

2004/10 483/B-
949 - 1109 25A
17/1/12

949

TEXT REFÓS

DEL PLA PARCIAL

D'ORDENACIÓ PP6

VORAMAR II



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
on sessió de - 8 MARÇ 2012
i acordada la seva publicació a l'efectiu
d'executivitat en sessió de 31 OCT. 2012

La secretària

M. Teresa Manté i Prats

EL MASNOU

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia 22 DES 2011
El Secretari

José Conti y Asociados, S.L.

Novembre 2011

950

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ PP6 VORAMAR II

Zona Serveis i Terciari
Subzona 16b1.

EL MASNOU

José Conti y Asociados, S.L.

Novembre 2011



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

959

MEMÒRIA:**1. PRELIMINARS I ANTECEDENTS DE LA PROPOSTA.**

- 1.1. Memòria Justificativa de la necessitat i conveniència de l'Ordenament.
- 1.2. Prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 26 d'abril de 2007.
- 1.3. Prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 16 de desembre de 2010.
- 1.4. Prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 16 de juny de 2011.

2. INFORMACIÓ DEL PLA PARCIAL.

- 2.1. Antecedents.
- 2.2. Informació Urbanística.
 - 2.2.1 Planejament Vigent.
 - 2.2.2 Trama Urbana.
- 2.3. Entorn Urbà i Preexistències.
- 2.4. Informació Urbanística.
- 2.5. Condicions geològiques.
- 2.6. Medi Ambient.
- 2.7. Estructura de la Propietat.

3. DESCRIPCIÓ DEL PLA PARCIAL.

- 3.1. Objectius de la proposta. Estructura de l'ordenació.
- 3.2. Accessos i Xarxa Viària.
- 3.3. Sistema d'espais lliures i equipaments.
- 3.4. Zones.
- 3.5. Sostre edificable i Aprofitament Urbanístic.
- 3.6. Adequació del Pla Parcial al Reglament de la Llei del Sòl.
- 3.7. Aparcaments Públics annexes a la viabilitat del P.P.6.
- 3.8. Aparcaments per a bicicletes.

4. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

- 4.1. Sistemes d'Abastiment d'Aigua.
- 4.2. Sanejament.
- 4.3. Sistema Enllumenat Públic.
- 4.4. Sistema d'Electrificació.
- 4.5. Telefonia i conduccions tècniques.
- 4.6. Espais lliures públics: descripció i dotació.

5. NORMATIVA DEL PLA PARCIAL.

- 5.1. Disposicions Generals.
- 5.2. Règim Urbanístic del Sòl.
- 5.3. Normes Particulars per a les Zones i Sistemes.
- 5.4. Determinacions per els Sistemes.
- 5.5. Determinacions per Zona.

6. PLA D'ETAPES.

- 6.1. Termini d'Execució.
- 6.2. Sistema d'Actuació.

7. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.

- 7.1. Pressupost obres urbanització.
- 7.2. Estudi Econòmic.
- 7.3. Estudi Financer.

8. INFORMES SERVEIS.**9. INTRA: ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA.****10. INFORMES COMPANYIES: GAS NATURAL, FECSA-ENDESA, SOREA.****11. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA.**

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

952

1. PRELIMINARS I ANTECEDENTS DE LA PROPOSTA.



1. PRELIMINARS I ANTECEDENTS DE LA PROPOSTA.

93

1.1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE L'ORDENAMENT.

El Masnou compta amb una àmplia façana litoral, la pràctica totalitat de la qual es troba ocupada per construccions de digna arquitectura, poc afectada pel procés caòtic i especulatiu del que van ser víctimes altres poblacions de la comarca. El seu creixement ha estat, en general ponderat, d'acord amb uns paràmetres basats fonamentalment en el propi creixement vegetatiu de la població, la qual cosa ha evitat un creixement desmesurat propiciat per una demanda aliena a la pròpia població, que hagués posat en perill l'equilibri i qualitat de la població, i la conservació i millora de la qual, han de ser objectiu prioritari en el creixement futur.

El Pla General dels vuitanta, va tenir un caràcter netament ralentitzador d'expectatives residencials inflacionistes, i va regular i legalitzar aquelles situacions les quals així ho exigien. Entre d'altres propostes va reservar una extensa superfície de sòl amb façana al front marítim, situada entre el nucli urbà i el límit municipal amb Premià de Mar, amb usos terciaris i d'activitat econòmica, amb l'objectiu d'equilibrar el teixit residencial del nucli amb activitat i consegüentment poder dotar a la població de llocs de treball interns que evitin els desplaçaments i el destí de ciutat dormitori que altres poblacions del Maresme no han pogut evitar. Aquest nou centre d'activitat situat entre mig de les poblacions urbanes ha de suposar una nova centralitat intermunicipal per a la seva posició estratègica pròxima als teixits urbans i de fàcil accés des de la xarxa bàsica (NII) que estructura els municipis del baix Maresme.

L'Ajuntament del Masnou va executar el desplegament del que preveu el POUM de l'any 85, el PAU de Voramar II, que va donar forma a la idea que queda recollida en el PGOU, creant un conjunt de Plans Parciais d'Ordenació, a desenvolupar amb total independència, però amb un fil conductor d'infraestructura comuna, que en realitat feia de tots una única trama urbana amb uns usos comuns a tots ells.

Posteriorment, s'ha aprovat definitivament el PGO, de 19.09.2001, donant pas a un nou planejament urbà pel que el PAU de Voramar II que ordenava la franja litoral de referència, s'incorpora a la trama urbana del municipi i determina d'una manera detallada els usos, superfícies i serveis viaris de cada PP, numerant-los correlativament i entrelaçant-los com una unitat urbanística única a desenvolupar per mitjà d'unitats individuals a les que podríem denominar etapes, en el supòsit de desenvolupar-se a través d'un hipotètic Pla Parcial únic.

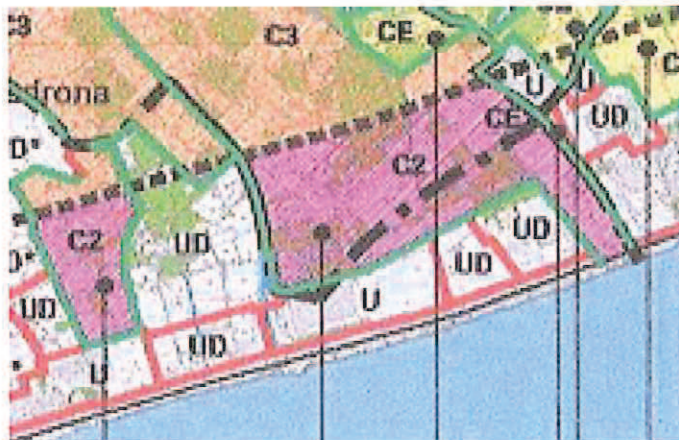
Dins del conjunt de Plans Parciais que s'integren en el PAU de Voramar II i que són arreplegats per la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, el Pla Parcial que ens ocupa és el conegut com PP6 i està limitat pels carrers Tramuntana, Migjorn, Gregal i l'antic PP7.

Cal esmentar, també, com a antecedents del planejament en aquest territori que configuren l'estructura urbana actual, tant l'aprovació del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner PDUSC I com el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner PDUSC II que proposa l'establiment d'un tall en el continu urbà proposat en front de línia costanera que abasta el terrenys situats entre el PP6 i el límit de terme amb Premià de Mar que suposa la classificació de sòl no urbanitzable de la totalitat del sector PP7



delimitat pel PGO. Aquesta determinació suposa de forma directe d'una banda la delimitació física i geomètrica del sector amb la necessitat de replantejar l'ordenació en base a la protecció mediambiental proposada i d'altra banda la potenciació dels sectors consolidats com a centre d'activitats a la comarca.

954



PDUSC I

21. PP-7 VORAMAR II

Municipi: Masnou

Comarca: Maresme

DESCRIPCIÓ:

El sector es localitza entre els nuclis urbans del Masnou i Premià de Mar. Limita al sud amb la línia de ferrocarril i la Nacional II, que transcorren paral·leles a la franja Marat. Morfològicament forma part d'un sector homogeni, amb topografia plana, on s'han ubicat algunes activitats industrials.

Coherència amb el PDUSC-1:

Limita al nord amb la UIR-C (Barris de Teià), determinada com a SUI No Urbanitzable Costaner 2, clau NU-C2.

Relació amb el nucli urbà i el model urbà vigent:

El sector es localitza a l'est del terme municipal del Masnou, a tocar amb el límit amb Premià de Mar. Constitueix l'extrem est de la llarga i estreta franja dels diversos sectors urbanitzats o urbanitzables denominada "Voramar", que s'estén entre els nuclis urbans del Masnou i Premià. Aquesta franja urbanitzada queda separada del front urbà de Premià tan sols per un petit espai de sòl no urbanitzable.

La continuïtat dels fronts urbans:

El sector forma part de la franja litoral sobre la primera línia de mar que ve conformada per una seqüència de fronts urbans: Montgat, Masnou, Premià de Mar, Vilassar de Mar.

A l'interior del sector, i en primera línia, hi ha implantada una activitat industrial, que és disconforme amb el planejament i està afectada per la servitud de producció de la costa, de 100m d'amplada. La part que confronta amb el SUI No Urbanitzable està ocupada per cultiu en hivernacle.

Favoreix la connectivitat costa/interior:

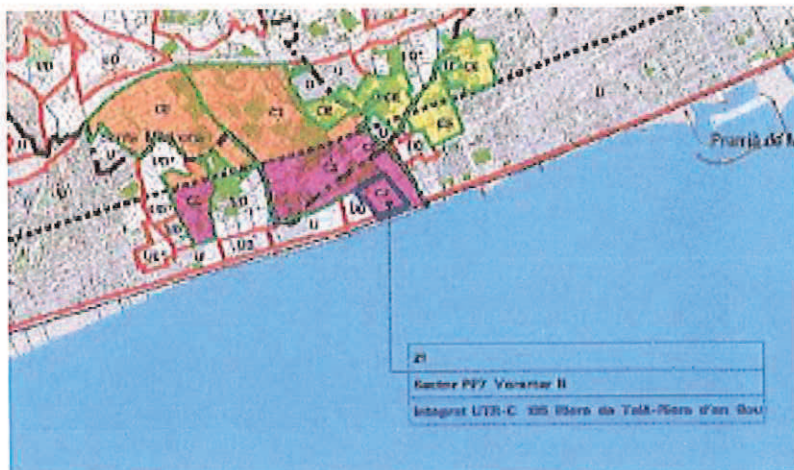
La relació actual dels espais construïts, no adaptats al model rural, amb els espais lliures de la plana agrària no permet ni facilita la connexió costa/interior. Caldria potenciar i engrandir el vincle costa-interior determinat pel SNU de qualificació C2 amb què limita el sector a la banda al nord i la franja litoral, ampliant aquest espai de sòl no urbanitzable.

Proposta:

El planejament urbanístic general haurà de classificar també com a SUI No Urbanitzable Costaner 2, clau NU-C2, en coherència amb el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner 1.



Fitxa anàlisi PDUSC II



PDUSC II

955

1.2 PRESCRIPCIONS DE LA CUB DE 26 D'ABRIL DE 2007.

El present document constitueix el text refós del Pla Parcial PP6 Voramars II que incorpora les prescripcions de l'acord de La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

A continuació es relacionen els diversos acords de la CUTB i la incorporació de les corresponents observacions:

L'acord de 26 d'abril de 2007 estableix les prescripcions següents:

- 1.- Cal recaptar informe favorable de la Direcció General de Ferrocarrils de la Secretaria de Estado de Infraestructuras y Planificaci3n i sol·licitar els informes a les companyies subministradores de serveis, tot incorporant-ne les prescripcions, si s'escau. Cal incorporar les prescripcions que es deriven de l'informe de la Direcció General de Carreteres del Ministerio de Fomento, emès en data de 24 de febrer de 2007, i de l'informe de la Direcció General de Comerç, de 8 de maig de 2003.
- 2.- Cal preveure el tancament de la vialitat en anella o bé establir la condició de parcel·la i activitat única i indivisible. La cessió del 10% d'aprofitament s'ha de realitzar en els termes que preveu l'article 43 del DL 1/05.
- 3.- Cal aportar una regulació de la parcel·la privada, concretant l'ús principal i els compatibles d'acord amb el PGO, fixar uns gàlils més ajustats al sostre admès, fixant els paràmetres d'ordenació tenint en especial cura amb la regulació del tipus i característiques de la coberta, allunyant a l'edifici al màxim possible del SNU amb un mínim de 10m. Així mateix, cal definir les condicions de sostre, ús, separacions a límits i alçada reguladora màxima de l'equipament i definir la volumetria de forma conjunta.
- 4.- Cal crear una subclau de la zona 16b per qualificar la parcel·la i modificar la redacció de la normativa establint com a parcel·la i façana mínima l'existent, per tal de fer coherent el document.
- 5.- Cal suprimir la compatibilitat de l'equipament amb usos no previstos en el PGO.
- 6.- Cal aportar la normativa en un apartat separat i degudament articulat als efectes de la seva publicació.

De l'anàlisi de les condicions de l'entorn, planejament general i de les prescripcions de la CUTB s'ha elaborat el present document refós que preveu com a eixos generals de l'ordenació el següent:

a) Àmbit i sector.

En compliment de les prescripcions derivades de l'informe de Carreteres, l'àmbit del sector s'ha reduït per haver d'excloure els sòls de domini públic definits per la legislació sectorial. Això suposa d'una banda la reducció del sector i d'altra la necessitat de fixar càrregues externes al sector per poder completar la xarxa viària prevista. Com es pot apreciar en el plànol de zonificació, els terrenys exclosos del sector mantenen la qualificació de sistema d'espais lliures definits en el PGO vigent.

956

b) Estructura viària.

El PGO estableix com a estructura viària dos vials de traçat lleugerament paral·lel a la traça de la NII (carrer Tramuntana i el vial paral·lel a la NII) que tenen com a objectiu l'articulació en xarxa de la vialitat del Masnou i la de Premià de Mar, de manera que els camins rurals existents com el camí del Mig deixin de tenir una funcionalitat urbana entre els esmentats municipis o d'accés a implantacions industrials existents com la Suïssa a Premià.



Font Google Map

El PGO de El Masnou preveu aquest dos vials dins dels sectors terciaris de front de la NII, com es veu en la fotografia, ja executats, i reservats en els sectors PP6 i PP7. La desclassificació del sector PP7 feta en el PDUSC II no ha de suposar l'eliminació de les reserves viàries, per aquesta raó cal deixar les reserves necessàries per a

l'execució de les infraestructures.

En base a la reflexió abans esmentada i als criteris de la prescripció 2 de l'acord de la CUTB, el present text refós planteja la construcció d'una xarxa viària en forma d'anella que encercla els sòls destinats a zona terciària, però manté les reserves viàries del PGO que han de garantir l'accessibilitat entre els teixits al llarg de la NII, malgrat que no s'executin i es deixin com a espai de protecció davant del sòl no urbanitzable. En concret, l'anella prevista la conforma el carrer Gregal existent perpendicular a la NII, la prolongació del carrer Tramuntana, un vial de nova execució de traçat ortogonal a la NII i la prolongació del vial paral·lel a la NII.

Aquesta proposta viària es completa fora de l'àmbit del sector mitjançant la construcció d'una rotonda a la cruïlla entre la prolongació del vial paral·lel a la NII i el carrer Gregal i la connexió a la NII mitjançant un nou ramal d'acord amb l'informe del Ministerio de Fomento. Aquestes obres es concreten en el plànol de vialitat com a càrregues externes al sector.

Des d'un punt de vista de secció de la vialitat, el pla manté la continuïtat de la vialitat existent, tot reajustant la configuració de les zones d'aparcament, a fi d'aconseguir el màxim de reserva en la vialitat i alhora mantenir l'espai de circulació ara consolidat.

c) Sistemes d'espais lliures i equipaments.

El present text refós preveu la concentració de la reserva de sistemes al front nord-est de l'àmbit a fi de fer de coixí entre la zona terciària i el sòl no urbanitzable confrontant.

Malgrat que el pla defineix les qualificacions de cadascuna de les zones de forma independent, la urbanització de l'espai destinat a sistemes serà global. D'aquesta manera es planteja l'execució d'un parc de protecció davant del SNU i alhora situar un volum edificable destinat a usos d'equipament públics. Aquesta proposta preveu l'acompliment de la prescripció 2 de l'acord de la CUTB i garantir una correcta transició entre el sòl urbanitzat i el sòl no urbanitzable.

El usos de l'equipament es fixen d'acord amb el que estableix l'article 356, del Sistema d'Equipaments (Clau 5), del Capítol Sisè, de les Normes Urbanístiques del Pla General del Municipi del Masnou.

Des d'un punt de vista quantitatiu, el quadre comparatiu dels sistemes és el següent:

		PLA GENERAL	PLA GENERAL	PPU	PPU
		%	Sup. en m ²	Sup. En m ²	%
	SÒL PÚBLIC	46,83	11.491,00	13.876,70	58,96
4	ESPAIS PÚBLICS	21,59	5.297,00	5144,30	21,86
5a	EQUIPAMENTS PÚBLICS	4,56	1.121,00	1252,00	5,32
V	VIALITAT	20,68	5.078,00	7.480,10	31,78

d) Zona Terciària.

El text refós preveu la delimitació d'una illa terciària delimitada per una vialitat en forma d'anella amb els criteris exposats en el punt (a). L'espai destinat a zona es divideix en

dos àmbits un no edificable definit pel límit d'edificació sectorial destinat a aparcament privat d'ús públic en superfície i vinculat a les activitats terciàries a implantar i un altre edificable on es preveu la implantació de les activitats previstes d'acord amb el PGO. Malgrat la voluntat d'urbanitzar l'espai privat amb les mateixes característiques d'urbanització de l'espai públic, l'espai destinat a aparcament privat es mantindrà a càrrec dels usuaris de l'activitat terciària.

757

La reserva d'aparcament prevista en sòls privats és de 142 places en superfície, a més de les resultants de la construcció de dues plantes soterrànies (272 places per planta) que representa un total màxim aproximat en sòl privat de 686 places, que representa un estàndard de 5 places per cada 100m² de sostre.

Al marge de la reserva en espais privats, el pla reserva un total del voltant de 260 places en la vialitat pública que completen la reserva d'aparcament que garanteix la funcionalitat del sector, en concret es preveu un nombre total de places de 946 que representa un estàndard de 7 places per cada 100m² de sostre construït.

Pel que fa a la volumetria edificatòria, el present text refós planteja un seguit d'alternatives d'ordenació de l'edificació d'acord amb allò que determina l'article 58.3 del TRLUC DL 1/05, amb l'objectiu que el projecte pugui concretar la volumetria entre les alternatives definides un cop s'hagi determinat el programa i destinatari final de la promoció.

Les alternatives d'ordenació proposades es basen a intentar mitigar la dimensió de la volumetria i sostre assignat pel PGO davant del sòl no urbanitzable, bé des de l'agrupació del sostre en la part més allunyada al sòl no urbanitzable, bé des d'una distribució del sostre que no suposi un efecte pantalla sobre el sòl no urbanitzable situat al nord i nord-est del sector. En línies generals l'ordenació volumètrica de partida es basa en la configuració d'un volum placa d'alçada capaç d'incloure un o varis centres d'activitat comercial, amb la limitació d'un sostre en altell concret i volums de 2 plantes més situats per sobre d'aquesta volumetria amb els criteris d'implantació abans esmentats.

Per tant el pla concreta la dimensió de parcel·la mínima, el concepte d'unitat de projecte mínim i l'execució per fases, de manera que tot assegurant una ordenació global concreta es pugui gestionar de forma independent les diverses propostes d'activitat terciària.

D'aquesta manera es pot gestionar adequadament l'execució.

Per cadascuna de les alternatives es concreten les determinacions de gàlib màxim, alineació obligatòria, nº de plantes, alçada màxima, patis de llum i ventilació i separació a partions necessaris per concretar el projecte arquitectònic. Les ordenacions defineixen un gàlib major que el sostre assignat però limitat a les condicions de profunditat d'edificació i longituds de bloc. Aquest gàlib s'ajusta a les determinacions de l'acord de la CUTB.

Els usos es defineixen en base a l'establert a les Normes del Pla General corresponents a les claus 16b, i 5a, que són els que és determinen en els articles 356 i 409, i que es descriuen en els articles 229 i 240 del propi POUM.

Pel que fa a la sessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, el pla concreta que la seva efectiva posició es realitzarà en el Projecte de Reparcel·lació del PAU a desenvolupar

d'acord amb el que estableix l'article 43 del DL 1/05 d'acord amb la prescripció 2 de l'acord de la CUTB.

e) Informes sectorials.

Direcció General de Carreteres del Ministeri de Foment, emès en data 24 de gener de 2007.

La present documentació està ja adaptada a la resolució del Ministeri de Foment de 24 de Gener de 2007. Informe favorable tenint en comte les prescripcions següents:

1. *Este acceso substituye al inicialmente previsto en el Plan General de Ordenación vigente, situado en el P. Km. 636,300.*

2. *Previamente a la construcción del acceso se deberán solicitar y obtener de esta Demarcación de Carreteras la preceptiva autorización. Para ello deberán presentar proyecto redactado por técnico competente en el que se contemplen las características geométricas del acceso, que deberán ajustarse a la normativa vigente.*

3. *El acceso servirá únicamente como salida de la carretera N-II hacia la zona de la actuación urbanística PP6 Voramar.*

4. *No se permitirán giros a la izquierda, debiendo utilizarse tan sólo en el sentido Girona-Barcelona.*

5. *El camino agrícola existente en el P. Km. 636,300, deberá integrarse en los viales de la zona de actuación PP6 Voramar, y se cerrará su intersección con la carretera N-II.*

El text refós incorpora en la documentació gràfica, plànols de detall de la solució tècnica que pot apreciar-se la incorporació de les prescripcions de l'esmentat informe.

El Ministeri de Foment i l'Ajuntament del Masnou han encarregat conjuntament a INTRA un anàlisi de mobilitat a la zona, Costa-Nord del Masnou, en el tram de la CN-II comprès entre El Masnou i Premià.

En l'estudi corresponent es tenen en compte les circulacions actuals, i les previsions futures, conseqüència de nous vials comarcals en desenvolupament, i unitats d'actuació de nova creació i els seus usos.

S'acompanya l'exemplar d'aquest informe emès per INTRA, en el punt 9. INTRA: ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA.

Informe de RENFE d'11 d'abril de 2003.

L'informe demana la necessitat de grafiar la zona de domini públic i el límit d'edificació de les zones de domini públic, la zona de servitut i la zona d'afecció del ferrocarril. Aquestes afectacions han estat incorporades en el plànol de servituts sectorials inclòs en la documentació del pla.

Direcció General de Comerç de 8 de maig de 2003.

En el punt 5.6. DETERMINACIONS PER ZONA, s'incorporen les prescripcions contingudes en el Informe de la Direcció General de Comerç.

S'adjunta informe favorable de la Direcció General de Ferrocarrils de la Secretaria d'Estat d'Infraestructures i Planificació. ATM i ADIF.

960

Companyies subministradores de serveis.

S'acompanyen els informes de les companyies subministradores de serveis i els plànols facilitats per aquestes, Gas Natural, Sorea, Feinsa-Endesa, que s'inclouen en el punt 10. INFORMES COMPANYIES: GAS NATURAL, FECSA-ENDESA, SOREA, d'aquest document.

En data de **16 de desembre de 2010**, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va mantenir la suspensió de la resolució definitiva de l'expedient de Pla Parcial 6, Voramar II fins que s'incorporin un seguit de prescripcions. En concret:

- 1.- Cal recaptar informe favorable del Direcció General de Ferrocarrils de la Secretaria del Estado de Infraestructuras y Planificaci3n. Així mateix, cal incorporar les prescripcions que es deriven de l'informe de la Direcció General de Carreteras del Ministerio de Fomento, emès en data de de febrer de 2007 o bé incorporar que el projecte d'urbanització tancarà la intersecció del camí amb la NII i s'integrarà el camí existent dins dels vials del Pla Parcial.
- 2.- Cal establir que la parcel·la mínima és de 1.500m2s i que el nombre d'establiments màxim serà a raó d'un per parcel·la. Així mateix, cal suprimir la possibilitat de la planta altell i reduir l'alçada màxima de la planta baixa a 4,5m.
- 3.- Cal corregir el redactat de la regulació relativa al projecte d'urbanització d'acord amb la part expositiva per tal que sigui coherent amb el que estableix la legislació urbanística.

La part expositiva de l'acord argumenta, entre d'altres, el següent:

- a) El document no indica que l'accés en el pk 636,300, que , d'acord amb l'informe caldria tancar la seva intersecció amb la NII i integrar el camí amb els vials dins del sector.
- b) El document no incorpora els informes de les companyies de gas i electricitat que caldrà incloure'ls en el corresponent projecte d'urbanització.
- c) En relació a la forma i posició de la zona d'equipaments, la part expositiva manifesta que caldria qualificar una franja allargada de 4m d'amplada limitrofe amb el SNU de zona verda en comptes d'equipament. I moure el límit sud en continuïtat a l'illa situada a l'oest.
- d) La parcel·la mínima de 500m2 és inferior a la de 1500m2 fixada per a la zona 16b. El nombre d'establiments és molt elevat. Demana l'eliminació de la planta altell i que la planta baixa de 6m és molt alta atès que no es concreta el tipus d'activitat ni es justifica que l'activitat requereixi aquesta alçada.
- e) L'acord descriu els usos relacionats a la modificació amb les limitacions introduïdes en el document i esmenta que caldria fer referència a l'article 228 per a l'ús de l'aparcament, atès que el pla no concreta normativament la quantia de cadascun dels usos.
- f) La normativa del Pla Parcial incorpora en les determinacions sobre el PU que aquest podrà incloure la totalitat del Pla Parcial però també admetran projectes referits a un element urbà de prou significaci3, que no podran modificar les determinacions del planejament que executen però si realitzar adaptacions de detall com per exemple la modificació de les rasants. L'acord estableix que els projectes d'urbanització són projectes d'obra i no poden alterar les determinacions

del planejament.

