


165-234 020

94/2636 25-6-02

## PLA PARCIAL Núm. 1 "CAN JORDANA"

DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DEL MASNOU  
(EL MARESME)

	Generalitat de Catalunya Departament de Política Territorial i Obres Públiques Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de <b>18 SET 2002</b> i acordada la seva publicació a l'efecte d'execució en data <b>07 MAIG 2003</b>	
i.e. secretària 	
Mercè Albiol Núñez	

FEBRER 2.002

## INDEX GENERAL

### DOCUMENT I. DOCUMENTACIÓ ESCRITA

#### 1. ENQUADRAMENT DEL PLA PARCIAL

- 1.1 DIRECTRIUS I OBJECTIUS
- 1.2 MARC URBANÍSTIC DE REFERÈNCIA
- 1.3 SITUACIÓ GEOGRÀFICA
- 1.4 PREEXISTÈNCIES
- 1.5 CONDICIONS GEOLÒGIQUES
- 1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL
- 1.7 ADEQUACIÓ DEL PLA PARCIAL AL PLANEJAMENT GENERAL
- 1.8 FITXA DEL PLA GENERAL (PLA PARCIAL 1. CAN JORDANA)

#### 2. DESCRIPCIÓ DEL PLA

- 2.1 CONCEPCIÓ GENERAL DE L'ORDENACIÓ
- 2.2 XARXA VIÀRIA
- 2.3 ESPAIS LLIURES PÚBLICS
- 2.4 ZONIFICACIÓ
- 2.5 EDIFICABILITAT I NÚMERO D'HABITATGES. ESTUDI PER ILLES
- 2.6 10 % D'APROFITAMENT MIG
- 2.7 QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES EDIFICABILITAT I DENSITAT DE SOL PRIVAT
- 2.8 QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES DE SÒL PÚBLIC

#### 3. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

- 3.1 ELS SERVEIS. GENERALITATS
- 3.2 SISTEMA DE SANEJAMENT
- 3.3 SISTEMA D'ABASTAMENT D'AIGUA
- 3.4 SISTEMA D'ELECTRIFICACIÓ
- 3.5 SISTEMA D'ENLLUMENAT PÚBLIC
- 3.6 SISTEMA DE TELECOMUNICACIONS
- 3.7 SISTEMA DE XARXA DE GAS
- 3.8 ANNEXES

#### 4. ORDENANCES REGULADORES

- 4.1 DSIPOSICIONS GENERALS
- 4.2 REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL
- 4.3 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

#### 5. PROGRAMA D'ACTUACIÓ . PLA D'ETAPES. GESTIÓ

- 5.1 PLAÇ D'EXECUCIÓ
- 5.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ
- 5.3 EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ
- 5.4 COMPROMISOS ENTRE L'URBANITZADOR I L'AJUNTAMENT
- 5.5 COMPROMISOS ENTRE L'URBANITZADOR I ELS FUTURS PROPIETARIS DELS SOLARS
- 5.6 PLA D'ETAPES . PLAÇ D'EXECUCIÓ I IMPLANTACIÓ DELS SERVEIS
- 5.7 CONSERVACIÓ DE L'URBANITZACIÓ
- 5.8 GARANTIA DE L'EXACTE CUMPLIMENT DELS COMPROMISOS
- 5.9 MITJANS ECONÒMICS I FINANCIACIÓ

## 6. ESTUDI ECONÓMIC I FINANCER

- 6.1.- COST APROXIMAT DE LES OBRES
- 6.2.- REPERCUSSIÓ DEL COST DE LES OBRES

## DOCUMENT II. DOCUMENTACIÓ GRÁFICA

### II.1 PLANOLS D'INFORMACIÓ ( I )

- I.1 SITUACIÓ
- I.2 PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR
- I.3 TOPOGRAFIA I PREEXISTÈNCIES (cartografia de l'Ajuntament)
- I.4 PROPIETATS

### II.2 PLANOLS D'ORDENACIÓ (O)

- O.1 ALINIACIONS XARXA VIÀRIA I RASANTS
- O.2 SECCIONS LONGITUDINALS XARXA VIÀRIA
- O.3 SECCIONS TRANSVERSALS XARXA VIÀRIA
- O.4 QUALIFICACIÓ I DOMINI DEL SÒL
- O.5 PERÍMETRES REGULADORS (ordenances urbanístiques)
- O.6 PERFILS REGULADORS (ILLES RP)
- O.7 PERFILS REGULADORS (ILLES RU) I PERÍMETRE DELS SOTERRANIS
- O.8 PROPOSTA D'ORDENACIÓ (sense valor normatiu)
- O.9 IMPLANTACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (seccions pels edificis)
- O.10 IMPLANTACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (seccions per eix carrer)
- O.11 FORMALITZACIÓ DELS ESPAIS LLIURES

### II.3 PLANOLS DE GESTIÓ (G)

- G.1 GESTIÓ I PLA D'ETAPES

### II.4 PLANOLS DE SERVEIS (S)

- S.1 ESQUEMA DE CLAVEGUERAM
- S.2 ESQUEMA D'ABASTAMENT D'AIGÜA
- S.3 ESQUEMA DE XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIÓ
- S.4 ESQUEMA DE XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSIÓ
- S.5 ESQUEMA DE GAS
- S.6 ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONS
- S.7 ESQUEMA D'ENLLUMENAT PÚBLIC



DOCUMENT I. DOCUMENTACIÓ ESCRITA

---





## 1. ENQUADRAMENT DEL PLA PARCIAL

---



### 1.1 DIRECTRIUS I OBJECTIUS

En la revisió del Pla General d'Ordenació del municipi del Masnou (fitxa corresponent al PP-1) queden fixats els objectius que determinen l'ordenació d'aquest sector de planejament, literalment diu :

Els principals són potenciar aquest sector del Municipi que s'ha de convertir en el punt neuràlgic del Masnou, incloent una franja de Sistema viari en forma de Rambla arbrada en la vorera de la riera de Vallmora, concentrant l'espai lliure públic (Plaça pavimentada, aproximadament 1500 m<sup>2</sup>) en la part sud, davant de l'antic mercat.

També s'inclou dins de l'àmbit del PP la finca dels mateixos propietaris que està qualificada com a (4) Espais Lliures públics que pertany a l'anomenat Parc Vallmora.

Aquesta revisió del Pla General anul·la l'anterior Pla Especial del Parc Vallmora, aprovat per l'Ajuntament.

S'obliga a l'obertura del carrer de connexió entre la part baixa del Parc Vallmora i el carrer de Sant Crispí.

En el sostre edificable i la densitat, ja s'han tingut en compte les condicions establertes per l'article 123 apartat 1 del decret legislatiu 1/1990 (12 juliol) sobre la cessió de Sistemes Generals.

Es preveuen aproximadament, el 75% dels habitatges en tipologia plurifamiliar (d'una superfície construïda mitja de 120 m<sup>2</sup>) i el 25% dels habitatges en tipologia unifamiliar arreglerada.

#### Situació actual:

Aquest PP ja estava contemplat, si bé amb un àmbit més reduït, a l'anterior PGOU. Durant el període de vigència d'aquest Pla no s'ha arribat a aprovar cap proposta urbanística.

La gestió que queda fixada és la del sistema de Compensació.

### 1.2 MARC URBANÍSTIC DE REFERÈNCIA

El marc de referència del Pla Parcial és el Text Refós del Pla General d'Ordenació del municipi del Masnou, i en concret la fitxa del Sector de sòl urbanitzable PP 1 " Can Jordana " que figura en la Normativa Urbanística (Tom II).

L'anomenat Text Refós, va ésser aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, el 19 de setembre de 2001 i publicat al D.O.G.C. el 5 de novembre de 2.001.

### 1.3 SITUACIÓ GEOGRÀFICA

La finca de "Can Jordana" està situada en el centre del nucli urbà de la població, constituint la seva ubicació un tap a la continuïtat de la xarxa viària, ja que en la dita finca hi moren actualment sis carrers per la seva part oest, i dues per l'est; aquest límit oest és l'actual Torrent Vallmora, que darrerament s'ha canalitzat de forma soterrada, amb la qual cosa s'ha salvat la principal dificultat orogràfica.

Paralelament, i en front de la part sud-oest de la finca, existeix un edifici denominat "MASNOU CENTRE" en que està ubicat el nou mercat municipal, amb capacitat per a 250 persones, el jutjat de pau i altres dependències municipals.

D'altra banda aquest pla servirà per absorbir la forta demanda d'habitatges que existeix a la població, així com també serà de vital importància per a garantir la fluïdesa del tràfic rodat en el centre de la població.

Paralelament, el disseny grafiat en la revisió del Pla General pretén potenciar aquest sector dotant-lo d'una concentració d'espais lliures (Parc Vallmora) als costats de la prolongació del carrer Sant Crispí i de l'actual Torrent Vallmora, la qual cosa permetrà una bona accessibilitat del Parc des del centre de la població .

El terreny per dotacions (segons el Pla General) s'ubica al costat de la zona verda per que pugui actuar complementàriament a ella.

#### 1.4 PREEXISTÈNCIES

Topogràficament la finca de "Can Jordana" constitueix l'aiguavessant est del Torrent Vallmora; per tant es tracta d'uns terrenys amb pendent transversal més o menys uniforme cap el Torrent a la vegada que segueixen longitudinalment, la caiguda de la torrentera.

Actualment, aquests terrenys estan esgraonats per diferents feixes de conreu que formen plataformes agrícoles que en el seu dia varen alterar la configuració inicial del terreny natural.

El seu ús és el de terrenys de conreu de regadiu i segueixen tots ells treballats en l'actualitat.

Dins del Sector de planejament i en els terrenys de la finca de Can Jordana existeix una part edificada on s'hi troba la masia i dos habitatges unifamiliars aïllats més, així com una sèrie d'edificacions agrícoles annexes; totes aquestes edificacions pertanyen i estan ocupades per la família Jordana.

#### 1.5 CONDICIONS GEOLÒGIQUES

En aquesta zona predominen els terrenys quaternaris, procedents de la descomposició de les roques de la serralada del litoral. És predominant la naturalesa granítica en fase de descomposició, donant lloc a la fisonomia característica de la denominada terra de "sauló". Es presenten també bancades aïllades d'argiles i graves poc consolidades.

Actualment, tot el terreny està dedicat a l'agricultura, per tant té una capa de terra argilosa adobada.

#### 1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

Dins del Sector, i a part del terrenys ocupats pels vials i torrents existents que ocupen una superfície de 3.756,00 m2, ens trobem amb els terrenys de la finca de "Can Jordana " estructurada en dues propietats registrals: una majoritària, amb la Masia, coberts agrícoles, un habitatge unifamiliar aïllat i els terrenys de conreu adjunts, a nom de Jordi Jordana Doria amb una superfície de 29.776m<sup>2</sup> i un'altre menor ocupada per un habitatge unifamiliar, a nom d'Antonio Jordana Doria, amb una superfície de 409m<sup>2</sup>.

Aquests dos propietaris tenen la seva adreça a la mateixa finca (C/ Josep Estrada s/n. "Can Jordana").

### 1.7 ADEQUACIÓ DEL PLA PARCIAL AL PLANEJAMENT GENERAL

En la tramitació de la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou, tal i com s'ha dit anteriorment, queden delimitats els paràmetres bàsics tant de cessions obligatòries com d'edificabilitat que han de formalitzar el pla parcial.

La Zonificació i Ordenació de l'edificació s'ajusten en tot moment al que diu el Planejament General i així l'urbanització del Torrent Vallmora i la prolongació del Carrer San Crispí determinen la xarxa viària bàsica. D'altra banda la situació de la Plaça urbana i del Parc Vallmora determinen l'organització dels espais lliures.

La superfície total del sector, el Pla Parcial la fixa en 33.941 m<sup>2</sup> molt semblant a la que determina el Pla General que es de 33.951 m<sup>2</sup>.

El sòl públic total que delimita el pla parcial (espais lliures, equipaments, vials rambla urbana i vials rodats), és de 18.178 m<sup>2</sup>, superior al mínim que fixa el Pla General que es de 16.897 m<sup>2</sup>.

El sòl privat delimitat pel pla parcial és, per tant, inferior al fixat pel Pla General, 15.763 m<sup>2</sup> contra els 17.054 m<sup>2</sup> que fixa el PG.

En el que respecta als paràmetres de sostre edificable i nombre d'habitatges, el planejament parcial fixa uns estàndards equivalents als que determina la fitxa del Pla General.

Per a la confecció del contingut de la documentació del Pla Parcial, s'ha seguit lògicament, l'articulat de la legislació urbanística vigent, en concret l'article 25 del Decret Legislatiu 1/90 (Text Refós de la Legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística) i l'article 45 i concordants del Reglament de Planejament Urbanístic.

Al tractar-se d'un pla d'iniciativa particular, també la documentació del Pla Parcial, aconsegueix els requisits dels articles 60, 79 i 80 del Decret 1/90, Articles 6, 46 i 64 del Reglament de Planejament. Així mateix, el sistema de gestió (compensació) estarà regulat per l'article 164 a 181, de l'anomenat Decret i els articles 2 al 14, 16 i 19 a 33 del Decret 303/97 (Reglament sobre mesures per a facilitar l'execució urbanística).

Paral·lelament, també s'ha tingut en compte l'articulat de la Normativa del Pla General que afecta al seu desenvolupament (Capítol II de la Normativa) i en concret els següents articles:

- Art. 17 Plans Parcials
- Art. 24 Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el Pla General
- Art. 25 Pla d'etapes
- Art. 27 Promoció d'accessibilitat
- Art. 29 Condicions relatives a l'abastament d'aigua
- Art. 30 Condicions de sanejament
- Art. 36 Condicions de la documentació dels plans
- Art. 37 Precisió i ajust dels límits



De l'article 17 de la Normativa del Pla General, es desprèn la conveniència de la redacció d'aquest pla parcial, així mateix en aquest P.P. no cal preveure connexions viàries exteriors a ell. Aquest article, també obliga a que el plaç d'execució de l'urbanització sigui inferior a 8 anys (extrem també reflectit en l'article 25).

Pel que fa a la documentació dels plans, es remet a la legislació urbanística vigent.

En l'article 24 de la Normativa del Pla General, diu que cal respectar les previsions de cessions i d'ordenació fixades en el planejament general. També diu que els conceptes tècnics que utilitzi el Pla Parcial, seran sempre que sigui convenient, els de la normativa del Pla General. Aquest extrem torna a ésser remarcat en l'article 36.


Les condicions d'abastament d'aigua (Art.29) i sanejament (Art.30), també han estat respectades.

Pel que fa a l'ajust de límits, la variació és tant insignificant (10 m2) que creiem que no cal justificar-la.

Cal dir que, tal com diu l'article 36, tota la documentació del pla Parcial s'ha confeccionat sobre cartografia oficial de l'Ajuntament del Masnou. Aquesta cartografia està feta per l'Institut de Cartografia de Catalunya, amb una precisió de l'escala 1/500.

