.

		% cessió	Import Cessió
Aprofitament urbanístic total. P. Vigent	3.312.943,48 €	10,00%	331.294,35 €
Aprofitament urbanístic total. MP PGOU	7.715.087,82 €		
Increment d'aprofitament	4.402.144,34 €	15,00%	660.321,65 €
TOTAL CESSIÓ D'APROFITAMENT			991.616,00 €

9.2 Determinació del sostre associat a la cessió d'aprofitament urbanístic

A partir de la quantificació econòmica de la cessió d'aprofitament, dels VRS unitaris i sostre de cada ús previst per a la MP, es determinarà amb quin tipus d'ús es du a terme la cessió de l'aprofitament urbanístic associat a la MP.

A partir de l'article 12 del DL 19/2019, es regula com s'ha de dur a terme aquesta cessió. Aquest article diu així:

Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer

12.1 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.2 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.3 Es modifica el títol de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 46

Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

12.4 S'afegeixen quatre apartats nous, els 2, 3, 4 i 5, a l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada,

amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

[...]

Tot i que l'articulat de la llei fa referència al procés de reparcel·lació, atès que aquest en bona part depèn del planejament urbanístic, s'ha optat per atribuir el sostre associat a la cessió a l'administració segons els preceptes del DL 19/2019.

En aquest sentit, s'adjudicarà a l'administració actuant el sostre destinat a HPO, tant aquell que es preveu de venda com el que es preveu de lloguer.

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total	% Cessió a l'administració	import cedit a l'administració
Habitatge Lliure Plurifamiliar	8.250,12	1.082,14	78	8.927.815,92 €	2,917055%	260.429,29 €
Habitatge HPO venda	1.767,88	347,86	20	614.968,87 €	100,00%	614.968,87 €
Habitatge HPO lloguer	1.767,88	258,98	19	457.843,23 €	100,00%	457.843,23 €
Total	11.785,88		117	10.000.628,02 €		1.333.241,39 €
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total	% Cessió a l'administració	import cedit a l'administració
Plaça de pàrking. Lliure (1)		-12.835,41	156	-2.002.323,69 €	2,917055%	-58.408,88 €
Plaça de pàrking. HPO (2)		-7.261,96	39	-283.216,51 €	100,00%	-283.216,51 €
Total			195	-2.285.540,19 €		-341.625,39 €
TOTAL INGRESSOS				7.715.087,82 €		991.616,00 €
(1) Art. 272 NNUU: 2 places/habitatge						
(2) Art. 272 NNUU: 1 plaça/90 m2/st						

Tal i com es pot observar al quadre, adjudicant el 100% de l'habitatge de lloguer (i les seves corresponents places d'aparcament atès que aquestes s'entenen com a un producte lligat a l'habitatge i que forma part del mateix edifici), no s'arriba a l'import calculat com a cessió a l'administració actuant.

Per aquest motiu, ha calgut cedir addicionalment un petit percentatge d'habitatge lliure i d'aparcament lliure.

10. ESTABLIMENT DELS INGRESSOS

Els ingressos per a l'àmbit privat son els que es corresponen del total dels ingressos un cop s'han descomptat els corresponents a la cessió de l'administració actuant.

Aquests ingressos es determinen al quadre següent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total	% Cessió a l'administració	% d'aprofitament privatiu	aprofitament restant privatiu
Habitatge Lliure Plurifamiliar	8.250,12	1.082,14	78	8.927.815,92 €	2,917055%	97,082945%	8.667.386,63 €
Habitatge HPO venda	1.767,88	347,86	20	614.968,87 €	100,00%	0,000000%	0,00 €
Habitatge HPO lloguer	1.767,88	258,98	19	457.843,23 €	100,00%	0,000000%	0,00 €
Total	11.785,88		117	10.000.628,02 €			8.667.386,63 €
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total	% Cessió a l'administració		aprofitament restant privatiu
Plaça de pàrking. Lliure (1)		-12.835,41	156	-2.002.323,69 €	2,917055%	97,082945%	-1.943.914,81 €
Plaça de pàrking. HPO (2)		-7.261,96	39	-283.216,51 €	100,00%	0,000000%	0,00 €
Total			195	-2.285.540,19 €			-1.943.914,81 €
TOTAL INGRESSOS				7.715.087,82 €			6.723.471,82 €
(1) Art. 272 NNUU: 2 places/habitatge							
(2) Art. 272 NNUU: 1 plaça/90 m2/st							

Tal i com es pot observar al quadre adjunt, l'import total dels ingressos associats a l'àmbit privat son de 6.723.471,82 €.

11. ESTABLIMENT DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Els costos previstos són els següents:

Despeses urbanització			
	cost unitari	amidament	total PEC
Vialitat rodada	238,00	1.755,37	417.778,06 €
Completació vialitat existent	23,80	351,07	8.355,47 €
Enderrocs (1)			137.200,00 €
Parcs i Jardins 1	113,05	3.118,64	352.561,80 €
Parcs i Jardins 2	29,75	4.677,95	139.169,13 €
Total PEC urbanització			1.055.064,46 €
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 15%			158.259,67 €
Portada electricitat (antena elèctrica)			94.185,05 €
Cànon ACA			282.906,00 €
Indemnització activitat càmping			900.000,00 €
Indemnització edificacions (2)			672.400,00 €
		TOTAL DESPESES	3.162.815,18 €
	sostre	cost unitari (PEC)	Import
(1) Estimació del cost d'enderroc Zona Càmping	2.744,00	50,00	137.200,00 €
(2) S'ha estimat un cost mig unitari de 200 €/m2st			
Càlcul sostres:	sostre	cost unitari	Import
Zona càmping (segons cadastre)	2.744,00	200,00	548.800,00 €
Zona "La Fabriqueta" (segons cadastre)	618,00	200,00	123.600,00 €
		TOTAL	672.400,00 €

El document 4 és un recull dels costos obtinguts d'informes aliens a aquest document.

12. CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL BRUT PEL MÈTODE RESIDUAL DINÀMIC (etapa A). PROPOSTA DE MP PGOU

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

12.1 Taxa d'actualització

A grans trets i descrit de manera planera, la taxa d'actualització o cost del capital és la taxa que cal aplicar per determinar el valor actual d'un valor futur.

La taxa d'actualització està formada per la taxa lliure de risc més la prima de risc.

S'ha previst una taxa d'actualització a 5 anys.

Tipus de sostre	HPO	Plurifam lliure	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	3.535,76	8.250,12	11.785,88	0,00	11.785,88
% del tipus de sostre			100,00%	0,00%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	-0,12%	0,21%	1,08%		
IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2016-20)	0,94%	0,94%	0,94%		
Taxa lliure de Risc (cte.)	-1,05%	-0,72%	0,14%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	8,00%	8,00%	8,00%		
Taxa actualització anual	6,95%	7,28%	8,14%		
Taxa actualització semestral	3,42%	3,57%	3,99%		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic:		3,57%			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2016-20)					
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)					

La taxa anual s'ha convertit en taxa semestral per tal de poder-la tenir en consideració en l'escenari temporal atès que aquest s'ha determinat en períodes de temps semestrals.

Per tant, **la taxa semestral és del 3,57 %.**

12.2 Establiment de ritme d'absorció de l'habitatge lliure

Un dels aspectes més rellevants per al càlcul del valor residual del sòl pel mètode residual dinàmic (càlcul del VAN) és preveure un calendari de despeses i ingressos raonable i justificat.

Per aquest motiu, un dels aspectes principals d'aquest informe és l'avaluació de la capacitat d'absorció del mercat dels nous habitatges previstos, atès que ajuda a definir com es periodifiquen els ingressos deguts a la venda dels diferents solars urbans.

S'han analitzat les dades estadístiques d'habitatges acabats (estadística que diferencia entre tipus d'habitatges) obtenint-se un promig de 46 habitatges en tipologia plurifamiliar. El quadre següent recull aquestes dades:

Any	Municipis	Menys de 50 m2	de 51 a 75 m2	de 76 a 100 m2	de 101 a 125 m2	de 126 a 150 m2	més de 150 m2	sense dades	Total
2016	Masnou, el	0	0	0	0	0	0	0	0
2017	Masnou, el	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	Masnou, el	0	0	0	5	12	145	0	162
2019	Masnou, el	0	0	0	0	0	0	0	0
2020	Masnou, el	0	11	0	46	0	0	0	68
								Promig	46

Quadre d'elaboració pròpia a partir de les dades publicades per la Generalitat de Catalunya.

Cal remarcar que quan es construeixen els habitatges previstos a la MP, hi haurà altres promocions immobiliàries que també estaran competint per al mercat de l'habitatge. En aquest sentit, es suposa que el sector és capaç d'acaparar el 50% de les vendes anuals: 23 habitatges/any.

12.3 Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS		Semestre										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Habitatge Lliure Plurifamiliar	8.667.386,63 €						49,00%			51,00%		
Plaça de pàrking, Lliure (1)	-1.943.914,81 €						49,00%			51,00%		
TOTAL	6.723.471,82 €											
DESPESES		Semestre										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total PEC urbanització	1.055.064,46 €						50%	50%				
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 15%	158.259,67 €		3%	20%	20%	5%	25%	1%	1%	25%		
Portada electricitat (antena elèctrica)	94.185,05 €						100%					
Cànon ACA	282.906,00 €						100%					
Indemnització activitat càmping	900.000,00 €						100%					
Indemnització edificacions (2)	672.400,00 €						100%					
TOTAL	3.162.815,18 €											

12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS		Semestres										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Habitatge Lliure Plurifamiliar	8.667.386,63 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.247.019,45 €	0,00 €	0,00 €	4.420.367,18 €	0,00 €	0,00 €
Plaça de pàrking, Lliure (1)	-1.943.914,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-952.518,25 €	0,00 €	0,00 €	-991.396,55 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	6.723.471,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.294.501,19 €	0,00 €	0,00 €	3.428.970,63 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESSOS actualitzat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.763.918,05 €	0,00 €	0,00 €	2.589.050,70 €	0,00 €	0,00 €
DESPESES		Semestres										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Total PEC urbanització	1.055.064,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	527.532,23 €	527.532,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 15%	158.259,67 €	0,00 €	4.747,79 €	31.651,93 €	31.651,93 €	7.912,98 €	39.564,92 €	1.582,60 €	1.582,60 €	39.564,92 €	0,00 €	0,00 €
Portada electricitat (antena elèctrica)	94.185,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	94.185,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cànon ACA	282.906,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	282.906,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indemnització activitat càmping	900.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	900.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indemnització edificacions (2)	672.400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	672.400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	3.162.815,18 €	0,00 €	4.747,79 €	31.651,93 €	31.651,93 €	2.484.934,24 €	547.097,15 €	1.582,60 €	1.582,60 €	39.564,92 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DESPESES actualitzat	0,00 €	4.583,94 €	29.504,92 €	28.486,66 €	2.159.253,58 €	475.745,51 €	1.281,90 €	1.237,66 €	29.873,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ingressos-Despeses	0,00 €	-4.747,79 €	-31.651,93 €	-31.651,93 €	-2.484.934,26 €	2.727.404,05 €	-1.582,60 €	-1.582,60 €	3.389.405,71 €	0,00 €	0,00 €	3.560.656,65 €
Ingressos-Despeses Actualitzat	0,00 €	-4.583,94 €	-29.504,92 €	-28.486,66 €	-2.159.253,58 €	2.288.152,54 €	-1.281,90 €	-1.237,66 €	2.559.177,13 €	0,00 €	0,00 €	2.622.981,03 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 2.622.981,03 €, corresponent a 151,91 €/m2 de sòl d'aportació. (17.266,73 m2 de sòl d'aportació)

Tal i com es pot comprovar, el valor residual del sòl és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst i el seu emplaçament.

13. CONCLUSIONS

La MP del PGOU de El Masnou en el PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del Pg. del Bellresguard preveu, de manera resumida, els següents valors des de la vessant de la viabilitat econòmica:

- Uns ingressos totals de 7.715.087,82 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 991.616,00 €.
- **Uns ingressos associats a l'àmbit privat (un cop descomptades les cessions) de 6.723.471,82 €.**
- **Unes despeses d'urbanització de 3.162.815,18 €.**

A partir d'aquests ingressos i despeses, i per mitjà del mètode residual dinàmic, s'ha establert el valor residual del sòl abans d'urbanitzar. Aquest s'ha estimat en **2.622.981,03 €**, corresponent a **151,91 €/m2 de sòl d'aportació**. (17.266,73 m2 de sòl d'aportació).

Es considera que el valor residual del sòl obtingut és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst i el seu emplaçament.

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 36 pàgines (inclòs l'índex) i 4 documents annexos.

Barcelona, juliol de 2021

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

**GONZALEZ
DURAN,
ENRIC (FIRMA)**

Firmado digitalmente por
GONZALEZ DURAN, ENRIC (FIRMA)
Número de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=46744370K,
sn=GONZALEZ, givenName=ENRIC,
cn=GONZALEZ DURAN, ENRIC
(FIRMA)
Fecha: 2021.07.30 12:05:14 +02'00'

**VAZQUEZ
UTZET,
GEORGINA
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por
VAZQUEZ UTZET, GEORGINA
(FIRMA)
Número de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=40533585H,
sn=VAZQUEZ,
givenName=GEORGINA,
cn=VAZQUEZ UTZET, GEORGINA
(FIRMA)
Fecha: 2021.07.30 12:08:03 +02'00'

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

SEPARATA. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 99.1.C DEL TRLUC

Segons l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC):

Article 99

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.]

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

Tal i com ja s'ha indicat anteriorment, en aquesta separata es calcularan els ingressos i les despeses de transformació urbanística associada al planejament vigent per, posteriorment, dur a terme l'avaluació econòmica i financera del planejament vigent atenent als seus ingressos i despeses previstos.

Finalment, aquesta separata inclourà una comparació del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Càlcul dels ingressos

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	núm. Habit.	valor total	10% Cessió	90% Aprof. Pr.
Habitatge Lliure Unif. Filera	4.011,63	649,12	38	2.604.049,19 €	260.404,92 €	2.343.644,27 €
Habitatge HPO venda	859,64	347,86	10	299.031,52 €	29.903,15 €	269.128,36 €
Habitatge HPO lloguer	859,64	258,98	9	222.628,43 €	22.262,84 €	200.365,59 €
Habitatge lliure. Àmbit PE 6	501,00	649,12	5	325.211,61 €	32.521,16 €	292.690,45 €
Total	6.231,91		62	3.450.920,75 €	345.092,08 €	3.105.828,68 €
Nom de clau		VRS unitari (€/plaça)	núm. Places (*)	valor total	10% Cessió	90% Aprof. Pr.
Plaça de pàrking. HPO (2)		-7.261,96	19	-137.977,27 €	-13.797,73 €	-124.179,54 €
Total			19	-137.977,27 €	-13.797,73 €	-124.179,54 €
TOTAL INGRESSOS				3.312.943,48 €	331.294,35 €	2.981.649,13 €
(1) Garatge inclòs en el VRS de l'habitatge lliure unifamiliar en filera						
(2) Art. 272 NNUU: 1 plaça/90 m2/st						
S'assimila que tot el sostre del PE6 és residencial lliure unifamiliar en filera						

Nota: El càlcul de la cessió s'ha fet de manera simplificada, cedint a l'Administració el 10% de cada ús.

Càlcul de les despeses

Despeses urbanització			
	cost unitari	amidament	total PEC
Vialitat rodada	238,00	2.806,60	667.970,80 €
Completació vialitat existent	23,80	561,32	13.359,42 €
Enderrocs			137.200,00 €
Parcs i Jardins 1	113,05	1.015,62	114.815,84 €
Parcs i Jardins 2	29,75	1.523,43	45.322,04 €
Urbanització Espai Lliure. Àmbit PE6 "La Fabriqueta"	113,05	327,00	36.967,35 €
Total PEC urbanització			1.015.635,45 €
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 15%			152.345,32 €
Portada electricitat (antena elèctrica)			58.345,70 €
Cànon ACA			140.244,00 €
Indemnització activitat càmping			900.000,00 €
Indemnització edificacions (2)			672.400,00 €
		TOTAL DESPESES	2.938.970,47 €
	sostre	cost unitari (PEC)	Import
(1) Estimació del cost d'enderroc Zona Càmping	2.744,00	50,00	137.200,00 €
(2) S'ha estimat un cost mig unitari de 200 €/m2st			
Càlcul sostres:	sostre	cost unitari	Import
Zona càmping (segons cadastre)	2.744,00	200,00	548.800,00 €
Zona "La Fabriqueta" (segons cadastre)	618,00	200,00	123.600,00 €
		TOTAL	672.400,00 €

Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic. Planejament vigent

En aquest apartat es durà a terme el càlcul del valor residual del sòl segons planejament vigent. Es preveu un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporen els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Taxa d'actualització

Tipus de sostre	HPO	Unifam lliure	Total Res	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	1.719,28	4.512,63	6.231,91	0,00	6.231,91
% del tipus de sostre			100,00%	0,00%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys		
Taxa lliure de risc (1)	-0,12%	0,21%	1,08%		
IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2016-20)	0,94%	0,94%	0,94%		
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-1,05%	-0,72%	0,14%		
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%		
Mitjana ponderada primes de risc	8,00%	8,00%	8,00%		
Taxa actualització anual	6,95%	7,28%	8,14%		
Taxa actualització semestral	3,42%	3,57%	3,99%		
Taxa d'actualització emprada en dinàmic:		3,57%			
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2016-20)					

Establiment del ritme d'absorció de l'habitatge lliure

S'han analitzat les dades estadístiques d'habitatges acabats (estadística que diferencia entre tipus d'habitatges) obtenint-se un promig de 11,6 habitatges en tipologia unifamiliar (inclou unifamiliars aïllats i adossats). El quadre següent recull aquestes dades:

Any	Municipis	Menys de 50 m2	de 51 a 75 m2	de 76 a 100 m2	de 101 a 125 m2	de 126 a 150 m2	més de 150 m2	sense dades	Total
2016	Masnou, el	0	0	0	0	0	15	0	15
2017	Masnou, el	0	0	0	0	0	2	0	2
2018	Masnou, el	0	0	0	0	0	3	0	3
2019	Masnou, el	0	0	0	0	5	28	0	33
2020	Masnou, el	0	0	1	0	0	4	0	5
Promig									11,6

Quadre d'elaboració pròpia a partir de les dades publicades per la Generalitat de Catalunya.

Cal remarcar que quan es construeixen els habitatges previstos al planejament vigent, hi haurà altres promocions immobiliàries que també estaran competint per al mercat de l'habitatge. En aquest sentit, es suposa que el sector és capaç d'acaparar el 50% de les vendes anuals: 6 habitatges/any.

Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS		Semestres															
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Habitatge lliure Unif. Flera	2.343.644,27 €						18,00%		18,00%		32,00%				32,00%		
Habitatge HPO v. venda	269.128,36 €						100,00%										
Habitatge HPO lloguer	200.365,59 €						100,00%										
Habitatge lliure, Àmbit PE 6	292.690,45 €						100,00%										
Plaça de pàrking, HPO (2)	-124.179,54 €						100,00%										
TOTAL	2.981.649,13 €																
DESPESES		Semestres															
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Total PEC urbanització	1.015.635,45 €						50%	50%									
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 15%	152.345,32 €		2%	20%	20%	3%	10%	1%	10%	1%	15%	1%	1%	1%	15%		
Portada elèctrica (antena elèctrica)	58.345,70 €						100%										
Cànon ACA	140.244,00 €						100%										
Indemnització activitat càmping	900.000,00 €						100%										
Indemnització edificacions (2)	672.400,00 €						100%										
TOTAL	2.938.970,47 €																

Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS		Semestres															
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Habitatge lliure Unif. Flera	2.343.644,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	421.855,97 €	0,00 €	421.855,97 €	0,00 €	749.966,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	749.966,17 €	0,00 €	0,00 €
Habitatge HPO v. venda	269.128,36 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	269.128,36 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Habitatge HPO lloguer	200.365,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	200.365,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Habitatge lliure, Àmbit PE 6	292.690,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	292.690,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Plaça de pàrking, HPO (2)	-124.179,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-124.179,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	2.981.649,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	889.149,94 €	0,00 €	889.149,94 €	0,00 €	548.720,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	475.044,01 €	0,00 €	0,00 €
DESPESES		Semestres															
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Total PEC urbanització	1.015.635,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	507.817,72 €	0,00 €	507.817,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
DESPESES DE GESTIÓ I PROJECTES 15%	152.345,32 €	0,00 €	3.046,91 €	30.469,06 €	30.469,06 €	4.292,34 €	15.234,53 €	1.523,45 €	15.234,53 €	1.523,45 €	22.861,80 €	1.523,45 €	1.523,45 €	1.523,45 €	22.861,80 €	0,00 €	0,00 €
Portada elèctrica (antena elèctrica)	58.345,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	58.345,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cànon ACA	140.244,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	140.244,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indemnització activitat càmping	900.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	900.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Indemnització edificacions (2)	672.400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	672.400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL	2.938.970,47 €	0,00 €	3.046,91 €	30.469,06 €	30.469,06 €	2.283.377,78 €	523.052,24 €	1.523,45 €	15.234,53 €	1.523,45 €	22.861,80 €	1.523,45 €	1.523,45 €	1.523,45 €	22.861,80 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL DESPESES actualitzat	2.941,75 €	28.402,29 €	27.422,08 €	1.984.111,92 €	438.814,10 €	1.333,99 €	11.914,03 €	1.150,29 €	14.658,82 €	1.072,26 €	1.035,25 €	999,53 €	1.453,47 €	1.453,47 €	14.453,47 €	0,00 €	0,00 €
Ingressos-Despeses Actualitzat	0,00 €	-3.046,91 €	-30.469,06 €	-2.283.377,78 €	538.808,57 €	-1.523,45 €	406.621,44 €	-1.523,45 €	722.114,37 €	-1.523,45 €	-1.523,45 €	-1.523,45 €	722.114,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	42.678,64 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total és de **-289.367,18 €**, corresponent a **-16,04 €/m2** de sòl d'aportació. (18.040,70 m2 de sòl d'aportació)

Tal i com es pot comprovar, s'estima que el planejament vigent és inviable econòmicament atenent als ingressos i despeses previstos.