961

El text refós preveu, en relació a les precisions i observacions de la Comissió d'Urbanisme, el següent:

- 1) S'ha recaptat informe favorable de la Direcció General de Ferrocarrils de la Secretaria del Estado de Infraestructuras y Planificación, emès el 15 de desembre de 2010, i rebut per l'Ajuntament del Masnou en data 20 de desembre de 2010.
- 2) S'ha incorporat a l'article 18.1 Normes referides al Projecte d'Urbanització que aquest document integrarà dins de la vialitat del sector el camí existent en el pk 636,300, tot eliminant la seva connexió amb la NII. Així mateix, s'eliminen les referències de l'article a ajustos de rasants tot remetent la normativa a la legislació urbanística vigent.
- 3) Es defineix la parcel·la mínima en 1.500m² d'acord amb la prescripció 2 de l'acord i es fixen les condicions paràmètriques de nombre d'establiments, sostre mínim i alçada de la planta baixa en funció dels usos definits. Pel que fa a la planta altell s'elimina, i es concreta l'alçada de la planta baixa i pis en 9m de manera que la planta pis es configura com a planta d'oficines de la planta baixa terciària o industrial. Tenint en compte que el PGO estableix pel PP6 un vessant d'usos molt important des de l'hoteler al taller i que el principal és el d'oficines l'estàndard d'1 establiment cada 1500m², adequat per comerç de gran superfície, no té cap mena de sentit en usos d'oficines o usos recreatius o de tallers.

El PGO de El Masnou estableix a l'article 406 Desenvolupament, que l'esmentada subzona 16b es desenvoluparà segons les NNUU que requereixen el sòl urbanitzable, tenint en compte les fitxes del Tom II, pel que fa a les condicions d'edificació, l'article 408.2 de les NNUU del PGO estableix la parcel·la de 1.500m², sense cap referència a l'establiment mínim. L'article 409.3 estableix els usos admesos on el principal és l'ús d'oficines.

La fitxa del sector PP6 estableix que el PPO podrà plantejar canvis en aquells paràmetres secundaris que permetin l'adequació física com programàtica més acurada per cada cas particular.

El desenvolupament de la zona 16b en altres àmbits com és el cas del sector, ja desenvolupat, UA 6 (PP5) Voramar II ha suposat el desenvolupament de locals d'ús polivalent de 153,60m² cadascun en planta baixa i 101m² en planta pis segons llicència municipal de 21 de juny de 2001. En l'esmentada edificació se situen restaurants, oficines professional, empreses industrial, enginyeries, etc tot configurant una àrea d'activitat productiva.

Pel que fa a l'alçada de la planta baixa de 4,5m és adequat per a usos d'oficines però en canvi inapropiat per a usos comercials de mitja o gran superfície i sobretot per a usos de tallers. En aquest sentit, i atès que la part expositiva de l'acord manifesta que no es justifica la necessitat de paràmetres determinats, el present document estableix l'estàndard d'establiment mínim i alçada de la planta baixa en funció de l'ús, tipologies i situacions relatives de l'ús, d'acord amb el que estableix les NNUU del PGO i el desenvolupament de la zona 16b indicat en el PP5 exposat anteriorment. D'aquesta manera es preveu adequar els usos fixats en el planejament general a les tipologies adequades al mercat, sense deixar obert de forma

excessiva el nombre d'establiments. A més, d'aquesta manera es possibilita una cessió de sòl i sostre de dimensions adequades com a cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

Cal tenir en compte que l'alçada prevista per a la Planta baixa i dues plantes de 11,5m correspon a dues plantes de 3,5m i una planta baixa de 4,50 m adequada per un model d'oficines on en la planta baixa no apareixen alçades majors, en canvi per a usos industrials i terciaris l'alçada de 6m és adequada. La planta baixa i una planta pis correspon a 6m + 3m de la planta superior que es pot configurar com oficines de l'activitat productiva.

- 4) Es reajusta el límit de la zona verda i equipament d'acord amb la part expositiva de l'acord, de manera que es garanteix una franja verda confrontant al sòl no urbanitzable.

En data de **16 de juny de 2011**, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona manté la suspensió de la resolució definitiva de l'expedient de Pla Parcial 6, Voramar II fins que s'incorporin un seguit de prescripcions. En concret:

1.- Cal fixar de forma unívoca que el nombre d'establiments màxim serà a raó d'un per parcel·la i en conseqüència suprimir els apartats a) fins a q) de l'article 21.4 de la normativa del Pla Parcial.

2.- Cal que la normativa del document supediti la consolidació d'una alçada lliure de planta baixa de 6m a aquells projectes tècnics destinats exclusivament a activitats de taller, indústria urbana o magatzem, que en justifiquin la necessitat funcional en el tràmit d'atorgament de la llicència d'obres municipal. Així mateix, cal ajustar el paràmetre d'alçada reguladora màxima d'edificis d'una sola planta, descrit a l'article 21.4.

3.- Cal recaptar informe de la Direcció General de Comerç, en relació a la coherència de la possible ubicació d'activitats comercials al Pla parcial amb les determinacions del Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

4.- Cal corregir el redactat de la regulació relativa al projecte d'urbanització d'acord amb la part expositiva per tal que sigui coherent amb el que estableix la legislació urbanística.

El text refós preveu, en relació a les prescripcions i observacions de la Comissió d'Urbanisme, el següent:

De l'anàlisi de les prescripcions, es considera que el document tècnic aportat no fou prou clar ni amb els objectius ni amb les propostes d'ordenació de l'edificació ni sobretot amb la legislació sectorial vigent. En concret, el document de text refós no fa prou èmfasi amb el canvi d'escenari que ha sofert el mercat comercial en funció de la legislació sectorial recentment aprovada. Efectivament, en el moment de l'aprovació del PGO a l'any 2002 i amb vigència d'una legislació d'equipaments comercials més laxa que l'actual, el pla es podia haver desenvolupat mitjançant tres o quatre equipaments comercials de mitjana dimensió i per tant amb una norma que hagués obligat a un únic establiment comercial. Dit d'altra manera, la preocupació de la normativa urbanística i sectorial era limitar el nombre d'establiments en tant que la suma de petits es convertia en una galeria comercial que desvirtuava la normativa sectorial vigent. Els acords presos per a la CUTB eren limitadors de la normativa més enllà del que estableix el planejament general.

Hores d'ara, la normativa sectorial és molt clara, no s'admeten usos comercials excepte uns de molt concrets en àmbits que no estiguin inclosos dins de la Trama Urbana Consolidada. En el cas que ens ocupa els usos comercials admesos es redueixen de

forma molt important i per tant, també els aprofitaments del sector.

En base, aquest criteri el promotor planteja un canvi de model d'ordenació pensat en un únic volum on siguin possible els tallers en planta baixa i les oficines en planta pis. Seguint models existents en altres àmbits territorials, en aquest sentit s'adjunta models tipològics desenvolupats a Voramar els darrers anys sobre una normativa similar.

La definició d'una volumetria construïda en base a la barreja d'usos d'oficines i serveis converteix la parcel·la mínima únicament en un mecanisme per al desenvolupament en fases de l'edificació i el concepte d'establiment mínim deixa de tenir cap sentit, per què l'agrupació d'oficines o altres usos compatibles com dispensaris o restaurants no pot donar lloc a cap contradicció amb cap normativa sectorial.

En aquest sentit l'aparició d'una oficina bancària al servei del sector terciari, al costat d'una enginyeria o un altre oficina no afecta a cap legislació sectorial ni al PGO, cosa que si passava en l'ús comercial dels plans dels anys 2000.

No obstant i això el present pla preveu un anàlisi dels usos permesos pel PGO i dels proposats a fi de clarificar el document urbanístic. Així mateix l'informe de comerç ha de posar llum a les limitacions que ha introduït la legislació sectorial.

Per tant en base als usos admesos, a la normativa sectorial i a un producte immobiliari coherent al tipus edificatori previst i a les necessitats immobiliàries de l'any 2011, el pla proposa la següent distribució d'usos i estàndards d'establiments:

a) Oficines.- Ús principal.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i planta pis.

L'establiment mínim és de 200m²/oficina. Es podran agrupar oficines en centre de negocis amb activitats d'altres tipus associades.

Com ja s'ha argumentat anteriorment no es produeix cap contradicció amb cap normativa sectorial, ni amb el PGO vigent. L'assignació d'aquest ús i aquest estàndard possibilita un nombre d'establiments que garanteix la funcionalitat i viabilitat econòmica del sector. El nombre de persones treballant pot propiciar l'aparició de serveis urbans com restauració, entitats bancàries, etc. L'establiment d'una oficina per cada 1500m² de sòl, no té cap més implantació que les oficines corporatives de grans empreses. El PGO no estableix aquesta tipologia com obligatòria.

b) Hotel i Residencial especial.

Ús compatible, per tant com a màxim s'hi podrà implantar un establiment amb un sòl mínim de 4.500m².

Posició relativa .- Aquest ús com a únic en la parcel·la. No obstant i això s'admeten dins de l'ús general hotelier els usos recreatius, restauració, comerç i oficines vinculats a l'activitat hotelera principal.

Sostre mínim: 3.000m² st.
Nº plantes PB+2PP

L'ús hotelier requereix la unió d'un mínim de tres parcel·les, la superfície resultant és molt superior a la parcel·la mínima. Per tant, la normativa és més restrictiva que la del PGO. Situar un establiment per parcel·la pot significar situacions hoteleres poc interessants a l'indret on se situa el sector.

963

c) Comerç.- Ús dominant d'acord amb l'article 229.2 b segons el qual es defineix l'ús terciari.

La classificació, localització i ordenació de l'ús comercial s'ajustarà allò establert per a la legislació comercial vigent. En concret per l'establert pel decret 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels establiments comercials o d'altres legislacions que modifiquin o alterin l'esmentat DL.

El nombre d'establiments estarà definit per la legislació sectorial i la corresponent llicència comercial.

Les determinacions pròpies de l'ús comercial venen definides i argumentades en la resposta de l'informe de Comerç

964

d) Serveis de Restauració.- Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments.- S'estableix un estàndard 1/100m² st.

Amb una superfície per establiment de 1.500m², pràcticament s'impossibilita el fet que s'estableixin serveis de restauració que reconeix el planejament vigent, com restaurants, cafès, xocolateries, gelateries i similars, ja que aquests tipus d'establiment rara vegada ocupen una superfície de 1.500m². El valor de 100m² és adequada per bars i restaurants.

e) servei recreatiu.- Ús compatible.

S'ajustarà a les determinacions de la normativa sectorial.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/500m²st per a locals en general i 1/1.500m²st per a discoteques.

El fet de fixar per als locals en general un sostre de 500m², permetrà que es puguin establir en el sector usos de servei recreatiu com poden ser bar-musicals, usos que el PGO inclou en els serveis recreatius, per als quals no són necessaris 1500m²sòl per tal de desenvolupar l'activitat d'una manera correcte. L'aparició d'activitat de bars musicals està vinculada a activitats de restauració i oficines. En canvi les discoteques ja requereixen una superfície major i per aquesta raó es limita el nombre a un sostre determinat. La ubicació prevista s'ajusta a la legislació sectorial que intenta allunyar els sectors recreatius de les àrees urbanes residencials.

f) Servei educatiu. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m² st.

Activitats com escoles d'idiomes, d'informàtica, d'arts plàstiques, de conducció, reconegudes per al PGO com a usos de Servei educatiu, poden oferir el seu servei, en plenes garanties, amb una superfície de 100m² de sostre, amb l'obligatorietat d'1 establiment cada 1.500m², s'impossibilita el fet que aquests usos s'estableixin en el sector, quan poden ser un ús complementari adequat per un sector de desenvolupament terciari.

g) Servei sanitari. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m² st.

El PGO estableix que dins del usos d'Equipament sanitari, a banda d'hospitals, sanatoris i clíniques, també inclou els dispensaris, consultoris i similars, en aquest últims casos, la superfície necessària per tal de desenvolupar aquest ús és inferior a 1.500m² de sòl. En el supòsit improbable d'implantar un hospital requeriria la totalitat del sector.

965

h) Servei assistencial. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m² st.

Establiments, que com defineix el PGO, prestin una funció social com poden ser casals, menjadors, centres d'estimulació precoç, ... poden desenvolupar la seva activitat, sense ser necessari per això grans superfícies de sostre. No s'inclouen en aquest ús les residències geriàtriques.

i) Servei esportiu . Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/200m² st.

S'ha incrementat l'estàndard fins a 1 cada 500m² de sostre a fi de què la dimensió s'ajusti més a usos com gimnàs, squash, escola de dansa, o similars. Aquest ús, es pot implantar dins d'un volum edificatori com el proposat, l'aparició de grans extensions de pistes i camps de futbol no són l'objectiu d'aquest planejament.

j) Servei Cultural. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m²st. en caràcter general. Per a cinemes 1 de cinemes/ parcel·la.

Així com existeixen activitats com museus, cinemes, teatres, auditoris, que necessiten de grans superfícies per tal de dur a terme la seva activitat, d'altres com espais d'exposicions, sales d'art, arxius, ludoteques, poden desenvolupar la seva activitat en locals de 100m².

k) Servei Associatiu. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m² st. en caràcter general.

S'engloben dins dels serveis associatius aquells que desenvolupen activitats de tipus social i de promoció, a través de centres d'associacions cíviques, polítiques o similars, els quals no requereixen d'una gran superfície per tal de desenvolupar la seva activitat, fet que permet establir com a superfície mínima els 100m² de sostre.

l) Servei Administratiu. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m² st. en caràcter general.

Tal com estableix el PGO, els locals que desenvolupen un servei administratiu, són centres o edificis destinats a organismes de l'Administració públics, alguns d'aquest, de

dimensions petites, són suficients per donar servei a l'àmbit del sector.

466

m) Serveis Urbans. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m² st. en caràcter general. Pels serveis Funeraris 1/parcel·la, amb les limitacions sectorials.

S'entén com a serveis urbans aquells destinats a la prestació de serveis públics. Depenent de l'activitat que desenvolupen, pot ser preceptiu l'ocupació d'una gran superfície, com per exemple una funerària, però per tal de servir altres necessitats, no és imprescindible disposar de locals de grans dimensions.

n) Estació de servei. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa.

Nº Establiments.- S'admet 1/parcel·la. Malgrat s'admet altres usos complementaris com oficines, comerç (amb les limitacions de la legislació comercial), rentat de cotxes o similars. Caldrà tenir en compte les limitacions sectorials corresponents.

o) Taller. Ús compatible limitat als usos que no produeixen efectes molestos a l'ús residencial, vinculat a un concessionari de vehicles, fusteria, etc.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa. També s'admet en les plantes pis vinculades a les immediatament inferiors.

Nº Establiments 1/500m²st .

S'estableix la superfície de 500m²st. per establiment, ja que és una superfície suficient per tal de desenvolupar l'activitat pròpia d'un taller de fusteria, d'arts gràfiques o d'un obrador de pa entre altres.

p) Indústria urbana. Ús compatible limitat als usos que no produeixen efectes molestos a l'ús residencial.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa. També s'admet en les plantes pis vinculades a les immediatament inferiors.

Nº Establiments 1/500m²st .

La indústria urbana es caracteritza per oferir els seus productes industrials directament a les comunitats de residents, amb la qual cosa l'espai que necessiten per tal de desenvolupar la seva activitat, no necessàriament, ha de ser de grans dimensions, de fet la indústria aïllada o agrupada és no compatible pel PGO a la zona 16b tal com es defineix en els usos abans transcrits. Per tant l'acord en aquest supòsit es tracta d'un error al ser contra el pla vigent.

q) Magatzem. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa. També s'admet en les plantes pis vinculades a les immediatament inferiors.

Nº Establiments 1/500m²st .

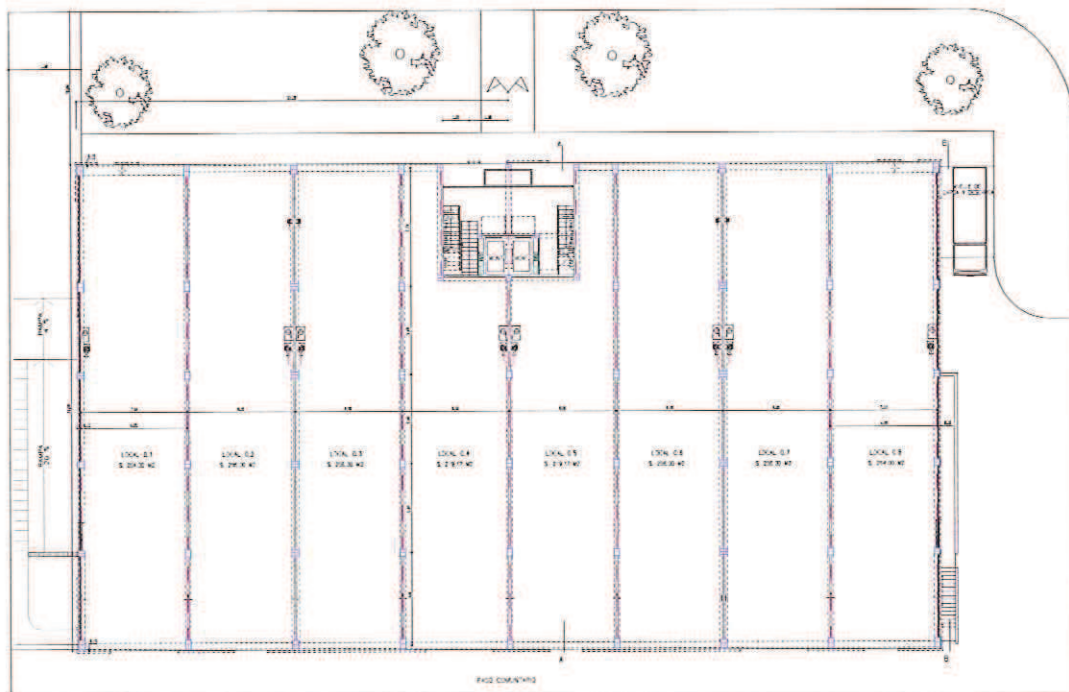
Els magatzems, l'ús exclusiu dels quals, és el de guardar productes, i no estan vinculats a cap altra activitat, poden tenir una gran varietat de necessitats de superfície

d'emmagatzematge, per tal de cobrir totes aquestes necessitats s'estableix una superfície de 500m²st. per establiment i no una de superior.

967

A fi de poder aclarir els paràmetres reguladors s'acompanya a aquest document la llicència de les edificacions d'un sector veí amb els paràmetres urbanístics similars a la zona 16b:

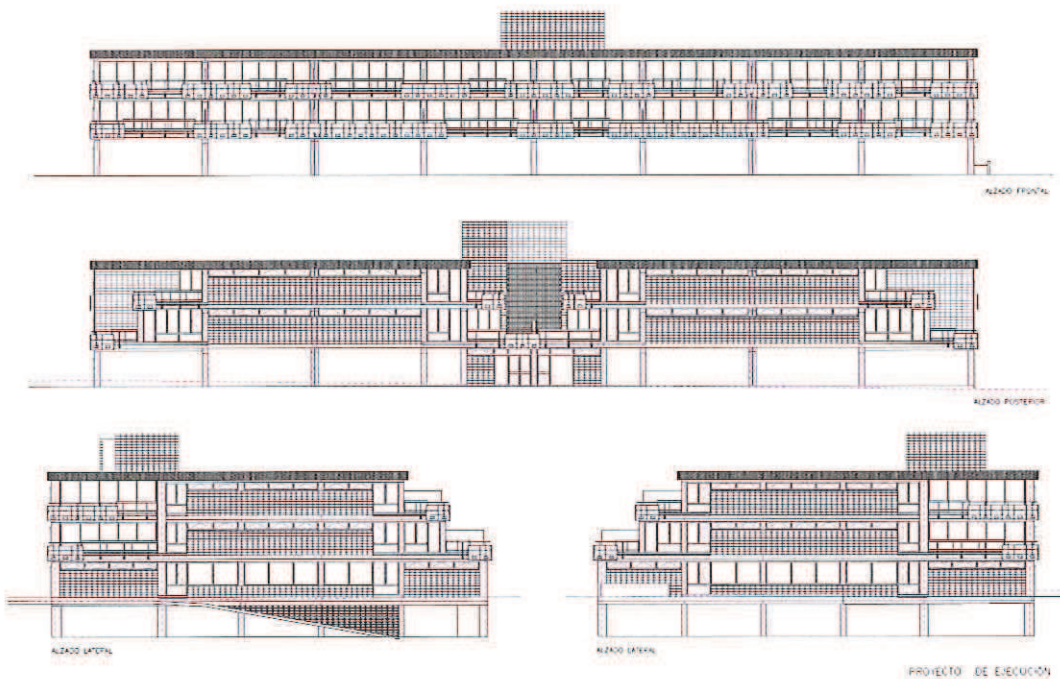
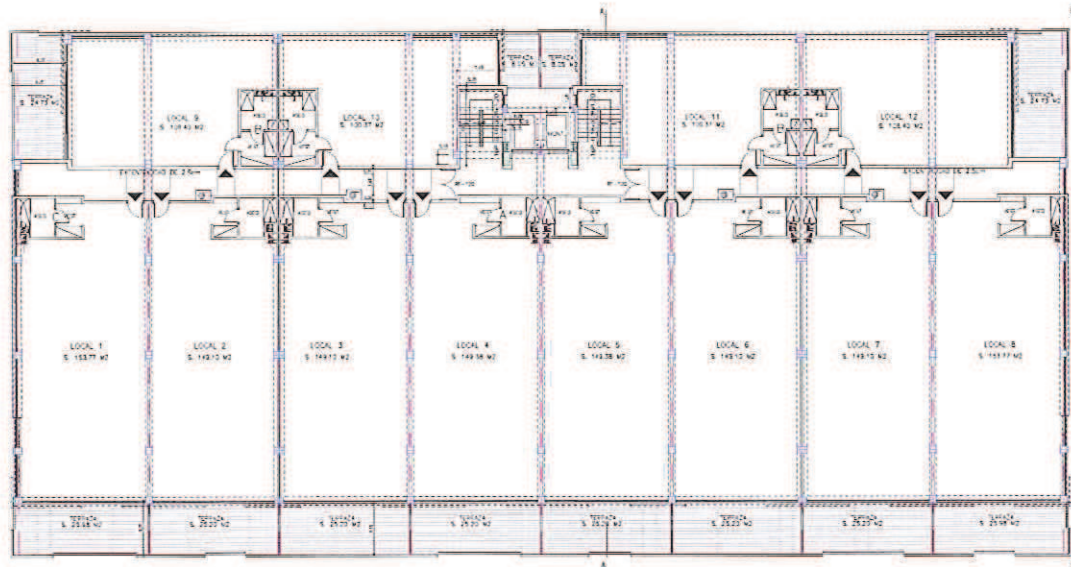
- Edificabilitat màxima: 1m² st./1m² s.
- Parcel·la mínima: 1.500m²
- Altura reguladora màxima: 9m. PB + 2PP
- Separació a carrer: 10m.
- Façana mínima: 40m.
- Ocupació màxima: 60%
- Separació a parcel·les veïnes: 5m.



Pel que fa als usos, la llicència concedida de "32 locals de uso polivalente en el Sector 2 del PERI Voramar I", implanten locals comercials/industrials en planta baixa de 225m² i locals comercials i d'oficines en planta primera de 150m². Com es pot apreciar en les plantes i alçats la morfologia de l'edificació és terciària. En un mateix edifici conviuen activitats d'oficines, comerç, restauració i indústria.



963



Com exemple, aquest producte immobiliari és similar al proposat en el pla, en tant s'adequa a una tipologia assajada i viable econòmicament.

Per a la resta d'observacions s'inclouen en el document refós amb el tenor següent:

1) Pel que fa a l'alçada màxima i nombre de plantes s'inclou a l'Art. 21.4 el redactat següent:

- a. La planta baixa tindrà una alçada màxima de 4,5m. No obstant i això es podrà arribar fins a una alçada lliure de planta baixa de 6m a espais destinats a activitats de taller, indústria urbana, comerç o magatzem que es justifiquin la

necessitat funcional en el tràmit d'atorgament de la llicència d'obres municipal, d'acord amb l'ordenació global del projecte.

b. La planta baixa i pis té una dimensió màxima de 9m. Aquesta alçada s'admet en usos de taller, indústria urbana, i magatzem.

c. PB + 2PP, amb una alçada màxima d'11,5m.

2) S'ha recaptat l'informe a la Direcció General de Comerç d'acord amb l'establert al decret 1/2009 de 22 de desembre d'equipaments comercial.

En data de 16 de novembre de 2011, la Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa i Ocupació ha emès informe amb caràcter favorable sempre i quan s'incorporin un seguit d'observacions. En concret, l'informe estableix en la part dispositiva de l'informe "Conclusions", el següent:

- Cal que la proposta de text refós s'ajusti a les determinacions del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en matèria de classificació dels establiments comercials (art. 6) i de localització i ordenació de l'ús comercial (art. 9) en tant que el sector se situa fora de la TUC.

- D'acord amb l'article 9, els petits establiments (PEC) només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable d'ús residencial dominant i inferiors a 800m², sempre que no configurin un gran establiment comercial i col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial Territorial (GECT).

- Els mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) es poden implantar en la trama urbana consolidada. El sector està fora de la TUC del municipi.

- Cal concretar el grau de compatibilitat establert pel pla amb els altres usos del pla i per tant fixar el sostre destinat a ús comercial i en quines categories d'establiments es destinen.