Barcelona, Febrer de 2.002


Marta Torras  
Arquitecta


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
 Direcció General d'Urbanisme

---

Aprovat definitivament per la Comissió  
 d'Urbanisme de Barcelona en sessió  
 de **18 SET 2002**  
 i acordada la seva publicació a l'efecte  
 d'executivitat en data **07 MAIG 2003**

---

La secretària  
  
 Mercè Albiol Núñez

Aprovat inicialment per la Comissió de Govern  
en sessió del dia **17 abril 2002**

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament de  
en sessió del dia **20/6/02**

El Secretari

## 2 DESCRIPCIÓ DEL PLA

---



## 2.1 CONCEPCIÓ GENERAL DE L'ORDENACIÓ

Tal i com ja s'ha dit anteriorment en d'altres apartats, bona part de la Ordenació que proposa el Pla Parcial ve definida pel planejament de rang superior, com és el Pla General . El Pla estructura la Plaça, l'espai lliure del Parc Vallmora, els dos vials i la situació de l'equipament. Es fixa l'aliniació i l'amplada dels dos vials (Torrent Vallmora i prolongació de Sant Crispí) i es predetermina l'ubicació de la plaça pública situant-la a la cantonada del carrer Vallmora amb el carrer Josep Estrada.

La distribució dels edificis d'habitatges plurifamiliars i unifamiliars, respon a criteris d'orientació solar i adequació volumètrica als desnivells naturals existents.

## 2.2 XARXA VIÀRIA

Un punt de gran importància per a un desenvolupament homogeni del sector, és el seu nexa amb l'actual casc urbà. La xarxa viària projectada és una continuació de la trama dels carrers actuals, de manera que les noves vies serveixen per relligar tot el teixit urbà nou amb l'antic amb continuïtat.

Les vies projectades s'han traçat seguint un concepte de jerarquització amb el que es pretén aconseguir un cert aïllament del trànsit rodat a la zona d'edificació que fa que aquest tingui un valor de caràcter cívic i tranquil·litzant amb el que s'assegura la qualitat de vida de la zona.

El traçat de les vies s'ha subordinat a la voluntat de que en cap punt d'elles la pendent fos superior al 8% (pendent màxima aconsellable) i a la de seguir el pendent natural del terreny.

Així mateix, s'ha procurat que el sistema viari del sector actués complementàriament amb el del casc urbà i que ambdós formessin un conjunt.

En el sentit mar-muntanya el Pla General preveu un vial de sistema general que discorre per damunt de l'actual Torrent Vallmora (cal recordar que aquest Torrent està ja soterrat).

Aquest vial tindrà una amplada total de 16 m, repartits en una vorera de 2 m., una calçada rodada de 6 m., una franja d'aparcament de 2 m. i una vorera de 6 m. que constitueix una rambla urbana i que unirà la plaça amb el Parc Vallmora. El Torrent Vallmora s'identifica amb les sigles VR1 i VRU1 (Rambla Urbana).

Aquest vial és una prolongació de l'actual carrer Roger de Flor i constituirà pràcticament el límit oest del planejament, quedant a la seva banda esquerra tota una sèrie d'espais lliures en els que s'hi plantaran arbres.

En el sentit est-oest es crea un carrer que el Pla General preveia de 10 m. d'amplada, que uneix el carrer Sant Crispí amb el carrer Santander (atravessant el Pla Parcial núm. 10).

Aquest carrer (prolongació de Sant Crispí) s'ha volgut potenciar i s'hi ha afegit una rambla en la seva vorera nord, que serveixi per canalitzar l'accés dels vianants al Parc Vallmora. Així doncs, la secció d'aquest carrer serà de 15,50 m. constituïts per una vorera de 2 m., una calçada rodada de 6 m., i una vorera-rambla de 7,50 m. S'identifica amb les sigles VR2 i VRU2.

La xarxa viària, es completa en dos petits vials interiors d'una amplada de 6 m (VR3 i VR4). Seria aconsellable fer aquests vials seria aconsellable de paviment únic i prioritat invertida.

L'actual carrer Maria Canaleta (VR5) tanca la xarxa viària per l'est. Aquest carrer és actualment gairebé impracticable ja que no està pavimentat i és un carrer que no té una rasant ben definida. El pla l'incorpora i el dissenya fins a la Plaça Duc d'Armada, que si està pavimentada.

La superfície total de la vialitat és de 8.362 m<sup>2</sup>, que representa el 24,64% de la superfície del sector.

	M <sup>2</sup> SUP.	%
XARXA VIÀRIA	8.632 m <sup>2</sup>	24,64
Vials Rambla Urbana	1.578 m <sup>2</sup>	4,65
VRU-1	874 m <sup>2</sup>	
VRU-2	704 m <sup>2</sup>	
Vials rodats	6.784 m <sup>2</sup>	19,99
VR-1	3.214 m <sup>2</sup>	
VR-2	1.331 m <sup>2</sup>	
VR-3	679 m <sup>2</sup>	
VR-4	390 m <sup>2</sup>	
VR-5	1.170 m <sup>2</sup>	

### 2.3 SISTEMA D'EQUIPAMENTS (EQ)

La ubicació de l'equipament públic correspon a la que ja havia predeterminat el Pla General, i està situat per sobre de la prolongació del carrer Sant Crispí i adjacent al Parc Vallmora, per poder actuar d'aquesta manera de forma complementària a ell.

La seva superfície és 1.364 m<sup>2</sup> de sòl, el que representa el 4,02% de la superfície total del Pla Parcial.

### 2.4 ESPAIS LLIURES PÚBLICS

La ubicació i superfície dels espais lliures públics ja venen definides pel Pla General d'Ordenació d' El Masnou. Aquests espais lliures són la Plaça pública i el Parc Vallmora.

El Parc Vallmora està situat a la zona nord del PP, darrera els blocs plurifamiliars de la parcel·la RP-1 i amb l'accés principal per la rambla del Torrent Vallmora. La formalització del parc està en fase d'estudi per part del propi ajuntament d'El Masnou. El PP només inclou la part més baixa del parc, que s'estén cap el nord. En la documentació gràfica s'inclou l'última proposta del parc (plànol O-11).

La Plaça pública s'ubica a la part sud del PP, davant del nou mercat i delimitada pel Torrent Vallmora i el carrer de Josep Estrada. Té una superfície de 1.500 m<sup>2</sup> i estarà majoritàriament pavimentada. S'inclou un estudi de la seva formalització en el plànol O-11 de la documentació gràfica.

La cessió dels espais lliures públics és de 8.452 m<sup>2</sup>, que suposen un 24,90% de la superfície del PP.

	M <sup>2</sup> SUP.	%
<b>ESPAIS LLIURES PÚBLICS</b>	<b>8.452 m<sup>2</sup></b>	<b>24,90</b>
ELL-1 Parc Vallmora	6.952 m <sup>2</sup>	
ELL-2 Plaça	1.500 m <sup>2</sup>	

## 2.5 ZONIFICACIÓ

La zonificació del sòl d'aprofitament privat ha pretès plasmar la voluntat de convivència entre blocs plurifamiliars i habitatges arrengrats en filera.

Els edificis plurifamiliars es situen al llarg de les rambles, tant del Torrent Vallmora (VRU-1) com de la prolongació del carrer Sant Crispí (VRU-2).

El pla preveu la creació de 5 parcel·les denominades amb les sigles de RP-1 a RP-5.

La RP-1, constitueix una gran parcel·la, on s'ubiquen tres edificis rectangulars i separats entre si un mínim de 10 m. per permetre la permeabilitat visual al Parc Vallmora.

Les RP-2, RP-3 i RP-4 es situen, tal com s'ha dit, al llarg de la rambla del Torrent Vallmora, amb una alineació obligatòria de façana per tal de donar coherència formal a dita rambla.

La RP-5, que és la del 10% d'aprofitament mig, segueix el criteri abans explicat, però gira en el seu encontre amb la plaça pública (ELL-2), per tal de crear una plaça pavimentada amb façana.

Les edificacions unifamiliars arrengrades es situen al darrera dels blocs plurifamiliars de forma paral·lela, i constitueixen tres parcel·les independents.

Tractament diferenciat té l'espai actualment ocupat per les edificacions de "Can Jordana". En aquestes es proposa redactar un estudi de detall que permeti ordenar-les en un futur.

La superfície de sol privat, és de 15.763 m<sup>2</sup>, el que representa un 46,44% de la superfície total del sector. El desgloss de cada una de les illes, es reflecteix en el quadre següent:

	M <sup>2</sup> SUP.	%
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>15.763 m<sup>2</sup></b>	<b>46,44</b>
<b>Residencial unifamiliar</b>	<b>4.773 m<sup>2</sup></b>	<b>14,06</b>
RU-1	2.304 m <sup>2</sup>	
RU-2	1.532 m <sup>2</sup>	
RU-3	937 m <sup>2</sup>	
<b>Residencial plurifamiliar</b>	<b>7.897 m<sup>2</sup></b>	<b>23,27</b>
RP-1	3.146 m <sup>2</sup>	
RP-2	1.333 m <sup>2</sup>	
RP-3	1.327 m <sup>2</sup>	
RP-4	515 m <sup>2</sup>	
RP-5	1.576 m <sup>2</sup>	
RUE "Can Jordana"	3.093 m <sup>2</sup>	9,11



## 2.6 EDIFICABILITAT I NÚMERO D'HABITATGES . ESTUDI PER ILLES

El Pla General fixa un coeficient d'edificabilitat brut de 0,53 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl, i una densitat màxima de 36 vivendes per hectàrea, sense especificar cap coeficient d'edificabilitat neta ni altres limitacions.

Per tal de repartir l'edificabilitat, s'ha optat per estudiar les tipologies edificatòries que es desitgen construir, i a partir d'aquests assignar un sostre màxim i un nombre màxim d'habitatges a cada una de les parcel·les de sòl privat. El fet de tenir clar el tipus edificatòri ha permès ordenar l'edificació mitjançant el sistema de volumetria definida de configuració flexible.

Atès que la superfície de l'àmbit d'actuació del Pla Parcial és de 33.941 m<sup>2</sup> de sòl, aplicant un coeficient de 0,53 dóna un sostre màxim de 17.988,73 m<sup>2</sup>.

Les actuals edificacions de Can Jordana estan formades pes 3 habitatges de la mateixa família i un conjunt de coberts agrícoles complementaris a l'actual explotació. Per fer el càlcul de l'edificabilitat s'ha considerat que els coberts computen al 50%. Amb aquest criteri el total de sostre edificat actualment a la finca de Can Jordana és de 1.211 m<sup>2</sup> (veure plànol).

L'edificabilitat otorgada a la finca de Can Jordana és de 1.300 m<sup>2</sup> de sostre, que és una mica superior a la que té actualment. L'ordenació definitiva es farà en un Estudi de Detall, possibilitat contemplada en l'article 17.3 de la Normativa del Pla General.



El sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges de cada parcel.la, queda reflectit en el quadre següent:

	M² SOSTRE	Nº HABITATGES
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>17.989 m²</b>	<b>122</b>
Residencial unifamiliar	3.894 m²	22
RU-1	1.770 m²	10
RU-2	1.416 m²	8
RU-3	708 m²	4
Residencial plurifamiliar	12.782 m²	95
RP-1	5.172 m²	42
RP-2	2.305 m²	16
RP-3	2.195 m²	16
RP-4	1.054 m²	9
RP-5	2.056 m²	12
RUE "Can Jordana"	1.300 m²	5

### 2.7 10 % D'APROFITAMENT MIG

De les converses mantingudes amb l'Ajuntament del Masnou, s'ha considerat que la cessió del 10% d'aprofitament mig, es materialitzés en la parcel.la RP-5, que té una superfície de 1.576 m² de sòl i 2.056 m² de sostre.

Si bé la superfície de sòl cedit, és exactament el 10% del sòl d'aprofitament privat, no passa així amb l'edificabilitat atorgada que excedeix en 258 m² de sostre.

Això és per compensar a que l'Ajuntament no se li dona aprofitament d'habitatges arrengrerats i si d'habitatges plurifamiliars.

El nombre d'habitatges atorgats a la parcel.la del 10% d'A.M., és de 12, que correspon al 10% del nombre total d'habitatges.

## 2.7. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES, EDIFICABILITATS I DENSITAT DEL SÒL PRIVAT

	M <sup>2</sup> SUP.	%	M <sup>2</sup> SOSTRE	Nº HABITATGES
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>15.763 m<sup>2</sup></b>	<b>46,44</b>		
Residencial unifamiliar	4.773 m <sup>2</sup>	14,06	3.894 m <sup>2</sup>	22
RU-1	2.304 m <sup>2</sup>		1.770 m <sup>2</sup>	10
RU-2	1.532 m <sup>2</sup>		1.416 m <sup>2</sup>	8
RU-3	937 m <sup>2</sup>		708 m <sup>2</sup>	4
Residencial plurifamiliar	7.897 m <sup>2</sup>	23,27	12.782 m <sup>2</sup>	95
RP-1	3.146 m <sup>2</sup>		5.172 m <sup>2</sup>	42
RP-2	1.333 m <sup>2</sup>		2.305 m <sup>2</sup>	16
RP-3	1.327 m <sup>2</sup>		2.195 m <sup>2</sup>	16
RP-4	515 m <sup>2</sup>		1.054 m <sup>2</sup>	9
RP-5	1.576 m <sup>2</sup>		2.056 m <sup>2</sup>	12
RUE "Can Jordana"	3.093 m <sup>2</sup>	9,11	1.300 m <sup>2</sup>	5

## 2.8. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES DEL SÒL PÚBLIC

	M <sup>2</sup> SUP.	%
<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>18.178 m<sup>2</sup></b>	<b>53,56</b>
Xarxa Viària	8.362 m <sup>2</sup>	24,64
Vials Rambla Urbana	1.578 m <sup>2</sup>	4,65
VRU-1	874 m <sup>2</sup>	
VRU-2	704 m <sup>2</sup>	
Vials rodats	6.784 m <sup>2</sup>	19,99
VR-1	3.214 m <sup>2</sup>	
VR-2	1.331 m <sup>2</sup>	
VR-3	679 m <sup>2</sup>	
VR-4	390 m <sup>2</sup>	
VR-5	1.170 m <sup>2</sup>	
Espais Lliures públics	8.452 m <sup>2</sup>	24,90
ELL-1 Parc Vallmora	6.952 m <sup>2</sup>	
ELL-2 Plaça	1.500 m <sup>2</sup>	
Equipaments EQ	1.364 m <sup>2</sup>	4,02

Barcelona, Febrer de 2.002



Marta Torras  
Arquitecta



### 3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

---



### 3.1 ELS SERVEIS. GENERALITATS

Aquest capítol de l'infraestructural urbanística descriu les característiques dels serveis que ha de gaudir el sector per a assolir la condició de sòl urbà.

Cal dir que tant pel carrer Roger de Flor com pel carrer Josep Estrada hi passen tots els serveis; i que el carrer Torrent Vallmora, antic torrent, si bé no està pavimentat en part si que l'antic torrent està canalitzat de forma soterrada.

### 3.2 SISTEMA DE SANEJAMENT I CLAVEGUERAM

El sistema previst per a la construcció de la xarxa de sanejament es la d'un sistema separatiu amb tub de formigó soterrat per la recollida de les aigües brutes fins a la xarxa general del carrer Roger de Flor i Josep Estrada.

Les aigües d'escorrentia es recolliran de forma soterrada i es conduiran fins a la canalització del torrent.

Donada la topografia del sector, amb caiguda uniforme, no existeix cap problemàtica per a recollir ambdós tipus d'aigües.

L'esquema d'aquestes xarxes està grafiat al plànol S-1 de la documentació gràfica.

### 3.3 SISTEMA D'ABASTAMENT D'AIGUA

El subministrament d'aigua potable queda garantit per la companyia Sorea S.A. que ja disposa d'una tuberia de 200 mm. en el carrer Roger de Flor.