Comparació rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Finalment, i per tal de donar resposta als requeriments de l'article 99.1.c, cal comparar el valor residual del sòl segons els planejament vigent i segons la proposta de MP del PGOU.

El planejament vigent és inviable econòmicament al haver-se obtingut un valor residual del sòl de -289.367,18 €.

El valor residual del sòl segons la proposta de modificació puntual del PGOU s'ha estimat en 2.622.981,03 €, que es correspon amb un valor residual unitari de 151,91 €/m².

Per tant, el rendiment econòmic (valor residual del sòl) de la proposta de MP és superior al rendiment del econòmic del planejament vigent al haver-se obtingut, per aquest darrer, un valor residual del sòl negatiu.

Així mateix, el rendiment econòmic de la MP, estimat en 151,91 €/m², es considera raonable i suficient per fer atractiva l'operació de transformació urbanística que preveu ma MP.

Aquesta Separata consta de 4 pàgines.

Barcelona, juliol de 2021

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

**GONZALEZ
DURAN,
ENRIC (FIRMA)**

Firmado digitalmente por
GONZALEZ DURAN, ENRIC (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=46744370K,
sn=GONZALEZ, givenName=ENRIC,
cn=GONZALEZ DURAN, ENRIC
(FIRMA)
Fecha: 2021.07.30 12:06:03 +02'00'

**VAZQUEZ
UTZET,
GEORGINA
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por VAZQUEZ
UTZET, GEORGINA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=40533585H,
sn=VAZQUEZ,
givenName=GEORGINA,
cn=VAZQUEZ UTZET, GEORGINA
(FIRMA)
Fecha: 2021.07.30 12:07:10 +02'00'

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

Annex 1

Recull de les mostres de mercat. Mercat d'habitatge lliure unifamiliar en filera

01. Carrer Navarra

Idealista: Centre, El Masnou



39 fotos

Chalet adosado en venta en calle Navarra

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

306.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

84 m² | 3 hab.

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 84 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación este
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor
- Certificación energética: **E** (258 kWh/m² año)

Equipamiento

- Aire acondicionado







Ubicació

Calle Navarra
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Estadísticas

Anuncio actualizado el 3 de mayo

02. Pol-lacra Goleta Constanza, 10

Idealista: Masnou Alt, El Masnou



 25 fotos

Chalet adosado en venta en calle Pol-Lacra Goleta Constanza, 10


Masnou Alt, El Masnou [Ver mapa](#)

430.000 € ~~450.000 €~~ ↓ 4%

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

149 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 149 m² construidos, 140 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 210 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este, oeste
- Construido en 1986
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética:  (IPE no indicado)

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina





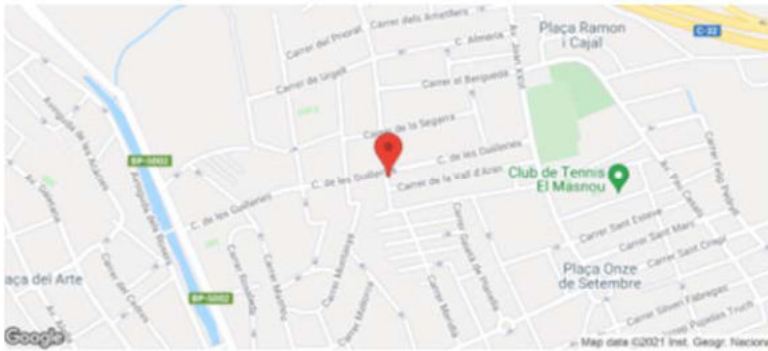






Ubicación

Calle Pol-Lacra Goleta Constanza, 10
Distrito Masnou Alt
El Masnou
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 3 de julio

03. Pere Grau, 40

Idealista: Ocata, El Masnou



30 fotos Plano Vídeo

Chalet adosado en venta en calle de Pere Grau, 40


Ocata, El Masnou [Ver mapa](#)

450.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)


140 m² | 4 hab.

Características básicas

- Chalet adosado
- 3 plantas
- 140 m² construidos, 135 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 banos
- Terraza
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 1900
- Calefacción central: Gas
- Certificación energética:  (15 kWh/m² año)

Equipamiento

- Aire acondicionado

 Anuncio actualizado hace 16 días







Ubicació

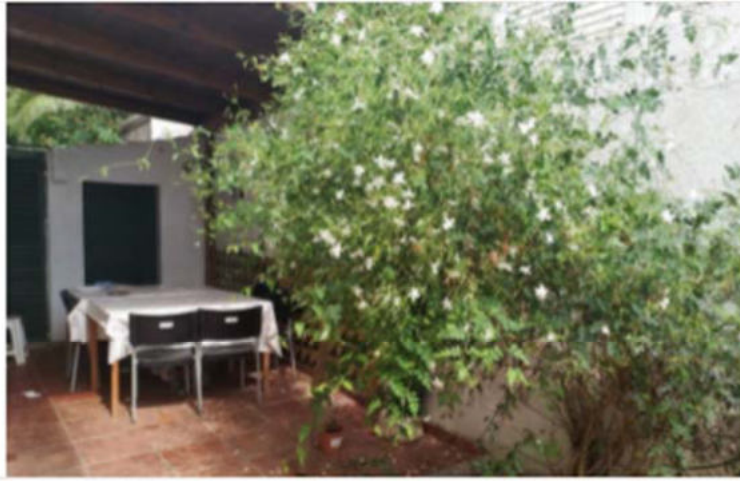
Calle de Pere Grau, 40
 Urb. Centro, ocata.
 Distrito Ocata
 El Masnou
 Maresme, Barcelona



Estadísticas

Anuncio actualizado el 29 de junio

04. Reus, 12. Idealista: Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou



15 fotos

Chalet pareado en venta en calle Reus, 12

Callifòrnia-Santa Madrona, El Masnou [Ver mapa](#)

450.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

150 m² | 4 hab. | Garaje incluido

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

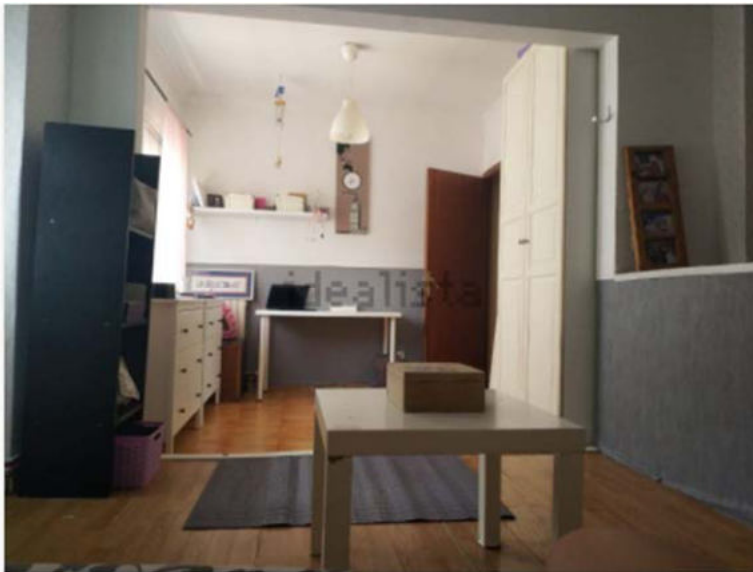
[Compartir](#)

Características básicas

- Chalet pareado
- 2 plantas
- 150 m² construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 262 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación sur
- Construido en 1983
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: no indicado
- Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Equipamiento

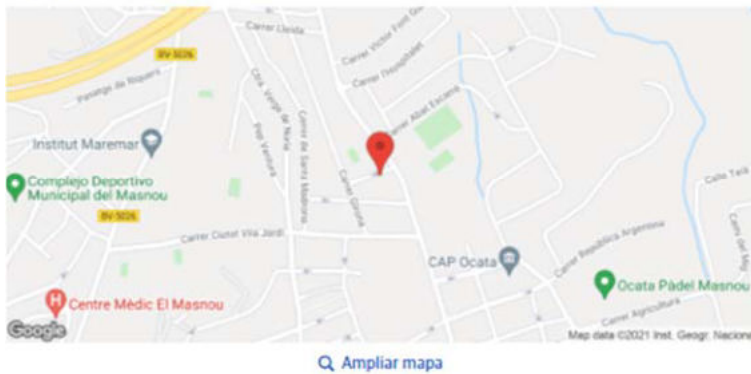
- Aire acondicionado
- Jardín





Ubicación

Calle Reus, 12
Distrito Califòrnia-Santa Madrona
El Masnou
Maresme, Barcelona



Estadísticas

Anuncio actualizado el 4 de mayo

Idealista: Ocata, El Masnou



26 fotos Plano Video

Chalet adosado en venta en Xile, 1

Ocata, El Masnou [Ver mapa](#)

460.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

140 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 140 m² construidos, 135 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 120 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación norte, este, oeste
- Construido en 1996
- Calefacción central: Gas
- Certificación energética: **C** (15 kWh/m² año)

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín

Otras características: Lujo

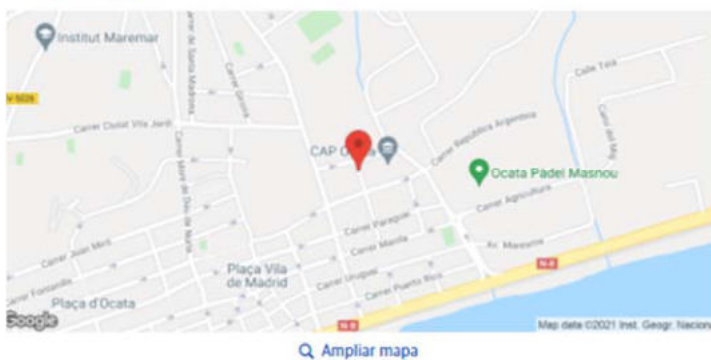
i Anuncio actualizado hace más de 6 meses





Ubicaci3n

Xile, 1
 Urb. Ocata
 Distrito Ocata
 El Masnou
 Maresme, Barcelona



Estadísticas

Anuncio actualizado el 27 de enero

Idealista: Ocata, El Masnou



 40 fotos

Chalet adosado en venta en calle de Pere Grau, 39

Ocata, El Masnou [Ver mapa](#)

485.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

228 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Característics básics

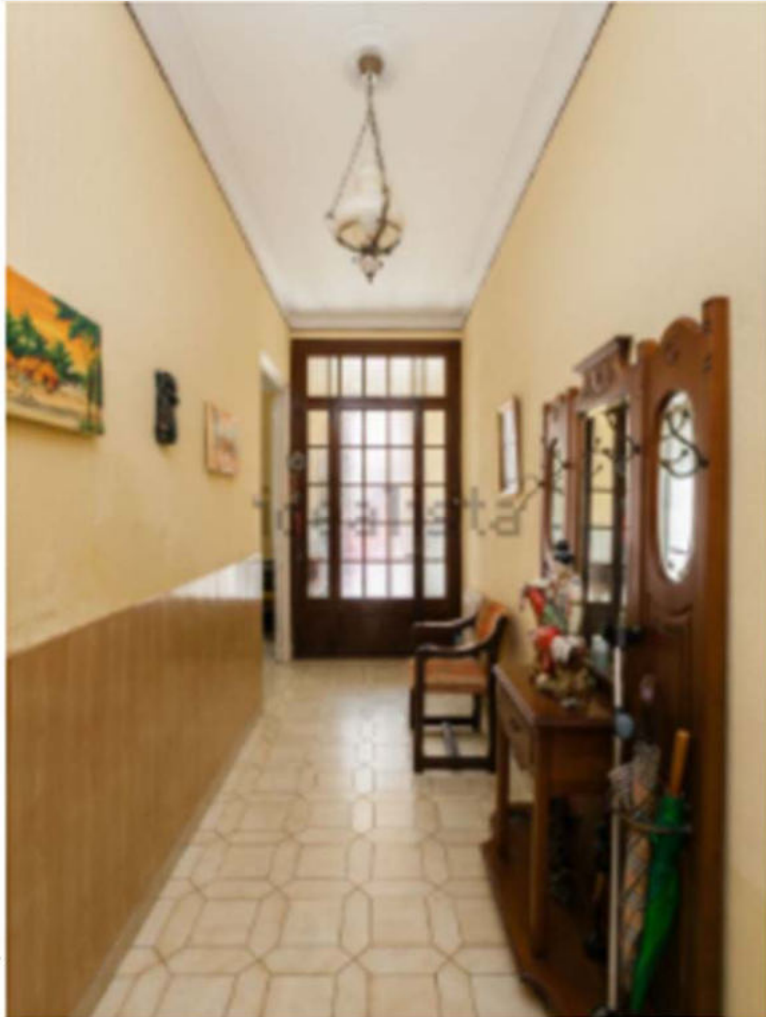
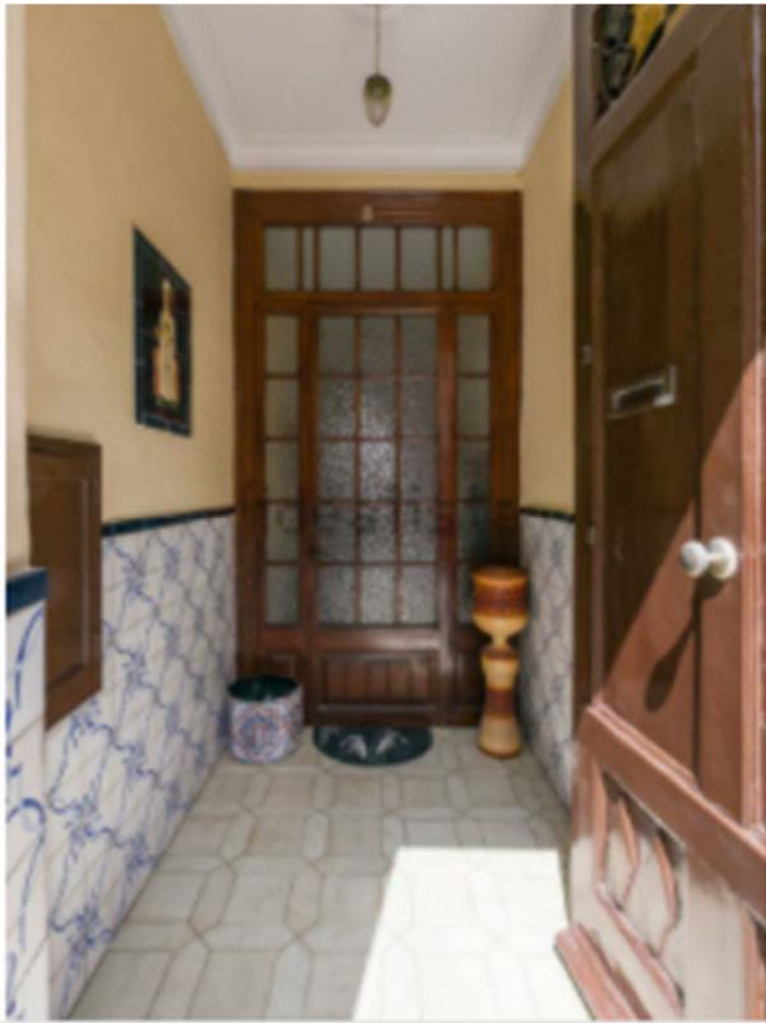
- Chalet adosado
- 228 m² construidos, 210 m² útils
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 146 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación este, oeste
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Aire acondicionado

📌 Anuncio actualizado hace 4 días







07. Urb. CENTRE, Centre

Idealista: El Masnou



21 fotos

Chalet adosado en venta en Urb. CENTRO, Centre

El Masnou [Ver mapa](#)

500.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

145 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 145 m² construidos, 140 m² útiles
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 230 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Orientación norte, sur
- Construido en 1976
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Jardín







Ubicación

Urb. CENTRO
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

❗ Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



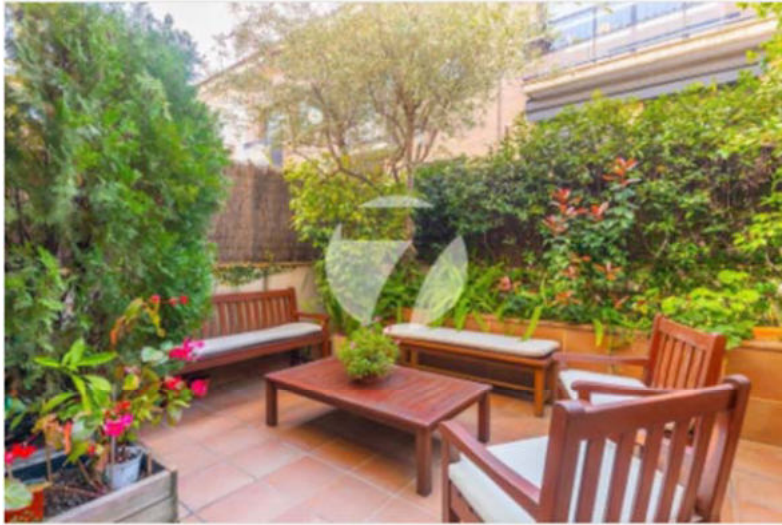
[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 25 de noviembre

08. Centre

Idealista: El Masnou



 29 fotos

Chalet adosado en venta en Centre


El Masnou [Ver mapa](#)

540.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

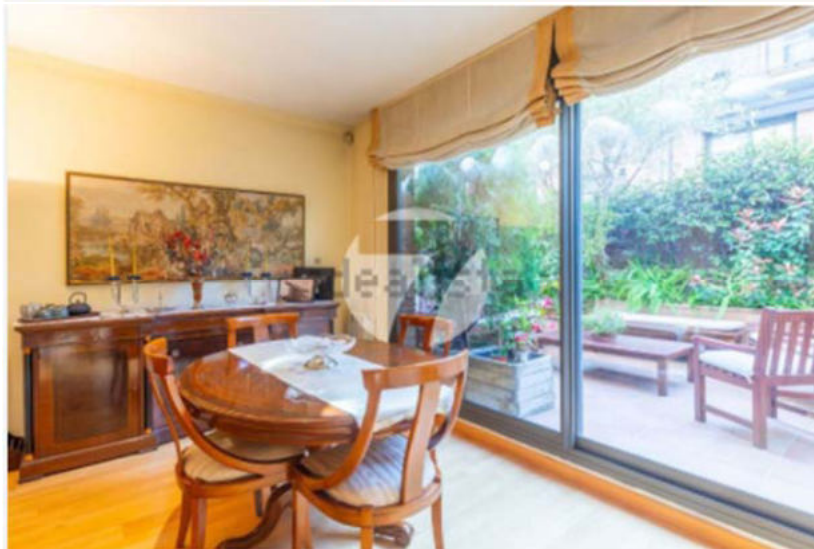
300 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 5 plantas
- 300 m² construidos, 280 m² útiles
- 5 habitaciones
- 4 baños
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 2004
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética:  (123 kWh/m² año)

Equipamiento

- Aire acondicionado







Ubicación

Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Estadísticas


Anuncio actualizado el 16 de junio

[Ver número de visitas y contactos de este anuncio](#)

09. Bellresguard-Can Teixidó

Idealista: El Masnou



 23 fotos

Chalet adosado en venta en Bellresguard-Can Teixidó

El Masnou [Ver mapa](#)

550.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

194 m² | 3 hab.