- Es recomana que s'afegeixi a referència de la legislació vigent al DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i, de conformitat amb el DL esmentat, es fan les prescripcions següents:

a) Que s'afegeixin les referències legals.

b) Que s'adeqüi la definició d'usos comercials a la classificació dels establiments comercials als articles 5 i 6 del DL.

c) Que d'acord amb l'article 10.2 del DL s'ha de concretar el règim de compatibilitat de l'ús comercial amb els altres usos admesos al sector, i especificar quin sostre es destina a ús estrictament comercial i a quines categories d'establiments comercials.

d) Que a la zona de serveis i terciari li és d'aplicació els articles 6 i 9 del DL i es poden implantar establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

e) Respecte l'ús compatible d'estació de serveis, d'acord amb la Disposició addicional vuitena del DL, a les noves instal·lacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada, es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m², com a servei complementari a la benzinera.

f) Que es substitueixi la referència de l'Ordre de 26 de Setembre de 1997 per l'article 12 del D 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005 que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria tercera del DL 1/2009 fins el desenvolupament reglamentari.

De l'anàlisi de l'informe cal, en primer lloc, clarificar que el PGO del Masnou estableix pel desenvolupament del sector la zona especial (clau 16b) definida en l'article 404 a 409 de les NNUU del PGO. L'article 409 estableix els usos següents:

970

Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona 16b

1. Condicions dels usos globals de la subzona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la subzona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús terciari	art. 229	Ús dominant

229.2 b) Ús terciari

Comprèn les activitats comercials i de serveis.

Es considera activitat de servei aquella que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús de serveis els usos genèrics de comerç i servei."

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona.

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO	CO	CO	PR	CO	CO
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei Assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	CO	CP (1)	CO	CO	CO (2)
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (2)	NC	NC	NC	CO		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 del PGO.
(2) L'ús industrial s'admet fins a la 2a. categoria

Per tant tot el sostre assignat pel PGO pot ser destinat a comerç de qualsevol tipus sigui gran, mitjà o petit des de la definició normativa urbanística, consegüentment el PPU no estableix cap limitació en aquest sentit.

Altre cosa és que la normativa sectorial vigent estableixi limitacions al desenvolupament de l'ús comercial tant de superfície com de tipologia.

En aquest sentit cal tenir en compte que el sector ha sofert una reducció del seu valor a conseqüència del canvi sectorial de la normativa de comerç. El PGO va ser aprovat amb una normativa, a l'igual que el PPU de forma inicial i provisional diferent de la que és d'aplicació hores d'ara.

El canvi de la normativa sectorial ha suposat una reducció de la tipologia comercial, afectant evidentment al valor del sector, però en cap cas l'ús resta prohibit, en tant el DL 1/2009 admet tipologies d'usos possible en àmbits no TUC que poden implantar-se en el sector.

Atesos els canvis normatius sectorials importants soferts darrerament, cal que el pla sigui capaç d'incorporar la normativa vigent sense obligar de forma innecessària a adequar el planejament a cada canvi normatiu no urbanístic.

Per tant el PPU cal que incorpori una normativa que sigui flexible als canvis normatius sectorials. Seria una barbaritat que es limités urbanísticament aspectes que corresponent únicament a la vessant sectorial, cosa que suposaria adequar al planejament a la normativa sectorial en cada canvi de la llei. Per tant es considera que cal incorporar les prescripcions esmentades per comerç sempre i quan sigui d'aplicació el DL 1/2009. En cas de modificació d'aquesta legislació, les llicències comercials hauran d'adequar-se a la legislació vigent en cada moment.

En base aquest criteri el text refós incorpora les prescripcions de l'informe de comerç de la manera següent:

1) S'incorpora a la normativa d'usos que el sostre comercial a implantar s'ajustarà a la normativa sectorial vigent. Així mateix s'afegeix l'art. 21.6 Compliment del DL 1/2009 d'establiments comercials on s'inclou el redactat següent:

- En virtut del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments s'ajustaran a la classificació dels establiments comercials següent d'acord amb l'art. 6):

Tipus de classificacions:

Als efectes del que estableix aquest Decret llei els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

1.,Classificació per categoria d'establiment

a)Per raó de la superfície de venda

Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

b)Per raó de singularitat de l'establiment.

Establiments comercials singulars (ECS): establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers. 932

Els establiments comercials singulars, també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt 1 d'aquest article 6.

Establiments comercials no singulars (ECNS): la resta d'establiments comercials.

2. Per reglament es poden establir altres classificacions dels establiments comercials a efectes estadístics.

- En virtut del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments s'ajustaran a la localització i ordenació de l'ús comercial següent d'acord amb l'art. 9:

1. Paràmetres generals:

a) Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent.
b) L'ordenació d'aquest ús està condicionada als continguts, criteris i paràmetres urbanístics, preservació del sòl agrari, desenvolupament rural, de mobilitat i de sostenibilitat ambiental, d'eficiència energètica i de preservació del patrimoni historicoartístic, que s'escauen en virtut d'aquest Decret llei i de la resta de normes que li són d'aplicació.

2. Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.

Així mateix, els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configuren un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal. Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.

3. Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 5.000 habitants.

Excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorrin alguna de les circumstàncies següents:

a) Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'Aeroports comercials, segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015.

b) Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:

1) L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.

2) El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.

3) L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.

4) L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.

L'excepcionalitat a què es refereix l'apartat b) pot ser vàlida també per a establiments comercials col·lectius, si en el moment de la sol·licitud de la llicència comercial ja queda definit el projecte comercial, el qual ha de complir totes i cadascuna de les característiques de l'article 5 b), així com la resta de les condicions de l'excepcionalitat esmentada. Per reglament s'han de detallar les condicions d'aquestes excepcionalitats.

4. Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 50.000 habitants.

Excepcionalment, aquests establiments es poden implantar fora de la trama urbana consolidada quan concorrin les circumstàncies previstes a l'apartat a) i b) del punt 3 d'aquest article, sempre que es justifiqui també la connexió al transport públic interurbà.

5. Els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

- Els petits establiments (PEC) resten prohibits d'acord amb l'article 9 del DL 1/2009, en tant només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable d'ús residencial dominant i inferiors a 800m², sempre que no configurin un gran establiment comercial i col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial Territorial (GECT).

- Els mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) no es poden implantar en tant el sector resta fora de la trama urbana consolidada.

- El sostre comercial pot arribar a ser la totalitat del definit en el sector d'acord amb el PGO amb les limitacions sectorials. L'ús comercial pot existir complementàriament amb altres usos únicament quan es tracti de venda de productes que es produeixin dins del mateix establiment sempre i quan es compleixin les limitacions del DL1/2009.

- Que s'adeqüi la definició d'usos comercials a la classificació dels establiments comercials als article 5 i 6 del DL.

- Que es poden implantar establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

- Que l'ús comercial és compatible a l'estació de serveis, d'acord amb la Disposició addicional vuitena del DL, a les noves instal·lacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada, es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m², com a servei complementari a la benzinera.

D'altra banda es substitueix la referència de l'Ordre de 26 de Setembre de 1997 per l'article 12 del D 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005 que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria tercera del DL 1/2009 fins el desenvolupament reglamentari o altre modificació de la legislació sectorial.

- 3) Es substitueix el redactat de l'Art. 5, Projectes d'urbanització, pel següent:
D'acord amb l'Article 72 del DL 1/2010, de 3 d'agost, es desenvoluparan les obres d'urbanització del sector.



974

2. INFORMACIÓ DEL PLA PARCIAL.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

2. INFORMACIÓ DEL PLA PARCIAL.

935

2.1. ANTECEDENTS:

La dinàmica urbanística de la franja costanera del Maresme i molt en especial la compresa entre Montgat i Mataró, sempre ha sigut un factor distorsionador pel creixement urbanístic equilibrat de la zona.

L'Ajuntament del Masnou ha desenvolupat en diverses etapes cronològiques, formes successives i coordinades d'ordenament a fi de conservar dita franja protegida d'un ordenament precipitat i descoordinat.

Durant la vigència de l'anterior PGO, i com a conseqüència de la promulgació de la Llei de Costes, va decidir realitzar un estudi global de la zona, i a través del mateix assentar les bases per a un desenvolupament harmònic de la façana litoral, que es diria Voramar, amb uns usos unificats entre els que destacarien els serveis, comercials i industrials, entre els públics; contrastant els equipaments públics en àrees puntuals amb una clara vocació municipal.

Els espais lliures públics s'agrupaven sensiblement en la franja frontal, que al propi temps es convertia en una barrera entre la Nacional II i les noves àrees urbanes, i enriquien tota la façana del municipi en l'àrea ordenada.

2.2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA:

2.2.1. Planejament vigent.

Plantejades les anteriors prioritats municipals, es va procedir a la redacció i aprovació del PAU de Voramar II, que es va dividir en dos àmbits, que a la vegada es van dividir en subsectors.

La redacció del PAU, va permetre procedir d'una forma global a la concatenació dels vials de la zona, que s'anirien creant en la mesura que es desenvolupes cada PP; la coordinació entre les diverses unitats, que tenien assignats tots els seus espais públics, de vegades unificats, permetia una àgil actuació per sectors, dels que el PAU, ja prefixava pràcticament l'ordenació.

L'Ajuntament del Masnou, en la redacció i aprovació de la revisió del PGO, de 19 de setembre de 2001, introdueix definitivament el PAU de Voramar II, aprovat amb anterioritat.

El PP6 que es presenta a tràmit s'integra en el sector Voramar II, que correspondria a la Primera Fase del Pla Parcial 3 del PAU de Voramar II, i que alhora és continuïtat del PP5 (en el que s'ubiquen establiments coneguts del món de l'alimentació i la distribució).



FITXA PLA D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE	
PLA PARCIAL Voramar II	PP 6

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	24.538		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	13.047	53,17	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	11.491	46,83	(a ₂ /a)
Espais lliures públics	5.297	21,59	
Equipaments públics	1.121	4,56	
Vials	5.078	20,68	

Edificabilitat	m ²	%	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	13.741	0,56	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió
Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant
Terciari

D.- Objectius

L'objectiu prioritari és el desenvolupament del sector de Voramar. És per això, que tot i respectant estrictament la mateixa filosofia i la mateixa xarxa viària, es proposa la continuïtat d'aquest PP introduint canvis en alguns paràmetres urbanístics que permetin facilitar el trobar iniciatives urbanístiques per tirar endavant tot aquest sector de Voramar.

Aquests canvis són principalment l'augment de l'aprofitament de sector aconseguit amb la disminució fins als mínims establerts per la Llei del Sòl (4%) del sòl destinat a equipaments públics de cessió obligatòria.

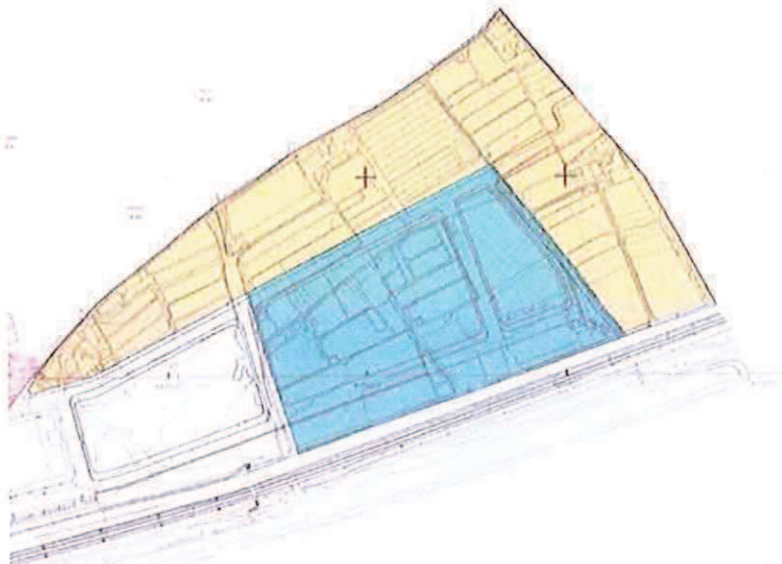
Totes les cessions i l'aprofitament queden fixades en aquesta fitxa urbanística, però la redacció del PP podrà plantejar canvis en aquells paràmetres secundaris que permetin una adequació tant física com programàtica més acurada per a cada cas en particular.

Situació Actual:

Aquest Pla Parcial correspondria a la *Primera Fase del Pla Parcial 3 del PAU de Voramar II*, aprovat per l'Ajuntament abans de la revisió del PGOU. Només hi ha un PAU aprovat.

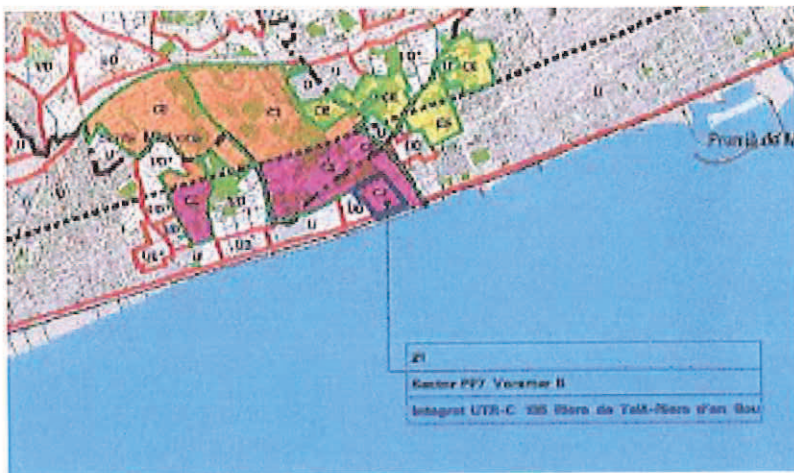


977



Classificació del sòl PGO

Al marge del planejament general municipal cal esmentar com a antecedents del planejament a tenir en compte els Plans Directors del Sistema Costaner (PDUSC I i PDUSC II) aprovats.

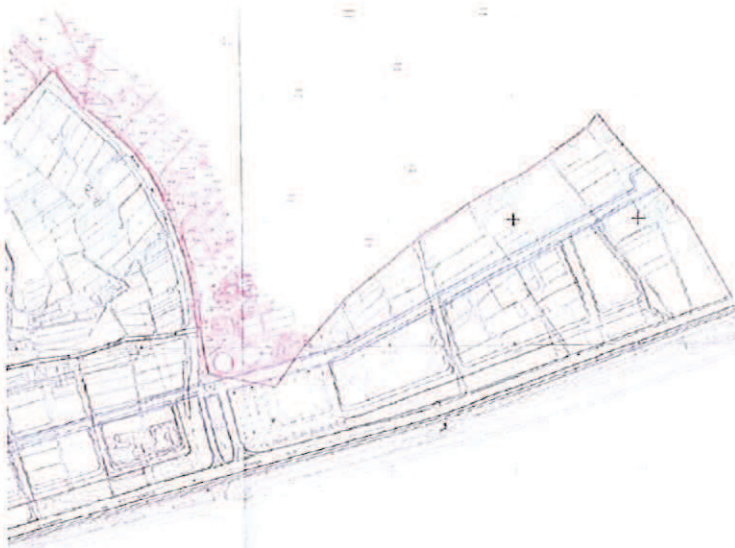


Aquests plans directors suposen la classificació de Sòl no Urbanitzable i la categorització del sòl d'especial protecció dels sòls situats entre el sector PP6 i el límit del terme municipal amb Premià de Mar.

Per tant, a més de les determinacions pròpies definides pel PGO de El Masnou cal tenir en compte l'alt grau de sensibilitat mediambiental que suposa l'ordenació d'un sector d'activitat econòmica confrontant en Sòl no Urbanitzable.

2.2.2. Trama urbana.

L'estructura viària general a l'entorn del sector definida pel PGO de El Masnou i el planejament vigent a escala comarcal és la següent:



Registre Planejament

En concret i tal com estableix el plànol de vialitat del PGO, els vials d'estructura general són el vial paral·lel a la riera de Teià en sentit nord sud i el carrer Migjorn en sentit est oest.

L'estructura viària es completa amb el carrer Tramuntana, paral·lel a la NII, i la vialitat ortogonal que defineix les illes terciàries i l'accés a les parcel·les.

Aquests vials de caràcter longitudinal han de completar la xarxa general del municipi i eliminar l'ús inadequat que s'efectua en el camí del Mig. Efectivament, el camí del Mig és, hores d'ara, l'únic element de connexió de la vialitat interna dels municipis del Masnou i Premià. Amb un ample no superior a 4m possibilita l'accés de sector industrials al bell mig de la plana agrícola.

2.3. ENTORN URBÀ I PREEXISTÈNCIES:

La tipologia de desenvolupament edificatori previ a l'ordenament del PAU de Voramar II no té identitat urbana a l'estar composta majoritàriament per establiments agrícoles característics de la comarca, és a dir agricultura intensiva, minifundista, i fortament especialitzada. Entre els camps de cultiu apareixen antigues masies i barracons destinats al servei de la pròpia agricultura.

Com a pas previ al desenvolupament urbà de la zona, es van implantar en els anys 60's i 70's, alguns nuclis industrials sense pràctica conseqüència sobre el territori, que ara podríem identificar com a antecessors del que avui s'introdueix a través de la present ordenació, és a dir els usos comercials, d'oficines, serveis, etc.

En relació a l'àmbit del PP6 no hi ha cap preexistència edificatòria, i la seva harmonització amb les unitats d'actuació ja desenvolupades i pendents, es garanteixen al ser totes elles desenvolupament d'una mateixa normativa superior, que és el PAU de Voramar II, reflectit en la Revisió del POUM.

2.4. INFORMACIÓ URBANÍSTICA:

Regeix en el PP6 del PAU de Voramar II, la normativa aprovada en data 5 juny 1991 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, que amb posterioritat ha incorporat la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana en El Masnou, aprovat en data 19.09.2001.

La superfície de la Unitat d'actuació PP6, d'acord amb la fitxa urbanística del PP Voramar II, **PP6 és de 24.538m² de sòl.**

La superfície real del sector és de 23.538m² de sòl, un cop exclosos els sòls de domini públic, que el PGO qualifica de sistema d'espais lliures.

2.5. CONDICIONS GEOLÒGIQUES:

La zona està composta per terrenys quaternaris procedents de la descomposició de la serralada litoral. Predomina la naturalesa granítica en fase de descomposició, donant lloc al característic sauló de la zona; es presenten així mateix bosses d'argila i graves poc consolidades. En aquesta franja litoral és molt freqüent trobar al voltant d'un metre per damunt del nivell freàtic marí, les sorres marines de sedimentació, de diferents granulometries, sovint aglomerades formant arenoses irregulars de gran resistència.

2.6. MEDI AMBIENT:

La totalitat dels terrenys objecte d'ordenació urbanística, es troben limitats per antigues àrees de cultiu que avui en dia es troben ocupades per usos urbans o industrials.

En el seu límit oest, limita amb el PP5, avui en dia ocupat per una gran superfície (Erosky) una hamburgueseria (McDonals); una distribuïdora (Lydl), magatzems privats i municipals.

En el seu límit est, amb una fàbrica de materials per a la construcció (Revoltons Arrué) i una licoreria (Destil·leries Campeny), incloses en l'àmbit que va ser l'antic PP7.

El terreny natural, es troba a nivell de la Nacional II, i en abandó agrícola des de fa quinze anys. L'interès agrícola que va tenir s'ha perdut a causa de veïnats clarament invasius, l'empitjorament de les condicions de drenatge natural i l'enfonsament de la competitivitat de l'agricultura autòctona.

En quant a la vegetació no existeixen més que herbàcies com en totes les terres abandonades de la comarca, no existint element algun d'arbratge.

Es desconeix l'existència de cap fauna excepte artròpodes, cucs i insectes, comuns en tota la comarca, entre les espècies inferiors. Les aus són les comunes a la franja litoral i en el camp dels mamífers tan sols s'han detectat colònies de rata comuna, que procedents dels veïns albellons, suren gràcies als residus de nutrients de la perifèria urbana.

Com a resum de l'anteriorment exposat, cal considerar que en l'àmbit del PP6, és innecessària l'aplicació de mesures de conservació o protecció de la fauna o la flora, per no ser significatives, i inclús negatives.

Les previsions en quant enjardinament d'espais públics i amoblament, permeten afirmar que es culminarà amb dignitat i funció l'ordenament d'un sector avui en dia sensiblement degradat.

980

2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT:

La totalitat de l'àmbit del Voramar II, PP6 estava dividit en 4 finques que eren propietat de:

El senyor **Braulio Beltrán García**
Carrer Santander, 14 08320 El Masnou
D.N.I. 36.190.074-B **14.221,75m²Sb**

El senyor **Sebastián García Priu. Grinterwold, S.A.**
Carrer Enric Prat de la Riba, 337, l'Hospitalet Llobregat
D.N.I. 38.400.184-M **9.316,25m²Sb**

TOTAL 23.538,00m²Sb

BUESO I VICENS, S.A. (BUVISA), ha adquirit els drets corresponents a ambdós titulars.

Tota la situació de les finques, tal com s'ha descrit consta en el Registre de la Propietat núm. 3 de Mataró.

En conseqüència BUVISA actuarà a nivell de repartiment de càrregues i beneficis del Planejament, com a propietària única de l'Àmbit del PP6.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

981

3. DESCRIPCIÓ DEL PLA PARCIAL



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

3. DESCRIPCIÓ DEL PLA PARCIAL

981

3.1. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA. ESTRUCTURA D'ORDENACIÓ.

Els objectius bàsics del Pla Parcial Urbanístic són:

- 1) Desenvolupar les determinacions del Planejament vigent en coherència amb les determinacions dels Plans Directors del Sistema Costaner.
- 2) Garantir una ordenació adequada de l'edificació integrada a l'entorn on se situa.
- 3) Reservar una ampla reserva de sistemes que garanteixi la protecció dels sòls no urbanitzables de l'entorn.

A fi de desenvolupar els objectius bàsics de la proposta es planteja com a estructura de l'ordenació un esquema viari, consistent en una retícula sensiblement trapezoïdal, formada per dos carrers paral·lels a la carretera Nacional II (vials Migjorn i Tramuntana) i dos de perpendiculars que els enllacen (vials Gregal i 5), essent el vial Gregal el confrontant amb el PP5 i el vial (5) el que tanca en anella el PP6.

La situació exacta de l'equipament, així com de l'espai lliure públic, ve determinada pel PAU aprovat, però reajustat en base a les proteccions del SNU propiciades per la classificació de SNU del PP7 per part del PDUSC II.

Els límits del Pla Parcial queden perfectament determinats, i són: La carretera Nacional II, vial Tramuntana, vial Gregal, vial (5) i el Sòl no Urbanitzable corresponent a l'àmbit de l'antic PP7.

3.2. ACCESSOS I XARXA VIÀRIA.

La proposta viària del pla s'estructura en base una anella formada pel carrer Gregal existent perpendicular a la NII, la prolongació del carrer Tramuntana, un vial de nova execució de traçat ortogonal a la NII.

Aquesta proposta viària es completa fora de l'àmbit del sector mitjançant la construcció d'una rotonda a la cruïlla entre la prolongació del vial paral·lel a la NII i el carrer Gregal i la connexió a la NII mitjançant un nou ramal d'acord amb l'informe de 24.01.07 per la Delegació del Ministeri de Foment. Aquestes obres es concreten en el plànol de vialitat com a càrregues externes al sector.

L'accés des de la NII al PP6 es preveu només en direcció Barcelona des de Mataró.

Des d'un punt de vista de secció de la vialitat, el pla manté la continuïtat de la vialitat existent, tot reajustant la configuració de les zones d'aparcament, a fi d'aconseguir el màxim de reserva en la vialitat i alhora mantenir l'espai de circulació ara consolidat.

D'altra banda s'han incorporat al projecte les propostes que apareixen en l'estudi de mobilitat generada realitzat per al sector PP6.

En aquest estudi és recull la creació d'un carril bici, i fruit d'aquest una zona d'aparcament per a les bicicletes, a més de l'arribada del transport públic, en aquest cas l'autobús, des

de la pròpia població del Masnou.

El pla manté la proposta territorial de futur enllaç amb la Gran Via de Premià de Mar per crear una comunicació interurbana tant rodada com per a vianants entre les dues poblacions.

S'acompanya l'estudi de mobilitat generada redactat per INTRA en data juny 2008, el punt **9. INTRA: ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA.**

3.3. SISTEMES D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS.

L'estructura bàsica d'ordenació abans esmentada parteix de l'objectiu de protegir al màxim la façana al Sòl no Urbanitzable confrontant mitjançant la reserva de sistemes que garanteixin la transició entre les dues classes de sòl i alhora garanteixin el màxim d'ampla de continuïtat verda cap al sòl no urbanitzable situat al nord del sector.

La reserva de sistemes prevista per aquest front es concreta en tres qualificacions diferents: zona verda, equipaments i reserva viària. Malgrat aquestes qualificacions es preveu un tractament verd continu des de la urbanització del sector, on s'inclou una edificació destinada a equipaments (clau 5a).

El tractament de l'espai lliure de la zona verda i espai no edificable de la zona d'equipaments ha de garantir la correcta adaptació topogràfica amb els camps de conreu del límit nord-est. Mitjançant la construcció de suaus talussos enjardinats.

La volumetria destinada a sistema d'equipaments es defineix en el plànol d'Ordenació tant en gàlib ocupable com a nº de plantes i alçada. El sostre assignat és el resultant d'aplicar els paràmetres d'edificació abans esmentats. L'ús previst per aquest àmbit és l'administratiu, educatiu i de serveis. Les determinacions d'aquest pla són suficients per a el desenvolupament de la zona d'equipaments, per a la qual cosa serà innecessari la redacció de planejament derivat per concretar ni el volum ni els usos. No obstant això, i el cas de modificar les condicions caldrà la tramitació del corresponent Pla especial.