El cabdal pel que s'haurà de calcular la xarxa serà el de 250 litres-habitant-dia, amb el que el cabdal serà de 122 habitatges x 4 persones / habitatge x 250 litres = 100 m3/dia.

Malgrat aquests càlculs el factor determinant pel dimensionat de la xarxa, serà el de les boques d'incendi, que condicionen totes les dimensions de la distribució, ja que en els punts de presa s'haurà de comptar amb una pressió residual de 3,5 kg/cm2.

L'esquema de la xarxa està calculat per la pròpia companyia (SOREA), així com la seva avaluació econòmica.

Aquesta xarxa està grafuada en el plànol S-2 de la documentació gràfica.

### 3.4 SISTEMA D'ELECTRIFICACIÓ

L'instal.lació elèctrica es preveu soterrania i d'acord amb les normes de la companyia Fecsa.

Donada la superfície dels estatges que s'obtenen de dividir els m2 màxims autoritzats pel Pla i catalogant-les com d'electrificació mitjana, haurem de preveure una potència de: 122 habitatges x 5 kw. = 610 kw.: però si adoptem un coeficient de simultaneïtat de 0,6 tindriem una potència de 366 kw. si tenim en compte que l'enllumenat públic pot gastar uns 20 kw. i l'equipament públic uns altres 20 kw, es pot prendre com a previsió la de 406 kw.

132

Prop del sector existeixen 2 estacions transformadores: la del mercat i la situada prop de la caserna de la guàrdia civil, no obstant si fos necessària la construcció d'alguna E.T. aquesta estarà integrada en les edificacions o soterrada.

Els càlculs elèctrics i esquemes els ha fet la pròpia companyia (Fecsa-Enher), així com la previsió de soterrament de les línies de mitja tensió que creuen el Pla.

Tots aquests esquemes queden reflectits en els plànols S-3 i S-4.

### 3.5 SISTEMA D'ENLLUMENAT PÚBLIC

Degut a les diferents seccions de carrers, es preveuen dos tipus d'il.luminacions:

1.- Pels carrers de 8 o 10 metres da calçada es col.locaran columnes de 7 metres tipus CL2 IEP amb lluminàries tipus Q52V o equivalent per a làmpada de VMCC de 250W

2.- A la resta de carrers i rambles es col.locaran columnes de 4 metres d'alçària tipus CL-17 IEP amb braç i lluminària tipus G 504 o equivalent per a làmpada VMCC 125W/220V

El preveu la col.locació de 2 armaris metàl.lics en els centres de transformació a col.locar en el carrer Sant Crispí i el VR-4, amb el corresponetn mòdul d'escomesa i mòdul de comandament i maniobra de 15 kW, model ARI-25-R d'Arelsa amb control Urbilux i estabilitzador.

Aquesta xarxa està grafiada en el plànol S-7.

### 3.6 SISTEMA DE TELECOMUNICACIONS

Per fer l'esquema de les telecomunicacions s'ha partit de les directrius fixades en els Convenis suscrits entre Localred, Telefonica i Menta, respectivament. Tota la xarxa futura serà soterrada.

### 3.7. SISTEMA DE XARXA DE GAS

La canalització i el seu dimensionat, està feta per la pròpia companyia Gas Natural. Aquesta xarxa, no té cos econòmic per a l'urbanització, llevat de l'obra civil per a la seva instal.lació.

Barcelona, Febrer de 2.002

  
Marta Torras  
Arquitecta

### 3.8 ANNEXES

---



## CONTACTE AMB LA COMPANYIA TELEFÒNICA

---



## PUNT URBA, S.A.

Carrer General Prim, 3 6º 08940 CORNELLLA DE LOBREGAT Tel.:93480.02.30

### C.T.N.E.

Sr. Miquel Anfgei Floreta Espinós  
Avda. Marques de Santmenat, 26-36  
08014 BARCELONA

Cornella, a 11 de juny de 2001

Benvoiguts senyors:

Estan elaborant els treballs de redacció del Pla Parcial 1 "Can Jordana" del Pla General del Terme Municipal del Masnou, els agrairiem ens facilitessin un esquema en dimensionat de la seva futura xarxa interior del sector, així com els punts de connexió, juntament amb un pressupost estimatiu.

Així mateix caldrà preveure el soterrament de les línies aèries que puguin creuar el sector.

Juntament amb aquesta carta, adjuntem:

- plànol de situació dins del municipi
- plànol d'ordenació de les futures edificacions amb el número d'habitatges i la seva superfície aproximada

Esperant rebre notícies seves, els més aviat possible, els agraim la seva col.laboració.

PUNT URBA, S.A.  
Conseller

JOSE GARCIA USON





**CONTACTE AMB GAS NATURAL**

---



# PUNT URBA, S.A.

Carrer General Prim, 3 6º 08940 CORNELLA DE LOBREGAT Tel.:93480.02.30

187

## GAS NATURAL

Departament Contractacions

Avda. Menendez Pelayo s/n  
MONTIGALA (Badalona)

Comella, a 11 de juny de 2001

Benvolguts senyors:

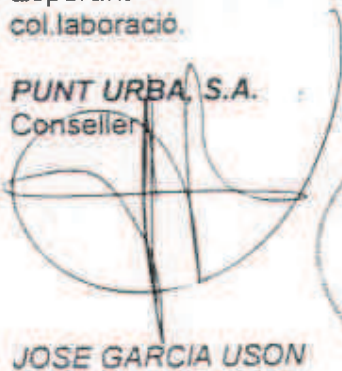
Estan elaborant els treballs de redacció del Pla Parcial 1 "Can Jordana" del Pla General del Terme Municipal del Masnou, els agrairiem ens facilitessin un esquema en dimensionat de la seva futura xarxa interior del sector, així com els punts de connexió, juntament amb un pressupost estimatiu.

Juntament amb aquesta carta, adjuntem:

- plànol de situació dins del municipi
- plànol d'ordenació de les futures edificacions amb el número d'habitatges i la seva superfície aproximada

Esperant rebre notícies seves, els més aviat possible, els agraim la seva col.laboració.

PUNT URBA, S.A.  
Conseller



JOSE GARCIA USON



**gasNatural**

RECIBIDO  
2 SET. 001  
[ ]



Srs:  
PUNT URBA , S.A.  
General Prim, 3 6<sup>a</sup>  
08940 Cornellà de Llobregat

Badalona, 6 de setembre 2001

Senyors:

En referència al projecte d'urbanització del Pla Parcial 1 "Can Jordana" del Pla General del Terme Municipal del Masnou del qual sou promotors, ens plau informar-vos que una vegada analitzat el projecte per part dels nostres Serveis Tècnics, es necessari construir una xarxa de 406 metres en Baixa Pressió, per a subministrar els 117 habitatges de l'esmentat projecte.

La col.laboració econòmica en el cost de la canalització és de 1.200.000 ptes. (IVA no inclòs), asumint Gas Natural sdg, S.A. el cost de l'obra mecànica de la xarxa, i per part de la Promotora el cost de la obra civil.

Aquesta oferta, queda condicionada a que els habitatges estiguin equipats amb aigua calenta sanitària i calefacció subministrats amb gas natural.

Esperant que aquestes condicions siguin de la vostra conformitat, restem a la vostra disposició per a qualsevol aclariment.

Us saluda ben atentament,

  
Enric Fernández Cruz

Annex: Plànol de la xarxa a construir

GAS NATURAL SDG, S.A.  
Av. Portal de l'Àngel, 22  
08002 Barcelona  
Tel: 93 402 51 00  
Fax: 93 402 58 70

**CONTACTE AMB FECSA-ENHER**

---

150



# PUNT URBA, S.A.

Carrer General Prim, 3 6º 08940 CORNELLLA DE LOBREGAT Tel.:93480.02.30

## FECSA-EHNER

Departament de Contractacions  
Carretera de la Mata, 89  
08304 MATARO

Cornella, a 11 de juny de 2001

Benvolguts senyors:

Estan el.laborant els treballs de redacció del Pla Parcial 1 "Can Jordana" del Pla General del Terme Municipal del Masnou, els agraïrem ens facilitessin un esquema en dimensionat de la seva futura xarxa interior del sector, així com els punts de connexió, juntament amb un pressupost estimatiu.

Així mateix caldrà preveure el soterrament de les línies aèries que puguin creuar el sector.

Juntament amb aquesta carta, adjuntem:

- plànol de situació dins del municipi
- plànol d'ordenació de les futures edificacions amb el número d'habitatges i la seva superfície aproximada

Esperant rebre notícies seves, els més aviat possible, els agraïm la seva col.laboració.

PUNT URBA, S.A.  
Conseller

JOSE GARCIA USON







Grupo **Endesa**

Direcció Zona Vallès - Maresme  
SECTOR MARESME  
Ctra. de Mata, 89, (08304 - Mataró)  
Tel. 93 702 31 99  
Fax. 93 702 30 97

191

**Mataró, 13 de juliol de 2001**

**DIRIGIDA A:**  
**PUNT URBA, S.A.**  
**A/A: Jose Garcia Uson**  
**C/. General Prim, 3 6<sup>a</sup>**  
**08940 CORNELLA DE LOBREGAT**

**Ref. Grafiat de Serveis: 01/36/3743**

Senyors,

En contestació a la seva petició de data **11-06-01**, ens plau adjuntar el grafiat de plànols sol·licitant corresponent a les instal·lacions subterrànies d'aquesta Companyia.

Per altre part, els hi indiquem que les dades facilitades ho son a títol merament orientatiu, doncs, com vostès bé coneixen, aquests poden haver resultat afectats per la topografia del terreny i/o treballs d'altres companyies de Serveis.

En conseqüència es serveixin adoptar les mesures de seguretat que creguin convenient (cables manuals, guants, ferramentes de treball aïllants, etc.), a fi d'evitar accidents que puguin posar en perill la integritat física dels seus treballadors, així com desperfectes a les nostres instal·lacions.

Aprofitem l'avinentsa per a saludar-vos ben atentament.



Carles Pelá Marín  
Àrea Vallès-Maresme  
Coordinador d'Explotació





192

**AJUNTAMENT DEL MASNOU**  
**02.11.01 008335 -**  
**REGISTRE D'ENTRADA**

Referència Sol·licitud:

Número	0008063
Tipologia	Serveis
Data	22/03/2001
Adreça	ROGER DE FLOR, AFORES LMT, EL MASNOU, 08320, (B)
Sol·licitant	AJUNTAMENT DE EL MASNOU

**AJUNTAMENT DE EL MASNOU**

**PRAT DE LA RIBA, 1**  
**08320 EL MASNOU**

**BARCELONA**

Benvolgut client:

En relació amb la seva sol·licitud indicada més amunt ens plau comunicar-li els principals termes de la nostra oferta:

<b>Treballs sol·licitats</b>	Modificació xarxa bt
<b>Instal·lacions necessàries que cal fer</b>	Segons plano
<b>Import total pressupost d'execució</b>	<b>22.874.601 Ptes (+16% IVA)</b>

En cas que aquesta oferta sigui del seu interès, li demanem que es posi en contacte amb la nostra oficina comercial per comunicar-nos el mitjà de pagament de la factura. El termini de validesa d'aquesta oferta és de sis mesos.

De la mateixa manera, adjuntem tota la informació de detall que complementa el contingut d'aquesta oferta.

Aprofitem l'avinentesa per enviar-li una salutació ben cordial.



**Oficina Comercial**  
 MATARO  
 Ctra. de Mata, 89  
 93 702 30 11  
 Jesús M. Miñana García

**Mitjans de pagament**  
 "La Caixa2  
 2100 - 3321 - 14 - 2200070632

**AREA D'URBANISME**

Registre entrada

Núm. 2832  
 Data - 5 NOV. 2001

PRESSUPOST

Avda. Vilanova, 12  
08018 - Barcelona

sa endesa

ESTUDI TÈCNIC NÚM. **E80V2**

Sol·licitud de subministrament elèctric 00040/001/0008063		Data d'emissió 15/10/2001	Número de pàg. 01
Nom o rae social del client AJUNTAMENT DE EL MASNOU		DNI / CIF P0811700D	Telèfon 935424747
Adreça del client PRAT DE LA RIBA, 1 08320 EL MASNOU BARCELONA			
Adreça del subministrament ROGER DE FLOR, AFORES LMT, EL MASNOU, 08320, (B)			
Subsector d'activitat PRIMER HABITATGE			

DESGLOSSAMENT

Unitats	Descripció	Preu unitari	Total
2	Apoyo Metal Celosia Mt C 4500 18 M Tierra Zona A-b	519.905	1.039.810
2	Armado Triang. 1c Celosia Hasta 4500 -1,50 M-(a-b)	22.609	45.218
1	Amarre 1 Lado Aislamiento Vidrio Cable La-56	15.926	15.926
1	Amarre 1 Lado Aislamiento Vidrio Cable C-35	13.088	13.088
2	Señalización Apoyo Metalico -fecsa-	1.052	2.104
2	Complemento Señalización Aparato Maniobra -fecsa-	710	1.420
2	Electrodo Y Pat Apoyo Con Aparamenta	75.766	151.532
2	Conversion Aereo-subt. 1c Con Interruptor-secc.	378.951	757.902
2	Losa Hormigon C-mallazo Y Pintura Aislante	177.214	354.428
95	Desmontaje Circuito Al-ac 3xla-56	286	27.456
720	Desmontaje Circuito Cu 3x50 Mm2	286	205.920
1	Desmontaje Poste de Madera	10.833	10.833
2	Desmontaje Poste de Madera Con Zancas	29.162	58.324
1	Desmontaje Poste Hormigon Hasta 0,40 M Profundidad	54.526	54.526
1	Desmontaje Secc. Iii en Apoyo Hormigon O Metalico	35.162	35.162
4300	Desmontaje Kg Hierro Apoyo Metalico	95	408.500
150	Tendido Simple 1c 240 Mm2 Al 18-30 Kv	5.294	794.100
320	Tendido Simple 2c 240 Mm2 Al 18-30 Kv	10.587	3.387.840
46	Tendido Simple 4c 240 Mm2 Al 18-30 Kv	21.176	974.096
8	Empalme Cable Seco 1c 240 Mm2 Al 18-30 Kv	81.819	654.552
66	Ml Zanja 2c Mt Ap.Mixta-calz.-arena-mortero Asf	16.476	1.087.416
110	Ml Zanja 3c Mt Ap.Mixta-calz.-arena-mortero Asf.	25.435	25.435
110	Ml Zanja 1c Mt Ap.Mixta-tierra-arena	5.770	634.700
245	Ml Zanja 2c Mt Ap.Mixta-tierra-arena	6.609	1.619.205
46	Ml Zanja 4c Mt Ap.Mixta-tierra-arena	14.472	665.712
24	Ml Zanja 4c Mt Ap.Mixta-tierra-tub.Hormigonado	16.520	396.480
300	Cambio Tierras Zanj.Mt 1 Y 2c Sin Tub.Acera-barna	2.271	681.300
24	Suplemento M3 Excavacion Roca Mt	34.598	830.352
5	Cata Localizacion Servicios Mt	12.830	64.150
8	Suplemento Zanja Por Empalme Mt	23.988	191.904
	RESSEC: 1 espai en blanc		17.961.806

NOTA: TOTES LES QUANTITATS FIGUREN EN PESSETES I SENSE IMPOSTOS VIGENTS (IVA)

LA VALIDESA D'AQUESTES CONDICIONS: 6 MESOS

Fuerzas Electricas de Cataluña. S. A. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona Tomo 312/40 Folio 1. Hoja B184637. Inscricion 1ª. C.I.F. A-61832317







195

**AJUNTAMENT DEL MASNOU**  
02.11.01 008334  
**REGISTRE D'ENTRADA**

Referència Sol·licitud:

Número	0008062
Tipologia	
Data	22/03/2001
Adreça	MARIA CANALETA, AFORES PP1JORDANA, EL MASNOU, 08320, (B)
Sol·licitant	AJUNTAMENT DE EL MASNOU

**AJUNTAMENT DE EL MASNOU**

Prat de la Riba,  
**0820 EL MASNOU**

Benvolgut client:

En relació amb la seva sol·licitud indicada més amunt ens plau comunicar-li els principals termes de la nostra oferta:

Potència sol·licitada	1160 Kw.
Instal·lacions necessàries que cal fer	
Import total drets de connexió de servei (RD 1955)	3.216.680 Ptes.