 Guardar favorito

 Descartar

 Compartir

Características básicas

- Chalet adosado
- 194 m² construidos
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación norte, sur
- Construido en 1988
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: no indicado

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín



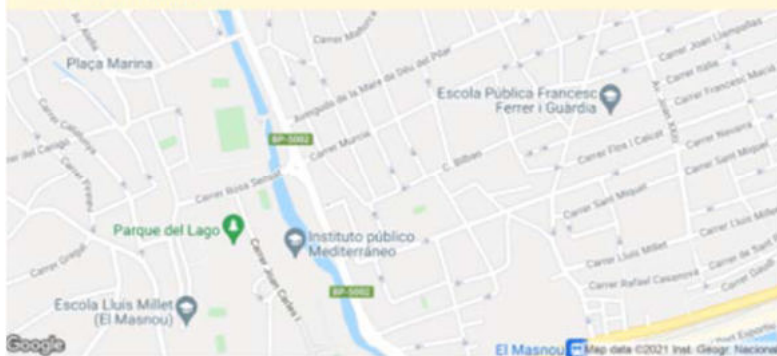




Ubicació

Distrito Bellreguard-Can Teixidó
El Masnou
Maresme, Barcelona

❗ Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



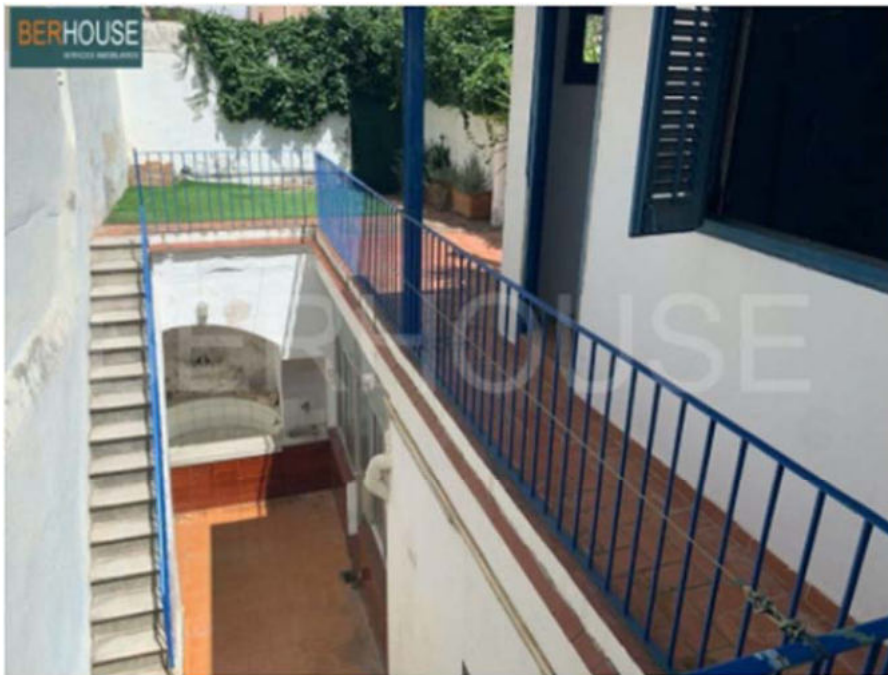
[Ampliar mapa](#)

Estadístiques

Anuncio actualizado el 7 de julio

10. Centre

Idealista: El Masnou



 19 fotos

Chalet adosado en venta en Centre

El Masnou [Ver mapa](#)

560.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

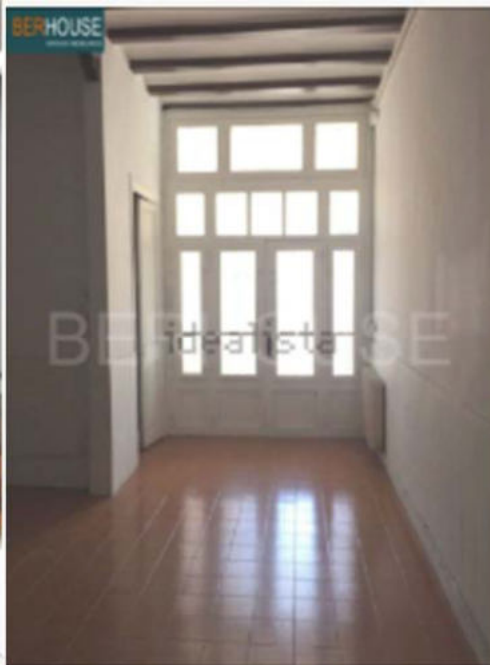
239 m² | 4 hab.

Características básicas

- Chalet adosado
- 239 m² construidos, 220 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 140 m²
- Terraza
- Segunda mano/para reformar
- Orientación sur, este
- Construido en 1900
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: **F** (IPE no indicado)

Equipamiento

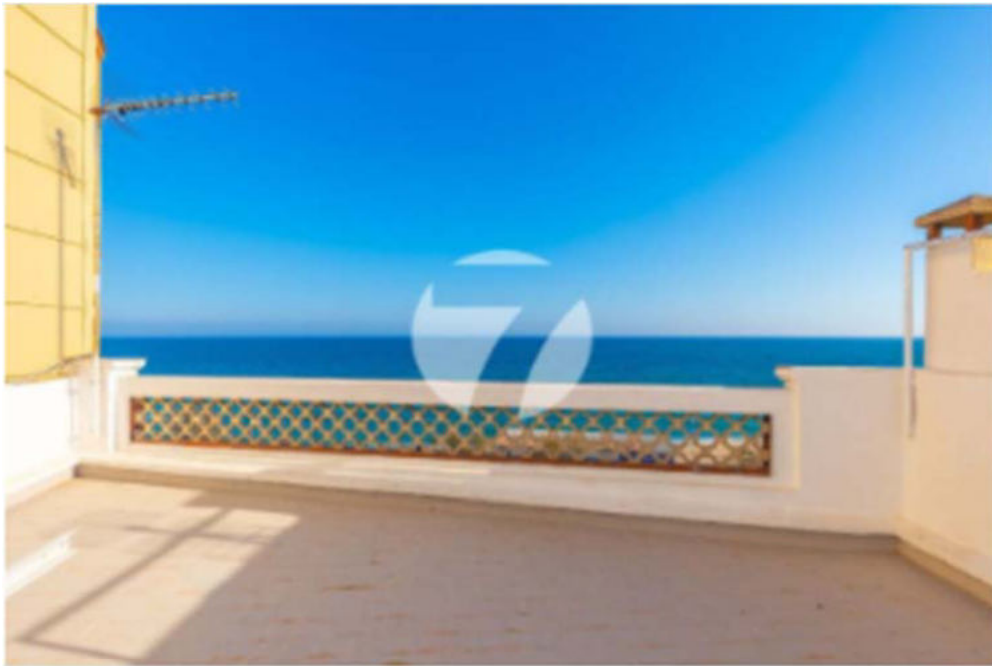
- Jardín





11. Ocata

Idealista: El Masnou



 29 fotos

Chalet adosado en venta en Ocata

El Masnou [Ver mapa](#)


570.000 € ~~635.000 €~~ ↓ 7%

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

307 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 3 plantas
- 307 m² construidos, 200 m² útiles
- 4 habitaciones
- 4 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/para reformar
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 1948
- Certificación energética: en trámite

 Anuncio actualizado hace 29 días







Ubicación

Distrito Ocata
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Estadísticas

Anuncio actualizado el 15 de junio

12. La riba, 10

Idealista: Centre, El Masnou



41 fotos Plano Video

Chalet adosado en venta en prat de la riba, 10

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

590.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

230 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 4 plantas
- 230 m² construidos, 210 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 90 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación norte, sur, este
- Construido en 1900
- Calefacción central: Gas
- Certificación energética: (15 kWh/m² año)

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín









Ubicación

prat de la riba, 10
Urb. Primera línea
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 9 de julio

13. Carrer Doctor Olivé Gumà, 10

Masnou Alt, El Masnou



 40 fotos


Chalet adosado en venta en calle Doctor Olivé Gumà, 10

Masnou Alt, El Masnou [Ver mapa](#)

590.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Características básicas

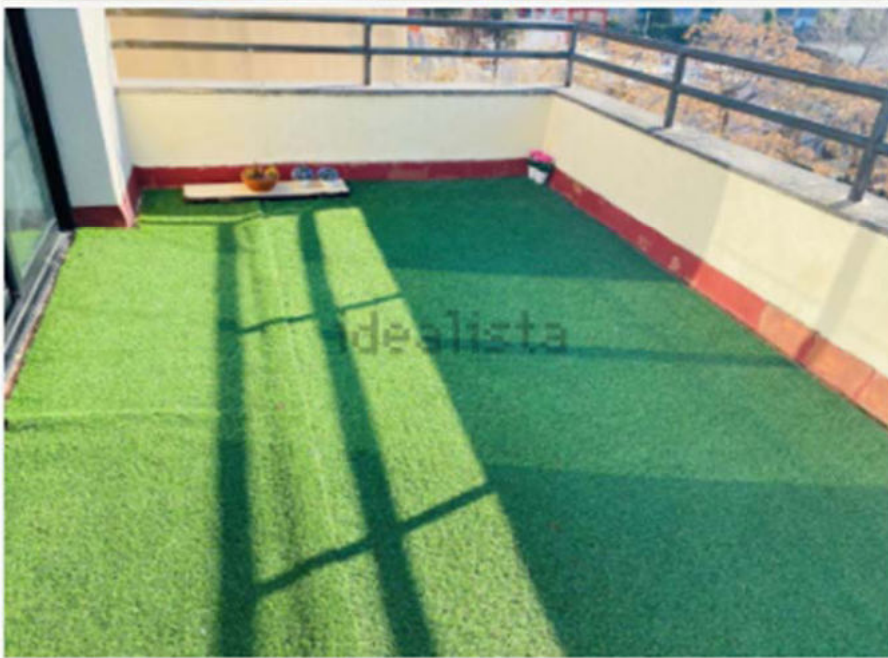
- Chalet adosado
- 3 plantas
- 200 m² construidos, 160 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 25 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación este
- Certificación energética:  (48 kWh/m² año)

Equipamiento

- Aire acondicionado

 Anuncio actualizado hace más de 4 meses









Ubicación

Calle Doctor Olivé Gumà, 10
Distrito Masnou Alt
El Masnou
Maresme, Barcelona




Estadísticas

Anuncio actualizado el 29 de marzo

14. Centre

Idealista: El Masnou



 15 fotos

Chalet pareado en venta en Centre

El Masnou [Ver mapa](#)

590.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)


310 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet pareado
- 310 m² construidos, 290 m² útiles
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 270 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación norte, sur
- Construido en 1992
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

 Anuncio actualizado hace 7 días







Ubicación

Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 7 de julio

15. Centre

Idealista: El Masnou



 20 fotos

Chalet adosado en venta en Centre

El Masnou [Ver mapa](#)


595.000 €

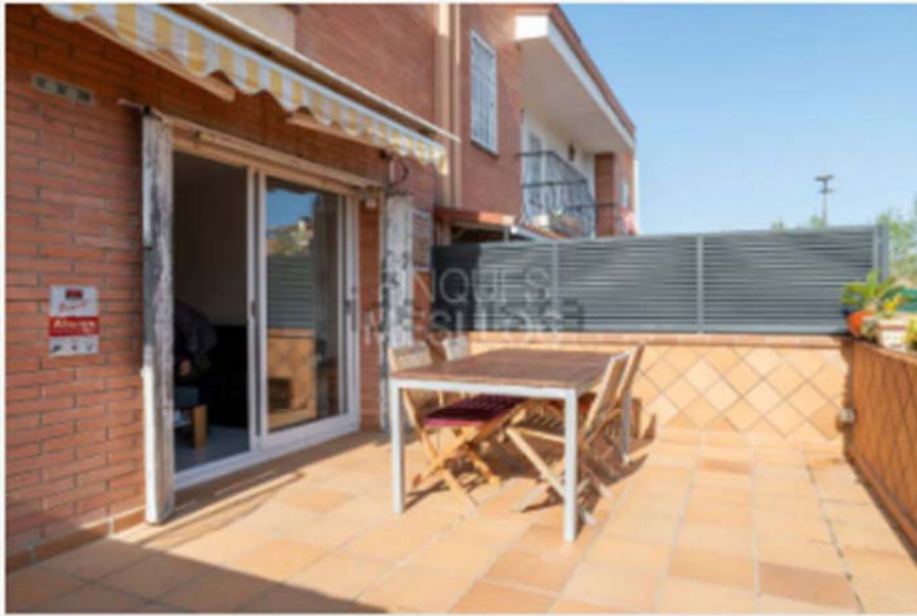
[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

190 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 4 plantas
- 190 m² construidos
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación este, oeste
- Construido en 1988
- Certificación energética: en trámite

 Anuncio actualizado hace más de 3 meses







Ubicación

Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)


Estadísticas

Anuncio actualizado el 9 de abril

16. Centre

Idealista: El Masnou



 39 fotos

Chalet adosado en venta en Masnou Alt


El Masnou [Ver mapa](#)

598.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)


250 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 3 plantas
- 250 m² construidos, 235 m² útiles
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 223 m²
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación sur
- Construido en 1988
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética:  (184 kWh/m² año)

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

 Anuncio actualizado hace 8 días







Ubicación

Distrito Masnou Alt
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Estadísticas

Anuncio actualizado el 6 de julio

17. Centre

Idealista: El Masnou



11 fotos Plano Vídeo

Chalet adosado en venta en Centre

El Masnou [Ver mapa](#)

599.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

165 m² | 3 hab. | Garaje incluido

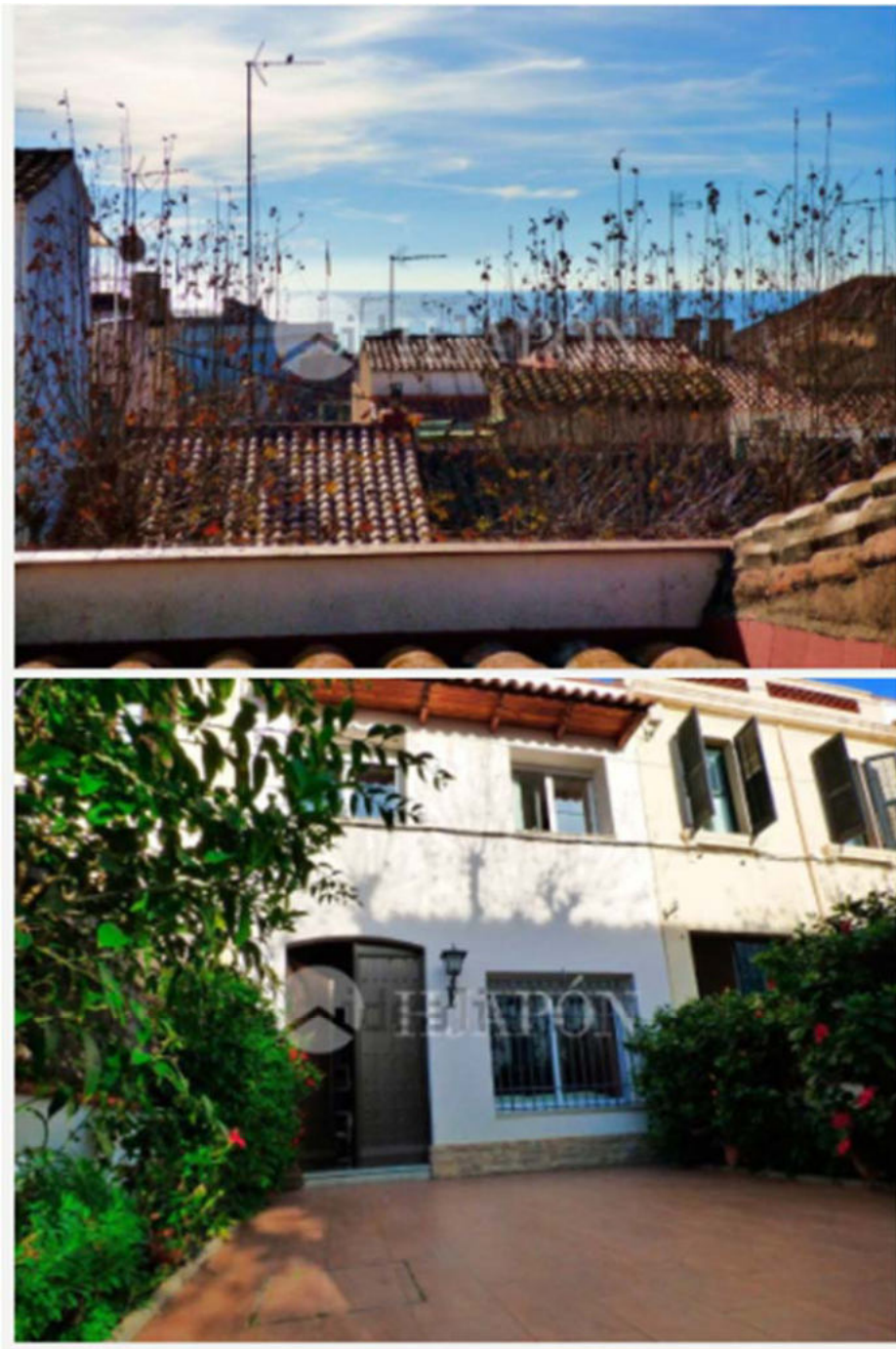
Características básicas

- Chalet adosado
- 165 m² construidos
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 150 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 1900
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín

1 Anuncio actualizado hace 6 días



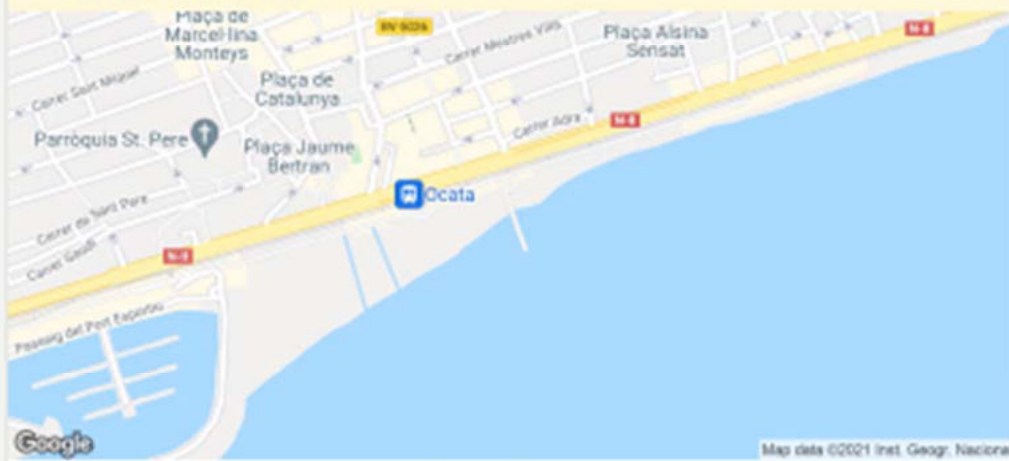




Ubicación

Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 8 de Julio

18. Centre

Idealista: El Masnou



 24 fotos

Chalet adosado en venta en Centre

El Masnou [Ver mapa](#)

620.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)


260 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 260 m² construidos
- 5 habitaciones
- 4 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín

 Anuncio actualizado hace 10 días









Ubicación

Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Estadístiques

Anuncio actualizado el 5 de julio

19. Plaça d'Ocata, 1

Idealista: Ocata, El Masnou



 31 fotos

Chalet adosado en venta en plaza d'Ocata, 1

Ocata, El Masnou [Ver mapa](#)

625.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

247 m² | 6 hab.