3.4. ZONES.

Constitueix la zona edificable d'ús i domini privat. La seva regulació es du a terme en les corresponents ordenances d'edificació en quant a les possibilitats d'edificació i als usos permesos.

La zona qualificada de serveis i terciari en sòl privat es situa entre els vials Migjorn i Tramuntana, vial Gregal i vial (5), límit de l'antic PP7, i constitueix la zona edificable pròpiament d'ús i domini privat.

L'espai destinat a zona es divideix en dos àmbits un no edificable definit pel límit d'edificació sectorial destinat a aparcament privat d'ús públic en superfície i vinculat a les activitats terciàries a implantar i un altre edificable on es preveu la implantació d'un centre d'activitat terciària.

Malgrat la voluntat d'urbanitzar l'espai privat amb les mateixes característiques

d'urbanització de l'espai públic, l'espai destinat a aparcament privat es mantindrà a càrrec dels usuaris de l'activitat terciària a implantar. 984

La reserva d'aparcament prevista en sòls privats és de 121 places en superfície, a més de les resultants de la construcció de dues plantes soterrànies (272 places per planta) que representa un total màxim aproximat en sòl privat de 665 places, que representa un estàndard de 5 places per cada 100m² de sostre.

Al marge de la reserva en espais privats, el pla reserva un total del voltant de 245 places en la vialitat pública que completen la reserva d'aparcament que garanteix la funcionalitat del sector, en concret es preveu un nombre total de places de 910 que representa un estàndard de 7 places per cada 100 m² de sostre construït. Aquestes reserves superen les mínimes definides a l'art 272 de les NNUU del PGO, on es fixa la reserva per a usos comercials, industrials, terciaris o altres usos 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda o fracció de cada local independent destinat a comerç petit. Igualment és major al supòsit de comerç a partir de 500 m² de superfície construïda (comerç mitjà i gran) 2 places d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda d'acord amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997.

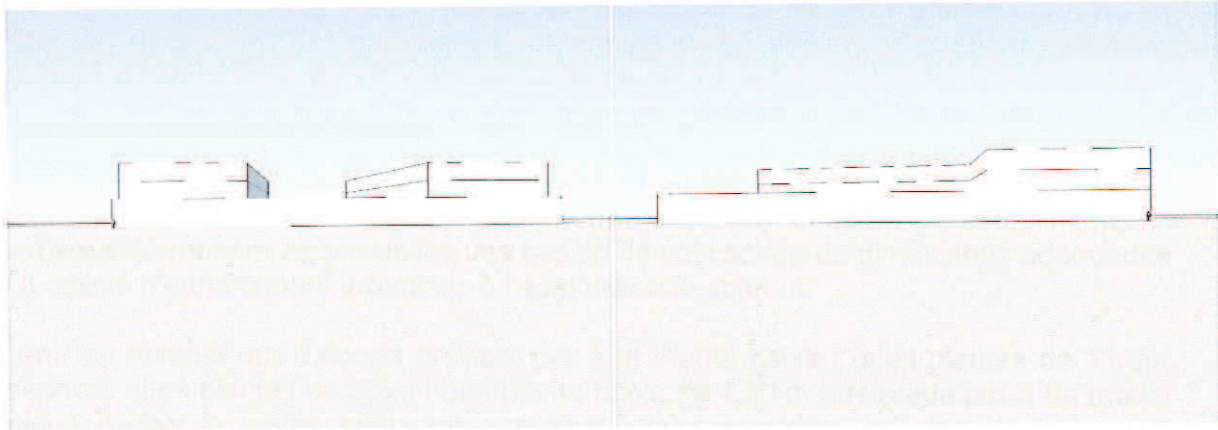
3.5. SOSTRE EDIFICABLE I APROFITAMENT URBANÍSTIC.

El sostre màxim assignat al sector correspon a una edificabilitat bruta de 0,56m²/m² que sobre el sòl brut total de 23.538m² representa un sostre total amb aprofitament de 13.181,28m² de sostre.

Atès que el sòl qualificat de zona té una superfície de 9.661,30m², l'edificabilitat neta assignada a la zona terciària (clau 16b1) és de **1,3643m²/m²**.

Pel que fa a la volumetria edificatòria, aquest PPU planteja un seguit d'alternatives d'ordenació de l'edificació d'acord amb allò que determina l'article 58.3 del TRLUC DL 1/05, amb l'objectiu que el projecte pugui concretar la volumetria entre les alternatives definides un cop s'hagi determinat el programa i destinatari final de la promoció.





Les alternatives d'ordenació proposades es basen a intentar mitigar la dimensió de la volumetria i sostre assignat pel PGO davant del sòl no urbanitzable, bé des de l'agrupació del sostre en la part més allunyada al sòl no urbanitzable, bé des d'una distribució del sostre que no suposi un efecte pantalla sobre el sòl no urbanitzable situat al nord i nord-est del sector. En línies generals l'ordenació volumètrica de partida es basa en la configuració d'un volum placa d'alçada capaç d'incloure un o varis centres d'activitat comercial i industrial taller, i volums de PB+2PP que limiten la placa en planta baixa. Aquestes alternatives queden grafiades a nivell esquemàtic en el plànol 7 dels que acompanyen aquesta memòria.

Per tant el pla concreta la dimensió de parcel·la mínima, el concepte d'unitat de projecte mínim i l'execució per fases, de manera que tot assegurant una ordenació global concreta es pugui gestionar de forma independent les diverses propostes d'activitat terciària. Si bé no es fixa una distribució d'usos concreta en cada parcel·la, impossible hores d'ara, per no conèixer el destinatari concret, la definició normativa prevista possibilita en base als usos d'indústria urbana i comercial preveure opcions de major superfície de PB i PB+1PP com l'opció ABE, ADE o AFE en què es poden implantar activitats fins a 9m (6mPB+ 3m PP d'oficines vinculades) on és possible una activitat productiva amb solvència o d'altres amb major destí a oficines i hotel com les opcions ABG, ADG o AFG.

En concret, el pla defineix la parcel·la mínima en 1.500m² capaç de poder ordenar el sòl privat qualificat, i el núm. d'establiments i situació relativa en funció dels usos previstos pel PGO. Efectivament el PGO de El Masnou estableix a l'article 406 Desenvolupament, que l'esmentada subzona 16b es desenvoluparà segons les NNUU que requereixen el sòl urbanitzable, tenint en compte les fitxes del Tom II, pel que fa a les condicions d'edificació, l'article 408.2 de les NNUU del PGO estableix la parcel·la de 1.500m², sense cap referència a l'establiment mínim. L'article 409.3 estableix els usos admesos on el principal és l'ús d'oficines. A més, la fitxa del sector PP6 estableix que el PPO podrà plantejar canvis en aquells paràmetres secundaris que permetin l'adequació física com programàtica més acurada per cada cas particular.

El desenvolupament de la zona 16b en altres àmbits com és el cas del sector, ja desenvolupat, UA 6 (PP5) Voramar II ha suposat el desenvolupament de locals d'ús polivalent de 153,60m² cadascun en planta baixa i de 150m² i 101m² en planta pis segons llicència municipal de 21 de juny de 2001. En l'esmentada edificació se situen restaurants, oficines professional, empreses industrial, enginyeries, etc tot configurant una àrea d'activitat productiva. La dimensió de la divisió ve determinada per la dimensió de la crugia i la dimensió de les escales d'accés.

Pel que fa a l'alçada de la planta baixa de 4,5m és adequada per a usos d'oficines però en canvi inapropiada per a usos comercials de mitja o gran superfície i sobretot per a usos



de tallers. En aquest sentit, i atès que la part expositiva de l'acord manifesta que no es justifica la necessitat de paràmetres determinats, el present document estableix l'estàndard d'establiment mínim i alçada de la planta baixa en funció de l'ús, tipologies i situacions relatives de l'ús, d'acord amb el que estableix les NNUU del PGO i el desenvolupament de la zona 16b indicat en el PP5 exposat anteriorment. D'aquesta manera es preveu adequar els usos fixats en el planejament general a les tipologies adequades al mercat, sense deixar obert de forma excessiva el nombre d'establiments. A més, d'aquesta manera es possibilita una cessió de sòl i sostre de dimensions adequades com a cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

Cal tenir en compte que l'alçada prevista per a la Planta baixa i dues plantes de 11,5m correspon a dues plantes de 3,5m i una planta baixa de 4,50 m adequada per a un model d'oficines on en la planta baixa no apareixen alçades majors, en canvi per a usos industrials i terciaris l'alçada de 6m és adequada. La planta baixa i una planta pis correspon a 6m +3m de la planta superior que es pot configurar com oficines de l'activitat productiva.

Unitat mínima de projecte.- La totalitat de l'illa. No obstant i això es podrà construir per fases.

Alternatives d'ordenació. Les definides en el plànol normatiu.

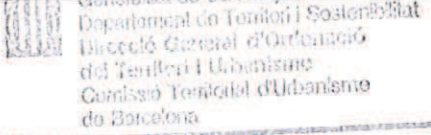
Usos: Es concreten en base a l'establert pels usos genèrics i específics de la subzona 16b definida per les NNUU del PGO amb un seguit de limitacions o condicions d'ordenació.

Usos generals: Ús terciari dominant d'acord amb allò que estableix l'art. 229 de les NNUU.

Usos genèrics i específics:

Usos específics	Def.	
PR = Ús principal	art. 228	Són aquells usos específics que el Pla General estableix com a majoritaris respecte als altres usos específics que puguin establir-se en una zona, subzona o sistema.
CO = Ús compatible	art. 228	Són els altres usos específics admesos a la zona, subzona o sistema, per no ser contradictoris amb l'ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament no causa interferències greus amb els usos principals i que es mantenen en una proporció minoritària.
NC = Ús no compatible	art. 228	Són usos específics que es prohibeixen explícitament en una zona, subzona o sistema per ser contradictoris amb l'ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament causa interferències greus amb els usos principals.
CP = Ús complementari	art. 228	Són aquells usos que només s'admeten en tant que derivats de la existència dels usos principals i dels compatibles i que els complementen mantenint-se en una proporció minoritària. Els usos complementaris no entraran en contradicció amb els principals i compatibles.

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arrencat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	CO(3)


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

986

RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO (3)	CO	CO	CO	PR	CO	CO
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei Assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	CO	CP (1)	CO (4)	CO(4)	CO (4)
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (2)	NC	NC	NC	CO		

CO (2) fins segona categoria

CO (3) Superfície mínima 3000m² de sostre.

CO (4) Vinculada a activitats de venda o lloguer de vehicles (inclòs planxisteria)

La cessió corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic es concretarà en el marc del Projecte de Reparcel·lació a realitzar del PAU delimitat. El Projecte unitari global definirà el 10% d'apu i les condicions d'edificació en coherència a l'estudi volumètric global.

3.6. ADEQUACIÓ DEL PLA PARCIAL A LA LLEI DEL SÒL:

Paral·lelament a les normes urbanístiques del Pla General d'El Masnou, el Pla Parcial ha de complir els mínims fixats que aquest determina:

Espais lliures Públics	:	10%
Equipaments	:	5%
Places aparcament	:	1% m² edificables

Aplicant aquests estàndards a les dades del Pla Parcial:

Espais lliures Públics:

$$23.538 \times 10\% = 2.353,80\text{m}^2 < 5.144,60\text{m}^2$$

Equipaments:

$$23.538 \times 5\% = 1.176,00\text{m}^2 < 1.252,00\text{m}^2$$

Places d'aparcament:

$$13.181,30/1\text{plaça}/100\text{m}^2 = 132 \text{ places} < 245 \text{ unitats en via pública}$$

Les reserves fixades en el Pla Parcial compleixen amb l'annex del Reglament del Planejament.

3.7. APARCAMENTS PÚBLICS ANNEXES ALS SERVEIS VIARIS DEL P.P.6.

La totalitat dels immobles que es duguin a terme en la unitat d'actuació hauran de disposar en el seu propi solar de les places d'aparcament que les vigents ordenances del Masnou els exigeixen per als usos determinats en la zona.

No obstant això, és necessari considerar les places lliures i a l'aire lliure que es disposen en la serveis viaris que es proposa i que són:

C/Gregal: 0 places; C/Tramuntana: 69 places; C/Migjorn: 65+23(zona reserva) places; vial (5) en anella: 88 places. En un total sumen 245 places d'aparcament.

Estàndards: $13.181,30\text{m}^2\text{Tedif.} / 100 = 132 \text{ places} < 245\text{propostes}$

COMPLEIX

Disponibilitat: $13.181,30\text{m}^2\text{Tedif.} / 245 = 53,80\text{m}^2\text{T/plaça}$

COMPLEIX

3.8. APARCAMENTS PER A BICICLETES:

L'estudi de mobilitat generada que acompanya aquesta memòria proposa la creació d'un carril bici i per tant la reserva d'un espai per poder-hi aparcar les bicicletes.

Així doncs, l'aparcament per bicicletes es situarà en el xamfrà entre els carrers Tramuntana i vial 5.



COMPARATIU CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

989

		PLA GENERAL (FITXA)	PLA GENERAL (FITXA)	PROPOSTA PLANIFICACIÓ	PROPOSTA PLANIFICACIÓ
		%	Superfície en m ²	Superfície en m ²	%
16b1	SÒL PRIVAT	53,17	13.047,00	9.661,30	41,04
	SÒL PÚBLIC	46,83	11.491,00	13.876,70	58,96
4	ESPais PÚBLICS	21,59	5.297,00	5144,60	21,86
5a	EQUIPAMENTS PÚBLICS	4,56	1.121,00	1252,00	5,32
V	VIALITAT	20,68	5.078,00	7.480,10	31,78
	TOTAL	100	24.538,00	23.538,00	100
	SOSTRE EDIFICABLE (56%)		13.741,00	13.181,30	0,56

PROPOSTA P.P.U. VORAMAR II PP6

		m ²	%
a.	SUP. TOTAL	23.538,00	100
a1.	SUP. SÒL PRIVAT	9.661,30	41,04
a2.	SUP. SÒL PÚBLIC	13.876,70	58,96
	Espais lliures públics	5.144,60	21,86
	Equipaments públics	1.252,00	5,32
	Vials	7.480,10	31,78

	Estàndards	m ²	%
b.	SOSTRE EDIFICABLE	13.181,30	

990

4. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

4. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA.

Característiques i traçat de les obres d'urbanització.

Totes les característiques de traçat i qualitat de serveis que es descriuen a continuació, vindran condicionades a l'aprovació del projecte d'obres d'urbanització, que es dugui a terme per aquest sector.

4.1. SISTEMA D'ABASTAMENT D'AIGUA:

L'Empresa subministradora serà SOREA, concessionària municipal i comarcal.

L'alimentació es produirà a través de l'artèria de 300mmø, que transcorre sota la vorera nord del carrer Migjorn, a una profunditat variable de 3 a 5 metres. Aquesta artèria donarà servei a dos nuclis, pràcticament en els extrems del carrer, en els que es situaran hidrants per a la lluita contra incendis, i servei de connexió per a consum particular.

Una altra línia de servei es situarà sota la vorera nord del carrer Tramuntana, com a prolongació de la línia de 100mmø, que procedeix del P.P.5. La prolongació s'efectuarà en el mateix diàmetre de 100mmø. S'efectuarà un tancament d'anell de l'àmbit, sota la vorera Est del carrer Gregal, amb conducció de 100mmø, unint les conduccions corresponents al carrer Migjorn i Tramuntana.

Per a reg i a partir de l'encreuament d'ambdós carrers, es veu la instal·lació de la xarxa d'aspersió i control automàtic, sobre la zona verda pública frontal; així mateix es disposen les preses individuals de 3/4" corresponents.

Es preveu per al subministrament a la zona comercial i d'oficines un subministrament de 45.000 litres/dia, que sumats als 15.000 litres/dia que es destinaran a reg, ens dona un consum de 60.000 litres, equivalents a un cabal constant i instantani de 0,70 litres/seg., les conduccions existents en la zona, i a la pressió de servei són capaces per a subministrar un cabal de 1.800 litres/seg.; el cabal per tant, és sobrat.

4.2. SANEJAMENT:

Compliran la seva funció a través de dos xarxes separades.

Les aigües contaminades, transcorreran per mitjà de conductes de formigó ø40 cm interior, entroncament acampanat amb junta de neoprè anivellat i formigonat en entroncaments, farcit de sins amb formigó H150.

Els pous de registre seran prefabricats, de la profunditat necessària i rematats amb tapa de fosa ø70 cm i es situaran a una distància entre ells no superior als 50,00 m.

Conducces pluvials en seccions de plàstic empalmades i anivellades, amb farcit de sins amb formigó H150.

Embornals de tipus bústia, prefabricats, amb pou de caiguda, 800x300x4 i 0,50, amb execució de la solera de formigó H150 de 10cm de grossària.



4.3. ENLLUMENAT PÚBLIC:

Es disposarà el corresponent a vials, per mitjà de columnes de set metres d'altura, situades alternades a un costat i a l'altre del vial, i a 35m de separació aproximadament, lluminàries tipus PCN-250/GC-Q, dotades d'una font de vapor de sodi de 250W, quadre d'acer inoxidable Arelsa ARI20 amb estabilitzador i regulador de flux.

Tota la instal·lació tindrà el control de SECE, responsable municipal del sector.

La instal·lació s'efectuarà subterrània a una profunditat mínima de 0,40 metres de paviment a la vorera, l'estesa es realitzarà en l'espai existent entre els 10 i 30cm de la vorera, conducte integrat a la base de la vorera.

El quadre general disposarà d'interruptor fotoelèctric per a la regulació automàtica del sistema d'il·luminació, a més d'un interruptor manual.

Es disposarà d'un circuit per a il·luminació reduïda segons el cicle nocturn.

La potència a instal·lar per a la il·luminació pública dels carrers serà:

$$11 \times 260 = 2.860W = 3KW$$

La il·luminació del jardí públic es fixarà a nivell de P.O.U., conjuntament amb el mobiliari urbà corresponent.

El quadre general de maniobres disposarà d'un interruptor fotoelèctric per a accionar el sistema d'il·luminació, a més d'un interruptor manual.

La potència previsible a instal·lar per a la il·luminació pública de la zona verda serà:

$$65 \times 25 = 1.625W = 1,8KW$$

4.4. SISTEMA D'ELECTRIFICACIÓ:

Tenint en compte el reglament de baixa tensió, sembla convenient contemplar la instal·lació des de paràmetres actualitzats.

Preveu un consum, per a edificis comercials i d'oficines de 100 W/m² 10 W/m² en aparcament, que per a les previsible superfícies de la unitat, planteja una demanda de 11.000m²Tx100W/m² = 1.100Kva; + 5.000m²Tx10W/m²= 50Kva; total = 1.150Kva.

La potència a instal·lar per a l'enllumenat públic dels vials serà: 11 unitats x 250W/unitats = 2.750W ~ 3.000W = 3Kva.

Addicionats als anteriors 1.150Kva, ens dona unes necessitats totals elèctriques de 1.153Kva.

Per a facilitar dit subministrament es disposa de dos punts alternatius per a implantar l'estació Transformadora que fa falta.

Un en l'extrem nord de l'espai edificable privat, amb façana al carrer Tramuntana i veí al



límit del PP7; i un segon emplaçament en la intersecció del carrer Migjorn amb Gregal, en el seu quadrant nord. En cada un dels dos emplaçaments es pot ubicar una E.T., compacta, apta per a dos transformadors, amb una capacitat de subministrament de 1.260Kva en conjunt. Es preveu executar la ET que reuneixi millors condicions de servei entre les dos alternatives, a criteri municipal i de Fecsa-Enher.

No es preveu enllumenat públic en la franja frontal d'espai lliure públic, com a protecció de la seguretat viària de la Nacional II.

4.5. TELEFONIA I CONDUCCIONS TÈCNiques:

Es situarà al llarg de les voreres perimetrals, una quàdrupla conducció de conducte telefònic de P.V.C. \varnothing 110mm., amb separadors, convenientment formigonat amb formigó H150.

Per dos d'ells transcorreran les conduccions telefòniques de la zona i de servei a la unitat d'actuació del P.P.6., el tercer conducte quedarà disposat per a ser el conductor de la fibra òptica de telecomunicació en quant aquesta s'instal·li. L'última conducció es constituirà en reserva per a futures necessitats.

La instal·lació s'efectuarà a partir de les directrius de Telefónica, sota la seva direcció i amb els materials homologats que ella mateixa facilitarà.

4.6. ESPAIS LLIURES PÚBLICS: DESCRIPCIÓ I DOTACIÓ:

La majoria dels espais lliures públics es concentren en forma de franja separadora entre la carretera Nacional II i el carrer Migjorn, i tenen al propi temps el caràcter que s'atorga als mateixos, i en aquest cas el de franja de interposició entre la futura LOE i la Nacional II, que constitueix un element pertorbador pel futur ordenament urbà del corredor marítim del Maresme.

Es pretén que aquesta franja es converteixi, al marge de la vorera que la voreja, en un passeig enjardinat dotat del mobiliari urbà precis per a reforçar el seu caràcter; es situen en la franja enjardinada tres àrees semblants però independents, a manera de nuclis de descans i relació, estan formats per un apèndix lenticular de la pròpia vorera, ubicant-se en cada un, de quatre a sis bancs, entre apèndix i apèndix s'efectuarà una repobla intensa amb una densitat d'un arbre per cada 3 a 4 m².

Separant el nucli lenticular de la vorera del vial superior, es situaran unes àrees reduïdes arborades, que es resoldran per mitjà de Pins Pinyoners, preveient-se ubicar de 3 a 4 unitats per àrea plantada.

En la zona verda, situada entre la línia de bancs i la Nacional II, s'efectuarà una plantació en densitat descendent així mateix de Pollancre (Populus nigra). La determinació de les espècies forestals, vindrà condicionada a la redacció del document d'enjardinament.

El conjunt es dotarà amb les papereres i fonts que en la documentació gràfica s'indiquen.

994

5. NORMATIVA URBANÍSTICA.



5. NORMATIVA URBANÍSTICA.

895

5.1. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 1.- Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Voramar II, del terme municipal del Masnou, segons queda delimitat a tots els plànols que integren i que acompanyen el present Pla Parcial.

Art. 2.- Marc Legal de referència.

En tot allò que no sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Ordenació del Masnou, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 19 de setembre de 2001.

Les determinacions d'aquest Pla Parcial vinculen tant a l'Administració pública com a totes les persones físiques i/o jurídiques.

Art. 3.- Definició de Conceptes.

El present Pla Parcial incorpora en tots els seus termes les definicions generals recollides a l'articulat al Pla General. Per tant, sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes Ordenances, els conceptes que s'emprin són els definits a la normativa del Pla General.

Art. 4.- Desenvolupament del Pla.

L'execució i el desenvolupament del Pla parcial es farà en un únic polígon d'actuació. Per al desenvolupament d'aquest Pla Parcial es redactarà un únic Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del planejament superior.

Art. 5. Projectes d'urbanització.

D'acord amb l'article 72 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, es desenvoluparan les obres d'urbanització del sector.

Art. 6.- Projecte de Reparcel·lació.

D'acord amb allò que disposen els articles 118 i següents del Decret Legislatiu 1/2005, Text refós de la Llei d'urbanisme, La Reparcel·lació té per objecte la distribució dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística, regularitza la configuració de les finques i situa el seu aprofitament en zones aptes per l'edificació d'acord a les determinacions del Planejament.

Es redactarà un Projecte de Reparcel·lació amb el contingut de determinacions i condicions establert en la legislació vigent. Amb la particularitat de que el propietari de l'àmbit és únic, amb la simplificació de tramitació que això significa.

996

La parcel·lació vindrà definida bé en el Projecte de Reparcel·lació, bé conjuntament amb un l'estudi volumètric a redactar mitjançant un projecte de parcel·lació a fi d'ajustar la proposta edificatòria a la possible divisió parcel·lària.

Art. 7.- Sistema d'Actuació.

D'acord al Decret Legislatiu 1/2005, Text refós de la Llei d'urbanisme, s'estableix com a Sistema d'Actuació el de Reparcel·lació, en la seva modalitat de Compensació Bàsica.

No obstant el que s'estableix, l'Ajuntament del Masnou podrà en qualsevol moment de la tramitació de l'expedient modificar el Sistema d'Actuació a la modalitat de Cooperació si entén que amb el canvi de modalitats s'acceleraren els tràmits d'execució del Sector.

Art. 8.- Cessions obligatòries.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a sistemes compresos en l'àmbit del Pla Parcial que es destinaran per a: Sistema viari, Equipaments i Espais lliures.

Es cediran també els terrenys corresponents al 10% d'aprofitament mig urbanístic del Sector. La sessió d'aquets terrenys es produirà pel ministeri de la Llei en el moment de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació.

Art. 9.- Càrregues urbanístiques.

Les càrregues d'urbanització assumides pels propietaris del Sector comprendran totes aquelles que la llei estableixi.

A més de les càrregues internes definides en el sector, s'inclouen com càrregues externes les definides en el plànol de vialitat d'aquest PPU.

Art. 10.- Modificacions.

Les modificacions d'aquest Planejament hauran de respectar les determinacions, però ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació del Masnou i en el mateix Pla parcial i s'ajustaran al que prescriu els articles 92 i següents del Decret Legislatiu 1/2005, Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les petites variacions de les alineacions i rasants ocasionades per una millor adaptació sobre el terreny de Projectes d'Urbanització que no suposin modificacions a la superfície i per tant, a d'edificabilitat de les parcel·les superiors al 5% de variació del total del sector, no es consideraran modificacions del Pla Parcial.

5.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Art. 11.- Caràcter urbà del sòl.