Import a càrrec del SOL·LICITANT	
Import que ha d'abonar el SOL·LICITANT	19.060.352 Ptes.
Càrrec per no-reserva de local C.T.	
I.V.A. en vigor (16 %)	3.049.656 Ptes.
<b>Total Import Abonar SOL·LICITANT</b>	<b>22.110.008 Ptes-</b>

En cas que aquesta oferta sigui del seu interès, li demanem que es posi en contacte amb la nostra oficina comercial per comunicar-nos el mitjà de pagament de la factura. El termini de validesa d'aquesta oferta és de sis mesos.

De la mateixa manera, adjuntem tota la informació de detall que complementa el contingut d'aquesta oferta.

Aprofitem l'avinentsa per enviar-li una salutació ben cordial.

**AREA D'URBANISME**  
Registre entrada  
Núm. ..... 2833 .....  
Data - 5 NOV. 2001



15 de octubre de 2001

**Oficina Comercial**

MATARO  
Ctra. de Mata, 89  
93 702 30 11  
Jesús M. Miñana Garcia

**Mitjans de pagament**

"LaCaixa"  
2100 - 3321 - 14 - 2200070632



# PRESSUPOST

Avda. Vilanova, 12  
08018 - Barcelona

196

ESTUDI TÈCNIC NÚM. **E8181**

Sol·licitud de subministrament elèctric 00040/001/0008062		Data d'emissió 15/10/2001	Número de pag. 01
Nom o raó social del client AJUNTAMENT DE EL MASNOU		DNI / CIF P0811700D	Teléfono 935424747
Adreça del client PRAT DE LA RIBA, 1 08320 EL MASNOU BARCELONA			
Adreça del subministrament MARIA CANALETA, AFORES PP1JORDANA, EL MASNOU, 08320, (B)			
Subsector d'activitat PRIMER HABITATGE			

## DESGLOSSAMENT

Unitats	Descripció	Preu unitari	Total
662	Tendido Simple 1 C. 3x1x240-1x150	2.136	1.414.032
70	Tendido Simple 2 C. 3x1x240-1x150	4.273	299.110
22	Conex. Pat. Cajas Y Armarios Distribucion Lsbt	12.664	278.608
48	Conexion Cable Con Terminal 3x240-1x150 Mm2	5.309	254.832
485	Mi Zanja 1c Bt Ap.Mixta-tierra-arena	4.685	2.272.225
55	Mi Zanja 2c Bt Ap.Mixta-tierra-arena	5.454	299.970
28	Mi Zanja 2c Bt Maq.-tierra-tub.Hormigonado	7.529	210.812
18	Mi Zanja 4c Bt Maq.-tierra-tub.Hormigonado	12.707	228.726
293	Cambio Tierras Zanj.Bt 1 Y 2c Sin Tub.Acera-barna	1.744	510.992
22	Suplemento M3 Excavacion Roca Bt	34.598	761.156
1	Marcar, Medir Y Confec. Plano Sup. 15 M -brigada-	67.265	67.265
5	Suplem. Marc. Med. Conf. Plano Long. Sup. 100m	29.033	145.165
162	Tendido Simple 2c 240 Mm2 Al 18-30 Kv	10.587	1.715.094
4	Cjto. Terminac. Apart. 1c 240 Mm2 Al 18-30 Kv	87.799	351.196
4	Empalme Cable Seco 1c 240 Mm2 Al 18-30 Kv	81.819	327.276
130	Mi Zanja 2c Mt Ap.Mixta-tierra-arena	6.609	859.170
65	Cambio Tierras Zanj. Mt 1 Y 2c Sin Tub.Acera-barna	2.271	147.615
6	Suplemento M3 Excavacion Roca Mt	34.598	207.588
2	Cata Localizacion Servicios Mt	12.830	25.660
4	Suplemento Zanja Por Empalme Mt	23.988	95.952
1	Marcar, Medir, Confec. Plano Hasta 15m-equip-	34.078	34.078
1	Marcar, Medir, Confec. Plano Sup. 15m-brigada-	67.265	67.265
1	Suplem. Marc. Med. Conf. Plan. Long. Sup. 100 M	29.033	29.033
2	Suplem. Espera Y Devolucion Descargo Mt	8.333	16.666
14	Electrodo 2 M Completo Puesta a Tierra	4.326	60.564
32	M.I. Cable Tierra Desnudo en Zanja 0,3x0,5 M	4.022	128.704
20	M.I. Cable Tierra Desnudo en Zanja Existente	368	7.360
2	Trafo Potencia 400 Kva/35/25/b2 +10	702.097	1.404.194
2	Placas Indicat. Segurid. Fecsa Ct 2 Puertas	15.717	31.434
2	Pararrayos Ct 25 Kv	39.710	79.420
	RÉSSEC. 1 espai en blanc		12.331.162

NOTA: TOTES LES QUANTITATS FIGUREN EN PESSETES I SENSE IMPOSTOS VIGENTS (IVA)

LA VALIDESA D'AQUESTES CONDICIONS: 6 MESOS

Fuerzas Eléctricas de Cataluña S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. Tomo 31240. Folio 1. Hoja B184637. Inscripción 1ª. C.I.F. A-81802317



PRESSUPOST

Avda. Vilanova, 12  
08018 - Barcelona

197

saendesa

ESTUDI TÈCNIC NÚM. E8181

Sol·licitud de subministrament elèctric 00040/001/0008092	Data d'emissió 15/10/2001	Número de pàg. 02
Nom o raó social del client AJUNTAMENT DE EL MASNOU	DNI / CIF P0811700D	Telèfon 935424747
Adreça del client PRAT DE LA RIBA, 1    08320 EL MASNOU    BARCELONA		
Adreça del subministrament MARIA CANALETA, AFORES PP1JORDANA, EL MASNOU, 08320, (B)		
Subsector d'activitat PRIMER HABITATGE		

DESGLOSSAMENT

Unitats	Descripció	Preu unitari	Total
2	Ct Superfície 25 Kv 400 Kva - 2 Puertas	2.073.712	4.147.424
4	Suplemento Por Zocalo 400 a de Mas	19.292	77.168
1	Legalizacion	280.650	280.650
1	Permisos Oficiales	440.251	440.251
1	Posiciones de Material no Homologadas	106.800	106.800
1	Posiciones de Mano de Obra no Homologadas	318.390	318.390
1	Zc Dir. Obra Y Proyec	1.358.507	1.358.507
SUMA D'UNITATS D'OBRA: 1 e			19.060.352
PRESSUPOST TOTAL: 1			19.060.352

NOTA: TOTES LES QUANTITATS FIGUREN EN PESSETES I SENSE IMPOSTOS VIGENTS (IVA)

LA VALIDESA D'AQUESTES CONDICIONS: 6 MESOS

Fuerzas Eléctricas de Cataluña. S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona. Tomo 31240. Folio 1. Hoja B184637. Inscripción 1ª. C.I.F. A-61832317.



CÀLCUL DELS DRETS DE CONNEXIÓ DE SERVEI  
PER AL SUBMINISTRAMENT D'ELECTRICITAT

Avda. Vilanova, 12  
08018 - Barcelona

198

Endesa

TIPIUS D'INSTAL·LACIÓ: XARXA DE BAIXA TENSIO, LINIA M.T., I.E.T., LINIA M.T., E.T., I.C.M.M.

Sol·licitud elèctrica 00040/001/0008062	Data d'emissió 03/08/2001	Data de validesa 30/01/2002	Objecte de la sol·licitud POLIGON
--	------------------------------	--------------------------------	--------------------------------------

Nom o raó social del client AJUNTAMENT DE EL MASNOU	DNI / CIF P0811700D	Telèfon 935424747
Adreça del client PRAT DE LA RIBA, 1 08320 EL MASNOU BARCELONA		
Adreça del subministrament MARIA CANALETA, AFORES PP1JORDANA, EL MASNOU, 08320, (B)		
Subsector d'activitat PRIMER HABITATGE		

APLICACIÓ DEL REIAL DECRET (R.D. 1955/2000)

SUBMINISTRAMENT DE BAIXA TENSIO

Paràmetres considerats	Desglossament	Valor
POTENCIA SOL·LICITADA (KW)		1160 Kw
TENSIO DE SUBMINISTRAMENT		3 X 220/380 V
NIVELL DE CONNEXIO A LA XARXA		XARXA M. T. FINS A 30 KV
Barem total baixa tensió		3.216.680 PTA
TOTAL INVERSIO		0 PTA
	INVERSIO EXTENSIO	0 PTA
	INVERSIO ACCES	0 PTA
NECESSITAT C. TRANSFORMACIO		S
	CESSIO DE LOCAL (S/N)	S
	SUPERFICIE C. TRANSFORMACIO	28 m2
COMPENSACIO CESSIO LOCAL CT		0 PTA
Inscr. per no cessió local Ct		0 PTA
DRETS CONNEXIO DE SERVEIS		3.216.680 PTA
	DRETS EXTENSIO	0 PTA
	DRETS D'ACCÉS	3.216.680 PTA

NOTA: TOTES LES QUANTITATS FIGUREN SENSE IMPOSTOS VIGENTS (IVA)

LA VALIDESA D'AQUESTES CONDICIONS: 6 MESOS

Fuerzas Eléctricas de Cataluña, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona Tomo 31240, Folio 1, Hoja B184637, Inscripción 1ª, C.I.F. A-61892317

CONTACTE AMB SOREA

---



# PUNT URBA, S.A.

Carrer General Prim, 3 6º 08940 CORNELLA DE LOBREGAT Tel.:93480.02.30

## SOREA

Sr. Emilio Zubillaga  
C/Italia, 50 1ª planta  
08320 EL MASNOU

Cornella, a 11 de juny de 2001

Benvolguts senyors:

Estan elaborant els treballs de redacció del Pla Parcial 1 "Can Jordana" del Pla General del Terme Municipal del Masnou, els agrairiem ens facilitessin un esquema en dimensionat de la seva futura xarxa interior del sector, així com els punts de connexió, juntament amb un pressupost estimatiu.

Juntament amb aquesta carta, adjuntem:

- plànol de situació dins del municipi
- plànol d'ordenació de les futures edificacions amb el número d'habitatges i la seva superfície aproximada

Esperant rebre notícies seves, els més aviat possible, els agraim la seva col.laboració.

PUNT URBA, S.A.  
Conseller

JOSE GARCIA USON

**SOREA**  
SOCIEDAD REGIONAL DE  
ABASTECIMIENTO DE AGUAS, S.A.

20-6-01





Sorea

201

PRESUPUESTO CANALIZACIÓN RED INTERIOR DE AGUA POTABLE PARA EL ABASTECIMIENTO PLAN PARCIAL (I) "CAN MONTALS" (P.G. MASNOLU)

CAN JORDANIS.

DESCRIPCIÓN DE TRABAJOS Y OBRAS A EJECUTAR  
TUBERIAS, ACCESORIOS, MECANISMOS Y PIEZAS ESPECIALES.

CAPITULO I. RED INTERIOR

11 209

<p>445 Ml. - 103.62 ----- 341,38</p> <p>565 Ml. - 256.89 ----- 308,16</p> <p>335 Ml. - 182.76 ----- 125,40</p> <p>+ 1 Ud. 21 242,24</p>	<p>Adquisición y colocación tubería de fundición dúctil JAF - EXPRES de Ø 200 mm., nominal interior, según norma ISO 2531, con unión de campana y anillo elactomero y contrabrida de estanqueidad, con grado de dificultad media, colocado en fondo zanja.</p> <p>Adquisición y colocación tubería de fundición dúctil JAF - EXPRES de Ø 150 mm., nominal interior, según norma ISO 2531, con unión de campana y anillo elactomero y contrabrida de estanqueidad, con grado de dificultad media, colocado en fondo zanja.</p> <p>Adquisición y colocación tubería de fundición dúctil JAF - EXPRES de Ø 100 mm., nominal interior, según norma ISO 2531, con unión de campana y anillo elactomero y contrabrida de estanqueidad, con grado de dificultad media, colocado en fondo zanja.</p> <p>Adquisición, colocación y montaje de accesorios, piezas especiales y medios auxiliares para tubería de fundición. ( P.P. )</p> <p>3 Ud. Adquisición y montaje válvula de compuerta manual de Ø 200mm PN-16, tipo BELGICAST o similar, de fundición dúctil, eje de acero inoxidable, cierre de fundición modular. ( incluido accesorios acoplamiento. )</p> <p>3 Ud. Adquisición y montaje válvula de compuerta manual de Ø 150mm PN-16, tipo BELGICAST o similar, de fundición dúctil, eje de acero inoxidable, cierre de fundición modular. ( incluido accesorios acoplamiento. )</p> <p>8 Ud. Adquisición y montaje válvula de compuerta manual de Ø 100mm PN-16, tipo BELGICAST o similar, de fundición dúctil, eje de acero inoxidable, cierre de fundición modular. ( incluido accesorios acoplamiento. )</p> <p>1.355 Ml. Adquisición y colocación cinta BANDA AZUL para señalización del servicio. ( a 20 cm sobre tubería. )</p> <p>6 Ud. Adquisición y suministro en obra de trapillones marco y tapa F.D. Ø 600 mm. ( 25 Tm. )</p> <p>8 Ud. Adquisición y suministro en obra de trapillones marco y tapa F.D. 400 x 400 mm. ( 12 Tm. )</p> <p>2 Ud. Instalación y montaje de hidrante tipo URBA - MONOBLOC Ø 100 mm. (1 toma de Ø 100 mm. + 2 tomas Ø 70 mm.)</p> <p>1 Ud. Conexión a la red existente TE ARA toma en carga (c/.Roger de Flor Ø 80mm.)</p> <p>1 Ud. Adquisición, colocación y montaje de PURGA - DESCARGA Ø 65mm.</p>	<p>5.100.095 / 3.912.214</p> <p>5.571.465 / 3.038.745</p> <p>2.194.585 / 997.324</p> <p>1.543.937</p> <p>258.000</p> <p>148.200</p> <p>289.608</p> <p>298.100</p> <p>152.400</p> <p>116.000</p> <p>314.702</p> <p>108.888</p> <p>66.145</p>
---	---	---

TOTAL CAPITULO I. RED INTERIOR. 16.162.125 Ptas.

10.637.162 ptes



Sorea

202

11.460

CAPITULO II. RED DE ABASTECIMIENTO.