Características básicas

- Chalet adosado
- 3 plantas
- 247 m² construidos, 227 m² útiles
- 6 habitaciones
- 6 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 1890
- Calefacción Individual: Gas natural
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Aire acondicionado

i Anuncio actualizado hace 21 días







Ubicación

Plaza d'Ocata, 1
Distrito Ocata
El Masnou
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 23 de junio

20. Urb. Casc Antic, Centre

Idealista: El Masnou



25 fotos

Chalet pareado en venta en Urb. casc antic, Centre

El Masnou [Ver mapa](#)

650.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

319 m² | 6 hab. | Garaje incluido

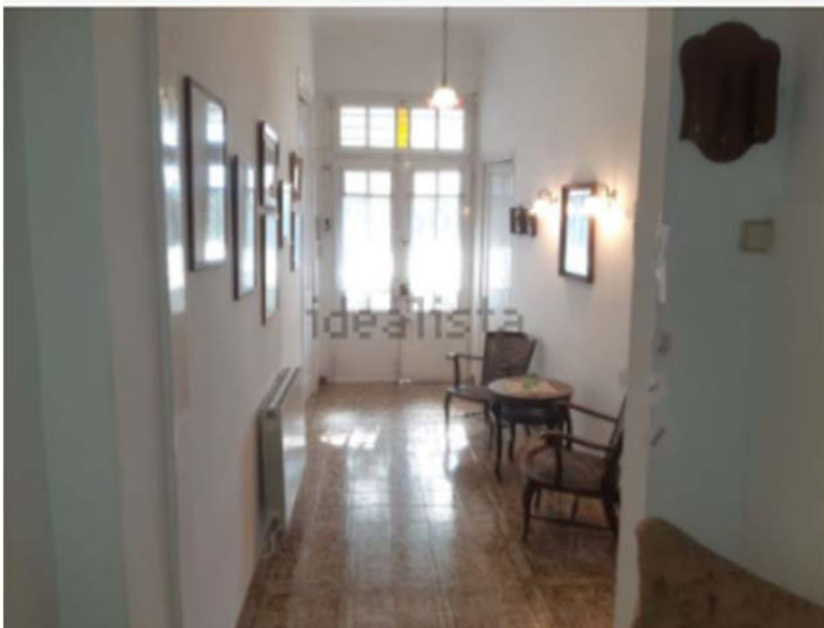
Características básicas

- Chalet pareado
- 2 plantas
- 319 m² construidos, 300 m² útiles
- 6 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación norte, sur
- Construido en 1900
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Jardín

! Anuncio actualizado hace más de un mes







Ubicación

Urb. casc antic
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

❗ Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 14 de junio

21. Ocata

Idealista: El Masnou



Chalet pareado en venta en Ocata

El Masnou [Ver mapa](#)

650.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

300 m² | 8 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet pareado
- 2 plantas
- 300 m² construidos
- 8 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/para reformar
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Aire acondicionado

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses





Ubicación

Distrito Ocatá
El Masnou
Maresme, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 6 de mayo

22. San Miquel

Idealista: Centre, El Masnou



22 fotos

Chalet adosado en venta en San Miquel

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

665.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

346 m² | 7 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 4 plantas
- 346 m² construidos
- 7 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 2004
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

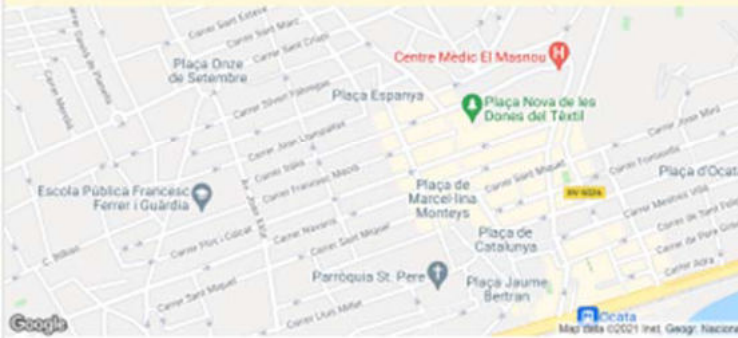
- Aire acondicionado



Ubicación

San Miquel
Districte Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Estadísticas

Anuncio actualizado el 15 de julio

23. Sant Pere

Idealista: Centre, El Masnou



 25 fotos

Chalet adosado en venta en calle de Sant Pere


Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

715.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)


254 m² | 6 hab.

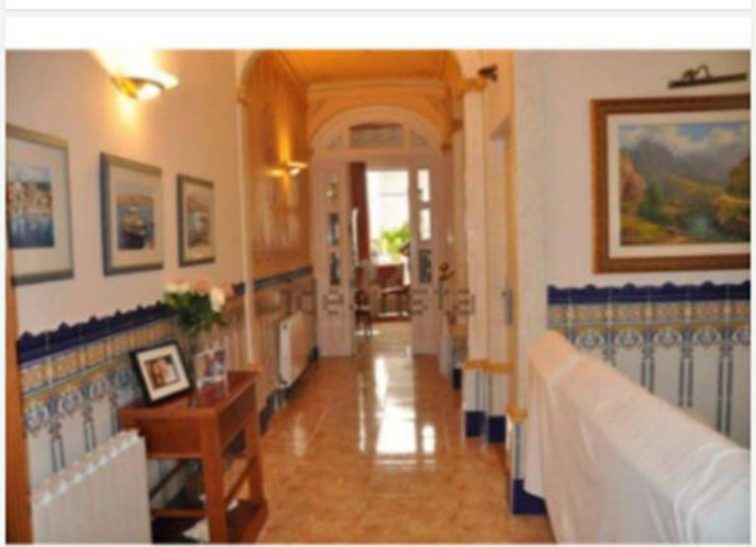
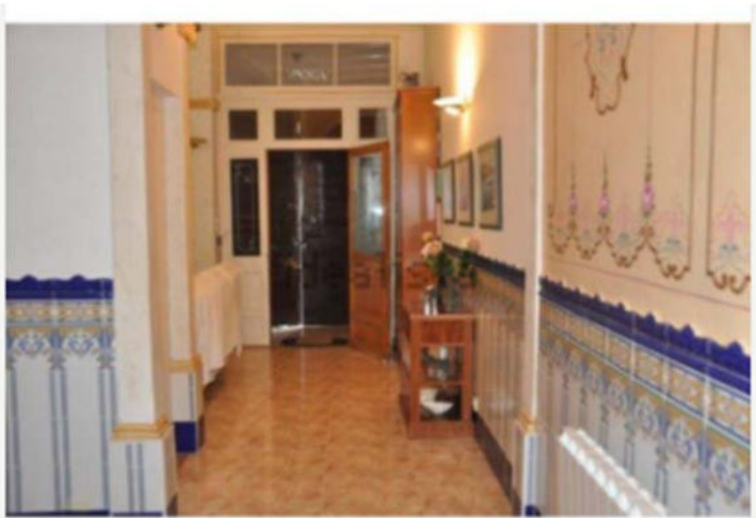
Características básicas

- Chalet adosado
- 254 m² construidos, 230 m² útiles
- 6 habitaciones
- 4 baños
- Terraza
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación este
- Construido en 1854
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética:  (999 kWh/m² año)

Equipamiento

- Aire acondicionado

 Anuncio actualizado hace 6 días



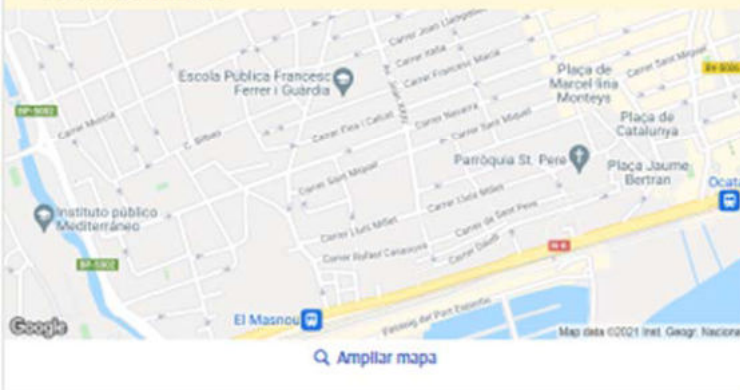




Ubicación

Calle de Sant Pere
 Distrito Centre
 El Masnou
 Maresme, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Estadísticas

Anuncio actualizado el 9 de julio

24. Mare de Déu de Núria, 29

Ocata, El Masnou



38 fotos Plano

Chalet adosado en venta en calle Mare de Déu de Núria, 29

Ocata, El Masnou [Ver mapa](#)

725.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

230 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

- Chalet adosado
- 4 plantas
- 230 m² construidos
- 4 habitaciones
- 4 banos
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación norte, sur, este, oeste
- Construido en 2005
- Calefacción central: Gas
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín







Ubicación

Calle Mare de Déu de Núria, 29
 Urb. ZONA OCATA
 Distrito Ocata
 El Masnou
 Maresme, Barcelona



Estadísticas

Anuncio actualizado el 14 de julio

25. Bellresguard-Can Teixidó

Idealista: El Masnou



36 fotos

Chalet adosado en venta en Bellresguard-Can Teixidó

El Masnou [Ver mapa](#)

740.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

250 m² | 4 hab. | Garaje incluido

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Características básicas

- Chalet adosado
- 4 plantas
- 250 m² construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur
- Construido en 2000
- Calefacción individual: Gas natural
- Certificación energética: en trámite

Equipamiento

- Jardín











Ubicación

Distrito Bellesguard-Can Teixidó
El Masnou
Maresme, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 28 de mayo

Idealista: Centre, El Masnou



 31 fotos

Chalet adosado en venta en calle Itàlia, 61

Centre, El Masnou [Ver mapa](#)

750.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

321 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Características básicas

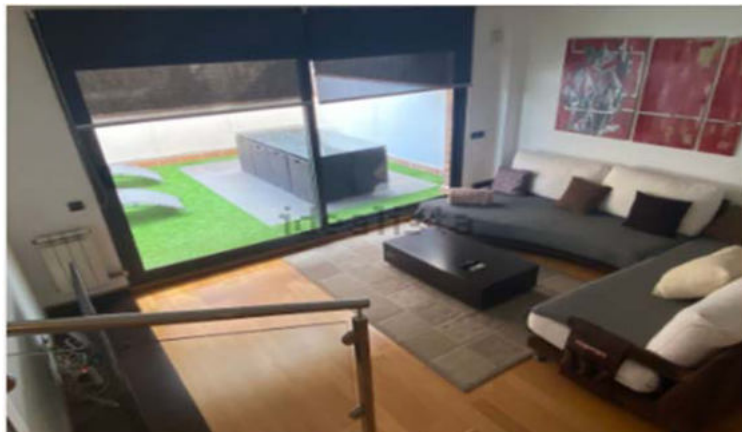
- Chalet adosado
- 4 plantas
- 321 m² construidos, 279 m² útiles
- 4 habitaciones
- 5 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 2003
- Calefacción central: Gas
- Certificación energética: en trámite
- Acceso adaptado a personas con movilidad reducida
- Vivienda apta para su uso por personas con movilidad reducida

Equipamiento

- Aire acondicionado







Ubicació

Calle Itàlia, 61
Distrito Centre
El Masnou
Maresme, Barcelona



Estadísticas

Anuncio actualizado el 9 de mayo

Annex 1

Recull de les mostres de mercat. Mercat d'habitatge lliure plurifamiliar

01. "BASSI". AEDA HOMES

Carrer Marta Mata cantonada, Carrer Salvador Espriu s/n

Idealista: Districte Califòrnia-Santa Madrona. El Masnou



10 fotos

Video

Obra nueva Bassi, Aedas Homes

Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou [Ver mapa](#)

Desde 330.000 €

Pisos de 3 y 4 habitaciones

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

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

Bassi es la tercera promoción de obra nueva que AEDAS Homes pone a tu disposición en El Masnou. 33 viviendas de 3 y 4 dormitorios con amplias terrazas y vista al mar. Plantas bajas con jardines y áticos con grandes terrazas. Piscina y zona ajardinada

La promoción está ubicada en un área consolidada con todos los servicios que necesitas a tu alrededor; supermercados, colegios, institutos, polideportivos o centros comerciales.

Además, tu nuevo hogar se encuentra a tan solo unos minutos del mar mediterráneo.

En las proximidades de Bassi podrás encontrar varias paradas de autobuses interurbanos C8, C10 y C15, líneas de Cercanías (R1) y múltiples accesos desde vías tan importantes como la NII, B20 y C-31




TRANSPORTE

Líneas autobús interurbano C8, C10 y C15

Tren de Cercanías R1

Carreteras NII, B20 y C31.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 3 y 4 habitaciones
- Certificación energética de proyecto: **A** (23 kWh/m² año)
-  Certificado energético(827 KB)
-  Dossier / folleto informativo(3 MB)
-  Memoria de calidades(3 MB)

Zonas comunes

- Ascensor
- Zonas verdes
- Piscina

Anuncio actualizado hace 18 días

pisos disponibles en venta

piso 330.000 €	3 dorm	112 m ²	1ª planta ext.	Terraza
piso 345.000 €	3 dorm	117 m ²	1ª planta ext.	Terraza
piso 355.000 €	3 dorm	117 m ²	Bajo ext.	Terraza
piso 355.000 €	3 dorm	123 m ²	1ª planta ext.	Terraza
piso 360.000 €	3 dorm	113 m ²	Bajo ext.	Terraza
piso 370.000 €	3 dorm	118 m ²	Bajo ext.	Terraza
piso 480.000 €	4 dorm	163 m ²	2ª planta ext.	Terraza





Ubicació

Calle Marta Mata esq, Carrer Salvador Espriu s/n
Distrito Califòrnia-Santa Madrona
El Masnou
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 17 de junio

02. Paradis del Mar Residences, Construeal Project Manager

Carrer Ramón y Cajal, 19

Idealista: Montgat



Obra nueva Paradis del Mar Residences, Construeal Project Manager

Montgat [Ver mapa](#)

Desde **297.000 €**

Pisos y áticos de 2, 3 y 4 habitaciones

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

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

Ya hemos comenzado Obras en Abril 2019!

Promoción de OBRA NUEVA en Montgat.

Con cercanía inmejorable a BARCELONA Centro, nuestra promoción se encuentra ubicada en la provincia de Barcelona, en Montgat, concretamente en una de las calles referentes de la ciudad: Carrer de Ramón i Cajal. Ubicados a segunda línea de mar, te ofrecemos hermosas vistas a mar orientación Costa Brava y Barcelona.

Somos EXCLUSIVOS

Su excelente ubicación, a tan solo 2 minutos caminando del mar, hace que el Residencial se encuentre excelentemente comunicado con Barcelona y sus alrededores. Frente a la promoción encontrarás transporte de ferrocarril, varias líneas de autobuses y la línea R-1 de "Rodalies de Catalunya".

Además, Montgat cuenta con 3 hermosas playas: Pla de Montgat, Sant Joan y Les Moreres, divididas por un promontorio rocoso llamado la Caleta de Montgat. En ellas el mar luce azul intenso en los días soleados donde se pueden practicar wakeboard, wakeskate, windsurf, paddle surf entre otros deportes. Y es que en Paradis del Mar te sentirás tan cerca del mar, que el acceso a las playas será tan sencillo como salir de casa y plantar la sombrilla.

Somos EXCEPCIONALES

El conjunto residencial diseñado por el grupo EAS Arquitectura, es un residencial moderno y lujoso compuesto por 122 viviendas distribuidas en 5 escaleras. Con viviendas de 1, 2, 3 y 4 habitaciones, estupendos áticos con vistas a mar, y amplias terrazas para disfrutar de la vida que ¡sólo se tiene cuando se vive cerca del mar!

Dispondrás de hermosas y verdes zonas comunes, que han sido pensadas para que puedas disfrutar del tiempo libre y el descanso sin tener que moverte de casa.

Somos ÚNICOS

Dotado de las mas altas calidades del Grupo Porcelanosa, con acabados superiores en todos los interiores de la vivienda, "Paradis del Mar" dispondrá de piscina & solarium, parque infantil, amplias áreas verdes y 4 locales comerciales. Además de un equipamiento ecológico dentro de las viviendas y en el residencial.


Como Ciudad cuenta con todos los servicios: supermercados, restaurantes, comercios, guarderías, panadería, farmacias, bancos, colegios públicos e Institutos Privados, transportes públicos entre otras.

Paradis del Mar Residences formará parte de un gran desarrollo a la zona, que dará una gran transformación urbanística a la ciudad.

¡Ven a vivir el Auténtico estilo de vida Mediterráneo!

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos y áticos de 2, 3 y 4 habitaciones
- Certificación energética: no indicado

-  Dossier / folleto informativo(280 KB)
-  Memoria de calidades(84 KB)

Construcción

- Fecha de entrega de llaves: diciembre 2021

Zonas comunes

- Ascensor
- Piscina

 Anuncio actualizado hace más de un mes

pisos disponibles en venta

piso 297.000 €	2 dorm	73 m ²	ext.	Terraza
piso 365.000 €	2 dorm	110 m ²	ext.	Terraza
piso 410.000 €	3 dorm	133 m ²	ext.	Terraza
piso 555.000 €	4 dorm	172 m ²	ext.	Terraza
Ático 616.000 €	2 dorm	88 m ²	ext.	Terraza
Ático 759.000 €	3 dorm	151 m ²	ext.	Terraza







Ubicació

Calle Ramón y Cajal, 19
Montgat
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 2 de junio

03 "RESIDENCIAL PARC DEL TRAMVIA EN MONTGAT", VIVINDEX

Carrer Pompeu Frabra, 8

Idealista: Montgat. Zona Muntanya



Obra nueva terminada Montgat, Vivindex

Montgat [Ver mapa](#)

Desde **390.000 €**

Pisos de 3 habitaciones

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Comentario del anunciante

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

PROMOCIÓN RESIDENCIAL PARC DEL TRAMVIA EN MONTGAT*

VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE 1, 2 Y 3 DORMITORIOS CON ZONA COMUN Y PISCINA.

PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO OPCIONAL.

ESPECTACULARES VISTAS AL MAR.

Obra nueva. UBICACIÓN PRIVILEGIADA. Rodeado de parques y jardines y muy bien comunicado a pocos kilometros de Barcelona por la C-32 o la B-20.

Se trata de una magnifica oportunidad. Últimas unidades justo delante del Parque del Tramvia donde poder correr, pasear con animales o simplemente disfrutar de las vistas al mar y Barcelona.

Viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios con amplias terrazas para disfrutar de las espectaculares vistas al mar.

Zona comunitaria/solárium con piscina en cubierta del edificio con espectaculares vistas de 360 grados al mar, Barcelona y el Maresme.

La finca cuenta con dos ascensores que conectan todas las viviendas con la zona solarium y la piscina.

Zona tranquila pero con todos los servicios disponibles. Que mas se puede pedir.
DESDE 210.000€

Si deseas más información, contacta con nosotros.

1 Dormitorio: 210.000€

2 Dormitorios: 260.000€

3 Dormitorios: Desde 335.000€

3 Dormitorios + Estudio: 390.000€

Plazas de garaje opcionales no incluidas en el precio.

¿A que esperas? Prepara las maletas. Ya estan terminadas para entrar a vivir!.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 3 habitaciones
- Certificación energética del edificio terminado: **B** (39 kWh/m² año)

Construcción

- Obra nueva terminada
- La construcción está en la fase de entrega de llaves

Zonas comunes

- Ascensor
- Zonas verdes
- Piscina

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

pisos disponibles en venta

piso 390.000 € 3 dorm 118 m² 2º planta ext. Terraza

















Ubicació

Calle pompeu fabra, 8
Montgat
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 25 de mayo

04 PASSATGE SANT JORDI, LLARS MONTGAT

Sant Antoni Maria Claret, 172

Idealista: Montgat. Zona Muntanya



7 fotos

Obra nueva Passatge Sant Jordi, Llars Montgat

Montgat [Ver mapa](#)

Desde **265.000 €**

Pisos de 3 habitaciones

Comentario del anunciante

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

Promoción de obra nueva ubicada en la población de Montgat, primer municipio de la Costa del Maresme, y a tan solo 10Km de Barcelona.

La finca cuenta con una excelente comunicación a la Ciudad Condal, gracias a su proximidad a la entrada y salida de la B20 y mediante la línea de cercanías Renfe.

La promoción, está compuesta de exclusivas viviendas 3 y 4 dormitorios con dos baños y terrazas de 30m2 de uso privativo. Plaza de aparcamiento opcional.

Cuenta además con piscina comunitaria, con vistas privilegiadas.

CONFORT Y EXCLUSIVIDAD PARA DISFRUTAR CADA DÍA.

Características básicas	Construcción			
<ul style="list-style-type: none">- Edificio de nueva planta- Pisos de 3 habitaciones- Certificación energética de proyecto: B (IPE no indicado)- Memoria de calidades(1 MB)	<ul style="list-style-type: none">- Fecha de entrega de llaves: junio 2020			
	Zonas comunes			
	<ul style="list-style-type: none">- Ascensor- Piscina			
i Anuncio actualizado hace más de 2 meses				
pisos disponibles en venta				
piso 265.000 €	3 dorm	78 m ²	Bajo ext.	Terraza
piso 305.000 €	3 dorm	80 m ²	3ª planta ext.	
piso 315.000 €	3 dorm	82 m ²	3ª planta ext.	





Ubicación

Calle Sant Antoni Maria Claret, 172
Montgat
Maresme, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

Estadísticas

Anuncio actualizado el 25 de mayo

05 CASA MAR. UNIÓ DE CONTRATISTAS S.A.

Carrer Sant Miquel, 67

Fotocasa: El Masnou.