D'acord a la Llei d'Urbanisme de Catalunya i el que s'estableix en el PGOM de El Masnou, el sòl inclòs en el PP-6 tenen la classificació de sòl urbanitzable delimitat. (art. 33 Decret Legislatiu 1/2005, Text refós de la Llei d'urbanisme).

D'acord al Text Legal Vigent a Catalunya en matèria urbanístic, tots els sòls inclosos en el sector objecte del Pla Parcial tindran caràcter d'urbà en virtut de la classificació del sòl del PGOM de El Masnou i en el disposat d'aquest Pla Parcial, un cop estigui desenvolupat el



Sector.

Art. 12.- Edificabilitat dels solars.

Per l'edificació dels terrenys urbans compresos en l'àmbit del Pla Parcial serà imprescindible que aquest tinguin la consideració de solar, consideració que s'adquirirà en funció de l'execució de tots els elements d'urbanització.

No obstant, es permet l'execució simultània de l'edificació amb les condicions i garanties legalment establertes.

Art. 13.- Deures i càrregues derivades del Pla Parcial.

Els propietaris inclosos dins del Pla Parcial en el sector PP-6 "Voramar II" cediran a l'Ajuntament del Masnou gratuïtament i lliure de càrregues, la totalitat dels terrenys destinats a vialitat, equipaments públics i espais lliures compresos dins dels límits del Pla Parcial, d'acord a les determinacions definides en aquest document.

Aquests terrenys hauran de disposar dels serveis oportuns detallats en aquest Pla Parcial i en el projecte d'urbanització que es desenvolupi, essent tots els costos d'urbanització a càrrec del propietaris.

Els Propietaris cediran a l'Ajuntament el 10% de l'Aprofitament urbanístic que es concretarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació.

Art. 14.- Qualificació del sòl.

El sòl comprès 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 d'aquest Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 35 del Decret Legislatiu 1/2005, Text refós de la Llei d'urbanisme, constitueixen l'estructura del Sector PP6 Voramar II i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració.

Art. 15.- Zones.

Es defineix la zona següent :

Zona Serveis: Terciari (Subclau 16b1).

Constitueix la zona edificable d'ús i domini privat. La seva regulació es du a terme en les corresponents ordenances d'edificació en quant a les possibilitats d'edificació i als usos permesos. La zona qualificada de serveis i terciari en sòl privat se situa entre els vials Migjorn i Tramuntana, vial Gregal i un nou vial que tanca en anella el sòl qualificat de zona.

Art. 16.- Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes:

- Sistema Viari.
- Sistema d'Espais lliures.
- Sistema d'Equipament públic.

5.3. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES.

Art. 17.- Generalitats.

El present Pla Parcial incorpora en les seves determinacions totes les definicions contingudes a les Normes Urbanístiques del municipi, amb l'excepció d'aquelles que estiguin en contradicció amb les que es relacionen a continuació.

5.4. DETERMINACIONS PER ALS SISTEMES.

Art. 18.- Sistema viari (clau 1).

La xarxa viària interna definida per aquest Pla Parcial s'executarà d'acord amb les especificacions que contenen els plànols de referència.

El Projecte d'Urbanització determinarà amb precisió les alineacions i rasants definitives així com la posició dels punts d'enllumenat públic, hidrants, boques de rec, embornals i altres serveis.

1.- Sistema viari:

El projecte d'urbanització a redactar desenvoluparà les determinacions d'aquest PP, del PGO i de la legislació vigent.

L'espai destinat a reserva viària s'urbanitzarà en coherència amb la resta dels espais públics situats al marge est amb la incorporació de l'ús d'aparcament que haurà d'integrar-se amb l'entorn enjardinat.

El PU s'efectuarà a partir dels informes de les empreses subministradores actualitzats. Així mateix establirà les obres necessàries per eliminar la connexió del camí existent en el pk. 636,300 i la incorporació del camí en l'estructura urbana proposada.

Art. 19.- Sistema d'Espais Lliures (Clau 4).

Comprèn les Zones verdes de caràcter local amb un tractament enjardinat i coherent amb el paratge rural limítrof. Resta prohibida qualsevol edificació.

En zones verdes hi haurà subministrament en baixa tensió des dels centres de transformació previstos en el polígon amb una potència màxima de 50 Kw.

El Projecte d'urbanització a redactar tindrà especial cura del tractament lumínic i vegetació a fi d'assegurar un suau adaptació amb l'entorn. El pendent dels talussos serà inferior a 3/1 a fi d'assegurar la correcta plantació.

Art. 20.- Sistema d'Equipaments Públics (Clau 5).

20.1. Definició.- Està constituït pels terrenys destinats a equipaments públics dins del sector.

20.2 Edificabilitat neta.- 0,40m2/m2

20.3. Ordenació .- L'edificació d'aquest equipaments es regularà pel tipus d'edificació segons edificació aïllada.

- L'alçada màxima serà de 7 metres corresponent a PB+1PP.
- Separacions a partions:
 - a vial: 0m.
 - a límit de sector: 10m.

20.4. Usos .- Els usos previstos són l'administratiu, educatiu i lleure.

20.5. Planejament especial.- En el cas de modificació de les condicions d'edificació i usos previstos caldrà la tramitació d'un Pla Especial d'assignació d'usos que desenvolupi les determinacions del PGO sobre aquest aspecte.

5.6. DETERMINACIONS PER ZONA.

Art. 21.- Zona Serveis i Terciari (subclau 16b1).

21.1 Definició.- Es qualifica de zona serveis i terciari el sòl destinat principalment a la ubicació de serveis i terciaris.

L'espai destinat a zona es divideix en dos àmbits un no edificable definit pel límit d'edificació sectorial destinat a aparcament privat d'ús públic en superfície i vinculat a les activitats terciàries a implantar i un altre edificable on es preveu la implantació d'un centre d'activitat terciària.

21.2 Edificabilitat.- L'índex d'edificabilitat neta d'edificació s'estableix en 1,3643m²s/m²st. (metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl de parcel·la).
 $9.661,30\text{m}^2\text{S} \times 1,3643\text{m}^2/\text{m}^2 = 13.180,91\text{m}^2\text{t}$.

21.3 Volumetria edificable.- D'acord amb allò que determina l'article 58.3 del TRLUC DL 1/05, la present normes urbanístiques estableixen un seguit d'alternatives d'ordenació de l'edificació.

L'objectiu de les diverses alternatives d'ordenació es centren a intentar mitigar la dimensió de la volumetria davant del sòl no urbanitzable, bé des de l'agrupació del sostre en la part més allunyada al sòl no urbanitzable, bé des d'una distribució del sostre que no suposi un efecte pantalla sobre el sòl no urbanitzable situat al nord i nord-est del sector.

En línies generals l'ordenació volumètrica de partida es basa en la configuració d'un volum placa d'alçada capaç d'incloure un o varis centres d'activitat, amb la limitació d'un sostre en altell concret i volums de 2 plantes més situats per sobre d'aquesta volumetria amb els criteris d'implantació abans esmentats.

El plànol d'ordenació de l'edificació on s'estableixen les diverses alternatives d'ordenació de l'edificació.

21.4 Paràmetres edificatoris .-

Parcel·la mínima.- 1.500m². El front mínim de parcel·la es fixa en 20 metres.

D'acord amb la definició d'usos del PGO relacionats a l'article 22 i de la definició

volumètrica admesa on en cadascuna de les parcel·les se situaran diversos usos principals i compatibles.

Nombre de plantes i ARM.

PB: La planta baixa tindrà una alçada màxima de 4,5m. No obstant i això es podrà arribar fins a una alçada lliure de planta baixa de 6m a espais destinats a activitats de taller, indústria urbana, comerç o magatzem que es justifiquin la necessitat funcional en el tràmit d'atorgament de la llicència d'obres municipal, d'acord amb l'ordenació global del projecte.

PB + PP: La planta baixa i pis té una dimensió màxima de 9m. Aquesta alçada s'admet en usos de taller, indústria urbana, i magatzem.

PB + 2PP: La planta baixa més les dues plantes pis tindran una alçada màxima d'11,5m.

L'alçada reguladora màxima s'aplicarà en el punt mig de la façana a la carretera NII a fi i efecte de garantir el coronament horitzontal de l'edifici. Per damunt d'aquesta es podran col·locar xemeneies i els elements tècnics de les instal·lacions, que caldrà recular un mínim de 5m del pla de façana a fi d'evitar la seva visió des de la vialitat.

21.5 Usos

La proposta d'ordenació de l'edificació planteja la consolidació d'un volum edificable on s'hi poden inserir els diversos usos previstos pel PGO, d'acord amb el que estableixen els articles 404 a 409 de les NNUU el PGO del Masnou per a la zona especial (clau 16b).

Les condicions generals definides pel PGO són:

Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona 16b

1. Condicions dels usos globals de la subzona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la subzona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús terciari	art. 229	Ús dominant

229.2 b) Ús terciari

Comprèn les activitats comercials i de serveis.

Es considera activitat de servei aquella que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús de serveis els usos genèrics de comerç i servei."

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	CO(3)
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO (3)	CO	CO	CO	PR	CO	CO

SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei Assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	CO	CP (1)	CO (4)	CO(4)	CO (4)
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (2)	NC	NC	NC	CO		

CO (2) fins segona categoria

CO (3) Superfície mínima 3000m2 de sostre.

CO (4) Vinculada a activitats de venda o lloguer de vehicles (inclòs planxisteria)

Les condicions i paràmetres precisos del sector com el nombre d'establiments per activitat, i posició relativa dels usos es defineixen en base als usos admesos i a les limitacions normatives sectorials. En concret:

a) Oficines.- Ús principal.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i planta pis.

L'establiment mínim és de 200m2st/oficina. Es podran agrupar oficines en centre de negocis amb activitats d'altres tipus associades.

b) Hotel·ler i Residencial especial. Ús compatible, per tant com a màxim s'hi podrà implantar un establiment amb un sòl màxim de 4.500m2 .

Posició relativa .- Aquest ús com a únic en la parcel·la.

Sostre mínim: 3.000m2 st.

Nº plantes PB+2PP

c) Comerç.- Ús dominant d'acord amb l'article 229.2 b segons el qual es defineix l'ús terciari.

La classificació, localització i ordenació de l'ús comercial s'ajustarà allò establert per a la legislació comercial vigent. En concret per l'establert pel decret 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels establiments comercials o d'altres legislacions que modifiquin o alterin l'esmentat DL. Pel que fa a les determinacions del DL 1/2009 s'estarà allò establert a l'article ... d'aquesta normativa.

El nombre d'establiments estarà definit per la legislació sectorial i la corresponent llicència comercial.

d) Serveis de Restauració.- Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments .- S'estableix un estàndard 1/100m2 de sostre.

e) Servei recreatiu.- Ús compatible.

S'ajustarà a les determinacions de la normativa sectorial.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/500m2st per a locals en general i 1/1.500m2st per a discoteques.

f) Servei educatiu. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2.

g) Servei sanitari. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2.

h) Servei assistencial. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2.

i) Servei esportiu . Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/200m2.

j) Servei Cultural. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2 en caràcter general. Per a cinemes 1 de cinemes/ parcel·la.

k) Servei Associatiu. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2 en caràcter general.

l) Servei Administratiu. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2 en caràcter general.

m) Serveis Urbans. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2 en caràcter general. Pels serveis Funeraris 1/parcel·la, amb les limitacions sectorials.

n) Estació de servei. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa.

Nº Establiments S'admet 1/parcel·la. Malgrat s'admet altres usos complementaris com oficines, comerç (amb les limitacions de la legislació comercial), rentat de cotxes o similars. Caldrà tenir en compte les limitacions sectorials corresponents.

o) Taller. Ús compatible limitat als usos que no produeixen efectes molestos a l'ús residencial, vinculat a un concessionari de vehicles.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa. També s'admet en les plantes pis vinculades a les immediatament inferiors.

Nº Establiments 1/500m2st .

p) Indústria urbana. Ús compatible limitat als usos que no produeixen efectes molestos a l'ús residencial.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa. També s'admet en les plantes pis vinculades a les immediatament inferiors.

Nº Establiments 1/500m2st .

q) Magatzem. Ús compatible



1002

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa. També s'admet en les plantes pis vinculades a les immediatament inferiors.

Nº Establiments 1/500m2st .

1003

Unitat mínima de projecte: La totalitat de l'illa. No obstant i això es podrà construir per fases.

Coberta.- La coberta serà plana.

Alçada.- L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m.).

L'alçada lliure mínima en planta soterrani serà de dos amb vint metres (2,20 m.)

Distàncies mínimes de separació .- La distància al sòl veí no urbanitzable s'estableix en 10 metres.

Planta soterrani.- Es permet la construcció de soterranis en la mateixa ocupació que a la planta baixa. No es permet en planta soterrani l'ús on hi hagi permanència del personal.

Edificacions auxiliars.- No s'admeten edificacions auxiliars distintes de la principal.

Espais no edificables.- Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers; es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus, i es prohibeix a més qualsevol edificació encara que sigui desmuntable.

Accés.- Es permet la construcció d'un gual pavimentat per a vehicles que complirà amb la normativa del PGO. També es permet la construcció de un gual d'accés i un gual de sortida per servir a tot el front de façana. Les despeses de construcció, aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la. Tots els guals que s'hagin de fer hauran de ser del tipus que defineixi l'Ajuntament del Masnou.

Publicitat i retolació.- Es restringirà tota la senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

21.6 Compliment del DL 1/2009 d'establiments comercials.-

En compliment de les determinacions de l'informe de comerç de 8 de novembre de 2011, les limitacions del DL 1/2009 per al sector són les següents:

- En virtut del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments s'ajustaran a la classificació dels establiments comercials següent d'acord amb l'art. 6):

Tipus de classificacions:

Als efectes del que estableix aquest Decret llei els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

1.,Classificació per categoria d'establiment

a)Per raó de la superfície de venda

Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

b) Per raó de singularitat de l'establiment.

Establiments comercials singulars (ECS): establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

Els establiments comercials singulars, també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt 1 d'aquest article 6.

Establiments comercials no singulars (ECNS): la resta d'establiments comercials.

2. Per reglament es poden establir altres classificacions dels establiments comercials a efectes estadístics.

- En virtut del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments s'ajustaran a la localització i ordenació de l'ús comercial següent d'acord amb l'art. 9:

1. Paràmetres generals:

- a) Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent.
- b) L'ordenació d'aquest ús està condicionada als continguts, criteris i paràmetres urbanístics, preservació del sòl agrari, desenvolupament rural, de mobilitat i de sostenibilitat ambiental, d'eficiència energètica i de preservació del patrimoni historicoartístic, que s'escauen en virtut d'aquest Decret llei i de la resta de normes que li són d'aplicació.

2. Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.

Així mateix, els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal. Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.

3. Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 5.000 habitants.

Excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorrin alguna de les circumstàncies següents:

a) Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'Aeroports comercials, segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015.

b) Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:

- 1) L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.
- 2) El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.
- 3) L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la



1004

TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.

4) L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.

1.005

L'excepcionalitat a què es refereix l'apartat b) pot ser vàlida també per a establiments comercials col·lectius, si en el moment de la sol·licitud de la llicència comercial ja queda definit el projecte comercial, el qual ha de complir totes i cadascuna de les característiques de l'article 5 b), així com la resta de les condicions de l'excepcionalitat esmentada. Per reglament s'han de detallar les condicions d'aquestes excepcionalitats.

4. Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 50.000 habitants.

Excepcionalment, aquests establiments es poden implantar fora de la trama urbana consolidada quan concorrin les circumstàncies previstes a l'apartat a) i b) del punt 3 d'aquest article, sempre que es justifiqui també la connexió al transport públic interurbà.

5. Els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

- Els petits establiments (PEC) resten prohibits d'acord amb l'article 9 del DL 1/2009, en tant només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable d'ús residencial dominant i inferiors a 800m², sempre que no configuren un gran establiment comercial i col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial Territorial (GECT).

- Els mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) no es poden implantar en tant el sector resta fora de la trama urbana consolidada.

- El sostre comercial pot arribar a ser la totalitat del definit en el sector d'acord amb el PGO amb les limitacions sectorials. L'ús comercial pot existir complementàriament amb altres usos únicament quan es tracti de venda de productes que es produeixin dins del mateix establiment sempre i quan es compleixin les limitacions del DL1/2009.

- Es poden implantar en el sector establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

- L'ús comercial és compatible a l'estació de serveis, d'acord amb la Disposició addicional vuitena del DL, a les noves instal·lacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada, es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m², com a servei complementari a la benzinera.

L'Ordre de 26 de Setembre de 1997 per l'article 12 del D 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005 continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria tercera del DL 1/2009 fins el desenvolupament reglamentari o altre modificació de las legislació sectorial.

1006

6. GESTIÓ I PLA D'ETAPES.



6. GESTIÓ I PLA D'ETAPES.

6.1. TERMINI D'EXECUCIÓ.

L'execució de la urbanització del Pla Parcial II, s'efectuarà en una única fase.

El termini d'execució de les obres de urbanització i implantació dels serveis es fixa en dos anys, des de l'aprovació definitiva del projecte d'obres d'urbanització.

6.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ.

Com a conseqüència de l'estructura de la propietat del sòl, així com de la voluntat urbanitzadora de la propietat, es considera com a sistema idoni d'actuació el de **compensació**.

La propietat procedirà a la realització de les obres de la urbanització comptant amb els seus propis mitjans, sent la millor garantia els propis terrenys objecte d'urbanització.

Una vegada realitzades les obres, es procedirà a la cessió a l'Ajuntament, tant de les superfícies destinades a vials, com a zones verdes, com a equipaments i a dotacions.

1007

7. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Presupuesto parcial nº 1 PRELIMINARES

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
1.1	Ud	Determinación de alineaciones y rasantes						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1				1,00	
							1,00	1,00
			Total Ud:			1,00	2.907,73	2.907,73
1.2	M2	Desbroce del terreno, de 20cm de espesor medio, por medios mecánicos, incluso carga y transporte a vertedero.						
			m2	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Viales de C/ Tramuntana + Gregal, Mgjorn, Nº 5, espacios públicos	12.660,1				12.660,10	
							12.660,10	12.660,10
			Total M2:			12.660,10	4,34	54.944,83
Total presupuesto parcial nº 1 PRELIMINARES :							57.852,56	

1009



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

Presupuesto parcial nº 2 MOVIMIENTO DE TIERRAS

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
2.1	M3	Excavación en calles para apertura de caja, en terrenos flojos, por medios mecánicos, incluso carga y transporte a vertedero de productos sobrantes.	m2	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		C/. Tramuntana + Gregal+ Migjorn+espacios publicos (promedio)	11.484,1			0,40	4.593,64	
							4.593,64	4.593,64
		Total M3				4.593,64	2,90	13.321,56
2.2	M3	Relleno, extendido y compactado de tierras, por medios mecánicos, en tongadas de 20cm de espesor, incluso regado de las mismas, con aporte de tierras.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Migjorn	0,5	165,00	17,65	0,30	436,84	
		calle 5		125,00	8,00	0,30	300,00	
		Tramuntana		100,00	20,00	0,30	600,00	
							1.336,84	1.336,84
		Total M3				1.336,84	22,87	30.573,53
2.3	M3	Sub-base de explanada de zahorra natural, compactada y perfilada por medios mecánicos mediante motoniveladora, medida sobre perfil.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana + Migjorn+C/5	5.777			0,20	1.155,40	
							1.155,40	1.155,40
		Total M3				1.155,40	37,05	42.807,57
2.4	M3	Transporte de tierras interno, con camión bañera basculante.	m3	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1.842,8				1.842,80	
							1.842,80	1.842,80
		Total M3				1.842,80	3,90	7.186,92
2.5	M3	Suministro y colocación de arena clasificadora en asentamiento y protección de líneas de B-T. y servicios	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		100,00	1,20	0,30	36,00	
		Gregal		120,00	1,20	0,30	43,20	
		Migjorn		130,00	1,20	0,30	46,80	
		C/. 5		125,00	1,20	0,30	45,00	
		zna de gas		220,00	1,00	0,30	66,00	
							237,00	237,00
		Total M3				237,00	34,85	8.259,45
Total presupuesto parcial nº 2 MOVIMIENTO DE TIERRAS :								102.149,03

10/10

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona


Presupuesto parcial nº 3 RED DE ALCANTARILLADO

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
3.1	M3	Excavación en zanjas de saneamiento, en terrenos flojos, por medios mecánicos, con extracción de tierras a los bordes y posterior relleno y apisonado de las tierras procedentes de la excavación.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		95,00	0,80	1,20	91,20	
		Gregal		120,00	0,80	1,20	115,20	
		Migjorn		130,00	0,80	1,20	124,80	
		C/. 5		100,00	0,80	1,20	96,00	
		plubiales C/. Migjorn+C/. 5+C/. Tramuntana		350,00	0,80	1,20	336,00	
							763,20	763,20
		Total M3				763,20	21,27	16.233,26
3.2	M3	Excavación en pozos, en terrenos flojos, por medios mecánicos, con extracción de tierras a los bordes.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			10	1,00	1,00	1,50	15,00	
							15,00	15,00
		Total M3				15,00	71,70	1.075,50
3.3	Ud	Pozo de registro prefabricado completo de 100cm de diámetro interior, compuesto por base de 1,15m de altura, colocada sobre solera de hormigón fck 20 N/mm2 ligeramente armada con mallazo, anillo de pozo de 1m de altura y cono asimétrico para formación de brocal del pozo de 1m de altura, junta de goma, incluso p.p. de recibido de pates con mortero de cemento, recibido de marco y tapa de hierro fundido, sin incluir la excavación del pozo y el relleno perimetral posterior.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			10				10,00	
							10,00	10,00
		Total Ud				10,00	1.778,13	17.781,30
3.4	MI	ubería enterrada de hormigón centrifugado, recogidas de aguas pluviales, de 40cm de diámetro interior, colocado sobre solera de hormigón fck 20 N/mm2, incluso corchetes de ladrillo macizo.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		95,00			95,00	
		Migjorn		135,00			135,00	
		C/. 5		120,00			120,00	
							350,00	350,00
		Total MI				350,00	63,35	22.172,50
3.5	MI	Tubería enterrada de hormigón centrifugado oval de 40x52, para la recogida aguas fecales, incluida la solera de hormigón fck 10 N/mm2, incluso corchetes de ladrillo macizo.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		95,00			95,00	
		Gregal		120,00			120,00	
		Migjorn		130,00			130,00	
		C/. 5		100,00			100,00	
							445,00	445,00
		Total MI				445,00	99,95	44.477,75
3.6	Ud	Imbornal sifónico prefabricado de hormigón en masa de 90x50x50cm, para recogida de aguas pluviales, con rejilla de fundición, colocado sobre solera de hormigón en masa fck 20 N/mm2, totalmente instalado y conexionado a la red general, sin incluir la excavación, ni el relleno perimetral posterior.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			17				17,00	
							17,00	17,00
		Total Ud				17,00	268,69	4.567,73
3.7	Ud	Conexión pluviales al torrente existente	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1				1,00	
							1,00	1,00

Presupuesto parcial nº 3 RED DE ALCANTARILLADO

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
			Total Ud:	1,00	1.761,58
Total presupuesto parcial nº 3 RED DE ALCANTARILLADO :					108.069,62

12/2


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Oficina Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

Presupuesto parcial nº 4 RED AGUA POTABLE


Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe		
4.1	M3	Excavación en zanjas, hasta 1,00 m de profundidad, en terrenos flojos, por medios mecánicos, con extracción de tierras a los bordes y posterior relleno y apisonado de las tierras procedentes de la excavación.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
	Tramuntana		2	25,00	0,45	1,00	22,50		
	Gregal			50,00	0,45	1,00	22,50		
	Migjorn			130,00	0,45	1,00	58,50		
	C/. 5			85,00	0,45	1,00	38,25		
							141,75	141,75	
			Total M3			141,75	21,26	3.013,61	
4.2	MI	Suministro y colocación de tubería de agua potable de diámetro 110 mm., incluida formación de juntas Gibault p.t. = 7,50 kg/cm2, accesorios, mano de obra, piezas especiales y ejecución completa, además de regulación del fondo de zanja y protección.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
	Tramuntana		2	25,00			50,00		
	Gregal			50,00			50,00		
	Migjorn			130,00			130,00		
	C/. 5			85,00			85,00		
							315,00	315,00	
			Total ML			315,00	239,51	75.445,65	
4.3	Ud	Formación, suministro y colocación de la instalación de boca de riego de 3/4" incluida arqueta, y tapas. Así como conexiones, piezas especiales, accesorios, mano de obra y ejecución completa.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			6				6,00		
							6,00	6,00	
			Total UD			6,00	180,76	1.084,56	
4.4	Ud	Formación, suministro y colocación de la instalación de hidrantes bajo tierra con 2 bocas diámetro 70 mm., racor normalizado, incluida arqueta y tapa de fosa según planos, así como las conexiones, piezas especiales, accesorios, mano de obra y ejecución completa.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			4				4,00		
							4,00	4,00	
			Total UD			4,00	2.699,39	10.797,56	
4.5	Ud	Formación de arqueta para las valvulas de suministro, según planos, incluida la excavación , así como suministro y colocación de tapa, reforzada, material, mano de obra y ejecución completa.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			4				4,00		
							4,00	4,00	
			Total UD			4,00	490,45	1.961,80	
4.6	Ud	Contador de agua de 1" de diámetro, instalado en centralización de contadores, conexionado a acometida y red interior, instalación de dos llaves de corte a bola de 1", contador, grifo de prueba, válvula antirretorno, totalmente montado y funcionando.							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			1				1,00		
							1,00	1,00	
			Total Ud			1,00	497,18	497,18	
4.7	Ud	Conexión a la red existente							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal	
			3				3,00		
							3,00	3,00	
			Total Ud			3,00	1.026,34	3.079,02	
Total presupuesto parcial nº 4 RED AGUA POTABLE :							95.879,38		

1013

Presupuesto parcial nº 6 RED TELEFONICA

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
6.1	M3	Excavación en zanjas, en terrenos compactos, por medios mecánicos, con extracción de tierras a los bordes y posterior relleno y apisonado de las tierras procedentes de la excavación./	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		100,00	0,80	1,00	80,00	
		Gregal		110,00	0,80	1,00	88,00	
		Migjorn		120,00	0,80	1,00	96,00	
		C/. 5		35,00	0,80	1,00	28,00	
							292,00	292,00
		Total M3				292,00	21,27	6.210,84
6.2	MI	S.C. pasacables teléfono (suministrado por la compañía) de 4 diámetro 110 de pvc, conductos para telefono, un conducto para fibra óptica y uno en reserva, incluido recubrimiento de hormigón, transporte de material, mano de obra y ejecución completa.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana	4	100,00			400,00	
		Gregal	4	110,00			440,00	
		Migjorn	4	120,00			480,00	
		C/. 5	4	35,00			140,00	
							1.460,00	1.460,00
		Total ML				1.460,00	37,92	55.363,20
6.3	Ud	Formación pedestal para armarios, de distribución de teléfonos según detalle palnos, incluido material, mano de obra y ejecución completa	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			2				2,00	
							2,00	2,00
		Total UD				2,00	621,74	1.243,48
6.4	Ud	Suministro y colocación de arqueta de telefono tipo H, prefabricada, incluido el transporte y pérdidas, base de hormigón de H-100, excavación y transporte de sobrantes así como suministro y colocación de marco y tapa, mano de obra y ejecución completa.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			3				3,00	
							3,00	3,00
		Total UD				3,00	932,61	2.797,83
Total presupuesto parcial nº 6 RED TELEFONICA :								65.615,35

10,15


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

Presupuesto parcial nº 7 RED DE GAS

Nº	Ud	Descripción	Medición				Precio	Importe
7.1	M3	Excavación en zanjas, hasta 1m de profundidad, en terrenos disgregados, por medios manuales, con extracción de tierras a los bordes y posterior relleno y apisonado de las tierras procedentes de la excavación.(Distancia sin determinar)						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		sin determinar, junto N II		220,00	0,60	1,00	132,00	
							132,00	132,00
		Total M3				132,00	21,26	2.806,32
7.2	Pa	Canalización de gas alta presión, para la distribución de gas en alta presión por medio de tuberías de acero, fundición dúctil, polietileno u otros materiales aceptados por G.N. SDG S.A.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Sin determinar 220 ml.	1				1,00	
							1,00	1,00
		Total PA				1,00	16.579,85	16.579,85
		Total presupuesto parcial nº 7 RED DE GAS :						19.386,17

10/18

Presupuesto de ejecución material

1 PRELIMINARES	57.852,56
2 MOVIMIENTO DE TIERRAS	102.149,03
3 RED DE ALCANTARILLADO	108.069,62
4 RED AGUA POTABLE	95.879,38
5 RED ELECTRICIDAD	131.244,62
6 RED TELEFONICA	65.615,35
7 RED DE GAS	19.386,17
Total	580.196,73

107

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de QUINIENTOS OCHENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS.