335 MI. - 55.74 <u>279.26</u>	Adquisición y colocación tubería de fundición dúctil JAF - EXPRES de Ø 200 mm., nominal interior, según norma ISO 2531, con unión de campana y anillo elactomero y contrabrida de estanqueidad, con grado de dificultad media, colocado en fondo zanja. ( Juan XXIII - San Marcos )	3.755.015 / 3.730.25
255 MI.	Adquisición y colocación tubería de fundición dúctil JAF - EXPRES de Ø 100 mm., nominal interior, según norma ISO 2531, con unión de campana y anillo elactomero y contrabrida de estanqueidad, con grado de dificultad media, colocado en fondo zanja. ( Prolongacion c/. San Crispin - polideportivo )	1.415.505
1 Ud.	Adquisición, colocacion y montaje de accesorios, piezas especiales y medios auxiliares para tubería de fundicion. ( P.P. )	695.161
1 Ud.	Instalacion y montaje a la red existente U - Ø 200 c/. Juan XXIII. ( TE ARA - CONEXION toma en carga. )	108.888
1 Ud.	Adquisición y montaje válvula de compuerta manual de Ø 200mm PN-16, tipo BELGICAST o similar, de fundición dúctil, eje de acero inoxidable, cierre de fundición modular. ( incluido accesorios acoplamiento. )	86.000
1 Ud.	Adquisición y montaje válvula de compuerta manual de Ø 100mm PN-16, tipo BELGICAST o similar, de fundición dúctil, eje de acero inoxidable, cierre de fundición modular. ( incluido accesorios acoplamiento. )	36.201
2 Ud.	Adquisición y suministro en obra de trapillones marco y tapa F.D. Ø 600 mm. ( 25 Tm. )	50.800
590 MI.	Adquisición y colocación cinta BANDA AZUL para señalización del servicio. ( a 20 cm sobre tubería. )	129.800

TOTAL CAPITULO II. RED DE ABASTECIMIENTO. 6.277.370 Ptas.

/ 3.652 E80 pta





**Sorea**

203

TOTAL CAPITULO I. RED INTERIOR.	16.162.125
TOTAL CAPITULO II. RED DE ABASTECIMIENTO.	6.277.370
<hr/>	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	22.439.495 Ptas.
13 % G.G Y Admón.	2.917.134
6 % B. Industrial.	1.346.370
<hr/>	
TOTAL	26.702.999 Ptas.
16 % I.V.A.	4.272.480
<hr/>	
<b>TOTAL FINAL</b>	<b>30.975.479 Ptas.</b>
<hr/>	
<b>TOTAL EUROS</b>	<b>186.166,38 €</b>

NOTAS:

- ♦ En este presupuesto no se incluyen los ramales de conexión a bloques de pisos y acometidas individuales a viviendas.
- ♦ Las obras de zanjas y servicios se deberán de ejecutar según normativa vigente. ( Se adjunta esquema de realización. )
- ♦ Las unidades de obra no incluidas en presupuesto se facturarán como ANEXO - OBRA

CONFORME:

Septiembre 2 001

#### 4 ORDENANCES REGULADORES

---



#### 4.1 DISPOSICIONS GENERALS

##### **Art.01. Àmbit territorial d'aplicació:**

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial núm. 1 "Can Jordana" del Text Refós del Pla General del Masnou (en endavant denominat P.G.M.) aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme en data 19/09/01 i publicat en el D.O.G. núm. 3506 del 05/11/01, segons queda delimitat a tots els plànols que s'acompanyen.

##### **Art. 02. Marc legal de referència:**

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General del Masnou. En aquest, el Pla Parcial que aquí s'exposa, es correspon amb el Sector 1 del sòl urbanitzable anomenat "Can Jordana"

##### **Art. 03. Definició de conceptes:**

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla General i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

##### **Art.04. Desenvolupament del pla:**

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització, Projectes de Compensació i Projectes de Reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i Pla General.

##### **Art. 05. Estudis de detall:**

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol (en endavant D.L. 1/90) i l'article 65.3 del Reglament de Planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'article 26 del D.L. 1/90 i l'article 65.4. del Reglament de Planejament.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades al Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol i el Reglament de Planejament, respectivament.

##### **Art. 06. Projectes d'Urbanització:**

Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposa l'art. 27 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i a d'altres condicions tècniques que'ls siguin d'aplicació.

**Art. 07. Projectes de parcel·lació:**

La parcel·lació dibuixada en el plànol núm. 05 (perímetres reguladors) de la documentació gràfica és indicativa, pel que la parcel·lació definitiva vindrà especificada al corresponent projecte de parcel·lació o compensació.

**Art. 08. Modificacions:**

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el Pla General del Masnou i en el mateix Pla Parcial.

No serà supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions en l'estructura general del Sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%.

Tampoc seran supòsit de modificacions les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 3%.

**4.2 REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL****Art. 09. Qualificació del sòl:**

El sòl comprés en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació privada.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol i de les determinacions del Pla General, constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament del Masnou.

**Art. 10. Zones:**

Es definixien les següents:

- a) Residencial plurifamiliar:  
Aquesta zona queda grafiada en la documentació gràfica amb les sigles RP-1, RP-2, RP-3, RP-4 i RP-5.
- b) Residencial unifamiliar arrengrerat:  
Aquesta zona queda grafiada en la documentació gràfica amb les sigles RU-1, RU-2 i RU-3.
- c) Residencial unifamiliar:  
Aquesta zona queda grafiada en la documentació gràfica amb les sigles RUE – (Can Jordana)

**Art. 11. Sistemes:**

Es defineixen els següents sistemes de sòl públic:

- a) Sistema d'espais lliures:  
Aquest sistema està constituït per dos grans espais grafiats en la documentació gràfica amb les sigles ELL-1 (Parc Vallmora) i ELL-2 (Plaça).
- b) Sistema equipaments públics:  
Està constituït per un solar denominat en la documentació gràfica coma EQ.
- c) Sistema viari i aparcaments:  
Aquest sistema està constituït pel conjunt de viari rodad, que té la denominació de VR-1, VR-2, VR-3, VR-4 i VR-5 , en la documentació gràfica i pels denominats VRU-1 i VRU-2, que constitueixen dues rambles.

**4.3 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES****Art. 12. Definició de conceptes:**

La definició dels conceptes emprats en aquestes ordenances es relaciona per la seva definició amb l'articulat de la Normativa del Pla General, per tant la definició donada en aquestes ordenances és la mateixa que en la normativa del dit Pla.

Per a una major claredat, es relacionen en els següents quadres:

**Definició dels paràmetres específics**

Definició del concepte	Art. De la Normativa del P.G.
Parcel·lació i reparcel·lació	Art. 86 i Art. 183
Parcel·la	Art. 87 i Art. 182
Parcel·la mínima	Art. 88
Front de parcel·la	Art. 89
Front mínim de parcel·la	Art. 184
Fons de parcel·la	Art. 90
Fondària de parcel·la	Art. 91
Solar	Art. 185

**Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits al sector:**

Definició	Art. De la Normativa del P.G.
Coefficient d'edificabilitat bruta	Art. 92
Densitat màxima d'habitatges bruta	Art. 93
Edificabilitat màxima de sector	Art. 94



**Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits al carrer:**

Definició	Art. De la Normativa del P.G.
Alineació del carrer o vial	Art. 95
Rasant de carrer o vial	Art. 97
Amplada de carrer o vial	Art. 98
Alineació de l'edificació	Art. 99

**Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits a l'illa:**

Definició	Art. De la Normativa del P.G.
Fondària edificable	Art. 105

**Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la parcel·la:**

Definició	Art. De la Normativa del P.G.
Solar	Art. 107 i Art. 185
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art. 109
Densitat màxima d'habitatges neta	Art. 112
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 113
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 114
Dimensions i mida de la parcel·la	Art. 116
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Art. 117
Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Art. 118
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Art. 119
Separacions mínimes	Art. 121
Tanques	Art. 122
Terreny natural a efectes d'adaptació topogràfica	Art. 123
Unitat mínima de projecte	Art. 124

**Definició dels paràmetres que regulen l'edificació referits a la pròpia edificació:**

Definició	Art. De la Normativa del P.G.
Posició de l'edificació	Art. 125
Edificació principal	Art. 126
Edificació auxiliar	Art. 127
Planta baixa	Art. 128
Planta soterrani	Art. 129
Planta pis	Art. 130
Planta coberta	Art. 131
Planta sobrecoberta	Art. 132
Volum màxim d'un edifici	Art. 133
Mitgera	Art. 134
Cossos sortints oberts	Art. 135 i Art. 200
Elements sortints	Art. 136
Cota de referència de la planta baixa	Art. 196
Perímetre regulador	Art. 198.2
Perfil regulador	Art. 198.3

**Art. 13. Determinacions per a les zones residencials plurifamiliars (RP-1, RP-2, RP-3, RP-4 i RP-5):**

1. Sistema d'ordenació de l'edificació.

L'ordenació de l'edificació serà segons volumetria específica de configuració flexible. Tal com queda definit a l'article 82 de les NN UU del P. General del Masnou. (PGM)

2. Parcel·lació.

Les parcel·les d'aquesta zona són tal com s'indica en el plànol núm. 05 de la documentació gràfica d'aquest Pla Parcial.

3. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Ordenació segons volumetria específica de configuració flexible, tal com queda definit en la documentació gràfica dels plànols núms. O-5, O-6 i O-7, per tant aquests plànols són normatius.

4. Tipus edificatori.

Són edificis plurifamiliars aïllats que poden tenir els baixos comercials.

5. Projecte de les edificacions.

El projecte de les edificacions de cadascuna de les cinc parcel·les serà una unitat mínima de projecte, segons es defineix a l'article 194.2 de les NN.VV del Pla General.

6. Edificabilitat i nombre d'habitatges.

L'edificabilitat i la densitat màxima de cada una de les cinc parcel·les residencials plurifamiliars queda reflectit en el quadre següent i en el plànol núm.

Parcel·la	M <sup>2</sup> sostre màxim	Núm.habitat.màxim
RP-1	5.172	42
RP-2	2.305	16
RP-3	2.195	7
RP-4	1.054	9
RP-5	2.056	12

7. Posició i ordenació de l'edificació.

La posició de l'edificació es fixarà per la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa (Ar. 195.1b de les NN UU del Pla General).

Aquests perímetres i perfils queden reflectits en els plànols núm. O-5, O-6 i O-7, així com les cotes d'implantació de la planta baixa referida a la parcel·la. La definició d'aquests paràmetres en la configuració flexible és la de l'art. 198 de les NN UU del Pla General pel que fa referència al perímetre i perfil regulador i de l'art. 196 pel que fa a la cota de referència de la planta baixa.

8. Alçada reguladora màxima (A.R.M.)

Es fixa en 12<sup>50</sup> corresponent a la planta baixa, tres plantes pis i golfes a les parcel·les RP-1, RP-2, RP-3 i RP-4.

A la parcel·la RP-5 (10% A.M.) es fixa en 14<sup>50</sup> corresponent a planta baixa, tres plantes pis i golfes. Si la planta baixa es destina a l'ús comercial, aquesta es podrà desdoblar amb un altell però vinculat a ella. Aquest altell es retranquejarà 3 m. de l'alineació de façana, i computarà a efectes del sostre màxim de parcel·la.

L'alçada màxima s'amidarà a partir de la cota de referència de la planta baixa.

9. Regulació del moviment de terres.

Aquest aspecte queda regulat segons està definit en l'article 212 de les NN UU del Pla General.

10. Plantes soterrani.

Les plantes soterrani podran ocupar l'espai lliure d'edificació de la parcel·la, en el percentatge mínim establert en els plànols 05 (perímetres reguladors) i el perímetre màxim establert en el plànol 07 (perfils reguladors) de la documentació gràfica.

Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari. Només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques segures que cobreixen els riscos d'incendi, explosió, etc.

L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

11. Planta sotacoberta.

La planta sotacoberta o golfes seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.

Els espais de la planta sotacoboerta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.

La planta sotacoberta no pot reordenar-se mitjançant estudi de detall. A fi de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de coberta se situarà a una alçada no superior a 40 cm. de l'últim forjat real o possible.

12. Planta coberta.

La planta coberta prodrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla.

En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim de 35%

En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

### 13. Alçades útils mínimes.

Les alçades útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- Per a habitatge: 2,60 m.
- Per a locals comercials: 3,00 m.
- Per a garatges: 2,20 m.

### 14. Elements sortints.

Els elements sortints oberts es limitaran a un vol màxim de 50 cm. fora del perímetre regulador.

### 15. Garatges.

Es preveurean obligatòriament les places d'aparcament fixades en els article 271 i 272 de les NN.UU del Pla General.

### 16. Usos.

Les condicions d'ús són les mateixes que a la zona d'eixample (clau 12) del Pla General del Masnou i queda regulat en l'art. 386 de la seva normativa urbanística.

## **Art. 14. Determinacions per a les zones residencials unifamiliars arrengrades (RU-1 ,RU-2 i RU-3)**

### 1. Sistema d'ordenació de l'edificació.

L'ordenació de l'edificació serà segons volumetria específica de configuració flexible. Tal com queda definit a l'article 82 de les NN UU del P. General del Masnou (PGM).

### 2. Parcel·lació.

Les parcel·les d'aquesta zona són tal com s'indica en el plànol núm. O-5 de la documentació gràfica d'aques Pla Parcial.

En el cas de que en les parcel·les dibuixades en la documentació gràfica es vulgui subdividir, mitjançant un projecte de parcel·lació, es fixa la següent parcel·la mínima: crugia mínima de 5,50 m (cinc metres i cinquanta centímetres) i superfície mínima de 120 m<sup>2</sup>(cent vint metres quadrats)

Malgrat això, es mantindria com a unitat mínima de projecte la parcel·lació dibuixada en el Pla Parcial.



3. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Ordenació segons volumetria específica de configuració flexible, tal com queda definit en la documentació gràfica dels plànols núms. O-5 i O-7, per tant aquests plànols són normatius.

4. Tipus edificatori.

Edificació arrengrerada, segons sistema d'ordenació de volumetria específica.

5. Projecte de les edificacions.

El projecte de les edificacions de cadascuna de les tres parcel·les serà una unitat mínima de projecte, segons es defineix a l'article 194.2 de les NN.VV del Pla General.

6. Edificabilitat i nombre d'habitatges.

Parcel·la	M <sup>2</sup> sostre màxim	Núm.habitat.màxim
RU-1	1.770	10
RU-2	1.416	8
RU-3	937	4

7. Posició i ordenació de l'edificació.

La posició de l'edificació es fixarà per la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa (Ar. 195.1b de les NN UU del Pla General).

Aquests perímetres i perfils queden reflectits en els plànols núm. O-5 i O-7, així com les cotes d'implantació de la planta baixa referida a la parcel·la. La definició d'aquests paràmetres en la configuració flexible és la de l'art. 198 de les NN UU del Pla General pel que fa referència al perímetre i perfil regulador i de l'art. 196 pel que fa a la cota de referència de la planta baixa.

8. Alçada reguladora màxima.

Es fixa en 7m. (set metres), corresponent a la planta baixa, planta pis i golfes.

L'alçada màxima s'amidarà a partir de la cota de referència de la planta baixa.

9. Regulació del moviment de terres.

Aquest aspecte queda regulat segons està definit en l'article 212 de les NN UU del Pla General.