Preu des de
205.000 €

Des de 1 - 3 habitacions

Des de 44 fins a 110 m²

Certificat energètic

Consum

B 39 kW h m² / any

Emissions

B 6 kg CO₂ m² / any

Veure etiqueta qualificació energètica

Contacta ara

UCSA Unió de Contractistes S.A.
Dep. Comercial
931 338 741

M'agradaria rebre més informació d'aquest pis.

Sol·licitar informació

Descripció

CASA MAR EL MASNOU vivir cerca del mar en una zona cèntrica y privilegiada. Pisos y dúplex con vistas al mar y a la montaña.

En el centro del Masnou entre las Calles Sant Miquel y Frederic Bosch ,solar a dos calles con dos edificios de 6 viviendas cada uno y parking comun. Bajos de 1 y 2 habitaciones con patio interior, primeros de 3 habitaciones y dos baños con balcón y dúplex con terraza. Cocinas equipadas i climatización total con aerotermia.

Rebre alerta

Memòria de qualitats

Immobles d'aquesta promoció

1 habitació			3 Unitats
Des de 205.000 €			
Planta baixa	Bany	m ²	Mostra
€ 205.000 €	1	44	
Planta baixa	Bany	m ²	Mostra
€ 225.000 €	1	47	
Planta baixa	Bany	m ²	Mostra
€ 332.500 €	1	71	
2 habitacions			1 Unitat
Des de 352.000 €			
Planta baixa	Bany	m ²	Mostra
€ 352.000 €	2	74	

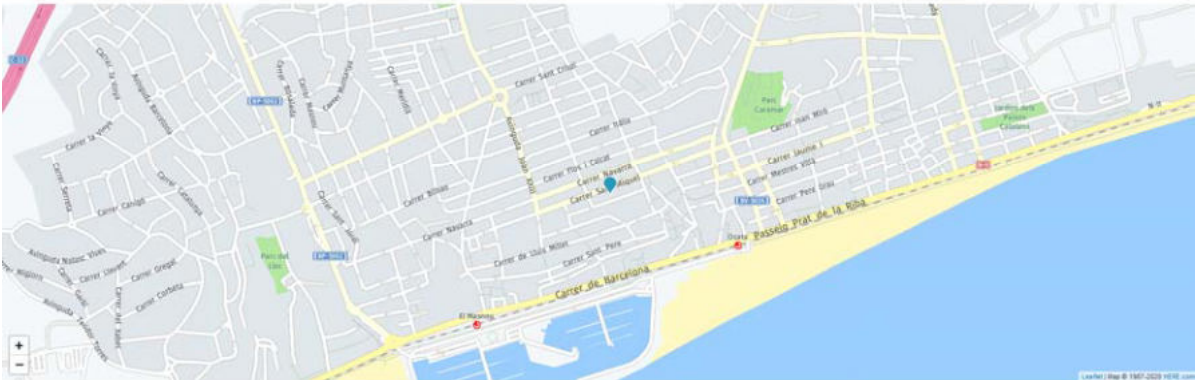
3 habitacions			8 Unitats ^
Des de 328.500 €			
Pis € 328.500 €	Bany 2	m ² 83	Mostra
Pis € 335.000 €	Bany 2	m ² 87	Mostra
Pis € 350.500 €	Bany 2	m ² 83	Mostra
Pis € 358.500 €	Bany 2	m ² 86	Mostra
Dúplex € 464.500 €	Bany 2	m ² 106	Mostra
Dúplex € 475.000 €	Bany 2	m ² 110	Mostra
Dúplex € 489.500 €	Bany 2	m ² 107	Mostra
Dúplex € 496.000 €	Bany 2	m ² 108	Mostra







liberals
 Calle Sant Miquel, 67.El Masnou



06 FINQUES VIUBÉ

Carrer Navarra, 82

Habitatcia: El Masnou.



des de 198.000 € Avisa'm si baixa

a Masnou (El). Habitatges d'obra nova

des de 44 m² 4.500,00 €/m² Entrega: Tercer Trimestre 2021

Compartir

Finques Viubé
Veure tots els anuncis

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'anunciant

[contactar amb l'anunciant](#)

Típus de Habitatges d'aquesta promoció

Planta baixa	44 m ²	1 hab	198.000 €	Veure anunci
Piso	88 m ²	4 hab	344.000 €	Veure anunci
Piso	88 m ²	4 hab	350.750 €	Veure anunci

... i 3 més

Finques Viubé les ofrece en exclusiva una nueva promoción residencial compuesta de 12 viviendas y 18 plazas de aparcamiento en el mismo corazón de El Masnou. La promoción se compone de viviendas de 1,2,3 y 4 dormitorios. Grandes patios exteriores, terrazas o balcones. Excelentes calidades con la mejor distribución aprovechando al máximo la luz natural. Tanto la fachada exterior como el interior de las viviendas son de diseño exclusivo.

La promoción está ubicada en una de las mejores zonas del Masnou, a un paso de la playa, estación de tren y de todos los servicios; y a tan sólo 15 minutos de Barcelona.

Disponemos de financiación a medida.

Venta sobre planos, entrega verano del 2021.

No dudes en contactar y pedir más información, tu sueño de estrenar tu soñada vivienda a tu alcance.

Plazas de aparcamiento no incluidas en el precio.

última modificació 07/07/2021

Publicitat

[traduir text al català](#)

Característiques de la promoció

Ascensor
Sense piscina comunitària
Sense zona enjardinada
Aire Acondionat
Aparcament
Calefacció

A prop de transport públic: Tren, Bus
Certificat energètic:

Consumo: 999kWh m² / año

Emissiones: 999kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Finques Viubé
Veure tots els anuncis

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'anunciant

[contactar amb l'anunciant](#)

Has vist algún error en aquest anunci? [Reportar error](#)



Tipus de vivendes de la Promoció

Planta baixa	44 m ²	1 hab	198.000 €	Veure anunci
Piso	88 m ²	4 hab	344.000 €	Veure anunci
Piso	88 m ²	4 hab	350.750 €	Veure anunci
Dúplex	93 m ²	3 hab	373.500 €	Veure anunci
Dúplex	93 m ²	3 hab	381.000 €	Veure anunci
Dúplex	107 m ²	3 hab	418.900 €	Veure anunci

des de 198.000 € des de 44 m²



CARRER NAVARRA		QUADRE DE SUPERFÍCIES			
PLANTA	SUP. VOL. (m ²)	SECCION PRIMERA		SECCION SEGONA	
		INTS	EXTS	INTS	EXTS
REBOLLON	3,88	0,00	0,00	0,00	0,00
PANORAMA 1	9,09	0,00	0,00	0,00	0,00
PANORAMA 2	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00
PANORAMA 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTAR - SONDADOR - CUINA	21,30	0,00	0,00	0,00	0,00
BANY 1	4,89	0,00	0,00	0,00	0,00
BANY 2	2,42	0,00	0,00	0,00	0,00
BALCONA	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00
SOBRE	14,14	0,00	0,00	0,00	0,00
PLANTA 1	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PLANTA 2	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. INTS (INC. LOG)	60,88	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. EXT. (INC. LOG)	14,14	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. INTS	75,02	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. EXT.	14,14	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. ÚTIL	89,16	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIBUÏDES					
SUP. CONTRIB. INTS	60,88	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. EXT. GALFES	14,14	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. EXT. BALCONIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. CONTRIB.	75,02	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. Z. COMUNIT.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. PLANTA SEGONA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. PLANTA GALFES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DE MÉS ESPAI PER EMMAQUETAR-SE IMMEDIAT A L'INTERIOR DE L'HABITATGE				
NUM. OCUPANTS:	5	Projecte:		
	Mín (m ²)	Max (m ²)	Tipus	
M.O.	50,00	30x30x50	45	norma
M.O.	50,00	30x30x50	45	norma
P.V.	54,25	30x30x75	47,5	norma
P.L.	59,00	30x30x50	45	norma
Pa. vert.	52,00	30x30x75	47,5	norma

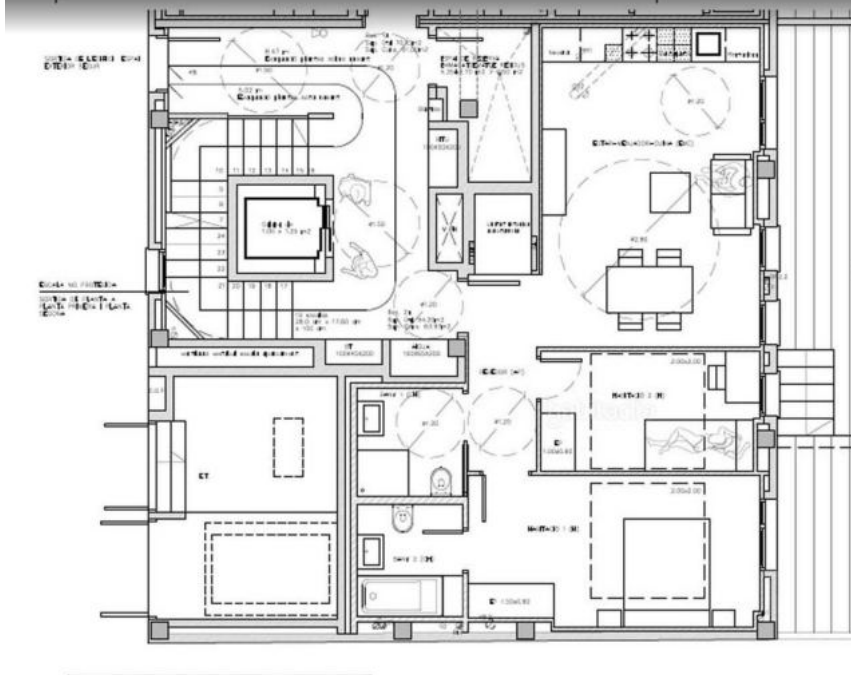
19 de 20 - DUPLEX 2ª - 136.000,-€

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'Anunciant

Contactar

Finques ViuBe

des de 198.000 € des de 44 m²



ESCALA CI NAVARRA		QUADRE DE SUPERFÍCIES			
PLANTA	SUP. VOL. (m ²)	SECCION PRIMERA		SECCION SEGONA	
		INTS	EXTS	INTS	EXTS
REBOLLON	3,88	0,00	0,00	0,00	0,00
PANORAMA 1	10,69	0,00	0,00	0,00	0,00
PANORAMA 2	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTAR - SONDADOR - CUINA	20,30	0,00	0,00	0,00	0,00
BANY 1	1,10	0,00	0,00	0,00	0,00
BANY 2	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BALCONA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PLANTA 1	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. INTS (INC. LOG)	56,37	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. EXT. (INC. LOG)	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. INTS	66,37	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. EXT.	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. ÚTIL	76,37	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIBUÏDES					
SUP. CONTRIB. INTS	66,37	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. EXT. GALFES	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. EXT. BALCONIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SUP. CONTRIB.	76,37	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. Z. COMUNIT.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. PLANTA SEGONA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CONTRIB. PLANTA GALFES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

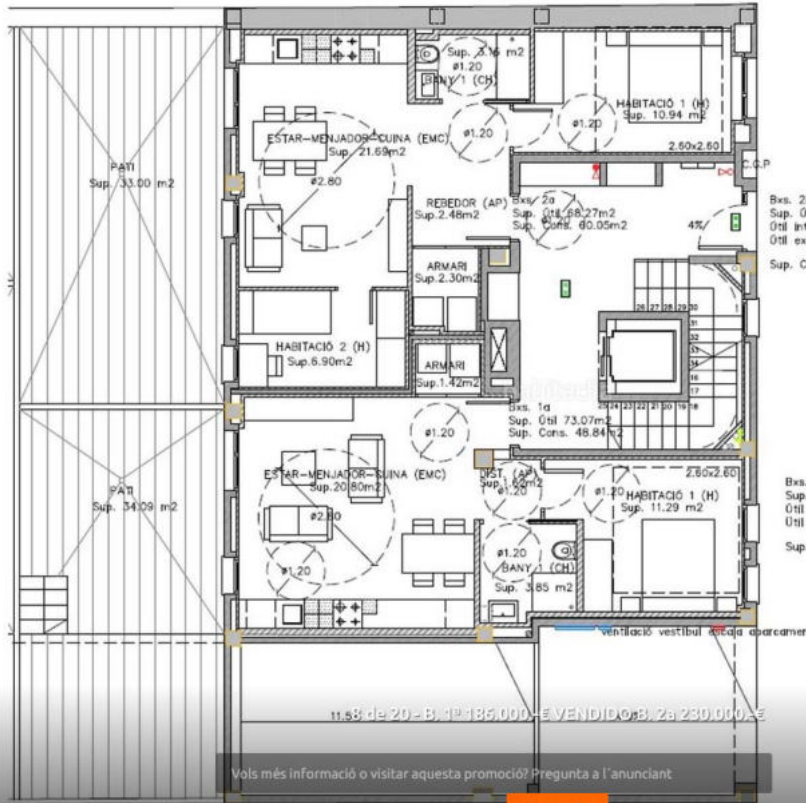
DE MÉS ESPAI PER EMMAQUETAR-SE IMMEDIAT A L'INTERIOR DE L'HABITATGE				
NUM. OCUPANTS:	5	Projecte:		
	Mín (m ²)	Max (m ²)	Tipus	
M.O.	50,08	30x30x50	45	norma
M.O.	50,00	30x30x50	45	norma
P.V.	54,25	30x30x75	47,5	norma
P.L.	59,00	30x30x50	45	norma
Pa. vert.	52,00	30x30x75	47,5	norma

7 de 20 - BAIGOS 2ª - 242.000,-€ VENDIDO

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'Anunciant

Contactar

Finques ViuBe



Bxs. 2a
Sup. Útil 80.47m²
Útil interior 47.47m²
Útil exterior 33.00m²
Sup. Cons. 60.05m²

Bxs. 1a
Sup. Útil 73.07m²
Útil interior 38.98m²
Útil exterior 34.09m²
Sup. Cons. 48.84m²

11.8 de 20 = 0.41 185.000 € VENDIDO, B. 2: 230.000 €

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'anunciant.

Contactar

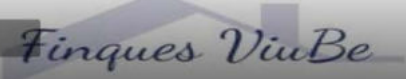


DESCRIPCIÓ	PRIMER PRIMERA		PRIMER SEGONA	
	Superfície Útil	Superfície Útil	Superfície Útil	Superfície Útil
HABITACIÓ 1	11,29	11,29	11,29	11,29
HABITACIÓ 2	6,90	6,90	6,90	6,90
ESTAR-VENJADOR-CUINA	21,59	21,59	21,59	21,59
BANY	3,85	3,85	3,85	3,85
REBEDOR	2,48	2,48	2,48	2,48
ARMARI	2,30	2,30	2,30	2,30
TOTAL SUP. ÚTIL	48,84	48,84	48,84	48,84

9 de 20 - PRIMERO PRIMERA 247.000 € VENDIDO

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'anunciant.

Contactar



des de 198.000 € des de 44 m²

DE H2I ESPAI PER EMPLANTACIÓ I MATEIXA ARMADAT A L'INTERIOR DE L'HABITATGE

NUM. OCUPANTS:	MÍN. H2I CTE		Projecte	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
M. vidre	20,38	30x30x50	45	oaltre
M.D. material orgànica	15,00	30x30x50	45	oaltre
PVC impermeable	61,30	30x30x75	67,5	oaltre
E.L. encreus fugues	46,80	30x30x75	67,5	oaltre
M ₂ vamb	63,00	30x30x75	67,5	oaltre
	270		270	>=500m ² (*)

10 de 20 - PRIMERO SEGUNDA 350.750.-€

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'Anunciant

Contactar

Finques ViuBe

CARRER NAVARRA QUADRE DE SUPERFÍCIES

SUTILES	PRIMER PRIMERA		PRIMER SEGONA	
	SUP.	VOL.	SUP.	VOL.
REBENTOR	2,88	7,48	5,76	13,93
HABITACIÓ 1	11,07	27,68	22,14	55,87
HABITACIÓ 2	4,49	11,23	8,98	22,92
HABITACIÓ 3	4,49	11,23	8,98	22,92
HABITACIÓ 4	-	-	1,88	4,70
ESTAT. SERVIDOR. COMA	21,30	53,25	42,60	106,50
BANY 1	2,88	7,48	5,76	14,61
BANY 2	2,88	7,48	5,76	14,61
SALÓ 1	2,24	5,60	4,48	11,20
TOTAL SUP. INT. (m ²)	60,07	-	107,30	-
TOTAL SUP. EXT.	2,28	-	4,56	-
TOTAL SUP. ÚTIL	62,35	-	111,86	-
SUP. CONTRIBUCIÓ				
SUP. CONDOT. INT. PI	60,00	-	107,25	-
SUP. CONDOT. EXT. SOL. PI	1,18	-	2,35	-
TOTAL SUP. CONDOT.	61,18	-	109,60	-
SUP. CONDOT. 2. COM. PI	22,11	-	-	-
SUP. CONDOT. PLANTA PRIMERA	182,81	-	-	-

des de 198.000 € des de 44 m²

DE H2I ESPAI PER EMPLANTACIÓ I MATEIXA ARMADAT A L'INTERIOR DE L'HABITATGE

NUM. OCUPANTS:	MÍN. H2I CTE		Projecte	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
M. vidre	16,80	30x30x50	45	oaltre
M.D. material orgànica	15,00	30x30x50	45	oaltre
PVC impermeable	54,21	30x30x75	67,5	oaltre
E.L. encreus fugues	39,00	30x30x50	45	oaltre
M ₂ vamb	52,50	30x30x75	67,5	oaltre
	270		270	>=500m ² (*)

11 de 20 - PRIMERO PRIMERA 252.000.-€

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'Anunciant

Contactar

Finques ViuBe

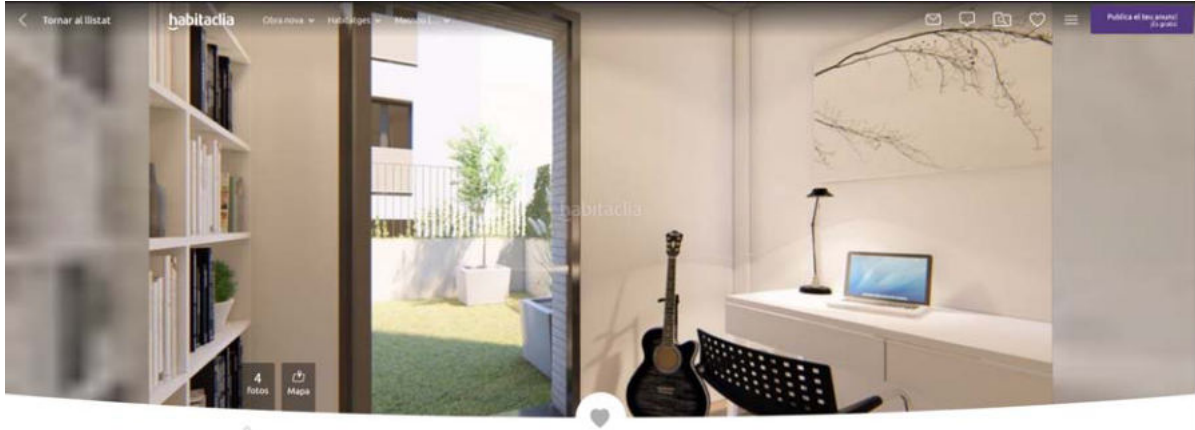
CARRER NAVARRA QUADRE DE SUPERFÍCIES

SUTILES	PRIMER PRIMERA		PRIMER SEGONA	
	SUP.	VOL.	SUP.	VOL.
REBENTOR	2,88	7,48	5,76	14,61
HABITACIÓ 1	11,07	27,68	22,14	55,87
HABITACIÓ 2	4,49	11,23	8,98	22,92
HABITACIÓ 3	4,49	11,23	8,98	22,92
HABITACIÓ 4	-	-	1,88	4,70
ESTAT. SERVIDOR. COMA	21,30	53,25	42,60	106,50
BANY 1	2,88	7,48	5,76	14,61
BANY 2	2,88	7,48	5,76	14,61
SALÓ 1	2,24	5,60	4,48	11,20
TOTAL SUP. INT. (m ²)	60,07	-	107,30	-
TOTAL SUP. EXT.	2,28	-	4,56	-
TOTAL SUP. ÚTIL	62,35	-	111,86	-
SUP. CONTRIBUCIÓ				
SUP. CONDOT. INT. PI	60,00	-	107,25	-
SUP. CONDOT. EXT. SOL. PI	1,18	-	2,35	-
TOTAL SUP. CONDOT.	61,18	-	109,60	-
SUP. CONDOT. 2. COM. PI	22,11	-	-	-
SUP. CONDOT. PLANTA PRIMERA	182,81	-	-	-

07 EDIFICI MASNOU. FINQUES MESLLOC. OFICINA EL MASNOU

Carrer Sant Miquel, 78

Habitació: El Masnou.



des de 285.000 €  Avisa'm si baixa

Promoció Edifici Masnou a Masnou (El). Habitatges d'obra nova

 Carrer Sant Miquel, 78

des de 71 m² 4.014,08 €/m² Entrega: Octubre 2021

 Compartir

FINQUES MESLLOC Finques Meslloc
Oficina El Masnou
Veure tots els anuncis

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'anunciant

[contactar amb l'anunciant](#)

Tipus de Habitatges d'aquesta promoció

Apartamento	71 m ²	1 hab	285.000 €	Veure anunci
Piso	78 m ²	3 hab	345.000 €	Veure anunci
Piso	81 m ²	3 hab	360.000 €	Veure anunci

Nueva promoción de 22 viviendas en el centro de El Masnou, con fachada a la calle Sant Miquel nº 78 y a la calle Navarra nº 95, situación privilegiada a pocos minutos de la playa y la estación de tren. Esta nueva promoción te ofrece un hogar moderno y confortable con la posibilidad de escoger la vivienda que más se adecue a tus necesidades, con una excelente distribución y acabados de calidad. La mayoría de las viviendas disponen de grandes terrazas. Viviendas de 1 dormitorio, dúplex de una habitación más estudio, de 3 dormitorios y dúplex de 3 dormitorios más estudio. Plazas de parking en el mismo edificio.