Tefia Julio 2009
Arquitecto
*José Conti y
Asociados, S.L.*
Cl. Nord, nº 24
0 Jose Conti maquina
NIF B-60.739.299

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia **22 DES. 2011**

El Secretari,



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Tècnica d'Urbanisme
de Barcelona

Presupuesto parcial nº 1 RED ALUMBRADO PUBLICO

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
1.1	M3	Excavación en zanjas, hasta 1m de profundidad, en terrenos disgregados, por medios manuales, con extracción de tierras a los bordes y posterior relleno y apisonado de las tierras procedentes de la excavación.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		57,00	0,60	1,00	34,20	
				18,00	0,60	1,00	10,80	
				93,00	0,60	1,00	55,80	
		Gregal		120,00	0,60	1,00	72,00	
		Migjorn		140,00	0,60	1,00	84,00	
			2	18,00	0,60	1,00	21,60	
		Calle 5		95,00	0,60	1,00	57,00	
				45,00	0,60	1,00	27,00	
							362,40	362,40
		Total M3				362,40	17,37	6.294,89
1.2	MI	Suministro y colocación de placas de protección vertical superior en los cruces de las calles.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		15,00			15,00	
		Migjorn	4	7,50			30,00	
							45,00	45,00
		Total ML				45,00	13,56	610,20
1.3	MI	Suministro y colocación de pasacables diametro 100 mm., de p.v.c. corrugado, incluido mano de obra, hormigón y ejecución completa.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		57,00			57,00	
				18,00			18,00	
				93,00			93,00	
		Gregal		120,00			120,00	
		Migjorn		140,00			140,00	
			2	18,00			36,00	
		Calle 5		95,00			95,00	
				45,00			45,00	
							604,00	604,00
		Total ML				604,00	30,99	18.717,96
1.4	MI	S. Instalación de cable cobre 4x6 mm2 tipo VVO,6/1 kV, entubados incluidas conexiones , pérdidas transporte y mano de obra.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		57,00			57,00	
				18,00			18,00	
				93,00			93,00	
		Gregal		120,00			120,00	
		Migjorn		140,00			140,00	
			2	18,00			36,00	
		Calle 5		95,00			95,00	
				45,00			45,00	
							604,00	604,00
		Total ML				604,00	6,53	3.944,12
1.5	MI	S.C. cable cobre desnudo 35 mm2, incluida conexiones, pérdidas, transporte y mano de obra.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		57,00			57,00	
				18,00			18,00	
				93,00			93,00	
		Gregal		120,00			120,00	
		Migjorn		140,00			140,00	
			2	18,00			36,00	
		Calle 5		95,00			95,00	
				45,00			45,00	
							604,00	604,00
		Total ML				604,00	5,52	3.334,08

1013

Presupuesto parcial nº 1 RED ALUMBRADO PUBLICO

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
1.6	Ud	S.C. de báculos de 7 m. de altura, con sus sccesorios luminicos del tipo PCN-250/GC-Q dotadas de una fuente de vapor de sodio de 150 W, cuadro de acero inoxidable Arlesa ARI.20 con estabilizador y regulador de flujo, incluso parte proporcional de cimientos y anclajes.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			15				15,00	
							15,00	15,00
			Total UD:			15,00	439,85	6.597,75
1.7	Ud.	Suministro y colocación de pica de acero cobrizado, para la toma de tierra, de 2 m. de longitud y 15 mm. de diámetro, incluido grapa terminal para la conexión.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			15				15,00	
							15,00	15,00
			Total UD.:			15,00	41,57	623,55
1.8	Ud	Suministro y colocación de cuadro general de maniobra, incluido formación de pedestal, herrajes y anclajes.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1				1,00	
							1,00	1,00
			Total UD:			1,00	1.691,56	1.691,56
Total presupuesto parcial nº 1 RED ALUMBRADO PUBLICO :								41.814,11

1019



Presupuesto parcial nº 2 PAVIMENTACION

Nº	Ud	Descripción	Medición				Precio	Importe
2.1	MI	Bordillo de hormigón, T3, incluida parte proporcional de hormigón fck 20 N/mm2, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso excavación, rejuntado y limpieza.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		185,00			185,00	
		Migjorn		116,00			116,00	
			6	4,50			27,00	
				121,00			121,00	
			8	2,50			20,00	
		zona verde		187,70			187,70	
		calle 5		125,00			125,00	
				135,00			135,00	
							916,70	916,70
		Total MI				916,70	33,28	30.507,78
2.2	MI	bORDILLO de hormigón curvo, tipo T3, incluida parte proporcional de hormigón fck 20 N/mm2, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso excavación, rejuntado y limpieza.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				80,00			80,00	
							80,00	80,00
		Total MI				80,00	35,56	2.844,80
2.3	MI.	Bordillo de 7 cm. canto redondo, empleado en tierras de jardinería, sobre lecho de hormigón, incluida la pequeña excavación y ejecución completa.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		zona verde C/. Migjorn +		215,00			215,00	
		calle 5						
		junto N II		110,00			110,00	
							325,00	325,00
		Total MI				325,00	19,01	6.178,25
2.4	MI	Rígola de cemento, de 20cm de ancho, con piezas de 20x20x4cm de mortero de color blanco, tomadas con mortero de cemento dosificación 1:4/165 L.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		169,00			169,00	
		aparcamientos		90,00			90,00	
				82,00			82,00	
		Migjorn		130,00			130,00	
			22	4,50			99,00	
			8	2,20			17,60	
				138,00			138,00	
		aparcamientos		110,00			110,00	
			6	4,50			27,00	
		calle 5		125,00			125,00	
				135,00			135,00	
		zona verde		187,70			187,70	
							1.310,30	1.310,30
		Total MI				1.310,30	27,03	35.417,41
2.5	M3	Base para rígola, con hormigón fck 20 N/mm2, tamaño máx.árido 20mm, esparcido desde camión, tendido, vibrado manualmente, acabado maestreado.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Tramuntana		169,00	0,30	0,20	10,14	
		aparcamientos		90,00			90,00	
				82,00			82,00	
		Migjorn		130,00			130,00	
			22	4,50			99,00	
			8	2,20			17,60	
				138,00			138,00	
		aparcamientos		110,00			110,00	
			6	4,50			27,00	
		calle 5		125,00			125,00	
				135,00			135,00	
		zona verde		187,70			187,70	
							1.151,44	1.151,44
		Total M3				1.151,44	102,64	118.183,80

1020

Presupuesto parcial nº 2 PAVIMENTACION

Nº Ud Descripción Medición Precio Importe

2.6 M2 Riego de adherencia con emulsión asfáltica de alquitrán BQ-46.					Parcial	Subtotal
	m2	Largo	Ancho	Alto		
Tramuntana		100,00	7,50		750,00	
Migjorn		130,00	5,50		715,00	
zona verde		85,00	3,50		297,50	
calle 5		130,00	6,50		845,00	
					2.607,50	2.607,50
Total M2				2.607,50	2,71	7.066,33

1021

2.7 M2 Mezcla bituminosa en caliente, tipo G-20 con betún y filler.					Parcial	Subtotal
	m2	Largo	Ancho	Alto		
Tramuntana		100,00	7,50		750,00	
Migjorn		130,00	5,50		715,00	
zona verde		85,00	3,50		297,50	
calle 5		130,00	6,50		845,00	
					2.607,50	2.607,50
Total M2				2.607,50	11,96	31.185,70

2.8 M2 Mezcla bituminosa en caliente, tipo D-12, con granulado granítico y betún asfáltico, extendido y compactado al 98% con ensayo MARSALL y ejecución completa.					Parcial	Subtotal
	m2	Largo	Ancho	Alto		
Tramuntana		100,00	7,50		750,00	
Migjorn		130,00	5,50		715,00	
zona verde		85,00	3,50		297,50	
calle 5		130,00	6,50		845,00	
					2.607,50	2.607,50
Total M2				2.607,50	65,12	169.800,40

2.9 M2 Solera semipesada realizada con hormigón HM-25/P/20, de 15cm de espesor, extendido sobre lámina aislante de polietileno y capa de arena de granulometría 0/5 de 15cm de espesor, extendida sobre terreno compactado mecánicamente hasta conseguir un 85% del próctor normal, reglado y curado mediante riego.					Parcial	Subtotal
	Uds.	Largo	Ancho	Alto		
APARCAMIENTOS						
Tramuntana		92,00	4,50		414,00	
		81,00	2,50		202,50	
Migjorn		99,00	2,20		217,80	
		110,00	4,50		495,00	
bicis		15,00	2,00		30,00	
					1.359,30	1.359,30
Total M2				1.359,30	39,07	53.107,85

2.10 M2 Acera de baldosa hidráulica, de 20x20cm, incluido la solera de hormigón fck 20 N/mm2, tamaño máx.árido 40mm y de 10cm de espesor, incluso junta de dilatación, enlechado y limpieza.					Parcial	Subtotal
	Uds.	Largo	Ancho	Alto		
Tramuntana		98,00	3,00		294,00	
	2	3,50	4,50		31,50	
		81,00	2,50		202,50	
esq.		10,00	5,00		50,00	
		5,00	5,00		25,00	
Gregal		100,00	3,00		300,00	
esq.		7,00	8,00		56,00	
Mitgjorn		120,00	5,50		660,00	
esq.		8,00	3,00		24,00	
	2	3,50	2,20		15,40	
		9,00	2,20		19,80	
	3	3,00	4,50		40,50	
calle 5		140,00	1,50		210,00	
zona verde		110,00	1,50		165,00	
					2.093,70	2.093,70
Total M2				2.093,70	50,79	106.339,02

2.11 MI Sumistro y clolocación de vados para minusvalidos, según domcumentación gráfica adjunta.					Parcial	Subtotal
	Uds.	Largo	Ancho	Alto		

Presupuesto parcial nº 2 PAVIMENTACION

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe			
	8		3,50	28,00				
				28,00	28,00			
		Total ML	28,00	982,89	27.520,92			
2.12	Ud	Suministro y colocación de alcorques de acero galvanizado, para la ubicación de los árboles en la zona de acera, según detalle de lqa documentación gráfica.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			52				52,00	
							52,00	52,00
		Total Ud	52,00	139,22				7.239,44
Total presupuesto parcial nº 2 PAVIMENTACION :					595.391,70			

1022

Presupuesto parcial nº 3 MOBILIARIO Y AJARDINAMIENTO

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
3.1	M2	Preparación y limpieza de terreno para plantación, entrecavado, desmenuzado, nivelado y abonado para plantación, por medios mecánicos	m2	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			5.707,1				5.707,10	
							5.707,10	5.707,10
			Total M2			5.707,10	8,63	49.252,27
3.2	M3	Tierra vegetal arenosa, suministrada a granel, extendida a máquina y perfilada por medios manuales.	m2	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			5.707,1			0,10	570,71	
							570,71	570,71
			Total M3			570,71	58,46	33.363,71
3.3	M3	Materia orgánica, suministrada a granel por medios mecánicos, extendida sobre el terreno mediante pala.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			5.707,1			0,05	285,36	
							285,36	285,36
			Total M3			285,36	77,69	22.169,62
3.4	MI	Formación de senderos de 2 m de ancho, con explanación, reparto y extendido de sauló o similares con interposición de traviesas de madera.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			3	168,00			168,00	
				31,00			93,00	
							261,00	261,00
			Total ML			261,00	45,87	11.972,07
3.5	Ud	Pino piñonero (Pinus pinea), de 2,5-3m de altura, en cepellón escayolado, transportado con ayuda de camión grúa, incluso excavación de hoyo de 1x1x1m, plantación y primer riego.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			32				32,00	
							32,00	32,00
			Total Ud			32,00	356,57	11.410,24
3.6	Ud	Chopo, de 14-16cm, a raíz desnuda, incluso excavación de hoyo de 0,6x0,6x0,6m, plantación y primer riego.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			100				100,00	
							100,00	100,00
			Total Ud			100,00	46,98	4.698,00
3.7	Ud	Banco con respaldo y asiento de madera, con pletina de forja, de 2m de longitud.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			12				12,00	
							12,00	12,00
			Total Ud			12,00	695,87	8.350,44
3.8	Ud	Papelera galvanizada color verde, en forma de tronco de pirámide, con soporte propio.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			3				3,00	
							3,00	3,00
			Total Ud			3,00	221,90	665,70
3.9	Ud	Fuente de hierro fundido, de un caño de 0,45x1m, de 1ª calidad, para agua potable, con grifo de latón, colocada sobre plataforma de hormigón totalmente instalada.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1				1,00	
							1,00	1,00

1023



Presupuesto parcial nº 3 MOBILIARIO Y AJARDINAMIENTO

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
			Total Ud:	1,00	1.121,10
Total presupuesto parcial nº 3 MOBILIARIO Y AJARDINAMIENTO :					143.003,15

1024

Presupuesto parcial nº 4 VARIOS

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
4.1	MI	Pintado de banda discontinua de 12cm de ancho, 1/2, sobre pavimento, con pintura blanca reflexiva y microesferas de vidrio, con máquina autopropulsada.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		tramuntana		100,00			100,00	
		migjorn		135,00			135,00	
		calle 5		125,00			125,00	
							360,00	360,00
		Total MI				360,00	58,60	21.096,00
4.2	M2	Pintado de banda continua de 0,50cm de ancho, sobre pavimento, en formación paso cebra, con pintura blanca reflexiva y microesferas de vidrio, con máquina autopropulsada.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			3	6,70	3,00		60,30	
				12,00	3,00		36,00	
							96,30	96,30
		Total M2				96,30	125,47	12.082,76
4.3	MI	Pintado de banda continua de 12cm de ancho, sobre pavimento, con pintura blanca, resistente a la intemperie y a la rodadura.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		tramuntana	36	4,50			162,00	
			17	2,50			42,50	
		migjorn	18	2,20			39,60	
			50	4,50			225,00	
							469,10	469,10
		Total ML				469,10	205,44	96.371,90
4.4	Ud	Señal informativa de circulación, cuadrada, de 90x90cm, reflectante, sobre poste de acero galvanizado en forma de T de 80x40x2mm y 1,2m de altura, incluso anclajes y tornillería, colocada según normas MOPT.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			3				3,00	
							3,00	3,00
		Total Ud				3,00	217,89	653,67
4.5	Ud	Señal de peligro triangular, de 70cm de lado, no reflectante, sobre poste de acero galvanizado de 80x40x2mm y 2m de longitud, incluso anclajes y tornillería, colocada, según normas MOPT.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			2				2,00	
							2,00	2,00
		Total Ud				2,00	119,53	239,06
4.6	Ud	Señal de stop, reflectante, sobre poste de acero galvanizado de 80x40x2mm y 2m de longitud, incluso anclajes y tornillería, colocada, según normas MOPT.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			2				2,00	
							2,00	2,00
		Total Ud				2,00	514,80	1.029,60
4.7	Ud	Señal de prohibición y obligación, disco de 90cm de diámetro, no reflectante, sobre poste de acero galvanizado de 80x40x2mm y 2m de longitud, incluso anclajes y tornillería, colocada, según normas MOPT.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			2				2,00	
							2,00	2,00
		Total Ud				2,00	212,07	424,14
4.8	Ud	Cumplimiento con el Estudio de seguridad y salud en el trabajo.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			1				1,00	
							1,00	1,00

1025

Presupuesto parcial nº 4 VARIOS

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
			Total Ud:	1,00	8.153,46
			Total presupuesto parcial nº 4 VARIOS :		140.050,59

1026

Presupuesto de ejecución material

1 RED ALUMBRADO PUBLICO	41.814,11
2 PAVIMENTACION	595.391,70
3 MOBILIARIO Y AJARDINAMIENTO	143.003,15
4 VARIOS	140.050,59
Total	920.259,55

1027

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de NOVECIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS.

Teia Julio 2009
Jose Arquitecto
Associados, S.L.
C/. Nord, nº 24
08329 TEIÀ
Jose Contri Maqueda
NIF B-60.739/299

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia 22 DES. 2011

El Secretari

7.2. ESTUDI ECONÒMIC.

1. Cost conjunt d'Obres d'Urbanització bàsiques i complementàries: **1.500.456,28€**
El cost per m² de Finca serà:

$$\frac{1.500.456,28\text{€}}{23.538,00\text{m}^2} = 63,74 \text{ €/m}^2\text{Sb}$$

1078

2. Índex d'edificabilitat: **0,56**; cost per m² edificable :

$$\frac{74,85\text{€}}{0,56\text{m}^2\text{T/mS}} = 113,82\text{€/m}^2\text{T}$$

Aquesta repercussió de la urbanització, traslladada al preu del m² de sòl edificable, està dins de les repercussions en què es mou el mercat en la zona.



7.3. ESTUDI FINANCER.

El promotor disposa dels mitjans econòmics propis necessaris per dur a terme la urbanització de les finques objecte de urbanització.

Per tractar-se d'una propietat única, serà innecessari la constitució de Junta de Compensació. Disposa de les més àmplies relacions financeres per a aportar el capital precís, sent la pròpia finca objecte d'urbanització la millor garantia.

En quant a l'ajust als valors de mercat:

Cost d'urbanització m ² S brut finca	:	63,74€/m²
Valor brut per m ² /S de finca a urbanitzar	:	541,15€/m²
TOTAL		604,89€/m²

Per cada m² de finca urbanitzat en resulten 0,56m²T edificable, per tan cada m²T té una repercussió de:

$$\frac{604,89€/m^2S}{0,56m^2T/m^2S} = 1.080,16 €/m^2T$$

Que és una repercussió en línia amb demanda de la zona.

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia **22-DES-2011**
El Secretari

Per: **BUVISA**

Buvisa
C/ Nord, n.º 24
08329 TEIÀ
NIF A-05.317.528

Signa: Amadeo Campeny i Pons

Per: **Jose Conti y Asociados, S.L.**

*José Conti y
Asociados, S.L.*
C/ Nord, n.º 24
08329 TEIÀ
NIF B-60.739.299

Signa: José Conti i Maqueda, Arqte.

8. INFORMES DE SERVEIS I SUBMINISTRES.

1030



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

8. INFORMES DE SERVEIS I SUBMINISTRES.

En data octubre de 2008 es va enviar a SOREA (Sociedad Regional de Abastecimientos de Aguas), a ENDESA i a Catalana de Gas, les còpies de la proposta d'Ordenació, a l'objecte d'emetre informes relatius als punts d'empalmar la unitat de actuació a la XARXA existent. Sorea només va facilitar el plànol que s'adjunta.

103A

Aquestes companyies de Serveis van emetre els informes que s'acompanyen en el punt **10. INFORMES COMPANYIES: GAS NATURAL, FECSA-ENDESA, SOREA.**

En aquests informes queda reflectida la situació de las actuals instal·lacions, del que es dedueix que l'àmbit està cobert tant pels serveis com per la capacitat de subministre, ja que passen perifèricament per ell, les arteries municipals de primer ordre.

9. INTRA: ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA.

1032

INFORME DE MOBILITAT GENERADA



Anàlisi de la mobilitat al sector Voramar del Masnou

EQUIP REDACTOR

Ole Thorson Jorgensen
Dr. Enginyer de camins, canals i ports

Jytte Thomsen
Enginyera de camins, canals i ports

Laura amador
Geògrafa

Manuel Zurera
Delineant projectista

Amb el suport de l'equip tècnic d'INTRA



Empresa certificada
ISO-9001:2000



SISTEMA DE GESTIÓ DE QUALITAT	
Verificació del projecte	
Per	JT
Data	Juny 2008



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Tècnica d'Urbanisme
de Barcelona

ÍNDEX DE CONTINGUTS

1. INTRODUCCIÓ.....	5
2. INFORMACIÓ DISPONIBLE	6
2.1. DADES DE TRÀNSIT AL MASNOU I A LA N-II.....	6
2.2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA	7
2.3. EIXOS VIARIS.....	7
2.3.1. N-II (C-31).....	7
2.3.2. Eix Teià. Variant de la BV-5026	7
2.3.3. Laterals de la C- 32	8
2.3.4. Connexió Masnou – Premià de Dalt.....	8
3. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA	9
3.1. ANTECEDENTS.....	9
3.2. OBJECTIUS.....	10
3.3. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL.....	11
3.4. XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC	11
3.5. DESCRIPCIÓ DE LA XARXA VIÀRIA.....	12
3.6. CARACTERÍSTIQUES DE LA MOBILITAT (EMO)	12
3.7. DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL.....	14
4. DETERMINACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	16
4.1. GENERACIÓ DE DESPLAÇAMENTS.....	16
4.2. DISTRIBUCIÓ MODAL	17
5. INCIDÈNCIA DE LA MOBILITAT GENERADA	20
6. PROPOSTES DE MESURES CORRECTORES	22
6.1. XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC	22
6.2. XARXA BÀSICA PER A VEHICLES	22
6.3. XARXA DE VIANANTS I DE BICICLETES.....	27
6.4. PROPOSTA DE FINANÇAMENT	28
7. RESUM	31

PLÀNOLS

PLÀNOL 1: ÀMBIT D'ESTUDI

PLÀNOL 2: OFERTA DE TRANSPORT PÚBLIC

PLÀNOL 3: MOBILITAT GENERADA PER TIPUS D'ÚS

PLÀNOL 4: PROPOSTA DE XARXES PER A VIANANTS, BICICLETES, TRANSPORT PÚBLIC I VEHICLE PRIVAT

1. INTRODUCCIÓ

A la zona de la costa nord del municipi del Masnou (tocant amb Premià de Mar, Premià de Dalt i Teià) hi ha una activitat urbanística important que afecta tant a les implantacions d'habitatge com a les de serveis, equipaments i indústria. L'àrea d'estudi es presenta al gràfic següent:

Gràfic 1. Situació



La connexió, mitjançant una nova rotonda, entre El Masnou i Teià amb la N-II permet millorar la circulació però concentra el trànsit actual i la mobilitat nova a la N-II, en aquest punt específic de la carretera.

La planificació urbanística actual en el límit entre Masnou i Premià de Mar redueix la connexió prevista entre aquests dos municipis, amb una xarxa viària paral·lela a la carretera nacional.

Aquest estudi presenta una estimació de la futura demanda de trànsit a les interseccions amb la carretera i, per si cal, mostra propostes d'un repartiment més equitatiu de la pressió del trànsit. A la vegada que avalua la mobilitat que generarà el nou sector en desenvolupament del Pla Parcial de Voramar.