10. Plantes soterrani.

Les plantes soterrani podran ocupar l'espai lliure d'edificació de la parcel·la, en el percentatge mínim establert en els plànols O-5 (perímetres reguladors) i O-7 (perfils reguladors) de la documentació gràfica.



Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari. Només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques segures que cobreixen els riscos d'incendi, explosió, etc.

L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

11. Planta sotacoberta. **Apartat modificat**  
veure Annex (foli 234)

La planta sotacoberta o golfes seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.

Els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.

12. Planta coberta. **Apartat modificat**  
veure Annex (foli 234)

La planta coberta prodrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla.

En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim de 30%

En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

13. Alçades útils mínimes.

Les alçades útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- Per a habitatge: 2,60 m.
- Per a garatges: 2,20 m.

14. Elements sortints.

El elements sortints oberts es limitaran a un vol màxim de 50 cm. fora del perímetre regulador.

15. Garatges.

Es preveurean obligatòriament les places d'aparcament fixades en els article 271 i 272 de les NN.VV del Pla General.

16. Usos.

Les condicions d'ús són les mateixes que a la zona ciutat-jardí (clau 13c) del Pla General del Masnou i queda regulat en l'art. 392 de la seva normativa urbanística del dit pla.

**Art. 15. Determinacions per a la zona residencial unifamiliar RUE-Can Jordana**

1. Ordenació

L'ordenació definitiva d'aquesta zona es farà obligatòriament mitjançant un Estudi de Detall.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació.

L'estudi de detall ordenarà l'edificació pel sistema de volumetria específica.

3. Tipus edificatori.

Es podrà optar entre l'habitatge unifamiliar aïllat o arreglerat , es prohibeixen els edificis plurifamiliars.

4. Parcel·lació.

La parcel·lació definitiva es fixarà en un projecte de parcel·lació després de l'aprovació definitiva de l'estudi de detall.

S'admet que en una mateixa parcel·la, puguin existir varis habitatges.

5. Edificabilitat i densitat màxima.

L'edificabilitat màxima admesa per la RUE – Can Jordana, és de 1.300 m2st (mil tres-cents metres quadrats de sostre) i una densitat màxima de 5 habitatges (cinc habitatges).

La parcel·la mínima en l'edificació unifamiliar arreglerada serà de 120 m2 (cent vint metres quadrats de superfície), amb una façana mínima de 5,50 m (cinc amb cinquanta metres).

6. Alçada reguladora màxima.

L'alçada reguladora màxima en qualsevol cas, serà de 7 m. (set metres) corresponent a planta baixa, planta pis i golfes.

7. Planta sotacoberta.

**Apartat modificat  
veure Annex (foli 234)**

La planta sotacoberta o golfes seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.

Els espais de la planta sotacoboerta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.

La planta sotacoberta no pot reordenar-se mitjançant estudi de detall. A fi de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de coberta se situarà a una alçada no superior a 40 cm. de l'últim forjat real o possible.

215

8. Usos.

Els usos admesos són els corresponents a la zona 13 c (ciutat jardí intensiva) de la normativa del Pla General (Article 392 de la normativa del P.G.M.).

9. Règim transitori.

Mentre no s'aprovi l'Estudi de Detall, les edificacions i instal·lacions es consideraran en volum o ús disconforme. El règim jurídic aplicable és l'especificat a la disposició transitòria quarta de les normes urbanístiques del pla General.

**Art. 16. Determinacions per al sistema d'equipaments**

1. Edificació.

L'edificació serà lliure i solament vindrà limitada per el perímetre i perfil regulador definits en el plànol núm. 05 de la documentació gràfica. L'alçada reguladora màxima serà de 8 m. corresponent a planta baixa i planta pis.

2. Usos.

Aquesta parcel·la, podrà tenir qualsevol dels usos definits a l'article 355 de la normativa del Pla General.

**Art. 17. Determinacions per al sistema d'espais lliures públics**

1. Edificació

A l'espai lliure del Parc Vallmora, es permeten edificacions lligades intrinsecament a l'espai lliure, amb una ocupació màxima del 5% de la seva superfície, i amb una alçada màxima de 4,00 m (quatre metres), corresponent a planta baixa.

A la plaça pública, no es permet cap tipus d'edificació permanent.

2. Usos.

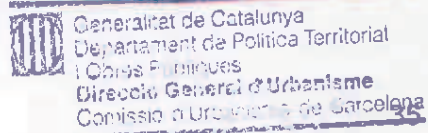
Es permeten solament els usos de lleure, manifestacions culturals i esportives.

**Article 18. Disposicions addicionals.**

En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu els compliment de les determinacions del Codi d'accessibilitat de Catalunya.

Barcelona, Febrer de 2002

  
Marta Torras  
Arquitecta

  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

## 5. PROGRAMA D'ACTUACIÓ . PLA D'ETAPES. GESTIÓ

---

### 5.1 PLAÇ D'EXECUCIÓ

El territori objecte d'aquest Pla Parcial, a efectes de la seva execució, constitueix un únic polígon, si bé l'acció edificatòria s'executarà per fases.

El plaç d'execució dels habitatges serà de 3 anys com a màxim, a partir de la recepció definitiva de les obres d'urbanització.

El plaç d'execució de les obres d'urbanització i implantació dels serveis d'aigua, llum, gas, telefonia i pavimentació es preveu que podrà fer-se a partir de l'aprovació del corresponent projecte d'urbanització en uns dos anys.

L'acció edificatòria i l'urbanitzadora, podrà simultanejar-se tal com preveu la legislació vigent.

### 5.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ

Com a conseqüència de l'estructura de la propietat del sòl, així com de la voluntat urbanitzadora del propietari, es considera que'l sistema més idoni d'actuació serà el de compensació (Sistema ja previst en el Pla General). L'esmentat sistema és regulat pels articles del 176 al 181 del text refós de la legislació vigent a Catalunya. (D.L. 1/90), i els articles 2 al 14, 16, 19 a 23, del Decret 303/97 de 25 de novembre.

Es preveu que la propietat procedeixi a la realització de les obres d'urbanització comptant amb els seus propis mitjans, quedant com a garantia la propietat del terreny on es procedeix a la realització del Pla Parcial.

Un cop realitzades les obres, es procedirà a la cessió d'aquestes al municipi, tant les superfícies destinades a vial, zones verdes, equipaments i dotacions, etc., com inclusió del solar equivalent mitjà.

### 5.3 EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Atès al disposat en els articles 64c i 46a del Reglament de Planejament, l'execució de les obres d'urbanització tindrà un caràcter unitari; així s'ha definit en el corresponent Pla d'Etapes, actuant-se segons el criteri derivat de l'ordre de prelación dels serveis:

- 1.- Obertura de carrers
- 2.- Construcció de voreres
- 3.- Establiment de la xarxa bàsica de clavegueram
- 4.- Instal.lació de la xarxa d'enllumenat públic
- 5.- Dotació dels serveis d'aigua
- 6.- Previsió per l'estesa telefònica soterrània
- 7.- I l'última fase corresponent a pavimentació

Des d'un principi, es tractaran simultàniament les zones verdes corresponents a parcs i jardins, això com àrees recreatives i jocs de nens.

També i coincidint amb l'última fase de pavimentació s'ultimaran i senyalitzaran convenientment les zones reservades per aparcaments a l'aire lliure.

Atès al disposat a l'article 79 del D.L. 1/90, els promotors del present planejament, disposen de mitjans econòmics suficients per portar a terme les obres d'Urbanització i implantació de serveis.



La necessària integració dels promotors com a propietaris de més del 60% dels terrenys en la Junta de Compensació, avala sobradament amb la propietat dels dits terrenys, en relació amb el cost de les obres d'urbanització i implantació de serveis pendents, tot això amb independència de les garanties legals que en compliment de la legislació vigent, s'establiran en els documents públics corresponents.

D'altra banda, donat el limitat número de propietaris dels terrenys a urbanitzar i la homogeneïtat dels mateixos, no són previsibles dificultats en la formulació del projecte de compensació i inclòs poden arribar a integrar-se les propietats en una societat promotora amb l'agilitat d'actuació que contempla l'art.173 del Reglament de Gestió per a aquest suposat de propietari únic.

#### 5.4 COMPROMISOS ENTRE L'URBANITZADOR I L'AJUNTAMENT

Atès al disposat a l'article 79 del D.L. 1/90, el promotor del present Pla Parcial es compromet a urbanitzar totalment els terrenys del Pla, i a abonar íntegrament la totalitat de les obres i serveis que s'indiquen, així com els que puguin imposar la Comissió Provincial d'Urbanisme, o d'altres organismes amb capacitat per fer-ho.

El promotor estarà obligat a executar a costa seva les obres determinades en el Pla Parcial, així com la totalitat dels serveis, sense que l'Ajuntament hagi d'abonar cap quantitat.

Els terrenys destinats a zones verdes públiques, dotacions i equipaments públics i vials, seran cedits en quant a la seva propietat, a l'Ajuntament, d'acord amb el prescrit en els articles 179 i 180 del Reglament de Gestió Urbanística, sense perjudici de que les obres d'urbanització i posterior conservació corrin a càrrec del promotor o propietaris, conforme s'indica més endavant.

En el plaç màxim de sis mesos a partir de la data d'aprovació del Pla, el promotor o persona o entitat que es subrogui en el seu lloc, presentarà el Projecte d'Urbanització i la divisió en polígons en el cas de que siguin més d'un. De no realitzar-ho en el dit plaç, l'executarà subsidiàriament l'Ajuntament.

En particular s'hauran de complimentar els compromisos establerts en els arts. 79, 80 i 81 del D.L. 1/90.

- 1.- El plaç d'execució de les obres serà el que es determina en l'apartat 5.1. de la present documentació.
- 2.- Per a la construcció d'edificis comunitaris s'estarà en el disposat en l'apartat 5.1. de la present documentació.
- 3.- El plaç de conservació de les obres d'urbanització serà l'assenyalat en l'apartat 5.5. de la present documentació.
- 4.- Es constituirà la garantia del 12% del cost d'urbanització, segons l'especificat en l'article 81 del D.L. 1/90.
- 5.- No procedir a parcel·lar ni mitjançant un document privat ni públic traslladable del domini en l'àmbit del Pla Parcial en tant no s'hagi obtingut la llicència de parcel·lació.

6.- Un cop obtinguda la llicència de parcel·lació tant en els documents públics com privats, traslladables del domini de les parcel·les resultants, es farà constar l'existència de la Junta de Compensació o Entitat de Conservació que procedeix i l'adhesió de qui adquireix als seus Estatuts.

No es concedirà llicència de parcel·lació ni d'edificació, fins que s'hagin executat la totalitat dels serveis prevists en el Pla.

Als efectes determinats en l'apartat g) de l'rt. 25 del D.L. 1/90, es fixa com aprofitament mig, als efectes de cessió la parcel·la RD-5, quedant justificat el seu càlcul en el corresponent apartat de la Memòria, i plànols.

Els promotors o propietaris, hauran de cedir a l'Ajuntament en la forma prevista en els art. 179 i 180 del Reglament de Gestió Urbanística, les següents superfícies de terrenys:

- Aprofitament mig
- Equipaments
- Sistema d'espais lliures públics
- Vials

Dites superfícies són les que consten en la documentació del Pla, als efectes de cessió obligatòria.

Els compromisos anteriorment indicats no només afecten al promotor, sinó també als propietaris que puguin accedir a tal figura jurídica, en qualsevol dels moments en el que es trobi la urbanització.

Tanmateix, es fa constar que tots els compromisos i obligacions afecten a la totalitat de les persones incloses en el Pla, tals com promotors, propietaris, entitats mixtes i demés, que puguin tenir relació o dret sobre les superfícies de terreny, o senzillament, dret o obligació.

## ELS PROMOTORS

### 5.5 COMPROMISOS ENTRE L'URBANITZADOR I ELS FUTURS PROPIETARIS DELS SOLARS

El promotor, il·lustrarà als futurs adquirentors dels solars, dels compromisos que els poden afectar en virtut del determinat en els anteriors apartats respecte a compromisos entre l'urbanitzador i l'Ajuntament.

Els futurs adquirentors dels solars, es constituïran en Associacions de Propietaris tenint en compte les circumstàncies del Pla, en quant al seu moment processal i comproment-se a la cura i conservació de les zones verdes, vials i demés no susceptibles d'aprofitament privat, incloent-se així mateix els serveis en la forma i condicions establertes en els compromisos entre l'Urbanitzador i l'Ajuntament.

Serà obligatòria la constitució de l'Associació Administrativa de Propietaris, en quant s'hagi procedit a la venda d'un 30% del terreny susceptible d'edificació, o bé del 30% dels habitatges que es puguin construir segons el Pla Parcial; de no executar-lo, ho farà l'Ajuntament d'ofici.

Les transmissions de domini que s'operin es comunicaran a l'Ajuntament en el plaç màxim de 30 dies hàbils des que aquelles s'efectuïn.

### ELS PROMOTORS

#### 5.6 GARANTIA DE L'EXACTE CUMPLIMENT DELS COMPROMISOS

Atès a l'assenyalat a la Legislació Urbanística, el Promotor donarà en l'acte d'aprovació definitiva d'aquest Pla Parcial garantia equivalent al 12 del cost de l'implantació dels serveis i segons l'avaluació econòmica del present Pla Parcial, mitjançant aval bancari, en les condicions de la dita Llei i concordants.

#### 5.7 MITJANS ECONÒMICS I FINANCIACIÓ

Atès al dit en l'art. 46d del Reglament de Planejament i l'art. 79-7 del D.L. 1/90, el promotor disposa de mitjans econòmics propis per a la realització del Pla en quant a l'execució de les obres i implantació dels serveis.

Dits mitjans propis podran completar-se amb finançaments diversos, entre els que es destaquen:

- Autofinançament per venda d'alguna o algunes de les parcel·les de la seva propietat.
- Finançament bancari o d'altres organismes crediticis, amb garantia real de les finques de la seva propietat.

### ELS PROMOTORS

Barcelona, Febrer de 2.002



Marta Torras  
Arquitecta

## 6 ESTUDI ECONÓMIC I FINANCER

---







6.1. PRESSUPOST APROXIMAT DE LES OBRES

CAPÍTOL 1- MOVIMENT DE TERRES

1.1.- Aportació de terres adequades, contant el 50% del volum total ja que s'aprofiten les d'excavació de les edificacions.

20.851 m3 x 50% = 10.425,35 m3 x 4,81 = 50.145,93

1.2.-Terraplenat i apisonat per a anivellació de rasants.

20.851 m3 x 4,35 = 90.701,85

1.3.-Excavació de rases i per pous aïllats en terreny compacte, amb mitjans mecànics i càrrega mecànica del material excavat.

2.580 m3 x 6,05 = 15.609,00

1.4.-Rebliment i piconatge de rases amb material tolerable.

166,50 m3 x 9,75 = 1.623,38

1.5.-Rebliment i piconatge de rases amb sorres.

493,80 m3 x 29,75 = 14.690,55

1.6.-Transport de terres i abocat a monodipòsit.

3.137,55 m3 x 6,01 = 18.856,68

TOTAL ..... 191.627,39 euros

CAPÍTOL 2 - PAVIMENTACIÓ

2.1.- CARRER VR3 i VR4:

-Paviment format per llambordins d'argila, col.locats sobre sorra i base de formigó HM-20/B/20/I, de 10 cm. de gruix, inclòs p.p. de peces especials.