última modificació 02/07/2021

[traduir text al català](#)

Característiques de la promoció

Ascensor
Aire Acondicionat
Calefacció
A prop de transport públic: Tren, Bus

Certificat energètic :

Consumos: **C** 999kWh m² / año
Emisiones: **C** 999kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

MESLLOC

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'anunciant

[contactar amb l'anunciant](#)



Ubicació

📍 Carrer Sant Miquel, 78

Mapa

Vista del carrer

Navega pel mapa fent clic a sobre



habitaclia.com no es responsabilitza dels errors que la informació mostrada en aquest mapa pugui contenir. L'usuari serà el responsable de l'ús que doni a aquesta informació.

Recull de les mostres de mercat. Mercat de places d'aparcament

37 garajes en El Masnou, Barcelona



Garaje en Centre, El Masnou

17.000 €

Plaza para coche grande

 [llamar](#)



Garaje en Centre, El Masnou

20.000 €

Plaza para coche grande

 [llamar](#)



Garaje en calle Fontanills, 15, Centre, El Masnou

16.000 €

Plaza para coche grande

 [llamar](#)



Garaje en Flos i Calcat, 12, Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou

17.000 €

Plaza para coche pequeño

[Llamar](#)



Garaje en roger de flor, 35, Centre, El Masnou

17.500 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)



Garaje en Carrer Cristòfol Colom, 9, Centre, El Masnou

18.500 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)



Garaje en Ocata, El Masnou

15.800 €

Plaza para coche pequeño

[Llamar](#)



Garaje en Ocata, El Masnou

15.800 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)



Garaje en Masnou Alt, El Masnou

9.500 €

Plaza para 2 coches o más

[Llamar](#)



Garaje en Sant Miquel, 3, Centre, El Masnou

17.790 €

Plaza para coche grande

 Llamar



Garaje en Fontanills, 11, Centre, El Masnou

18.000 €

Plaza para coche pequeño

 Llamar



Garaje en Masnou Alt, El Masnou

11.000 €

Plaza para 2 coches o más

 Llamar



Garaje en paseo Roman Fabra, Centre, El Masnou

8.200 €

Plaza para 2 coches o más

 Llamar



Garaje en Ocata, El Masnou

5.000 €

 Llamar



Garaje en Centre, El Masnou

20.000 €

Plaza para 2 coches o más

 Llamar



Garaje en Centre, El Masnou

16.000 €

Plaza para coche y moto

[Llamar](#)



Garaje en Centre, El Masnou

19.000 €

Plaza para coche y moto

[Llamar](#)



Garaje en plaza Ramon i Cajal, 8, Masnou Alt, El Masnou

38.633 €

[Llamar](#)



Garaje en Flos i Calcat, 12, Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou

23.500 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)

Obra nueva 



Garaje en Centre, El Masnou

8.800 €

Plaza para coche y moto

[Llamar](#)



Garaje en Montserrat Roig i Fransitorra, Masnou Alt, El Masnou

12.500 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)



Garaje en Agricultura, Ocata, El Masnou

16.500 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)



Garaje en paseo Roman Fabra, Centre, El Masnou

8.200 €

Plaza para 2 coches o más

[Llamar](#)



Garaje en Román Fabra, Centre, El Masnou

15.000 €

Plaza para coche pequeño

[Llamar](#)



Garaje en Puerto Rico, Ocata, El Masnou

16.000 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)



Garaje en Sant Miquel, Centre, El Masnou

16.815 €

Plaza para coche pequeño

 [Llamar](#)



Garaje en Itàlia, Centre, El Masnou

27.000 €

Plaza para coche pequeño

 [Llamar](#)



Garaje en Flos i Calcat, Centre, El Masnou

14.500 €

Plaza para coche pequeño

 [Llamar](#)



Garaje en Fontanills, Centre, El Masnou

7.000 €

Plaza para moto

 [Llamar](#)



Garaje en calle Flos i Calcat, Centre, El Masnou

18.000 €

Plaza para coche y moto

 [Llamar](#)



Garaje en Centre, El Masnou

12.000 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)



Garaje en Centre, El Masnou

16.000 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)



Garaje en Centre, El Masnou

~~13.000 €~~ ↓ 15%

11.000 €

[Llamar](#)



Garaje en Ocata, El Masnou

18.000 €

Plaza para coche pequeño

[Llamar](#)



Garaje en Centre, El Masnou

8.000 €

Plaza para coche pequeño

[Llamar](#)



Garaje en Centre, El Masnou

18.000 €

Plaza para coche grande

[Llamar](#)

Garaje en calle Joan Llampallas, Centre, El Masnou

14.300 €

Plaza para coche grande

Sin fotos

[Pide fotos al anunciante](#)

Annex 2

Reproducció de la recerca de l'índex de preus de lloguer de l'AHC



Resultat

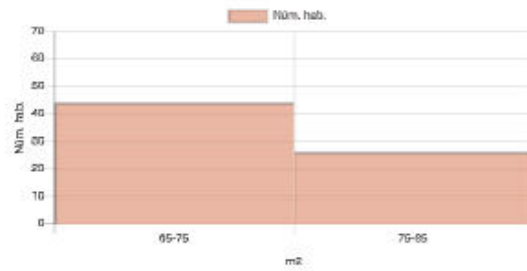


Mapa



Dades inicials

Adreça: Carrer de Josep Pla, El Masnou, Espanya
 Latitud i longitud: 41.476917, 2.304447
 Radi: 750m
 Nombre d'habitatges: 70
 Superfície: 75 m²
 Nivell de manteniment: En perfecte estat
 Planta: Primera o segona
 Any de construcció: >2008
 Certificat energètic: B
 Ascensor: Sí
 Aparcament:
 Moblat: No



*Dades que facilita la Generalitat de Catalunya amb efectes exclusivament informatius

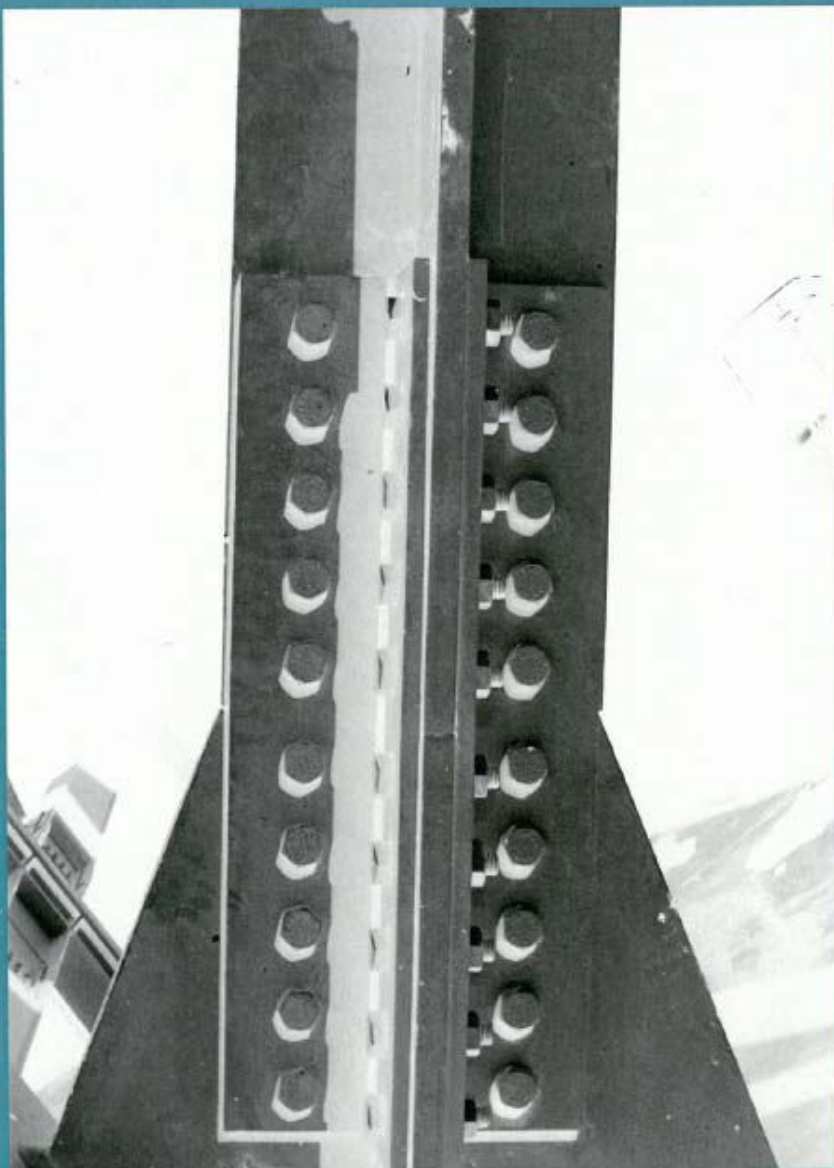
Document generat en data 22/07/2021



Reproducció parcial de la revista BEC del segon trimestre de 2021

Nº 326
TRIMESTRE
2

2021
AÑO LXXXII



BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



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

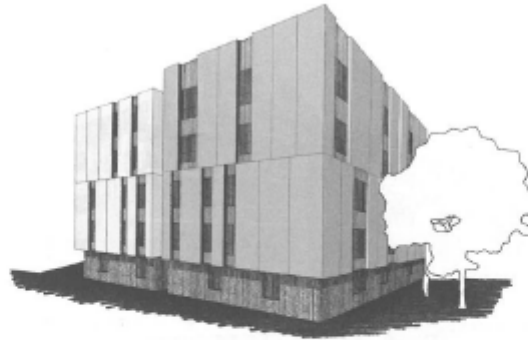
Movimiento de tierras	5,97	*Energía solar (A.C.S.)	45,30
Cimentación	10,87	Material sanitario y grifería	30,84
Estructura	153,66	Electricidad	63,48
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	32,17	Calefacción	50,55
Albañilería gruesa	193,80	Instalaciones especiales	17,18
» azoteas e impermeab. ..	30,20	Fumistería y muebles de cocina ...	54,86
» acabados de fachada ...	34,90	Ascensores	10,47
» solados	78,52	Vidriería	11,49
» acabados interiores	48,17	Pintura y estuco	45,93
» ayudas a industriales ...	33,61	Total	1.193,16
Yesería y cielorrasos	50,86	Seguridad y salud, 2 %	23,86
Cerrajería	30,60	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	47,58	obra, 9,5 %	113,35
» interior	50,91	Total €/m²	1.330,37
Persianas	6,69		
Fontanería	41,54	*Agua caliente sanitaria	
Renovación aire	13,01		

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. - **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. - **Estructura:** Pilares de hormigón, jácenas planas y forjado semiviguetas (luz 6 m). - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicónes de 7x7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahón de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. - **Albañilería acabados de fachada:** Revoco y estucado combinado con piedra artificial y obra vista de gero. - **Albañilería solados:** recocido previo con mortero de 4 cm espesor, suelo laminado de resinas, imitación parquet de madera, sobre fieltro goma-espuma en sala de estar-comedor y gres esmaltado de 40x40 cm en el resto. - **Albañilería acabados interiores:** Piezas serigrafadas color de 30x40 cm. Incluso cenefa. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos, ángulos y aristas. Placas de yeso laminado en cocina, baño, aseo y pasillo. - **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. - **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. - **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. - **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta a gas. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. - **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y 50% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA. RENTA SOCIAL ALTA B-4 PLANTAS



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

Movimiento de tierras	2,19	*Energía solar (A.C.S.)	43,98
Cimentación	7,12	Material sanitario y grifería	10,71
Estructura	105,62	Electricidad	36,41
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	30,52	Calefacción	37,52
Albañilería gruesa	203,35	Instalaciones especiales	12,78
» azoteas e impermeab.	14,45	Fumistería y muebles de cocina ...	35,61
» acabados de fachada ...	32,26	Ascensores	7,73
» solados	44,66	Vidriería	14,07
» acabados interiores	34,28	Pintura	24,54
» ayudas a industriales	22,58	Total	916,42
Yesería y cielorrasos	53,94	Seguridad y salud, 2 %	18,33
Cerrajería	21,70	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	39,00	obra, 9,5 %	87,06
» interior	29,37	Total €/m²	1.021,81
Persianas	6,48		
Fontanería	29,33		
Renovación aire	16,22	*Agua caliente sanitaria	

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm. – **Saneamiento:** Fied separativa de PVC (4 atm), colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahón de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 20 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida acabado con rasilla fina. – **Albañilería acabados de fachada:** Placas de hormigón prefabricado de 6x2x0,12 m, acabado visto, aplacado con placas de aluminio en dinteles y aberturas fachada, antepechos de ladrillo hueco 15 cm revocado con mortero de c.p., celosía graduable de lamas de aluminio en escaleras. – **Albañilería solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrazo transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y Cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas amarillos conductores, RITS y RITE, tendedores terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilobatientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm). – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado, llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monitubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregadero de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3-3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pinturas:** Interior y exterior al plástico (dos manos), elementos de cerrajería al esmalte (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótanos (dos plantas), destinadas a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 55% y el 65% del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA UNIFAMILIAR SENCILLA DE 2 PLANTAS ENTRE MEDIANERAS



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

Movimiento de tierras	6,59	Renovación aire	13,01
Cimentación	27,26	*Energía solar (A.C.S.)	37,70
Estructura	129,85	Material sanitario y grifería	20,46
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	24,52	Electricidad	38,73
Albañilería gruesa	195,38	Calefacción	31,75
» cubierta	39,67	Instalaciones especiales	17,84
» acabados de fachada	29,13	Fumistería y muebles de cocina	38,26
» solados	67,63	Vidriería	13,62
» acabados interiores	25,03	Pintura	24,98
» ayudas a industriales	23,94	Total	988,48
Yesería y cielorrasos	37,54	Seguridad y salud, 2 %	19,77
Cerrajería	28,17	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	40,95	obra, 13,5 %	133,45
» interior	29,69	Total €/m²	1.141,70
Persianas	6,03		
Fontanería	40,75		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: Desbroce del solar, el necesario para cámara sanitaria (0,80 m). - **Cimentación:** Zapatas y riostras H.A. - **Estructura:** Porticada de H.A., forjado semiviga de H.A. y forjado sanitario con viguetas autoportantes de hormigón pretensado. - **Saneamiento:** Tubería de PVC presión por debajo de forjado sanitario (red horizontal), idéntico material en red vertical, incluye sifón exterior registrable de hormigón prefabricado. - **Albañilería gruesa:** Paredes de ladrillo gero cara no vista revocado interiormente con aislamiento PUR de espesor 4 cm según indica el C.T.E., paredes interiores de supermahon de espesor 7 cm doble aisladas con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm en divisiones interiores y con elementos comunes. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta no transitable, lámina asfáltica de espesor 1,4 mm, poliestireno extruido (XPS) de espesor 6 cm de aislamiento térmico, geotextil y 15 cm (promedio) grava 4 cm. - **Albañilería acabados de fachada:** Estuco monocapa acabado con piedra raspada y piezas de gres extrusionado con verteaduras en remate antepechos aberturas. - **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 35x35 cm colocado con c. cola adecuado a su absorción, sobre recocado de mortero de c.p. de espesor 6 cm y lámina asfáltica anti-impacto. - **Albañilería acabados interiores:** Cerámica de 30x40 cm sobre revoco de c.p. colocada a la llana con c. cola. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandilla escalera, registros instalaciones y rejas sencillas en aberturas planta baja. - **Carpintería exterior:** Oscilo-batientes en aluminio lacado. - **Carpintería interior:** Lisa para pintar, puerta principal reforzada con cierre seguridad. - **Persianas:** De aluminio, lamas de 5x1 cm. - **Fontanería:** Red fría y caliente, llaves cierre en cada local húmedo, tubería de polietileno reticular, caldera instantánea ACS de 13 l/minuto. - **Renovación de aire:** Según indica el C.T.E. (apartado HS3). - **Energía solar (A.C.S.):** Paok acumulador individual de 150 l con placas solares térmicas colocado en cubierta. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad sencilla y dispositivos de reducción de consumo. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). - **Calefacción:** Radiadores eléctricos (2 circuitos) con termostato y temporizador. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (1-3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras. - **Pintura:** Al esmalte en cerrajería (2 manos) y al plástico en paredes y techos (2 manos).

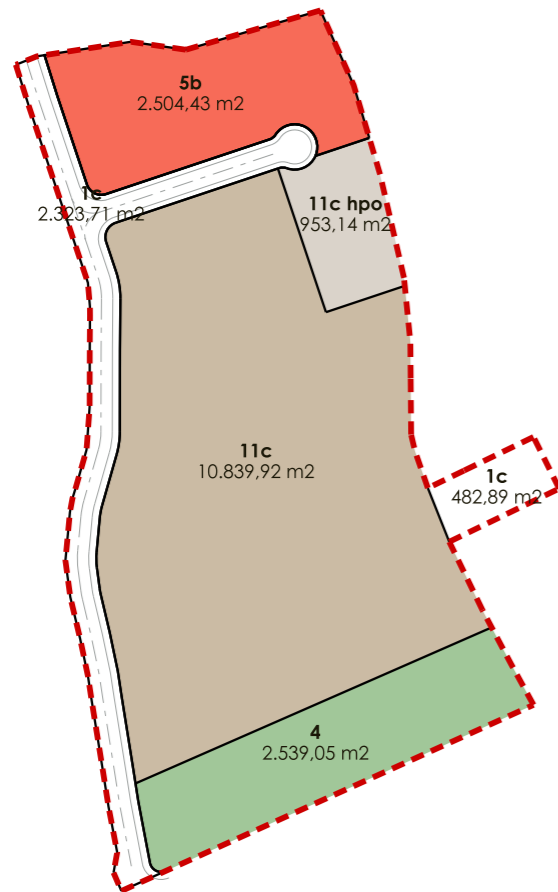
Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 45% y el 55% del valor construido sobre rasante.