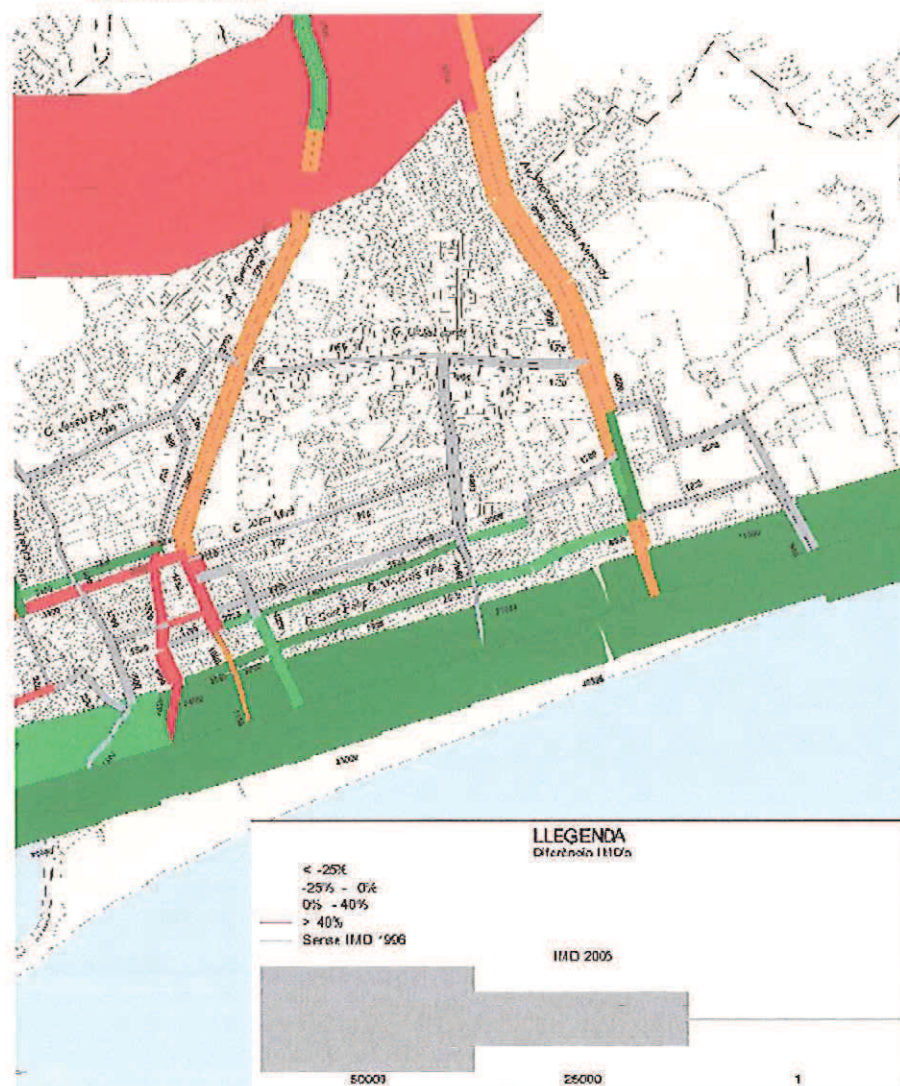
2. INFORMACIÓ DISPONIBLE

2.1. DADES DE TRÀNSIT AL MASNOU I A LA N-II

A la carretera nacional hi ha una demanda de 21.000 vehicles/dia i per sentit, un volum de trànsit proper a la capacitat de 2 carrils per sentit, amb semàfor.

La carretera BV-5026 a Teià suporta un trànsit diari de 4.600 a 6.000 vehicles per sentit, canalitzant gairebé tot el trànsit d'accés al municipi de Teià.

Gràfic 2. Volums de trànsit



2.2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Les previsions de població i, també en gran part la mobilitat, del Maresme per al 2026 indiquen un creixement de 13.000 persones (o menys del 4% total). Un augment semblant quant a la població ocupada. Hi ha un major creixement del nombre d'habitatges (31.000 – 24%), parcialment relacionat amb una disminució del creixement familiar.

Aquests creixements indiquen que l'augment de la mobilitat en el corredor es mantindrà dintre dels límits i no serà superior al 2% anual fins al 2016 i serà inferiors (1,5%) els anys següents. Això implica un creixement proper al 40% fins al 2026 (22% fins al 2016).

2.3. EIXOS VIARIS

2.3.1. N-II (C-31)

L'eix de la costa del Maresme ha experimentat un canvi important en les darreres dècades, passant de ser un eix principal i sobrecongestionat a un eix de distribució de trànsit (gairebé urbà per la costa).

Prop de dos terços del trànsit d'aquest eix correspon a mobilitat natural de la N-II, per ser trànsit entre les zones urbanes properes de la comarca.

Quan es construeixin les calçades laterals de la C-32 aquest percentatge d'usuaris captius pot descendir fins al 40 %.

Al llarg de l'eix de la N-II en el Maresme i des de Montgat hi ha un seguit de semàfors que afecten ambdós carrils en sentit Barcelona. També hi ha semàfors que afecten a un carril en sentit Mataró.

A la vegada s'avança en la implantació dels trams que regulen el límit màxim de velocitat de 50 km/h que indiquen que la carretera és ara més una travessia urbana que no pas una carretera. També augmenten els trams amb voreres construïdes en el costat muntanya de la via.

Tota aquesta situació canviant reforça la situació de la N-II com a avinguda i com a distribuïdor de trànsit per a les zones urbanes llindants, i resta funcions com a eix nacional amb molt trànsit de pas per aquestes ciutats.

2.3.2. Eix Teià. Variant de la BV-5026

L'eix de connexió actual de Teià amb Masnou, av. President Kennedy, canalitza aproximadament uns 10.000 vehicles/dia entre els dos sentits. D'aquests, la majoria connecten amb les interseccions de la N-II i la resta forma part del trànsit entre Teià i Masnou centre.



1039

En construir la variant de Teià BV-5026, una part notable del trànsit actual de l'av. President Kennedy passarà a utilitzar aquesta nova via menys urbana, que enllaça fàcilment amb la rotonda de la N-II.

Es considera que uns 2.500 vehicles/sentit/dia arribarà per aquesta variant a la rotonda.

2.3.3. Laterals de la C- 32

En un futur, no previst encara, es construiran les calçades laterals de l'autopista de Mataró, cosa que podrà reduir el trànsit de la N-II amb un factor d'entre el 30 i el 40% de l'actual. Aquesta situació alleugerirà els problemes de trànsit de les interseccions de la N-II amb els carrers de les ciutats laterals a aquesta via i permetrà que hi hagi més interseccions i més passos de vianants però també més accessos.

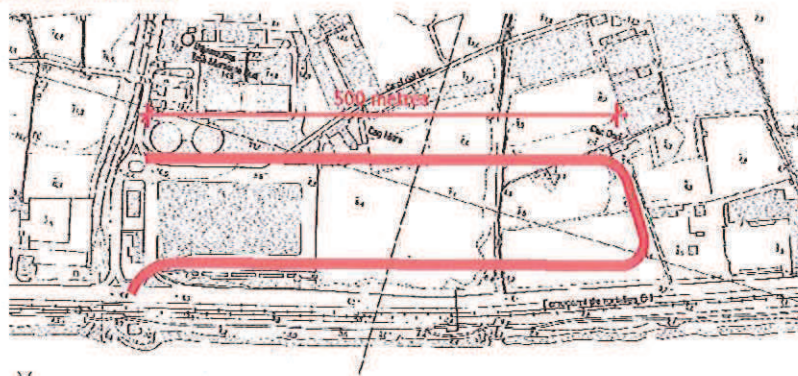
2.3.4. Connexió Masnou – Premià de Dalt.

La comunicació interna prevista entre els dos municipis de la costa entre la N-II (C-31) i el Camí del Mig ha canviat darrerament amb l'eliminació de la connexió amb la Gran Via de Premià. El Camí del Mig connecta amb Premià a prop de l'autopista amb la qual cosa hi haurà una major pressió a causa de l'ús de la N-II.

Amb aquesta xarxa viària les activitats que es desenvoluparan més al nord, al Masnou, tindran l'accés per un bucle llarg des de les rotondes de la nova carretera de Teià.

Gràfic 3.

Xarxa viària nova



1040

3. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

El present estudi s'engloba dins el desenvolupament urbanístic i la implantació a noves àrees urbanes han de ser estudiades per tal d'avaluar tant els efectes que puguin derivar-se d'aquesta implantació, com les necessitats que cal atendre per aconseguir un creixement urbà el més equilibrat i sostenible possible.

L'informe permetrà, preveure les condicions de mobilitat un cop desenvolupada la zona i incorporar al projecte mesures per adaptar els nous espais a les necessitats de mobilitat futures. Els criteris que guiaran les propostes han de conjugar conceptes de capacitat i suficiència de les infraestructures, dins un marc de mobilitat sostenible.

3.1. ANTECEDENTS

Les disposicions transitòries de la Llei 9/2003 de la Mobilitat, de 13 de juny, indiquen que no es pot aprovar cap nou projecte urbanístic que comporti una inversió superior a 25 milions d'euros, llevat dels projectes que vinguin avalats per un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons diu la pròpia llei:

"L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada avalua l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu. Així mateix, també valora la viabilitat de les mesures proposades per a gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor per a col·laborar en la satisfacció d'aquesta nova mobilitat generada".

És per donar compliment al que disposa aquest projecte de Decret que es planteja el present estudi de mobilitat generada.



1041

3.2. OBJECTIUS

Els objectius del present estudi són:

- Conèixer les característiques de mobilitat de l'àrea d'influència del nou sector residencial i d'equipaments.
- Estimar la mobilitat que generarà.
- Identificar els recorreguts d'accés i de sortida a l'àrea que permetin optimitzar la capacitat de la xarxa viària.
- Valorar la distribució modal dels desplaçaments dels residents per una possible implicació de transport públic.
- Identificar els punts crítics del sistema de mobilitat del nou sector i proposar les mesures necessàries per millorar-ne les condicions d'accessibilitat.
- Dissenyar les propostes d'actuació convenients.

Per assolir aquest objectiu es consideraran les dades a disposició i es duu a terme un estudi de les condicions actuals de la mobilitat: desplaçaments, repartiment modal, oferta de transport públic, etc.

El present informe es planteja des d'una visió sostenible del creixement urbà i l'ordenació del territori. Així, es proposaran mesures que conjuguin les necessitats atenent a criteris de sostenibilitat:

- Satisfacció de les demandes de mobilitat.

El desenvolupament de l'àrea no ha d'assolir-se a costa de la degradació del desplaçament a peu; i la preservació de l'equilibri ambiental no ha de suposar l'empobriment de la zona i els ciutadans.

1042

3.3. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

3.3.1. Àmbit d'estudi

L'espai objecte d'aquest informe es localitza a l'est del terme municipal del Masnou.

El Pla Parcial 6 de Voramar és un Pla destinat principalment a usos terciaris i comercials la dominància viària del qual serà sensiblement horitzontal, és a dir en direcció paral·lela al mar i a la Nacional II.

El sector de Voramar s'emplaça a la façana de la N-II, i s'encaixa entre els carrers Gregal, tramuntana, carrer 5 i el Torrent Malet.

En total, és tracta d'una superfície de 23.538 m² dels quals el 51,82% és sòl de propietat pública. Les extensions i usos previstos es resumeixen a continuació:

Taula 1. Extensions i usos previstos

	Superfícies del Pla general	Superfícies proposades per la planificació al PP6
Sòl privat	11.641	11.342
Sòl públic	12.896	12.196
Espais públics	5.330,3	5.082
Equipaments públics	1.121	1.242
Vialitat	6.445,1	5.872
Total per usos	24.538	23.538
Sòl edificable (sostre)	13.741	13.181,3
Aparcament	141 places	136 places

3.4. XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

Les connexions de transport públic que realitzen un recorregut paral·lel a la Nacional II, donen servei al sector en estudi, connectant-lo amb els municipis propers i amb Barcelona. Fora de l'àrea municipal de Masnou, però més properes a l'àrea en estudi, es troben localitzades dues parades de la línia C-10 d'autobús interurbà (parades Càmping Hispano i Fàbrica Bobedilles), operada per la Companyia Casas; i la parada de Premià de Mar de la línia L1 de rodalies Renfe.

Els horaris i freqüències d'aquests serveis, es mostren a la taula següent.

1043

Taula 2. Horaris i freqüències

Transport públic	Línia	Freqüència	Horaris
Autobús Interurbà	C-10 Barcelona – Mataró, per la NII	60 min	Feiners 06.45 – 22.15 Dissabtes 07.00 – 22.00 Festius 09.00 – 22.00
Tren de rodalies Renfe	L-1 Molins de Rei/Hospitalet de Llobregat – Mataró/Maçanet Maçanes	09 min (feiners) 15 min (dissabtes i festius)	Feiners 05.46 – 00.02 Dissabtes i festius 06.04 – 22.52

Font. Empresa Casas (www.grupsarbus.com), i Rodalies Renfe (www.renfe.es)

3.5. DESCRIPCIÓ DE LA XARXA VIÀRIA

Proper a la zona trobem la carretera Nacional-II , la carretera de Teià BV-5026 i l'Avinguda J.F. Kennedy.

Les demandes de trànsit observades en aforaments realitzats l'any 2005 es detallen en la següent taula:

Taula 3. Demandes de trànsit

	IMD (part nord)
Carretera BV-5026	10.309
Av. JF Kennedy	10.000
Carretera N-II	50.000
BV-5024	12.700

Aquests eixos viaris són els principals itineraris d'accés i sortida intermunicipal a l'àrea d' estudi. Un altre eix a tenir en compte és la recent obertura del Torrent Malet, just a l'est del sector PP 6 Voramar.

3.6. CARACTERÍSTIQUES DE LA MOBILITAT (EMO)

La mobilitat obligada és aquella que es produeix des del domicili per motius de feina i/o estudi, considerant solament el primer viatge que es realitza al dia. S'estima que la mobilitat obligada s'aproxima al 90% del trànsit a les hores punta del matí.

Quan s'analitza la mobilitat territorial, l'Enquesta de Mobilitat Obligada (EMO) proporciona una informació molt valuosa per la importància que tenen aquests tipus de desplaçaments sobre el total de la mobilitat a les hores punta.

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Sector de Voramar del Masnou

1044

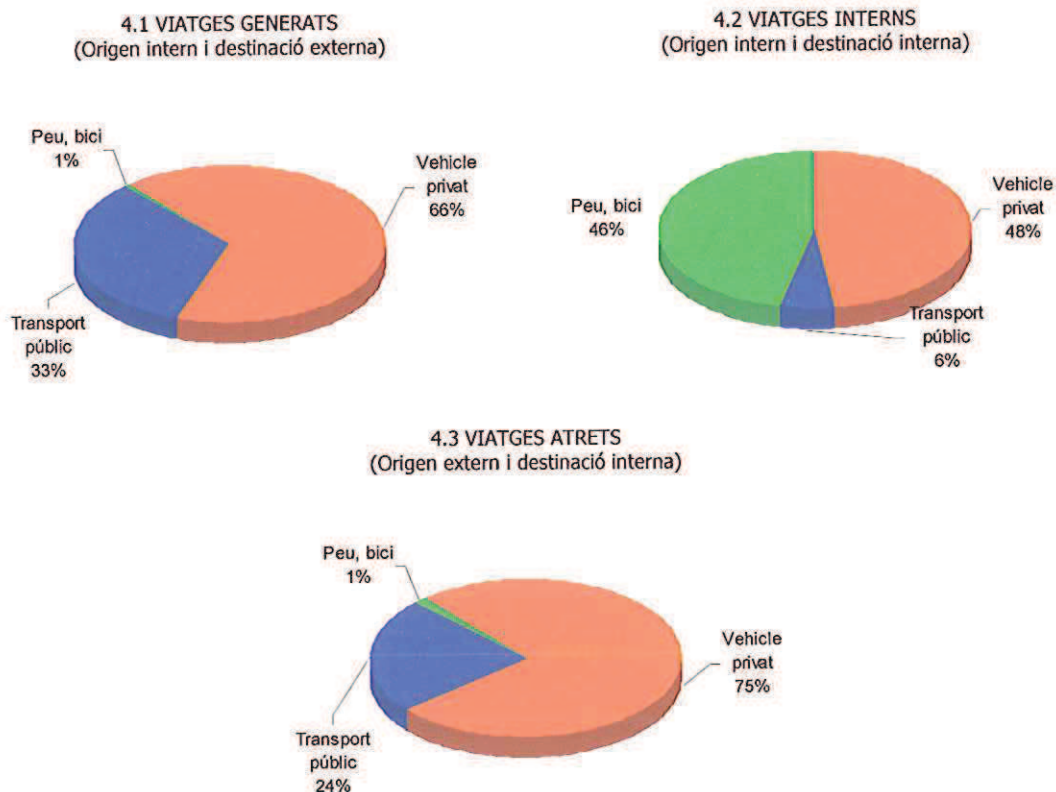
Tot i que aquests desplaçaments només representen una part de la mobilitat generada constitueixen una bona base analítica, ja que la informació obtinguda a través d'una enquesta censal té una amplitud difícilment comparable a la d'altres tipus d'enquesta.

L'Enquesta de Mobilitat Obligada permet determinar els fluxos de desplaçaments més remarcables en la mobilitat intermunicipal i les correspondències més fortes que s'estableixen entre els diferents punts del territori.

La mobilitat de partida per realitzar aquest estudi ve donada per les característiques pròpies de la mobilitat del Masnou.

L'any 2001, els habitants del Masnou generen diàriament 6.906 desplaçaments cap a fora de la zona per mobilitat obligada, un 67% dels quals es realitzen en vehicle privat i un 33% en transport públic, tal i com es veu al gràfic 4.1, Viatges generats.

Gràfic 4. Distribució modal dels desplaçaments al Masnou



1045

De fora del Masnou cap a la població es realitzen 2.712 desplaçaments. El gràfic Viatges Atrets mostra la distribució modal dels desplaçaments atrets per la zona, on el vehicle privat té una quota del 75%.

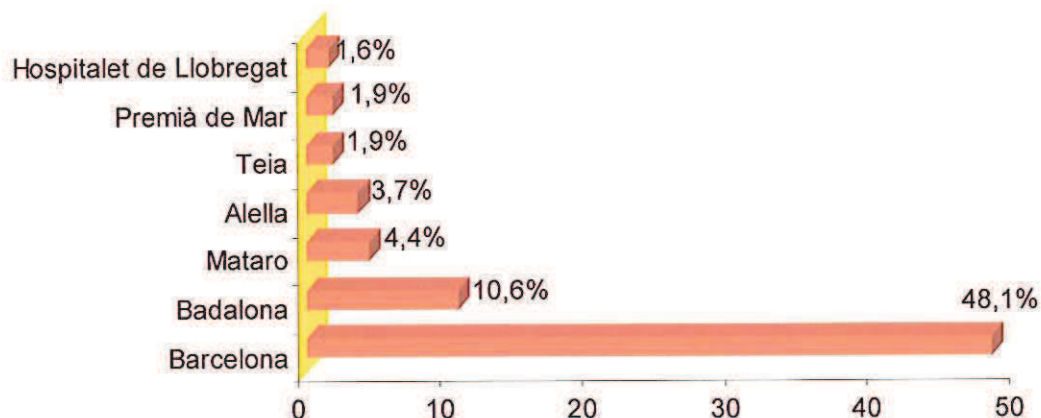
La mobilitat interna es valora en 3.073 desplaçaments/dia. D'aquesta mobilitat, el 48% dels viatges diaris es fa en vehicle privat i el 46% a peu o en bicicleta.

3.7. DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

L'anàlisi dels orígens i les destinacions dels desplaçaments motivats per treball mostra les principals relacions del Masnou amb altres municipis.

Els desplaçaments cap a fora del Masnou per motius de feina tenen com a principal destinació les poblacions que apareixen al gràfic següent:

Gràfic 5. Distribució territorial dels viatges amb origen al Masnou

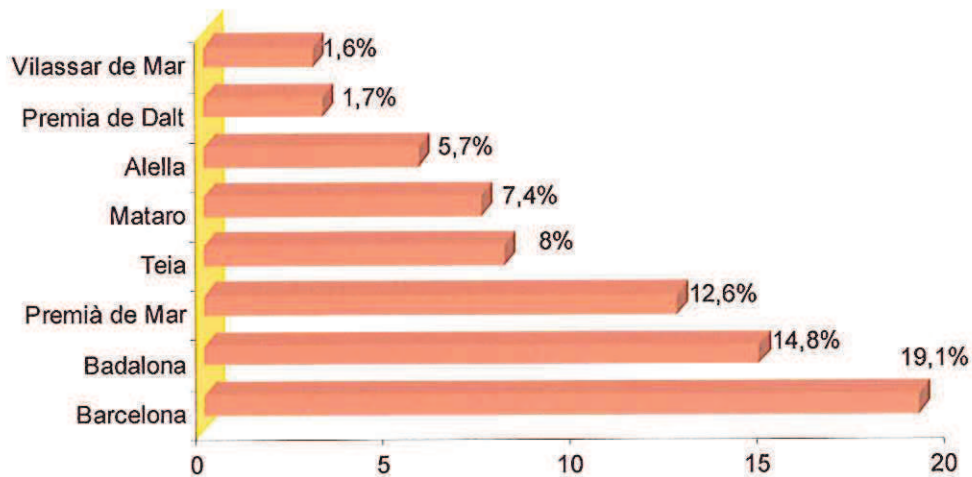


Els treballadors de fora del Masnou que tenen el seu lloc de treball en aquesta població, precedeixen principalment dels següents municipis:



1646

Gràfic 6. Distribució territorial dels viatges amb destinació al Masnou



Aquest anàlisi ens permetrà valora quins seran els itineraris d'accés i sortida del nou sector en planejament.

1047

4. DETERMINACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Per a l'estimació de la mobilitat que serà capaç de generar/atraure les noves activitats s'utilitzen els ràtios mínims que marca el projecte de decret de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Aquests paràmetres de càlcul es mostren a continuació:

Taula 4. Paràmetres de càlcul de la mobilitat generada

Viatges generats/dia	
Ús d'habitatge	el valor més gran dels dos següents: 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m ² de sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m ² de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m ² de sostre
Ús industrial	5 viatges/100 m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl
Franja costanera	5 viatges/ml de platja

Font: Projecte de decret de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada (versió 6 de febrer de 2006).

4.1. GENERACIÓ DE DESPLAÇAMENTS

L'aplicació dels paràmetres anteriors a les dades previstes de superfície i sostre construït de l'àrea en estudi proporciona una mobilitat total com segueix:

Taula 5. Mobilitat generada per usos

Activitat	Sostre (m ²)	Desplaçaments	
		Totals	Generats
Equipament públic	1.122,0	224	112
50% del TERCIARI (oficines i serveis)	6.590,5	989	494
50% del TERCIARI (comercial)	6.590,5	3.295	1.648
Espais lliures	5.297,0	265	132
TOTAL		4.773	2.386

Com que es desconeix quin percentatge anirà destinat a usos terciaris i quin a usos comercial, es reparteix la meitat del sostre construït per a cada ús.

Així, el **nombre total de desplaçaments** diaris associats a la nova àrea en estudi serà de **4.773**; aquesta xifra inclou els viatges generats per la nova zona d'activitats.

1040

4.2. DISTRIBUCIÓ MODAL

Un cop es determina el volum global de desplaçaments generats per la zona en estudi, cal observar quina és la distribució modal d'aquesta mobilitat. Resulta evident que els modes de transport que s'utilitzen, com l'índex d'ocupació dels vehicles i el repartiment al llarg del dia són diversos per a cadascun dels usos i motius de desplaçament.

A partir de dades conegudes de centres similars, i tenint en compte l'oferta actual de transport públic actual s'han establert distribucions modals segons l'ús que es mostren tot seguit.

Taula 6. Distribució modal per usos dels desplaçaments interns

Hipòtesi de repartiment modal	Oficines	Comercial	Equipaments	Espais lliures
A peu	17	20	65	39
Bici	3	6	8	2
Transport Públic	12	3	2	0
Cotxe	62	61	17	56
Moto	6	10	8	3

Taula 7. Distribució modal per usos dels desplaçaments externs

Hipòtesi de repartiment modal	Oficines en %	Comercial en %	Equipaments %	Espais lliures %
A peu	5	12	15	6
Bici	3	3	6	3
Transport Públic	11	4	3	0
Cotxe	74	70	67	86
Moto	7	11	9	5

De l'aplicació d'aquestes distribucions modals a la mobilitat **generada** s'obté un flux de desplaçaments generats per a cada mitjà de transport com segueix:

1049

Taula 8. Flux de desplaçaments per mitjà de transport

	Oficines	Comercial	Equipaments	Espais lliures	Total per mitjà
A peu	38	228	30	18	314 despl/dia
Bici	15	61	7	4	87 despl/dia
Transport Públic	56	62	3	0	121 despl/dia
Cotxe	352	1.119	62	105	1.638 despl/dia
Moto	33	177	10	6	227 despl/dia
TOTAL USOS	494	1.648	112	132	2.386 despl/dia

Nota: A aquesta valoració de mobilitat li correspon una d'igual de desplaçaments de tornada, considerant l'esquema de la matriu total de viatges com simètrica.

En el cas dels desplaçaments en cotxe, per al càlcul de la demanda i l'anàlisi de fluxos, cal aplicar un factor d'ajustament per convertir desplaçaments en nombre total de vehicles/dia: es tracta de l'ocupació en unitats de persones/vehicle.

Tal com succeeix amb el repartiment modal, s'apliquen diferents índexs per a la mobilitat generada per cada ús. Els índexs d'ocupació aplicats són:

Ús oficines	1,2 persones/cotxe
Ús comercial	1,9 persones/cotxe
Ús equipaments	2,1 persones/cotxe
Ús Espais lliures	1,8 persones/cotxe

El resultat d'aplicar aquests índexs, dona una mobilitat de **970 cotxes/dia**.



Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Sector de Voramar del Masnou

1050

Conèixer de la distribució horària d'aquests fluxos de desplaçament permetrà detectar possibles puntes de demanda.