190 ml x 6 m. x 77,62 = 88.486,80

2.2.- CARRER MARIA CANALETA (VR5):

Secció carrer formada per:

- Voreres de panot sobre base de formigó HM-20/B/20/I
- Vorada recta de formigó de 15x25 sobre 20 cm. de formigó
- Rigola de 20 cm. d'amplària amb peces de morter de ciment de color blanc sobre base de formigó
- Secció calçada de:

160ml x 245,10 = 39.216,00

2.3.- CARRER DE SANT CRISPÍ (VR2):

- Voreres de panot sobre base de formigó
- Vorada recta de formigó de 15x25 sobre 20 cm. de formigó
- Rigola de 20 cm. d'amplària amb peces de morter de ciment de color blanc sobre base de formigó
- Secció calçada de:
- Rambla amb asfaltat acabat amb colorant de color terra

145 ml x 463,45 = 63.285,25

2.4.- CARRER DE VALLMORA (VR1):

- Voreres de panot sobre base de formigó
- Vorada recta de formigó de 15x25 sobre 20 cm. de formigó
- Rigola de 20 cm. d'amplària amb peces de morter de ciment de color blanc sobre base de formigó
- Secció calçada de:
- Rambla amb asfaltat acabat amb colorant de color terra

310 ml x 437,24 = 135.544,40

2.5.- PARC VALLMORA:

-Previsió: 6.952 m2 x 33,06 = 229.833,12

2.6.- PLAÇA:

-Base de formigó HM-20/B/20/l i acabat amb llosa de pedra de 60x40 cm.  
1.500 m2 x 66,00 = 99.000,00

2.7.- ARBRAT:

-Escossells de 4 peces de morter de ciment col.locat sobre base de formigó HM-20/P/10/l.  
-Bastiment i tapa per escossell de dues peces d'engraellat d'acer galvanitzat  
11 ut. x 180,30 = 20.013,30

TOTAL ..... 675.378,87 euros

CAPÍTOL 3 - CLAVEGUERAM

3.1.-Clavegueram amb tub de formigó de D 40 cm, rejuntat entre tubs amb morter M-80<sup>a</sup>, col.locat sobre formigó HM-20, de 15 cm. de gruix i replert fins mig tub.

435 ml x 39,77 = 17.299,95

3.2.-Clavegueram amb tub de PVC de 300 mm. de diàmetre nominal de formació helicoidal amb perfil rígid normal, per a anar formigonat, unió elàstica amb massilla adhesiva de poliretà.

280 ml x 14,41 = 4.034,80

3.3.-Imbornal format per peces prefabricades de formigó, inclòs solera de formigó i reixa abatible.

7 ut. x 126,50 = 885,50

3.4.-Pou circular de registre de D 100 cm, amb solera de formigó HM-20/P/20/I de 15 cm. de gruix, amb paret de maó calat, arrebossat i lliscat interiorment, inclòs bastiment, tapa, i graons interiors.

13 ut. x 1.027,61 = 13.358,93

3.5.-Creixement de pous existent en el torrent, amb aixecament de bastiment i tapa existent, recreixer parets, acabat arrebossat i lliscat interior, afegir graons interiors i col.locació de tapa existent.

3 ut. x 587,21 = 1.761,63

**TOTAL** ..... 37.340,81 euros

CAPÍTOL 4 - ABASTAMENT D'AIGUA

4.1.- Pressupost segons companyia.

1 ut. x 97.363,96 = 97.363,96

4.2.- Canalització de protecció per sota vials amb tub de PVC de 80 mm. i formigó de replé HM-20/P/20/I.

49 ml. x 10,10 = 494,90

**TOTAL** ..... 97.858,86 euros



## CAPÍTOL 5 - ENLLUMENAT PÚBLIC

### 5.1.- Aquest capítol comprén:

- Fonamentació de columnes amb formigó HA-25/B/20/l.
- Carrers VR3 i VR4 i Rambles:  
Columna metàl.lica tipus CL-17 IEP de 4 m. d'alçària, inclòs braç de diàmetre 60 cm. i lluminària tipus Gi 504 o equivalent per a lampada V.M.C.C. 125 W/220 V.
- Carrers de 8 m. i 10 m. de calçada:  
Columna metàl.lica tipus CL2 IEP de 7 m. d'alçària amb lluminària tipus QS2V o equivalent per a lampada de VMCC de 250 W.
- Pericons de registre i de presa a terra, de maó calat.
- Caixes de connexió tipus IP-31 amb boms, portafusibles per a cartutxos calibrats, cartutxos i tapa.
- Armari metàl.lic amb el corresponent mòdul d'escomesa i mòdul de comandament i maniobra de 15 kw, model ARI-25-R, d'ARELSA amb control URBILUX i estabilitzador reductor de 20 Kva.
- Canalització en vorera i calçada de conductors i terra.

1 ut. x 90.160 = 90.160,00

**TOTAL** ..... 90.160,00 euros



CAPÍTOL 6 - BAIXA I MITJA TENSIÓ

6.1.- Desmuntatge i soterrament de les línies aèrees de mitja tensió		
	50% x 137.479,12 =	68.739,56
6.2.- Pressupost de mitja i baixa tensió segons Companyia		114.555,03
6.3.- Drets de connexió		19.332,64
6.4.- Canalització protecció sota vials amb tub de fibrociment i protegit amb formigó HM-20/P20/l.		
	27 ml. x 22,70 =	612,90
6.5.- Suministre i col.locació rajola massissa de senyalització.		
	925 ml. x 4,10 =	3.792,50
<b>TOTAL</b> .....		<u>207.032,63</u>

CAPÍTOL 7 - JARDINERIA

7.1.- Excavació de clots, plantació d'arbre i subministrament de pollancres.

111 ut. x 86,17 = 9.564,87

TOTAL ..... 9.564,87 euros

RESUM APROXIMAT DEL COST DE LES OBRES

CAPÍTOL 1 - MOVIMENT DE TERRES .....	191.627,39
CAPÍTOL 2 - PAVIMENTACIÓ .....	675.378,87
CAPÍTOL 3 - CLAVEGUERAM .....	37.340,81
CAPÍTOL 4 - ABASTAMENT AIGUA .....	97.858,86
CAPÍTOL 5 - ENLLUMENAT PÚBLIC .....	90.160,00
CAPÍTOL 6 - BAIXA I MITJA TENSIÓ .....	207.032,63
CAPÍTOL 7 - JARDINERIA .....	9.564,87
<b>TOTAL</b> .....	<b>1.308.963,33</b>

El cost d'urbanització aproximat és de: UN MILIÓ TRES-CENTS VUIT MIL NOU-CENTS SEIXANTA TRES EUROS AMB TRENTA TRES CENTIMS.

Barcelona, Febrer de 2002

Marta Torras  
Arquitecta

Aprovat inicialment per la Comissió de Govern  
en sessió del dia 4 abril 2002  
El Secretari

Aprobat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 SET 2002 i acordada la seva publicació a l'efecte d'execució en data 07 MAIG 2003  
 La secretària   
 Mercè Albiol Nuñez

Aprobat Provisoriament per l'Ajuntament de  
En sessió del dia 20/16/02  
El Secretari



## 6.2. REPERCUSSIÓ DEL COST DE LES OBRES

Atés que el cost de les obres d'urbanització és de 1.308.963,33 euros, i que la superfície del Pla és de 33.941 m<sup>2</sup>, i que el sostre màxim és de 17.989 m<sup>2</sup> (descomptant el 10% A.M. els valors de repercussió són de:

385.658,45 = euros per hectàrea

72,76 = euros per metre quadrat construït

Aquestes repercussions són perfectament assumibles en el context actual del mercat immobiliari.

Barcelona, Febrer de 2.002



Marta Torras  
Arquitecta

ANNEXE

---



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

20/6/02

JORDI JORDANA DORIA, veí del Masnou, en qualitat de propietari de la finca "Can Jordana" del Masnou, personat en el període d'informació pública del projecte de Pla Parcial, Sector 1, de "Can Jordana", i seguint les determinacions de l'arquitecta municipal, Laura Subirà, en el seu informe de 4 d'abril de 2002, presenta les següents:

**CONSIDERACIONS:**

Els articles modificats són els: 14.11, 14.12 i 15.7, en els quals caldrà substituir el redactat per els següents:

**14.13 Planta sotacoberta**

La planta sotacoberta o golfes seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.

Els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.

"per tal de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de la coberta el situarà a una alçada no superior a 40 cm. de l'últim forjat real o possible."

"1,50 → ha de dir 1,80"

**14.14 Planta coberta**

La planta coberta podrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla.

En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim de 30%

En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

"un pendent màxim de 35%"

**15.8. Planta sotacoberta**

La planta sotacoberta o golfes seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.

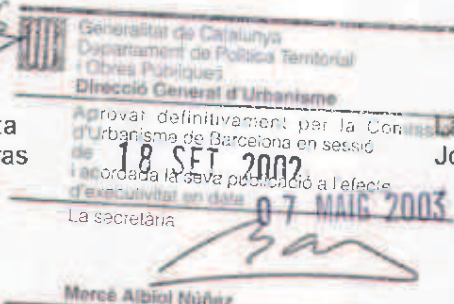

Els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.

La planta sotacoberta no pot reordenar-se mitjançant estudi de detall. A fi de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de coberta se situarà a una alçada no superior a 40 cm. de l'últim forjat real o possible.

"1,50 → ha de dir 1,80"

Barcelona, 22 d'Abril de 2002

  
L'Arquitecta  
Marta Torras

  
Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 18 SET 2002 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en data 07 MAIG 2003  
La secretària  
  