215

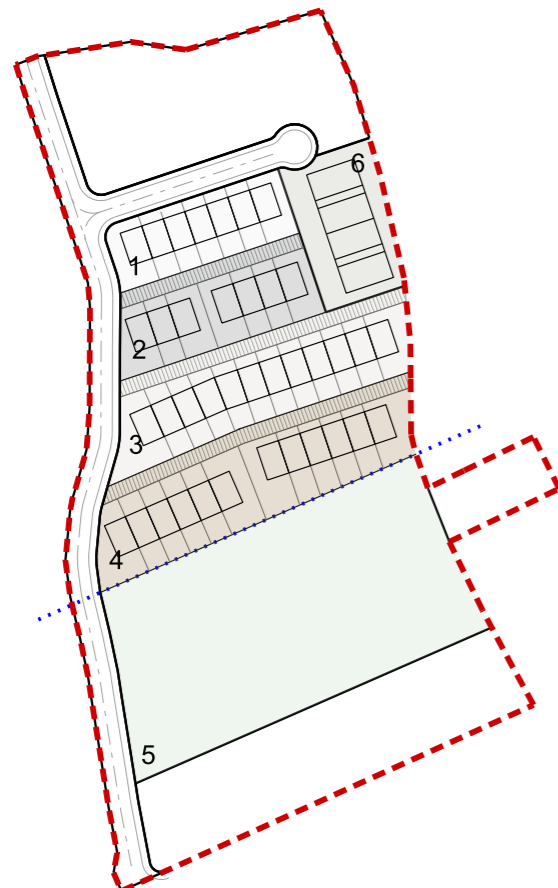
Annex 4

Reproducció de la documentació facilitada per OUA-gamma, en la que s'estableixen els costos unitaris d'urbanització interna i d'urbanització dels sistemes

ZONIFICACIÓ



PARCEL·LACIÓ



QUADRE NÚMEROS

SÒL	TOTAL	19.643,14 m²s	100,00%	
	SISTEMES	7.850,08 m²s	39,96%	
	Equipament	5b	2.504,43 m²s	13,11%
	Espai lliure	4	2.539,05 m²s	13,29%
	Viaris	1c	2.806,60 m²s	14,69%
SOSTRE	ZONES	11.793,06 m²s	60,04%	
		11c	10.839,92 m²s	55,18%
		11c hpp	953,14 m²s	4,85%
	EDIFICABILITAT BRUTA	0,300 m²st/m²s		
SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE RESIDENCIAL	5.730,90 m²st	100,00%	
	Habitatge Lliure	4.011,63 m²st	70,00%	
	Habitatge de Protecció Pública	1.719,27 m²st	30,00%	
	HPP règim lloguer	859,64 m²st	50,00%	
	HPP règim venda	859,64 m²st	50,00%	
DENSITAT	DENSITAT	30,00 hab/Ha		
	hll	38,00 hab		
	hpp	19,00 hab 1h x 90m²		
	TOTAL	57,00 hab		
		105,57 m²/hll		

PARCEL·LES	1	884,45 m²s	738,98 m²st /hab
	2	1.186,32 m²s	207,56 m²s pas vian/vialitat
			983,76 m²s privat
			738,98 m²st 7hab
	3	1.841,31 m²s	318,69 m²s pas vian/vialitat
			1.522,62 m²s privat
		1.266,83 m²st 12hab	
4	2.133,64 m²s	344,02 m²s pas vian/vialitat	
		1.789,62 m²s privat	
		1.266,83 m²st 12hab	
5	4.794,20 m²s	espai comunitari	
6	953,14 m²s	1.719,27 m²st 19hab	

DESPESES

PLANEJAMENT VIGENT PROPOSTA 1 - aparcament soterrat				
Cost d'urbanització intern			PEM	PEC
Vialitat rodada	2.806,60 m²	200,00 €/m²s	561.320,00 €	667.970,80 €
Completació vialitat existent	561,32 m²	20,00 €/m²s	11.226,40 €	13.359,42 €
Enderrocs				137.200,00 €
Parcs i Jardins	2.539,05 m²	40,00% 95,00 €/m²s	96.483,90 €	114.815,84 €
		60,00% 25,00 €/m²s	38.085,75 €	45.322,04 €
Parcel·la privativa (passos vianants)	864,27 m²	100,00 €/m²s	86.527,00 €	102.967,13 €
Parcel·la privativa (espai comunitari)	4.794,20 m²	100,00 €/m²s	479.420,00 €	570.509,80 €
Total			1.273.063,05 €	1.652.145,03 €
Extres				
Portada electricitat				57.641,90 €
Cànon ACA				137.826,00 €
Despesa gestió		15,00%		146.800,21 €
Indemnitació activitat càmping				900.000,00 €
Indemnitació edificacions				672.400,00 €
Total				1.914.668,11 €
Despesa TOTAL				3.566.813,14 €

MP PGOU
 EN EL PE4 CAN BARNADES,
 PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
 DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.00**

plànol **PLANEJAMENT VIGENT NÚMEROS**

escala a3: 1/2.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

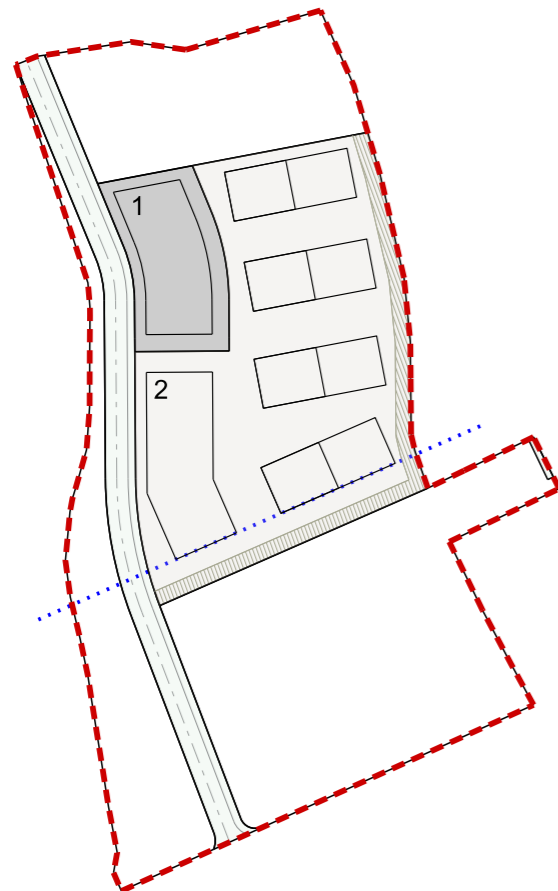
equip redactor **QUA**

col·laboradors

ZONIFICACIÓ



PARCEL·LACIÓ



QUADRE NÚMEROS

SÒL	TOTAL	19,643,14 m²s	100,00%	PARCEL·LES	1	1.210,28 m²s	3.535,77 m²s - 39hab
	SISTEMES	12.011,24 m²s	61,19%		2	6.421,62 m²s	679,93 m²s - pas vian/vialitat
	Equipament	5b	2.459,28 m²s		12,52%	3.169,73 m²s - espai comunitari	
	Espai lliure	4	7.796,59 m²s		39,69%	2.572,46 m²s - privat	
	Vian	1c	1.755,37 m²s	8,94%	8.250,12 m²s - 82hab		
ZONES		7.631,90 m²s	38,85%				
		11c	6.421,62 m²s	32,69%			
		11c hpp	1.210,28 m²s	6,16%			
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA	0,600 m²st/m²s					
	SOSTRE RESIDENCIAL	11.785,88 m²st		100,00%			
	Habitatge lliure	8.250,12 m²st	70,00%				
	Habitatge de Protecció Pública	3.535,77 m²st	30,00%				
	HPP règim lloguer	1.767,88 m²st	50,00%				
	HPP règim venda	1.767,88 m²st	50,00%				
DENSITAT	60,00 hab/Ha						
	hll	78,00 hab					
	hpp	39,00 hab	1h x 90m²				
	TOTAL	117,00 hab					
		105,77 m²/hll					

DESPESES

PLANEJAMENT PROPOSAT - aparcament soterrat				
Cost d'urbanització intern			PEM	PEC
Vialitat rodada	1.755,37 m²	200,00 €/m²s	351.074,00 €	417.778,06 €
Completació vialitat existent	251,97 m²	20,00 €/m²s	7.021,48 €	8.355,56 €
Enderrocs				137.200,00 €
Parcs i Jardins	7.796,59 m²	40,00% 95,00 €/m²s 60,00% 25,00 €/m²s	296.270,42 €	352.561,80 €
Parcel·la privativa (passos vianants)	679,93 m²	100,00 €/m²s	67.993,00 €	80.911,67 €
Parcel·la privativa (espai comunitari)	3.169,73 m²	100,00 €/m²s	316.923,00 €	377.138,37 €
Total			1.156.230,75 €	1.513.114,59 €
Extres				
Portada electricitat				94.185,05 €
Cànon ACA				282.906,00 €
Despesa gestió		15,00%		158.259,68 €
Indemnització activitat càmping				900.000,00 €
Indemnització edificacions				672.400,00 €
Total				2.107.750,73 €
Despesa TOTAL				1.620.865,32 €



MP PGOU
EN EL PE4 CAN BARNADES,
PE6 CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG.DEL BELLRESGUARD

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.00**

plànol **PLANEJAMENT PROPOSAT NÚMEROS**

escala a3: 1/2.000

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **QUA**

col·laboradors



AJUNTAMENT DEL MASNOU

**ANNEX VI
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA**



**EN EL PE4 CAN BARNADES, PE6
CARRER JOAN ROIG I ENTORNS
DEL PG. DEL BELLRESGUARD**

Aprovació inicial

Juliol 2021

Equip redactor:

OUA Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Nuria Noguer Pujadas, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Col·laboradors:

Avantprojecte arquitectònic Sector Can Barnades

BCA Arquitectura

Albert Blanch Segarra, arquitecte

Vanesa Piriz, arquitecta

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, Memòria Social

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

Informe de Sostenibilitat Econòmica de la MP del PGOU de El Masnou en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del Pg. del Bellresguard

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA Gestió del Territori i Urbanisme

Data: juliol 2021
Referència interna VIA: V-20523.2.ISE.Ap. In.

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. DESCRIPCIÓ DE LA MP GOU	3
3.1 Àmbit i abast de la modificació puntual	3
3.2 Criteris i objectius	4
3.3 Descripció de la proposta d'ordenació.....	5
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	8
5. LA HISENDA MUNICIPAL.....	10
5.1 Ingressos municipals	10
5.2 Despeses municipals	11
6. INGRESSOS	12
6.1 Ingressos derivats de l'operació.....	12
6.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació	13
7. DESPESES	13
7.1 Despeses derivades de l'operació.....	13
7.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació	14
8. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI	16

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA, Gestió del Territori i Urbanisme.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica de MP del PGOU de El Masnou en el PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del Pg. del Bellresguard.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Barcelona, juliol de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 70.7 que s'aplica als plans de millora urbana el que estableix l'article 66 pels plans parcials. Aquest article especifica que cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

3. DESCRIPCIÓ DE LA MPGOU

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per OUA.

3.1 Àmbit i abast de la modificació puntual

(Reproducció dels punts 2.1 i 2.2 de la Memòria de la MPGOU)

L'àmbit d'aquesta modificació abasta 4 àmbits diferenciats en el municipi del Masnou amb una superfície total de 23.218,36 m².

- El Sub-àmbit 1 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE4 Can Barnades" i a una petita porció de sòl urbà consolidat de 540,14 m². Abasta una superfície total de 19.643,14 m²
- El Sub-àmbit 2 es correspon al sector de sòl urbà no consolidat delimitat per el PGOU "PE6 Can Roig", conegut com "La Fabriqueta" i abasta una superfície total de 778,68 m²
- El Sub-àmbit 3 –separat alhora en dos petits sub-àmbits, el 3.1 i el 3.2- es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat al Pg. del Bellresguard amb una superfície total de 470,02 m²
- El Sub-àmbit 4 es correspon amb sòl urbà consolidat i de titularitat municipal situat a la part sud de l'Institut mediterrània amb una superfície total de 3.608,37 m²

Tot i que la modificació abasta 4 sub-àmbits diferenciats; els àmbits principals d'ordenació són els àmbits corresponents als dos sectors ja definits al PGOU del Masnou; el "PE4 Can Barnades" i el "PE6 Can Roig". Els altres dos sub-àmbits; que inclouen sòl de sistemes públics ja cedits i urbanitzats, s'inclouen a l'àmbit de la modificació als únics efectes de reconèixer la realitat física dels mateixos tal i com s'exposarà més endavant.

Així, els àmbits principals objecte de la present modificació, són els corresponents als sectors del PE4 i PE6 que no s'han desenvolupat d'ençà de l'aprovació del PGOU. Aquests dos sectors es situen en enclavaments estratègics per potenciar i reforçar l'estructura local del barri "Bellresguard" i del "Nucli Històric" respectivament. Els dos enclavaments; tot i que amb lectures diferenciades possibiliten una millora de l'entorn, generant dues ròtules socials, actives i equipades per els barris esmentats i els seus entorns.

El Sub àmbit 2 (PE6), conegut com "la Fabriqueta" actualment es troba tancat, sense activitat i l'edificació principal i catalogada es troba sense ús, debilitant la pròpia conservació del bé catalogat. En relació al sub-àmbit 1, actualment aquest alberga encara l'activitat de Càmping que és més pròpia del sòl no urbanitzable, i, en aquest enclavament concret, rodejat de sòl urbà consolidat, no genera cap interacció positiva amb l'entorn.

3.2 Criteris i objectius

(Reproducció del punt 2.3 i 2.4 Criteris i Objectius de la Memòria de la MPGOU)

La present modificació puntual té com a objectius principals els detallats a continuació:

Criteris i objectius sub-àmbit 1:

El sub-àmbit 1 de la present Modificació conté els sòls del sector PE4 "Can Barnades" delimitat en el PGOU del Masnou. Els objectius principals d'aquest sector, tal i com es detalla en el cos normatiu de les fitxa del mateix és:

- Preveure un canvi d'ús d'aquest sector transformant-se l'actual Càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a Equipaments i Espais lliures públics previstos en el Pla General. La fitxa també estableix que cal preveure la comunicació de l'actual carretera N-II amb la zona d'equipament destinada a una futura ampliació de l'escola.

Aquests objectius, generals, segueixen essent el punt de partida d'aquesta modificació, que no els contradiu, sinó que busca consolidar-los i potenciar-los de forma més clara i precisa. Alhora que es fa viable des d'un punt de vista econòmic i de gestió l'assoliment d'aquests objectius concrets i d'altres més específics i generals:

- **Adequació al planejament vigent, normativa i legislació de rang superior**
- **Foment de l'habitatge assequible:** Projecció d'habitatge assequible, proposant un 30% del sostre total de la modificació, en règim d'habitatge de protecció.
- **Ordenació racional del sòl públic i privat així com del sostre total previst**
- **Viabilitat econòmica del desenvolupament**

Criteris i objectius sub-àmbit 2:

El sub-àmbit 2 de la present Modificació inclou els sòls del sector PE6 "Carrer Joan Roig" delimitat en el PGOU del Masnou. Els objectius principals d'aquest sector, tal i com es detalla en el cos normatiu de les fitxa del mateix és:

- PE6: Amb la finalitat d'aconseguir esponjar i facilitar una rehabilitació i recuperació de sòl públic en el nucli històric del Masnou es crea un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que ha de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.

Aquest objectiu, general, segueixen essent el punt de partida d'aquesta modificació, que no el contradiu, si bé el planteja de forma diferenciada a fi de millorar-ne la gestió futura, relacionant-lo de forma directa amb el desenvolupament del sub-àmbit 1.

El fet de que l'estructura de la propietat en els dos sub-àmbits sigui coincident, facilita la gestió alhora que permet assolir els objectius previstos en ambdós localitzacions de forma més efectiva i reforçada. Vincular els dos desenvolupaments permet compensar l'aprofitament del sub-àmbit 2 al sub-àmbit 1 alhora que s'aporta una edificació i un sòl al patrimoni municipal per destinar-lo a equipament que reforça l'activació i recuperació del Nucli històric.

En aquest sub-àmbit, el PGOU contemplava únicament la previsió d'un espai lliure al interior de l'illa i la resta de sòl es contemplava de titularitat privada amb un aprofitament que era de difícil gestió i materialització. Així, la present modificació en aquest sub-àmbit es fixa com a objectiu:

- **Preservació de la memòria històrica** i dels valors culturals i estètics del Nucli Històric
- **Activació del nucli històric** amb la recuperació i rehabilitació de sòl públic
- **Viabilitat de gestió** per l'assoliment de conservació i recuperació del bé catalogat

3.3 Descripció de la proposta d'ordenació

(Reproducció parcial del punt 2.7 Descripció de la proposta d'ordenació de la Memòria del MPGOU)

Proposta d'ordenació sub-àmbit 1

El sub-àmbit 1 objecte de la present modificació s'ordena en base als objectius principals anteriorment exposats. Es proposa un canvi d'ús en aquest sector transformant-se l'actual càmping en un desenvolupament residencial realitzant les corresponents cessions de sòl destinat a sistemes i preveient la comunicació de l'actual carretera N-II amb la prolongació del Passatge de la Constitució des de l'Escola Lluís Millet.

Es proposa una ordenació recolzada sobre l'optimització del consum de sòl per destí privat concentrant l'ordenació de l'edificació de forma integrada amb les tipologies de l'entorn del Bellresguard a la part central i alliberant la resta de sòl per completar els sistemes existents d'espai lliure i equipaments en els límits nord, sud i oest.

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual varia, en part, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Segons l'establert a l'article 31 del TRLU el sòl que es troba en Sòl Urbà Consolidat, essent 540,14 m² de sistema viari de l'àmbit proposat que passaran a ser Sòl Urbà No Consolidat inclosos en l'àmbit del sector amb l'objectiu de ser re-urbanitzats com a zona verda. La resta de l'àmbit; 19.103 m² coincidint amb l'àmbit ja delimitat al planejament vigent mantenen la condició de sòl urbà no consolidat.

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació preveu modificar la delimitació i qualificació de les zones i sistemes inclosos dins de l'àmbit, sense variar l'estructura general ja prevista al planejament vigent però si ajustant la proporció entre zones i sistemes passant del 66,66% de sòl privat al 38,85% i incrementant en conseqüència els sistemes del 33,33% al 61,15%

ZONES:

Zona de volumetria ordenada de Can Barnades (clau 11cb) – 6.421,62 m² / 32,69%

La clau 11cb és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial lliure en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari tot i que l'execució de la totalitat del sostre es podrà plantejar en fases independents per cada bloc.

Zona destinada a habitatge protegit de Can Barnades (clau 11cb-hp) – 1.210,28 m² / 6,16%

La clau 11cb-hp és una clau de nova creació que engloba el sòl destinat a residencial de protecció en la que l'edificació es correspon al tipus d'ordenació per volumetria específica. L'ordenació es planteja en una única parcel·la, a fi de garantir el projecte unitari i l'execució de la totalitat del sostre en fase única.

Aprofitament

En primera instància es fixa l'edificabilitat del sector en 0,6 m²st/m²s que és resultat de la mitja de l'entorn i que alhora és un valor pròxim a l'edificabilitat dels sectors previstos al Pla General i per tant podem concloure que és una edificabilitat adequada per el desenvolupament.

A partir del sostre màxim resultant i aplicant superfícies mitges per habitatge òptimes per cada tipologia (aproximadament 100 m² en habitatge lliure i 90 m² en habitatge de protecció) en resulta una densitat mitja de l'àmbit de 61,60 hab./ha. Aquest valor de densitat s'arrodoneix fins a 60 hab./ha que és de fet coherent amb la densitat mitja del municipi i amb la densitat mitja de la urbanització del Bellresguard.

Cessions i compromisos dels propietaris

Es proposa la cessió dels terrenys qualificats com a sistema viari (1.736,88 m²), sistema de parcs i jardins urbans (7.815,08 m²) i sistema d'equipaments (2.459,28 m²). Els sòls de sistemes d'espais lliures i vialitat es cediran urbanitzats segons els criteris que es defineixin en el corresponent projecte d'urbanització.

Adicionalment a les cessions previstes en el propi sub-àmbit 1, es fixa com a càrrega externa al desenvolupament, la cessió gratuïta tant del sòl com de l'edificació corresponent a la Fabriqueta i situada al sub-àmbit 2 d'aquesta modificació. Aquest compromís es pren per part de la propietat i de forma consensuada amb l'ajuntament donat que la propietat dels dos sectors és coincident i facilitant d'aquesta manera el desenvolupament dels dos subàmbits.

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

- 10% de cessió sobre l'import d'aprofitament segons el planejament vigent
- 15% de cessió sobre la diferència d'aprofitament entre el planejament vigent i la proposta de MP.

Polígon d'Actuació

L'àmbit de la modificació en el sub-àmbit 1 determina un Polígon d'Actuació PAU01 corresponent al sub-àmbit 1 de la present modificació.

g) Quadre resum Sub-àmbit 1

SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES			SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL		19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%	19.643,14 m ² s	100,00%	
	SISTEMES		12.011,24 m ² s	61,15%	0,00 m ² s	0,00%	12.011,24 m ² s	61,15%	
	Equipament	5b	2.459,28 m ² s	12,52%	0,00 m ² s	0,00%	2.459,28 m ² s	12,52%	
	Espai lliure	4	7.796,59 m ² s	39,69%	0,00 m ² s	0,00%	7.796,59 m ² s	39,69%	
	Viari	1c	1.755,37 m ² s	8,94%	0,00 m ² s	0,00%	1.755,37 m ² s	8,94%	
ZONES	volumetria ordenada		7.631,90 m ² s	38,85%	0,00 m ² s	0,00%	7.631,90 m ² s	38,85%	
		11cb	6.421,62 m ² s	32,69%	0,00 m ² s	0,00%	6.421,62 m ² s	32,69%	
		11cb-hp	1.210,28 m ² s	6,16%	0,00 m ² s	0,00%	1.210,28 m ² s	6,16%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA		0,60 m ² st/m ² s						
	SOSTRE RESIDENCIAL		11.785,88 m ² st						100,00%
	Habitatge Lliure		8.250,12 m ² st						70,00%
	Habitatge de Protecció Pública		3.535,77 m ² st						30,00%
	HPP règim lloguer		1.767,88 m ² st						50,00%
	HPP règim venda		1.767,88 m ² st						50,00%
	DENSITAT		60,0 hab/Ha						
	hll	78,00 hab							
	hpp	39,00 hab							
	TOTAL	117,00 hab							

Proposta d'ordenació sub-àmbit 2

Es proposa la cessió gratuïta de l'edifici i sòl de la "Fabriqueta" al ajuntament del Masnou per tal que, d'aquesta manera sigui viable la seva recuperació i transformació en destí públic, alhora que es proposa la conservació dels jardins del carrer Joan Roig que configuren una imatge característica i que formen part de la memòria històrica del Masnou.