Mercè Albiol Núñez

  
La Propietat  
Jordi Jordana



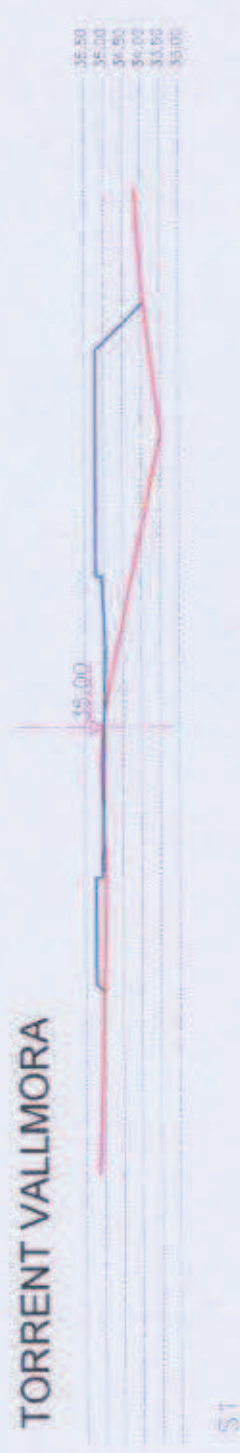




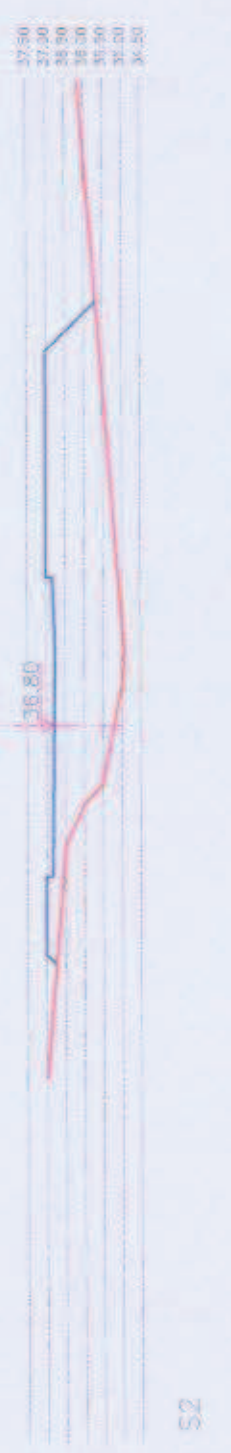




TORRENT VALLMORA



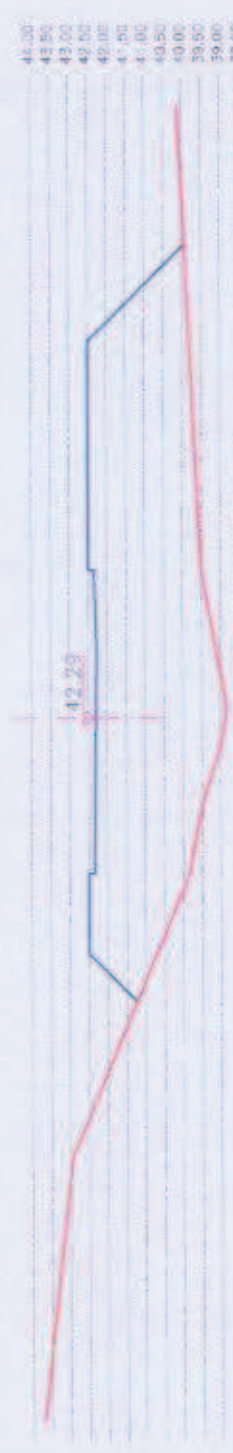
S13



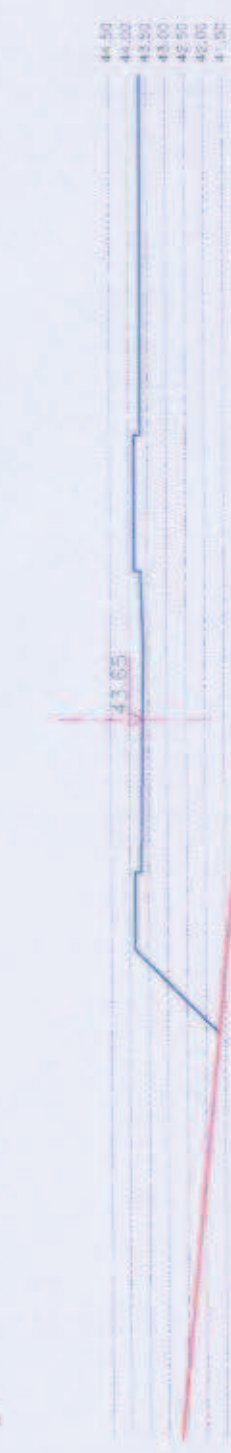
S14



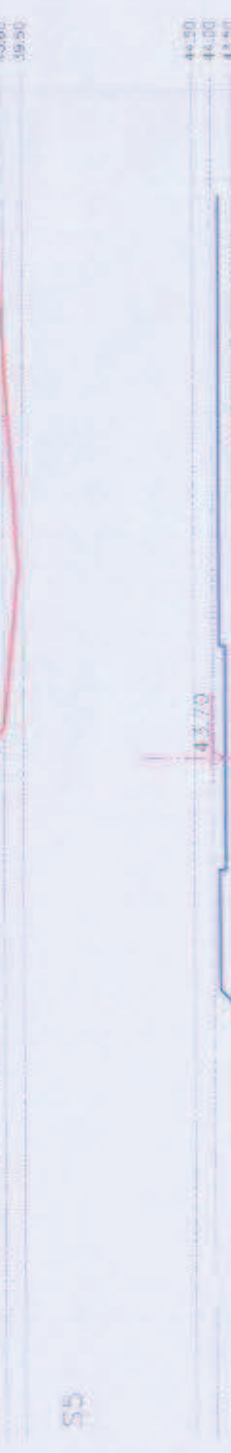
S15



S16



S17



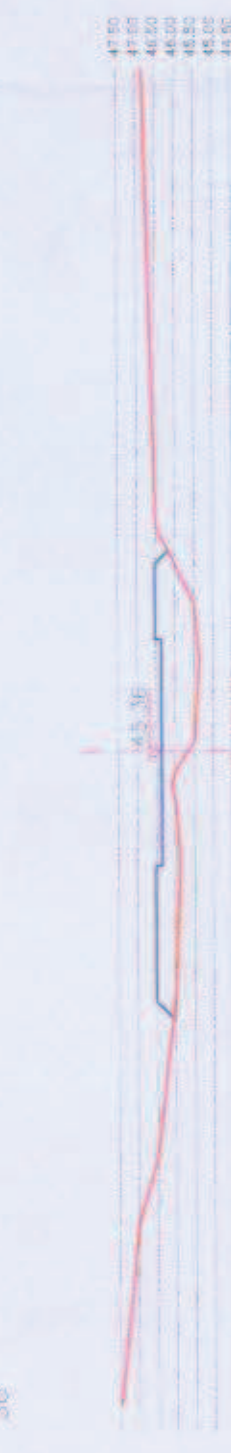
S18



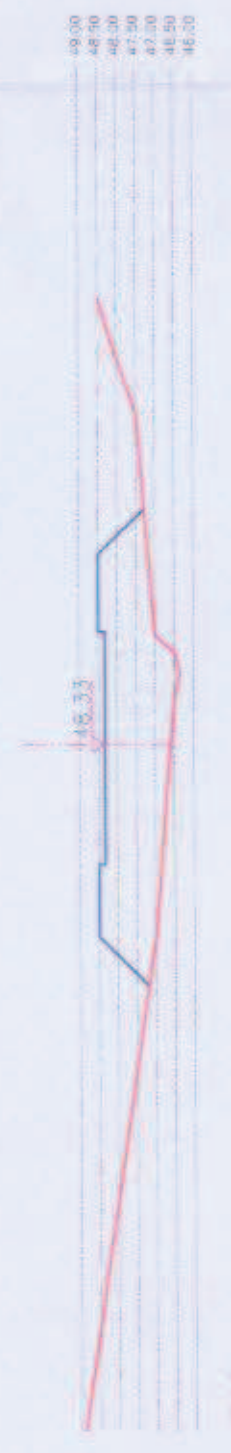
S19



S20



S21

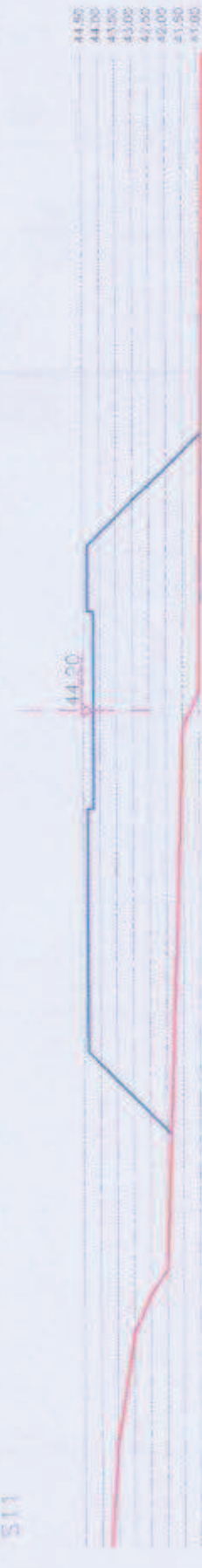


S22

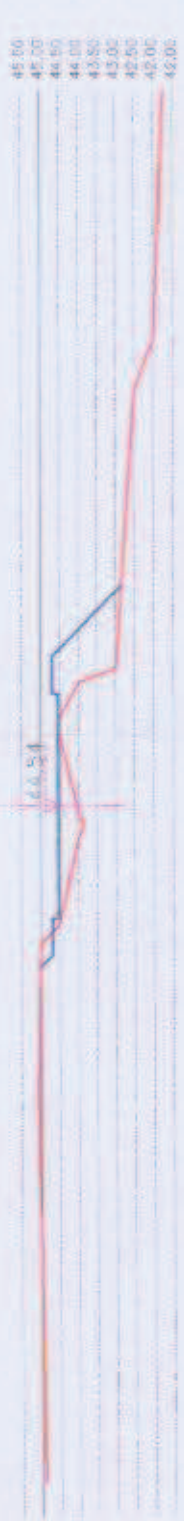
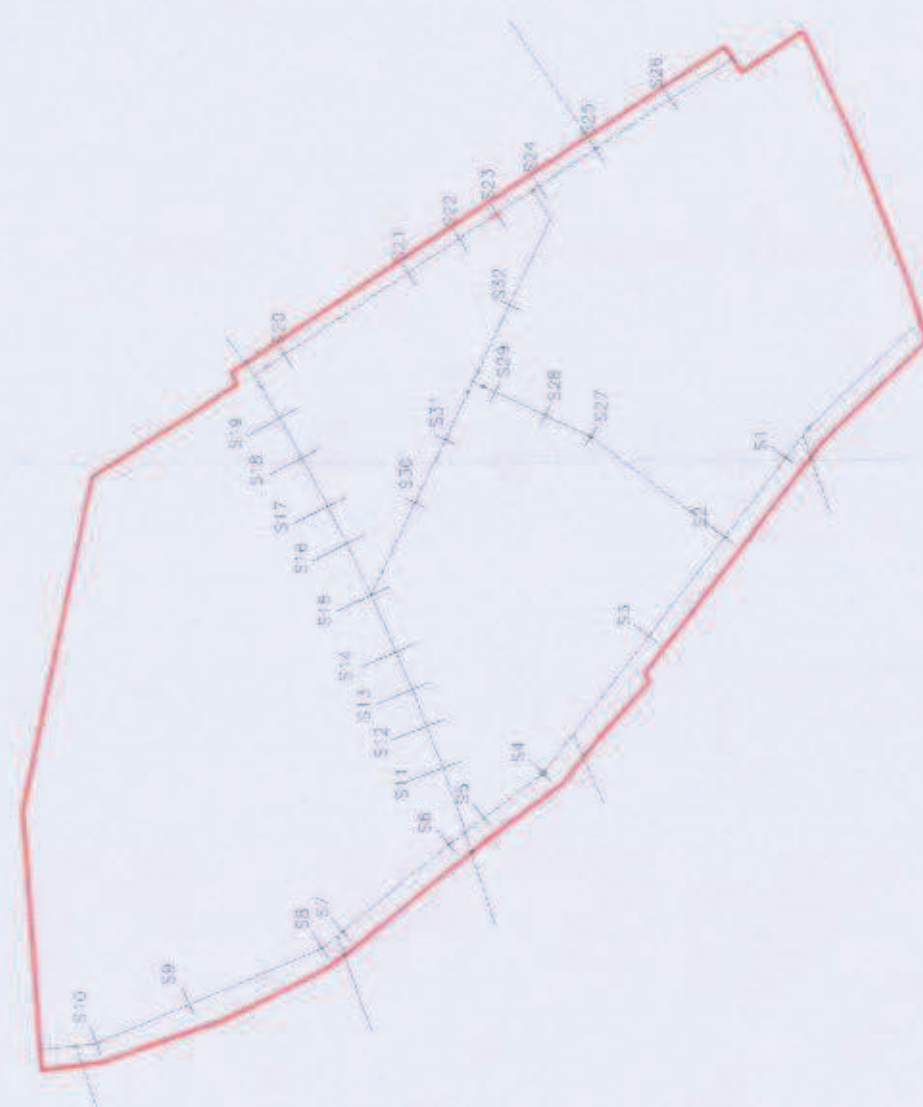
CARRER SANT CRISPÍ



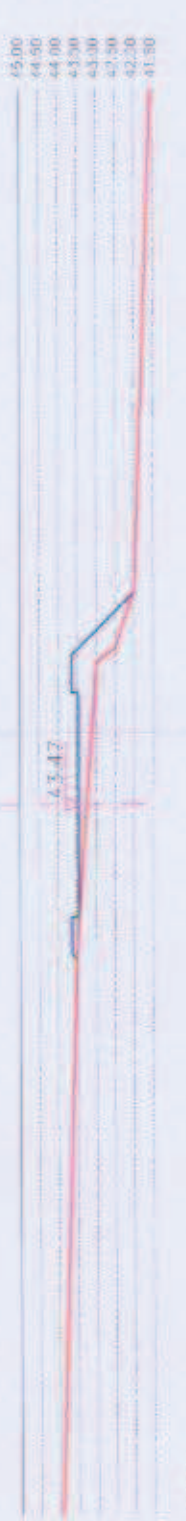
S11



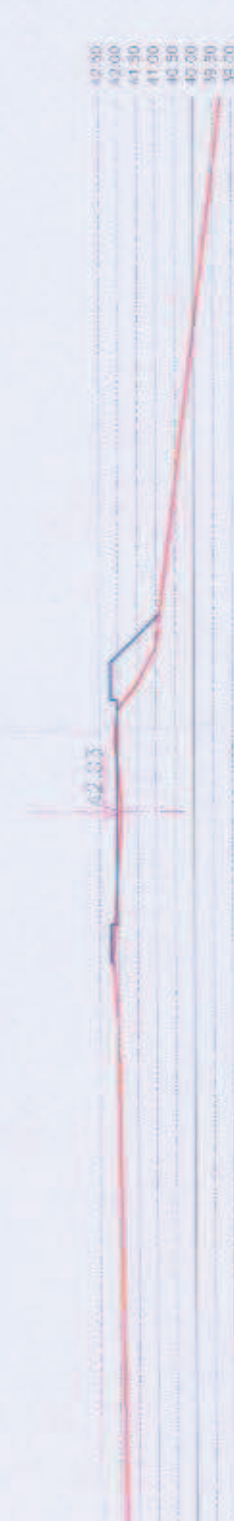
S12



S23



S24



S25

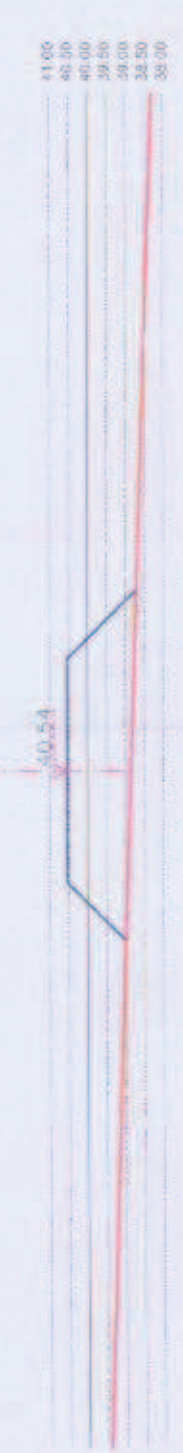


S26

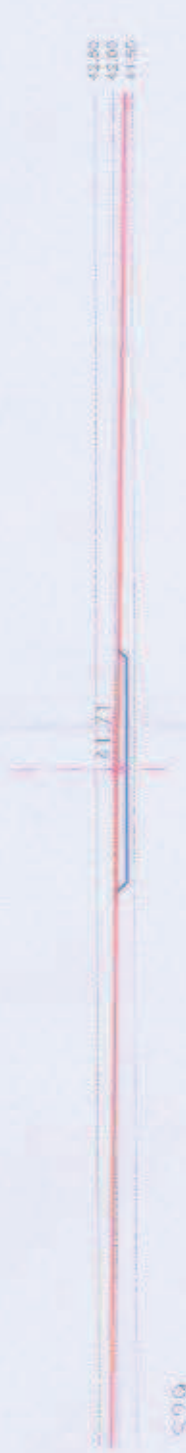
CARRER VR4



S27

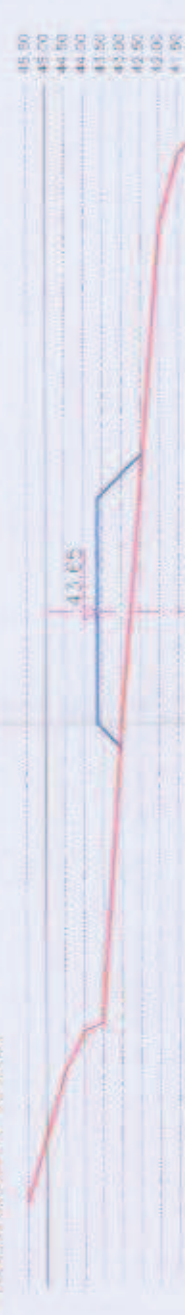


S28



S29

CARRER VR3



S30



S31



S32

CARRER MARIA CANALETA



S20



S21



S22

PROPOSTE CARRERS  
TERRENYS

Departament de Catalunya  
Direcció General de Urbanisme i Habitatge  
Direcció General de Projectes i Contractes  
Aprovat definitivament en el Comitè de  
Urbanisme de l'Àrea Metropolitana de Barcelona  
el 18-SET-2012 per l'Ordre 12003  
La secretaria  
Marta Agustí Vilas

Aprovat definitivament en el Comitè de Govern  
de l'Àrea Metropolitana de Barcelona  
el 18-SET-2012 per l'Ordre 12003

PLA FEDERAL P.P.1 "CAN JORDANA"	
ESPACIO	INDICAR EL ESPACIO
PROYECTOR	INDICAR EL PROYECTOR
03 SECCIONS TRANSVERSALS XARXA VIÀRIA	
ESCALA	1:500
FECHA	18-SET-2012
PROYECTOR	MARTA AGUSTÍ VILAS
BOA	18-SET-2012
EXPEDIENTE	12003
ELS PROYECTES	

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament de  
el 18-SET-2012 per l'Ordre 12003



















Agència d'Urbanisme per la Comunitat de Girona  
Elaborada el dia 14 de setembre del 2002

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Infraestructures  
Direcció General d'Urbanisme  
Diputació de Girona  
18 de setembre del 2002  
La Comunitat de Girona  
Elaborada el dia 14 de setembre del 2002  
M. J. JORDANA

Agència d'Urbanisme per la Comunitat de Girona  
Elaborada el dia 14 de setembre del 2002  
M. J. JORDANA  
18 de setembre del 2002  
La Comunitat de Girona  
Elaborada el dia 14 de setembre del 2002  
M. J. JORDANA

08	PROPOSTA D'OPERACIÓ (SENSE VALOR NORMATIU)
ESMA	DATA: 2002
REF.	AL·LUDAT: 1002
PROJECCION	PROJECCION: 2016/02

















ETAPA ÚNICA

**UPB** Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió  
d'Urbanisme de Barcelona en sessió  
de **18 SET 2002** i el 19 de  
d'executivats en data **07 MAIG 2003**  
La secretaria

*[Signature]*  
Mercè Albiol Muñoz

Aprobat definitivament per la Comissió de Govern  
en sessió de dia **11 MAR 2002**  
La Secretaria

Provisionalment per l'Ajuntament Ple  
del dia **20/6/02**  
La Secretaria

PLA PARCIAL P.I.P.1 "CAN JORDANA"

SITUACIÓ EL BARRI DE CAN JORDANA  
EL BARRI DE EL MARÉS

PROMOTOR JORDA JORDANA D'ORNA

G1

GESTIO DEL PLA I PLA D'ETAPES

ESCALA 1:1000

DATA GENER 2002

REF. C.O.L. DEL PLA ETAPES

EXPEDIENT B.O.O.P. 42/192

PROMOTOR

L'ARQUITECTA

JORDA JORDANA D'ORNA

MARTA TORRAS ISLA