Tot i que la fitxa del planejament vigent preveia un nou espai públic a l'interior de l'illa conformada pels carrers Santa Anna, Joan Roig i Bonaventura Bassegoda, que havia de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent, la present modificació proposa qualificar-ho en la seva totalitat d'equipament públic fixant a nivell de condicions ordenació de l'edificació l'assoliment dels objectius del planejament vigent. Es proposa qualificar-ho tot d'equipament públic per tal de donar major flexibilitat al programa funcional del propi equipament, que es té pensat destinar a usos culturals.

SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA			SUNC		SUC		TOTAL		
SÒL	TOTAL					778,68 m ²	100,00%	778,68 m ²	100,00%
	SISTEMES					707,11 m ²	90,81%	707,11 m ²	90,81%
	Equipament	5			707,11 m ²	90,81%		707,11 m ²	90,81%
	Espai lliure	4			0,00 m ²	0,00%		0,00 m ²	0,00%
	Viari	1c			0,00 m ²	0,00%		0,00 m ²	0,00%
ZONES					71,57 m ²	9,19%	71,57 m ²	9,19%	
volumetria ordenada					0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	
casc antic					71,57 m ²	9,19%	71,57 m ²	9,19%	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA			0,00 m ² st/m ² s					
	SOSTRE TOTAL			0,00 m ² st 100,00%					
	Habitatge Lliure			0,00 m ² st 0,00%					
Nau			0,00 m ² st 0,00%						

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present Estudi Econòmic i financer. Reproducció del Quadre resum comparatiu: planejament vigent VS modificació puntual de l'apartat 2.11 de la Memòria de la MPGOU.

QUADRE RESUM MPGOU PE4, PE5 i entorns Pg. del Bellsguard El Masnou															
		PGOU						MPGOU 2021						DIFERÈNCIA	
SUB-ÀMBIT 1 - PE4 CAN BARNADES		SUNC		SUC		TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		TOTAL	
SÒL	TOTAL		19.103,00 m ²	100,00%	540,14 m ²	100,00%	19.643,14 m ²	100,00%	19.643,14 m ²	100,00%	19.643,14 m ²	100,00%	19.643,14 m ²	100,00%	0,00 m ²
	SISTEMES		6.369,00 m ²	33,34%	540,14 m ²	100,00%	6.909,14 m ²	35,17%	12.011,24 m ²	61,15%	0,00 m ²	0,00%	12.011,24 m ²	61,15%	5.102,10 m ²
	Equipament	5b	2.469,00 m ²	12,87%	0,00 m ²	0,00%	2.469,00 m ²	12,87%	2.469,00 m ²	12,62%	0,00 m ²	0,00%	2.469,00 m ²	12,62%	0,28 m ²
	Espai lliure	4	1.910,00 m ²	10,00%	0,00 m ²	0,00%	1.910,00 m ²	10,00%	7.776,87 m ²	39,69%	0,00 m ²	0,00%	7.776,87 m ²	39,69%	5.866,87 m ²
	Viari	1c	3.000,00 m ²	10,47%	540,14 m ²	2,82%	3.540,14 m ²	13,30%	1.755,37 m ²	8,94%	0,00 m ²	0,00%	1.755,37 m ²	8,94%	-784,77 m ²
ZONES		12.734,00 m ²	66,64%	0,00 m ²	0,00%	12.734,00 m ²	64,83%	7.631,90 m ²	38,85%	0,00 m ²	0,00%	7.631,90 m ²	38,85%	-5.102,10 m ²	
volumetria ordenada		12.734,00 m ²	66,64%	0,00 m ²	0,00%	12.734,00 m ²	64,83%	6.421,62 m ²	32,69%	0,00 m ²	0,00%	6.421,62 m ²	32,69%	-6.312,38 m ²	
volumetria ordenada - hp		0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	1.210,28 m ²	6,14%	0,00 m ²	0,00%	1.210,28 m ²	6,14%	1.210,28 m ²	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA		0,30 m ² st/m ² s						0,60 m ² st/m ² s						
	SOSTRE RESIDENCIAL		5.730,90 m ² st 100,00%						11.785,88 m ² st 100,00%						6.054,98 m ² st
	Habitatge Lliure		4.012,63 m ² st 70,00%						8.230,12 m ² st 70,00%						4.217,49 m ² st
	Habitatge de Protecció Pública		1.718,27 m ² st 30,00%						3.555,77 m ² st 30,00%						1.837,50 m ² st
	HPP règim lloguer		839,64 m ² st 30,00%						1.787,88 m ² st 30,00%						908,23 m ² st
HPP règim venda		839,64 m ² st 30,00%						1.787,88 m ² st 30,00%						908,23 m ² st	
DENSITAT		30,0 hab./Ha						60,0 hab./Ha							
Hl		38,00 hab						78,00 hab						40,00 hab	
hpp		19,00 hab						39,00 hab						20,00 hab	
TOTAL		57,00 hab						117,00 hab						60,00 hab	
SÒL	TOTAL		778,68 m ²	100,00%			778,68 m ²	100,00%	778,68 m ²	100,00%	778,68 m ²	100,00%	778,68 m ²	100,00%	0,00 m ²
	SISTEMES		327,00 m ²	41,99%			327,00 m ²	41,99%	707,11 m ²	90,81%	707,11 m ²	90,81%	707,11 m ²	90,81%	380,11 m ²
	Equipament Socio-cultural	5d	0,00 m ²	0,00%			0,00 m ²	0,00%	707,11 m ²	90,81%	707,11 m ²	90,81%	707,11 m ²	90,81%	707,11 m ²
	Espai lliure	4	327,00 m ²	41,99%			327,00 m ²	41,99%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	-327,00 m ²
	Viari	1c	0,00 m ²	0,00%			0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²
ZONES		451,68 m ²	58,01%			451,68 m ²	58,01%	71,57 m ²	9,19%	71,57 m ²	9,19%	71,57 m ²	9,19%	-380,11 m ²	
volumetria ordenada		451,68 m ²	58,01%			451,68 m ²	58,01%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	0,00 m ²	0,00%	-451,68 m ²	
casc antic		0,00 m ²	0,00%			0,00 m ²	0,00%	71,57 m ²	9,19%	71,57 m ²	9,19%	71,57 m ²	9,19%	71,57 m ²	
SOSTRE	EDIFICABILITAT BRUTA		0,660 m ² st/m ² s						0,000 m ² st/m ² s						
	SOSTRE TOTAL		501,00 m ² st 100,00%						0,00 m ² st 100,00%						-501,00 m ² st
Habitatge Lliure		266,00 m ² st 53,01%						0,00 m ² st 0,00%						-266,00 m ² st	
Nau		235,00 m ² st 46,99%						0,00 m ² st 0,00%						-235,00 m ² st	

SUB-ÀMBIT 3 - PG. DEL BELLESGUARD		SUNC		SUC		TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		TOTAL			
TOTAL				470.02 m²		100,00%		470.02 m²		100,00%		470.02 m²		100,00%		0,00 m²	
SISTEMES				470.02 m²		100,00%		470.02 m²		100,00%		470.02 m²		100,00%		0,00 m²	
Equipment		5		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²	
Espai lliure		4		264,73 m²		56,32%		264,73 m²		56,32%		264,73 m²		56,32%		-264,73 m²	
Vari		1c		205,29 m²		43,68%		205,29 m²		43,68%		205,29 m²		43,68%		264,73 m²	

SUB-ÀMBIT 4 - INSTITUT MEDITERRÀNIA		SUNC		SUC		TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		TOTAL			
TOTAL				3.408,37 m²		100,00%		3.408,37 m²		100,00%		3.408,37 m²		100,00%		0,00 m²	
SISTEMES				3.408,37 m²		100,00%		3.408,37 m²		100,00%		3.408,37 m²		100,00%		0,00 m²	
Equipment educatiu		5b		68,07 m²		1,99%		68,07 m²		1,99%		343,92 m²		9,53%		275,85 m²	
Equipment polivalent		5h		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		1.450,35 m²		40,19%		1.450,35 m²	
Espai lliure		4		3.540,30 m²		98,11%		3.540,30 m²		98,11%		1.715,91 m²		47,55%		-1.824,39 m²	
Vari		1c		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		98,19 m²		2,72%		98,19 m²	

QUADRE RESUM MPGOU PE4, PE6 i entorn Pg del Bellesguard El Masnou																													
TOTAL MPGOU		PGOU				MPGOU 2021				DIFERÈNCIA																			
TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		TOTAL															
TOTAL		19.881,68 m²		100,00%		4.618,53 m²		100,00%		24.048,53 m²		100,00%		18.432,86 m²		100,00%		3.335,15 m²		100,00%		23.218,36 m²		100,00%		0,00 m²			
SISTEMES		6.496,00 m²		33,68%		4.618,53 m²		100,00%		11.314,53 m²		47,05%		12.011,24 m²		65,16%		3.335,15 m²		100,00%		16.796,74 m²		72,34%		5.482,21 m²			
Equipment		5		2.459,00 m²		12,37%		68,07 m²		0,36%		2.527,07 m²		13,23%		2.459,28 m²		13,34%		1.051,03 m²		5,50%		4.960,66 m²		25,97%		2.433,59 m²	
Espai lliure		4		2.237,00 m²		11,25%		3.805,03 m²		19,92%		6.042,03 m²		31,63%		7.796,59 m²		42,30%		1.715,91 m²		8,98%		9.512,50 m²		49,80%		3.470,47 m²	
Vari		1c		2.000,00 m²		10,06%		745,43 m²		3,90%		2.745,43 m²		14,37%		1.755,37 m²		9,52%		568,21 m²		2,97%		2.323,58 m²		12,16%		-421,85 m²	
ZONES		13.185,68 m²		66,32%		0,00 m²		0,00%		12.734,00 m²		52,95%		6.421,62 m²		34,84%		0,00 m²		0,00%		6.421,62 m²		27,66%		-6.312,38 m²			
volumetria ordenada		11cb		12.734,00 m²		64,05%		0,00 m²		12.734,00 m²		52,95%		6.421,62 m²		34,84%		0,00 m²		0,00%		6.421,62 m²		27,66%		-6.312,38 m²			
volumetria ordenada - hp		11cb-hp		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²			
volumetria ordenada		11c		451,68 m²		2,27%		0,00 m²		451,68 m²		2,27%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		-451,68 m²			
casc antic		10 no ed		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²			
SOSTRE																													
Habitatge Lliure																													
Habitatge de Protecció Pública																													
Nau																													

Quadre resum MPGOU PE4, PE6 i entorn Pg Bellesguard:

TOTAL MPGOU		PGOU				MPGOU 2021				DIFERÈNCIA																			
TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		SUNC		SUC		TOTAL		TOTAL															
TOTAL		19.881,68 m²		100,00%		4.618,53 m²		100,00%		24.048,53 m²		100,00%		18.432,86 m²		100,00%		3.335,15 m²		100,00%		23.218,36 m²		100,00%		0,00 m²			
SISTEMES		6.496,00 m²		33,68%		4.618,53 m²		100,00%		11.314,53 m²		47,05%		12.011,24 m²		65,16%		3.335,15 m²		100,00%		16.796,74 m²		72,34%		5.482,21 m²			
Equipment		5		2.459,00 m²		12,37%		68,07 m²		0,36%		2.527,07 m²		13,23%		2.459,28 m²		13,34%		1.051,03 m²		5,50%		4.960,66 m²		25,97%		2.433,59 m²	
Espai lliure		4		2.237,00 m²		11,25%		3.805,03 m²		19,92%		6.042,03 m²		31,63%		7.796,59 m²		42,30%		1.715,91 m²		8,98%		9.512,50 m²		49,80%		3.470,47 m²	
Vari		1c		2.000,00 m²		10,06%		745,43 m²		3,90%		2.745,43 m²		14,37%		1.755,37 m²		9,52%		568,21 m²		2,97%		2.323,58 m²		12,16%		-421,85 m²	
ZONES		13.185,68 m²		66,32%		0,00 m²		0,00%		12.734,00 m²		52,95%		6.421,62 m²		34,84%		0,00 m²		0,00%		6.421,62 m²		27,66%		-6.312,38 m²			
volumetria ordenada		11cb		12.734,00 m²		64,05%		0,00 m²		12.734,00 m²		52,95%		6.421,62 m²		34,84%		0,00 m²		0,00%		6.421,62 m²		27,66%		-6.312,38 m²			
volumetria ordenada - hp		11cb-hp		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²			
volumetria ordenada		11c		451,68 m²		2,27%		0,00 m²		451,68 m²		2,27%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		-451,68 m²			
casc antic		10 no ed		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²		0,00%		0,00 m²			
SOSTRE																													
Habitatge Lliure																													
Habitatge de Protecció Pública																													
Nau																													

5. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

5.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan compostats per:
Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions, ...
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
 - a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
 - b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
 - c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
4. Els impostos potestatus:
 - a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
 - b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.

5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.
6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

En el cas del pressupost de El Masnou de l'any 2020, l'IBI representa el 32,47% dels ingressos.

5.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,...)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan compostades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.

- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

En el cas del pressupost de El Masnou de l'any 2020, els serveis públics bàsics es corresponen amb el 43,56% del total de les despeses.

6. INGRESSOS

6.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
 - a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
 - b. IAE: El sector no preveu activitat econòmica i per tant no es preveuen ingressos en concepte de IAE.
 - c. IVTM: El sector preveu la creació de 121 nous habitatges i la creació d'un màxim de 203 places d'aparcament vinculades a l'habitatge lliure i l'habitatge protegit. Per tant, es preveu un increment del parc de vehicles i caldrà determinar els ingressos vinculats a aquest nou parc.
4. Impostos potestatsius:
 - a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
 - b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI), així com del parc de vehicles (IVTM)

També s'incrementarà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge amb la cessió obligatòria i gratuïta del 10-15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Es tracta de bens que posteriorment poden ser alienats per destinar-ne el resultat a allò previst a la legislació vigent. Aquests possibles ingressos no es poden destinar a qualsevol ús i, per tant, no es tenen en consideració.

6.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou sostre previst en funció del seus usos, així com dels ingressos previstos per l'augment del parc de vehicles (IVTM).

Els nous usos previstos en el sector són residencials.

Per tal de calcular els futurs ingressos per IBI s'han analitzat les ordenances fiscals municipals. En concret, l'ordenança fiscal 4 d'Impost de béns immobles. Aquesta determina el tipus de gravamen aplicable als béns urbans l'any 2021 en funció de la seva tipologia.

El tipus de gravamen quan es tracta de béns urbans és, amb caràcter general, de 0,75%.

Aquest gravamen s'aplica sobre el valor cadastral. Donat que la ponència cadastral de municipi de no està disponible, s'ha optat per emprar un mètode alternatiu per tal de poder estimar els ingressos previstos en concepte d'IBI.

En aquest sentit, s'han analitzat el pressupost municipal del 2020 el qual determinen que els ingressos en concepte d'IBI i IVTM són:

PRESSUPOST 2020 MASNOU		
font: Portal transparència Catalunya		
INGRESSOS	ingrés total	ingrés per habitant
Impost sobre bens immobles (urbana)	8.837.107 €	376 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	1.261.000 €	54 €
	10.098.107 €	430 €

Tenint en compte que l'augment total d'habitatges previstos pel sector és de 117 habitatges, amb una mitjana segons el Cens del 2011 de 2,51 habitants per habitatge (font: Idescat), s'estima un augment de població de 294 habitants.

En base a aquest augment de població, l'augment d'ingressos en concepte d'IBI i IVTM s'estima:

INGRESSOS	Increment ingressos
Impost sobre bens immobles (urbana)	110.420 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	15.858 €
	126.278 €

Font: elaboració pròpia en base a les dades del pressupost municipal del 2020, les previsions de planejament i les dades dels Cens del 2011.

Els ingressos totals en concepte d'IBI i IVTM s'estimen en 126.278 €.

7. DESPESES

7.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament del Pla s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

Pel que fa als equipaments previstos en el sector, es considera que amb el desenvolupament del sector únicament es realitza la reserva de sòl que permetrà en el futur la construcció d'un equipament. L'ús de l'equipament, el seu cost de construcció i el manteniment dependran del tipus d'equipament i del moment de la seva construcció. L'equipament es construirà quan hi hagi la demanda necessària i serà en aquell moment en el qual s'haurà de garantir que es disposa de recursos per a la construcció, posada en funcionament i manteniment de l'equipament.

7.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Donat que l'Ajuntament no disposa d'un barem que permeti determinar el cost de la prestació d'aquests serveis, per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals del 2020 per tal de determinar la despesa en aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

D'acord amb el Pressupost del 2020, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

PRESSUPOST 2020 MASNOU		
font: Portal transparència Catalunya		
DESPESES:	Import despeses	Despesa per habitant
Seguretat i mobilitat ciutadana	2.990.668,00 €	127 €
Enllumenat públic	498.552,00 €	21 €
Neteja viària	1.074.493,00 €	46 €
Jardineria	1.525.795,00 €	65 €
Via pública	1.104.335,00 €	47 €

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis. La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

Superfície zones verdes	24,48	Ha
Superfície vials	69,24	Ha

Font: Elaboració pròpia en base al Planejament vigent (MUC).



Plànol d'elaboració pròpia en el que el classifica el sòl segons la seva qualificació urbanística i es marca en vermell el sòl que està urbanitzat. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

DESPESES:	Import despeses	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha
Seguretat i mobilitat ciutadana	2.990.668,00 €	vialitat i zones verdes	31.910,67 €/Ha
Enllumenat públic	498.552,00 €	vialitat i zones verdes	7.200,35 €/Ha
Neteja viària	1.074.493,00 €	vialitat	15.518,39 €/Ha
Jardineria	1.525.795,00 €	zones verdes	62.328,23 €/Ha
Via pública	1.104.335,00 €	vialitat	15.949,38 €/Ha

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector.

SUPERFÍCIES SISTEMES SECTOR	Ha	m2
Superfície vials	0,1755	1755,37
Superfície zones verdes	0,7797	7796,59

Les despeses previstes seran:

DESPESES:	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha	Superfície afectada sector (Ha)	Despeses serveis sector
Seguretat i mobilitat ciutadana	vialitat i zones verdes	31.910,67 €/Ha	0,96	30.480,94 €
Enllumenat públic	vialitat i zones verdes	7.200,35 €/Ha	0,96	6.877,74 €
Neteja viària	vialitat	15.518,39 €/Ha	0,18	2.724,05 €
Jardineria	zones verdes	62.328,23 €/Ha	0,78	48.594,76 €
Via pública	vialitat	15.949,38 €/Ha	0,18	2.799,71 €
				91.477,21 €

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 91.477,21€

8. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.
2. La previsió d'increment dels ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector és de 114.195 € anuals, i de 16.400 € en concepte d'IVTM.
3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.
4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos totals derivada del desenvolupament del sector s'estimen en 126.278 € anuals.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).
2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries.

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 91.477,21€

Balanc:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima en 34.800,89€ anuals positius.

Per tant, **s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.**

Barcelona, juliol de 2021

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

GONZALEZ
DURAN, ENRIC
(FIRMA)

Firmado digitalmente por GONZALEZ DURAN, ENRIC (FIRMA)
Número de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=46744370K, sn=GONZALEZ, givenName=ENRIC, cn=GONZALEZ DURAN, ENRIC (FIRMA)
Fecha: 2021.07.30 12:18:38 +02'00'

VAZQUEZ
UTZET,
GEORGINA
(FIRMA)

Firmado digitalmente por VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA)
Número de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=40533585H, sn=VAZQUEZ, givenName=GEORGINA, cn=VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA)
Fecha: 2021.07.30 12:11:40 +02'00'

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.