Taula 9. Taula de Distribució horària de la mobilitat diària en cotxe

Hora	COTXE	
	entren	surten
6	0	0
7	22	0
8	150	1
9	33	9
10	29	16
11	41	34
12	55	52
13	64	75
14	59	72
15	70	87
16	94	58
17	99	67
18	90	146
19	69	123
20	65	107
21	25	65
22	5	52
23	2	4
0	0	2
TOTAL	970	970

Es valora l'hora punta de demanda de desplaçaments de cotxes a les 8:00 amb **150 desplaçaments en vehicle privat** d'entrada a la zona; i de 18:00 a 19:00 h, amb **146 cotxes** que surten.

105A

5. INCIDÈNCIA DE LA MOBILITAT GENERADA

Les noves implantacions en el territori, ja sigui d'activitats econòmiques o de població, solen provocar un cert grau d'impacte visual no necessàriament negatiu. En relació amb la mobilitat, habitualment els efectes no són sobtats, sinó progressius. La configuració final es va definint amb l'arribada de noves activitats.

Desplaçaments en transport públic

L'estimació de la generació de desplaçaments permet analitzar la capacitat de la xarxa de transport públic de la zona per absorbir la demanda generada per les noves implantacions que s'hi estan projectant.

La demanda d'usuaris del transport públic a la zona s'estima en 121 desplaçaments, els quals hauran de recórrer més de 750 metres a peu o combinant un altre mode fons arribar al sector de Voramar.

Tenint en compte la xarxa de transport públic que trobem als municipis del Masnou i Premià de Mar, es considera que, malgrat que la demanda en transport públic pot ser absorbida sense dificultats, hi ha una **oferta deficitària** en aquests nous sectors en desenvolupament.

Desplaçaments en vehicle privat

Actualment el comportament de la xarxa viària de l'entorn és en el seu conjunt bo, tenint en compte les millores que han tingut lloc a la carretera N-II.

Els 1.638 desplaçaments diaris en vehicle privat que s'han estimat associats a la zona es traslladen a la xarxa en un nombre de 970 cotxes/dia, que seran absorbits per la xarxa principal de l'entorn i que accediran sense problemes a la xarxa local dissenyada en el projecte.

Desplaçaments a peu o en bicicleta

Els 314 desplaçaments al dia que es realitzaran a peu i els 87 que es realitzaran en bicicleta a l'entorn han de disposar d'un suport adient amb la xarxa d'itineraris a peu i en bicicleta que es dissenyi definitivament.

Les futures millores que tindran lloc a la zona amb el desenvolupament d'altres parts del planejament han de deixar notar la inversió del criteri de més comoditat i seguretat a peu i en bicicleta enlloc de més capacitat per al trànsit rodat.



Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Sector de Voramar del Masnou

1052

La consideració de la mobilitat de vianants és encara més necessària quan en l'entorn hi ha serveis o equipaments que utilitzen fonamentalment l'anar a peu com a mitjà de transport.

Si bé el disseny preveu tot un seguit d'itineraris interiors, no s'ha d'oblidar el perímetre exterior. S'ha de garantir l'accessibilitat a peu. Aquestes millores passen per guanyar espai lliure en les voreres i eliminar barreres físiques, ja sigui mobiliari urbà esdevingut un obstacle o elements constructius encara no adaptats (ressalt de les voreres).



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

6. PROPOSTES DE MESURES CORRECTORES

6.1. XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

La parada de transport públic més propera a la zona d'estudi actualment és la parada d'autobús "Càmping Hispano" de la línia C-10 Barcelona-Mataró per la N-II de l'Empresa Casas. l'estació de Renfe de Premià de Mar. La parada de ferrocarril més propera és la del municipi de Premià de Mar.

Tenint en compte les recents actuacions que s'estan portant a terme a l'entorn de l'àrea en estudi, amb una nova rotonda a la carretera N-II, noves edificacions i equipaments, caldria plantejar la necessitat d'una línia d'autobús que unís el nucli de població del Masnou amb els nous sectors en desenvolupament per aquesta segona franja paral·lela al mar després de la carretera N-II.

Aconseguir nous usuaris del transport públic té a veure amb altres qüestions apart de freqüències i nombre d'expedicions. Cal tenir cura en termes de qualitat de l'entorn de la parada, accessibilitat, confortabilitat, informació, etc.

6.2. XARXA BÀSICA PER A VEHICLES

Segons l'anàlisi realitzat a l'apartat 3.6, la distribució territorial dels desplaçaments motivats per el treball es decanta cap als municipis situats al Barcelonès i a la banda sud de la comarca del Maresme, sumant més del 60% el pes d'aquests. El pes dels municipis situats al nord del Masnou es situen entorn el 30%.

Així doncs els itineraris d'accés i sortida per aquells que provenen de la banda sud del municipi es realitzaran per la futura rotonda d'enllaç amb la variant de la carretera BV-5026 a Teià.

Per aquells que es dirigeixin al sector des dels municipis del nord de la comarca, l'accés es realitzarà mitjançant el carril d'accés projectat des de la carretera N-II, la sortida d'aquests vehicles es realitzarà també per la futura rotonda d'enllaç amb la variant de la carretera Bv-5026 a Teià.

Tal i com ja es va fer en un estudi anterior, es vol valorar la capacitat d'absorció de la nova rotonda d'enllaç amb la BV-5026.

La hipòtesi de treball considera que com a complement del desenvolupament urbanístic a la zona Voramar existirà la variant de Teià però no encara els laterals de l'autopista de Mataró: C-32.



1054

La rotonda de la variant BV-5026 amb la N-II tindrà per tant les següents demandes de trànsit per a una horitzó de 10 anys:

- Els actuals de la N-II, augmentats amb el creixement base del Maresme 50.000 veh/dia, amb un augment anual del 2%.
- La variant tindrà el trànsit de nova generació i el desviat de l'eix de Teià, aquest darrer amb el creixement general de la mobilitat del Maresme.
 - 4.357 veh/dia/sentit de les noves implantacions urbanístiques i 2.500 veh/dia/sentit des de la variant BV-5026, que també tindrà un creixement interanual del 2%.

Calculant una proporció de trànsit/dia en hora punta a la N-II proper al 7% i a l'accés a les noves àrees comercials i lúdiques proper al 10%, s'obté la situació actual (a 2006) d'un índex de saturació proper al 90% als accessos de la N-II (veure taula 5.1). Es considera necessari un diàmetre interior de 30 metres i una separació amb illetes d'accés als punts de conflicte de 25 metres.

Les dades calculades per a la rotonda mostren que uns 200 veh/hora punta accedeixen a les noves promocions urbanístiques per l'accés proposat (des de la N-II).

Amb un augment del 10% a la demanda de trànsit a la N-II i als accessos a la variant BV-5026 (previsió per a 5-6 anys) s'arriba a un nivell de saturació a la rotonda que frega la seva capacitat màxima.

S'aconsella la construcció d'un carril continu a la N-II sentit Mataró, al seu pas per la rotonda, i també una incorporació des de la variant en carril separat de la rotonda.

Un estudi més detallat de les capacitats de la rotonda pot aconsellar, mentre no es disposi de calçades laterals de la C-32, que s'adapti un carril de sortida de les noves promocions zona 3 i 4 de Voramar 2, sentit Mataró.

La zona de promoció 3 i 4 de Voramar 2 (veure gràfic 4.1) crearia una mobilitat total de 12.800 viatges. Això, juntament amb les dades de l'apartat anterior, es tradueix en una demanda a aquests sectors de 2.190 veh/dia/sentit.

Una connexió d'entrada/sortida entre la N-II (calçada muntanya, sentit Barcelona) atrauria aproximadament la meitat del trànsit d'accés a aquestes zones, o sigui, uns 1.000 vehicles/dia/sentit.

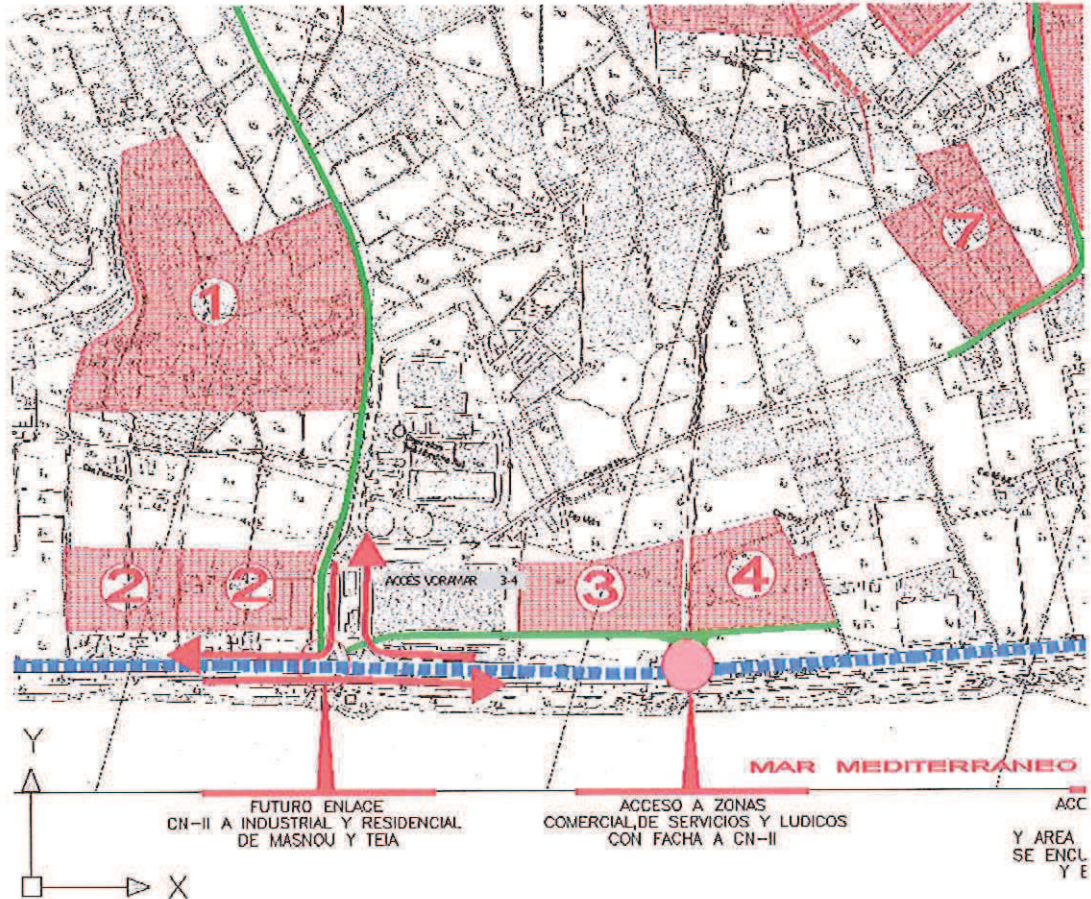
Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Sector de Voramar del Masnou

És més important per a la capacitat de la rotonda la sortida de la N-II per a vehicles que vénen des de Mataró, ja que aquests 1.000 veh/dia no passarien per la rotonda. Aquests vehicles també s'estalviarien la volta addicional de mig quilòmetre de recorregut.

1055

Gràfic 7. Situació de nou desenvolupament urbanístic



* El sector 4 és el que correspon al P.P6 de Voramar.

Per a diversificar el trànsit a diferents punts de la carretera N-II en el seu intercanvi amb les zones de generació de trànsit del Masnou i tenint en compte la demanda futura de capacitat important a la rotonda N-II – BV-5026, es proposa construir un accés entre la N-II (carrils sentit Barcelona) i les zones 3 i 4 de la zona Voramar 2 de Masnou (veure gràfic 4.1).

Aquest accés disminuiria la demanda del trànsit en la rotonda N-II – BV-5026 aproximadament uns 1.000 vehicles/dia i reduiria uns altres 1.000 vehicles/dia la incorporació a la N-II (sentit Barcelona i Mataró) per la rotonda, traslladant

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Sector de Voramar del Masnou

aquest volum a la sortida del nou accés entre les zones 3 i 4 dels polígons Voramar.

La rotonda requereix un estudi més específic i detallat (més enllà de les estimacions d'aquest informe), per determinar part dels paràmetres de detall dels carrils. En un plantejament de canvi dels moviments al llarg de la N-II al Maresme cal valorar la conveniència d'incorporar una sortida de gir a l'esquerra al possible accés a les zones 3 i 4, com a millora addicional de la pressió del trànsit a la rotonda de la N-II, variant BV-5026.

1056



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
Sector de Voramar del Masnou

Taula 10. Càlcul de capacitat en rotondes. Mètode suís

CÀLCUL DE CAPACITAT EN ROTONDES. METODE SUÍS

ROTONDA

Diametre (m): 30
Carrils interiors: 2
Distància punts conflicte (m): 25

ESCENARI I (sense nova activitat)

Accessos	DADES TRÀNSIT			D. Punts conflicte (m)	Carrils accés	Carrils anulars	COEFICIENTS			CÀLCULS			NIVELLS DE SATURACIÓ	
	Qe	Qc	Qs				alfa	beta	gamma	Qm	CE	gamma*Qe	ISE	ISC
N-II des de Barcelona	1800	251	1800	25,0	2	2	0,0	0,6	0,6	330	1206	1080	90	92
N-II des de Mataró	1600	295	1800	25,0	2	2	0,0	0,6	0,6	357	1183	960	81	85
BV-5026	546	1549	346	25,0	2	2	0,0	0,6	0,6	964	643	328	51	79

ESCENARI II (amb nova activitat + 10% increment trànsit actual)

Accessos	DADES TRÀNSIT			D. Punts conflicte (m)	Carrils accés	Carrils anulars	COEFICIENTS			CÀLCULS			NIVELLS DE SATURACIÓ	
	Qe	Qc	Qs				alfa	beta	gamma	Qm	CE	gamma*Qe	ISE	ISC
N-II des de Barcelona	1980	276	1980	25,0	2	2	0,0	0,6	0,6	364	1177	1188	101	101
N-II des de Mataró	1760	325	1980	25,0	2	2	0,0	0,6	0,6	393	1151	1056	92	94
BV-5026	601	1704	381	25,0	2	2	0,0	0,6	0,6	1061	557	360	65	87

Departament de Transport i Infraestructures
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Cadastre i Verificació d'Urbanisme
 de Barcelona

1058

Pel que fa a l'**aparcament** el projecte proposa la ubicació d'un total de 136 places en via pública i la possibilitat de construir sota rasant i en varis nivells sota terra fins a 300 places més fora de via pública.

El Decret 344/2006 no fixa cap nombre mínim necessari de places d'aparcament per a aquesta tipologia d'usos, deixant doncs de mà de les ordenances municipals i del promotor la gestió d'aquest aspecte.

El càlcul de vehicles acumulats al sector segons la distribució horària establerta registren un volum acumulat màxim de **242 vehicles/estacionats**.

6.3. XARXA DE VIANANTS I DE BICICLETES

La consideració de la mobilitat de vianants i les bicicletes en relació al projecte té diversos aspectes que es repassen tot seguit (vegeu plànol 4 de Proposta de xarxa d'itineraris per a vianants i bicicletes i vehicles privats):

Es recomana aprofitar els nous desenvolupaments a la zona que estan generant una franja urbanitzada paral·lela a la carretera N-II des del Masnou fins a arribar gairebé a Premià de mar per **crear itineraris més tranquils**, segurs, agradables i directes, aprofitant la proximitat de zones arbrades i tranquil·les.

Un altre aspecte és la connexió amb la resta del Masnou. Per tal d'aconseguir un trasllat de desplaçaments del vehicle privat al mode "a peu", caldrà crear condicions de seguretat, confort i connectivitat en els itineraris.

Cal, doncs, prioritzar els desplaçaments a peu i en bicicleta des de fora dels sectors tot perseguint una mobilitat en vehicle tranquil·la.

Es necessari assegurar que els passos per on vianants i bicicletes accediran als sectors són suficients i segurs. També s'ha de considerar com a amplada mínima lliure d'obstacles, allà on físicament sigui possible, de 2,5 metres de vorera.

El sector en estudi es proposa principalment com zona d'oficines, de comerços i serveis i d'equipaments. Aquest ús fa encara més necessari el plantejament de determinats aspectes com la sostenibilitat i la seguretat. S'espera que una part de la població del sector accedeixi a peu o en bicicleta. Des dels itineraris per a vianants i bicicletes, degudament dissenyats ha de ser possible accedir als equipaments i espais lliures.

Es proposa la realització conjunta per part de tots els promotors implicats en el desenvolupament d'aquesta franja de terreny d'un carril per a bicicletes que connecti el nucli urbà més consolidat amb els nous sectors projectats.

Ja que es preveuen desplaçaments en bicicleta dins el sector, aquests hauran de contemplar la reserva d'espai per a aparcaments de bicicleta, ubicant-los preferentment propers a les entrades dels equipaments .

1059

A l'annex II del Decret de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'estableixen les reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública, en funció de les activitats i usos del sòl.

Taula 11. Paràmetres pel càlcul de reserva d'aparcament de bicicletes

Aparcaments per a bicicletes	
Ús d'habitatge	el valor més gran dels dos següents: 2 plaça/habitatge o 2 plaça/100 m ² de sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m ² de sostre o fracció
Ús d'oficines	1 plaça /100 m ² de sostre o fracció
Ús industrial	1 plaça /100 m ² de sostre o fracció
Equipaments docents	5 places /100 m ² de sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals, recreatius	5 places /100 m ² d'aforament de l'equipament
Altres equipaments	1 plaça /100 m ² de sostre o fracció
Zones verdes	1 plaça /100 m ² de sòl
Franja Costanera	1 plaça/10 ml de platja
Estacions de ferrocarril	1 plaça/ 30 places ofertes de circulació
Estacions d'autobusos interurbans	0,5 places/ 30 places ofertes de circulació

Font: Decret 344/2006 de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Seguint l'aplicació del Decret caldria afegir **252 places d'aparcament per a bicicletes** a la zona d'estudi.

6.4. PROPOSTA DE FINANÇAMENT

L'Article 19 de la secció tercera del capítol III, sobre Finançament dicta que els estudis de mobilitat generada han d'incorporar una proposta de finançament dels diferents costos generats per l'increment de mobilitat degut a la nova implantació.

Cal fer entendre al promotor que té una responsabilitat en la participació de fomentar una justícia social i ambiental més equitativa entre les persones i pel medi ambient. I que aquesta participació no li ha de suposar pèrdues econòmiques, sinó tot el contrari: reducció de necessitat d'espai d'aparcament, reducció dels índexs d'accidentalitat associats a viatges de mobilitat obligada, etc.

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Sector de Voramar del Masnou

Una gran part de les propostes implica la intervenció de més d'un agent social o econòmic. Està clar que per a desenvolupar un projecte comú en la mobilitat sostenible s'ha de partir de la col·laboració i cooperació de tots els entes implicats.

Tot seguit es mostra un resum de les actuacions genèriques proposades en les mesures correctores per al sector.

Taula 12. Inversions en transport públic

Actuació	Concepte	Preu unitari	Pressupost
Instal·lar marquesines per a les parades	2 marquesines en nova ubicació	6.000 €	12.000 €
Prolongació de la línia interna de Bus urbà Aragó - C/ Berguedà, fent-la passar per la franja paral·lela a la carretera N-II. Amb una freqüència de 30 minuts des de les 7:30 fins les 19:30 hores	3,2 Km afegits x 25 expedicions al dia *veure càlcul desenvolupat seguidament	2,81 €/Km	57.412 €/any
TOTAL			69.412 €

La posada en marxa dels diferents sectors s'anirà realitzant paulatinament amb el pas dels anys, iniciant-se l'any 2008, s'estudia la possibilitat de millorar l'oferta d'autobús. Aquesta proposta es mostra gràficament al plànol 4.

El càlcul del dèficit del transport públic de superfície es farà d'acord amb la següent fórmula:

$$D = 365 \times r \times p \times 0,7$$

D= dèficit d'exploració del transport públic de superfície

R= increment dels Km totals de recorregut diàriament establint 6 circulacions mínimes a cada parada

P= preu unitari del Km recorregut (segons el Departament d'Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya aquest es fixa en 2,81)

Pel que fa als vianants i ciclistes les mesures correctores es resumeixen seguidament:

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
Sector de Voramar del Masnou

Taula 13. Vianants i Bicycles

1061

Actuació	Concepte	Preu unitari	Pressupost aprox.
Construcció d'un carril bici que connecti els sectors de Voramar amb les poblacions del Masnou i Premià de Mar.	1,5 km de carril bici inclòs en la urbanització de la zona	20.000	30.000
Aparcaments per a bicicletes propers a les entrades, Instal·lació del model en "U" amb capacitat per a 2 bicicletes cadascun	125 unitats	60 €/unitat	7.500 €
TOTAL			37.500€



1852

7. RESUM

Per assolir un bon funcionament al sector Voramar és cabdal estudiar durant l'etapa de planificació la mobilitat que es generarà amb la seva posada en marxa. Tot seguit s'indiquen de forma resumida els resultats més importants obtinguts al present estudi d'avaluació de la mobilitat generada:

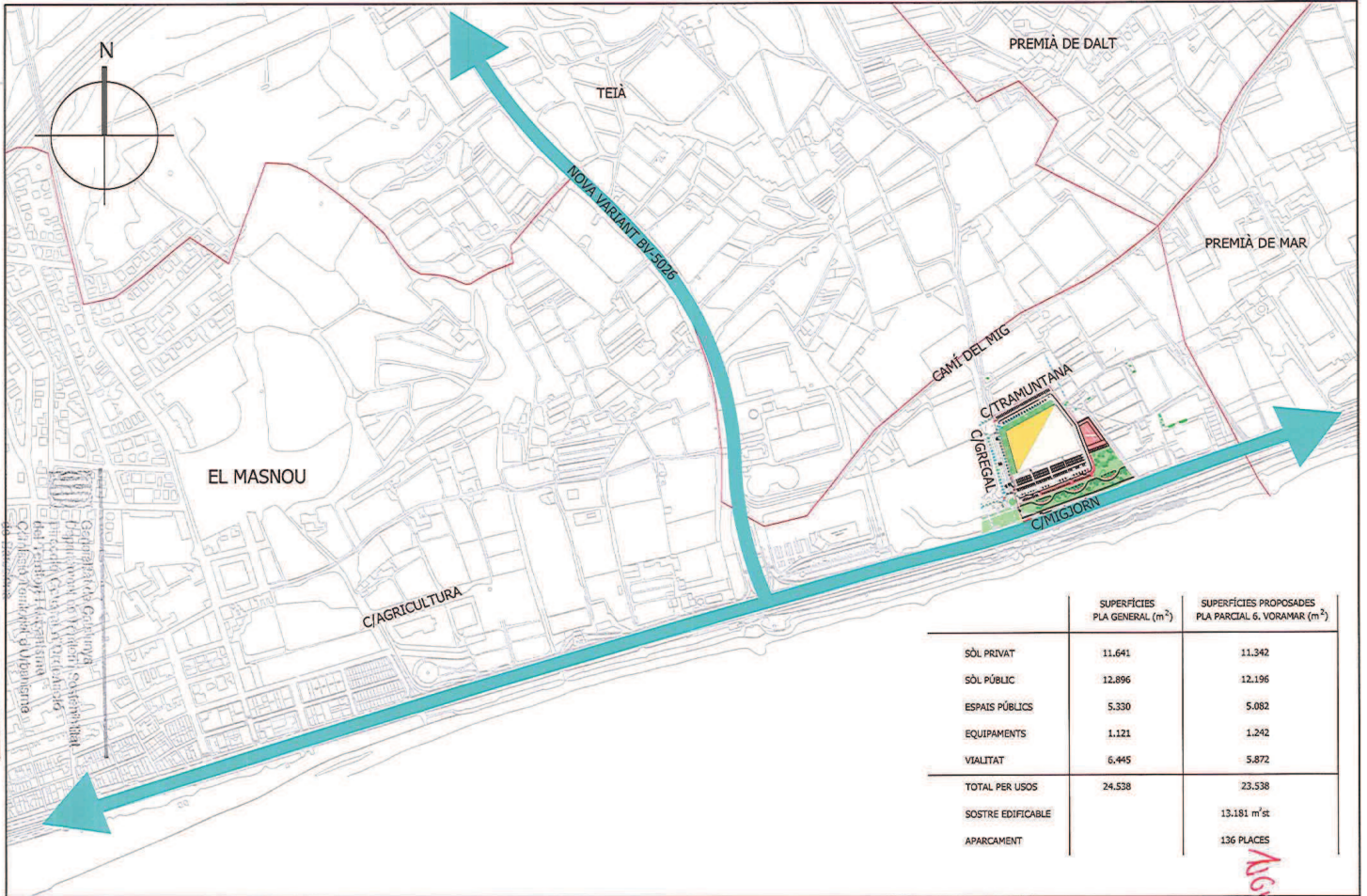
- Aquest estudi s'ha redactat tenint en compte el que determina el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Les dades d'atractivitat estimades indiquen que la mobilitat generada serà de 4.773 desplaçaments al dia.
- Es valora que la distribució modal global de la mobilitat generada al sector Voramar, donada l'actual oferta de transport públic, serà del 70% en vehicle privat, el 24% a peu i 3% en bicicleta i el 3% en transport públic.
- El sector generarà 970 cotxes/dia. Tenint en compte que aquest flux màxim es distribueix en diversos vials, la mobilitat generada no ocasionarà problemes significatius.
- La cobertura que proporcionen els serveis actuals de transport públic (tant urbà com interurbà) no és satisfactòria.
- Es proposa millorar l'oferta modal a l'entorn de Voramar amb la incorporació d'una línia d'autobús que uneixi les dues poblacions i amb la construcció d'un carril per a bicicletes.



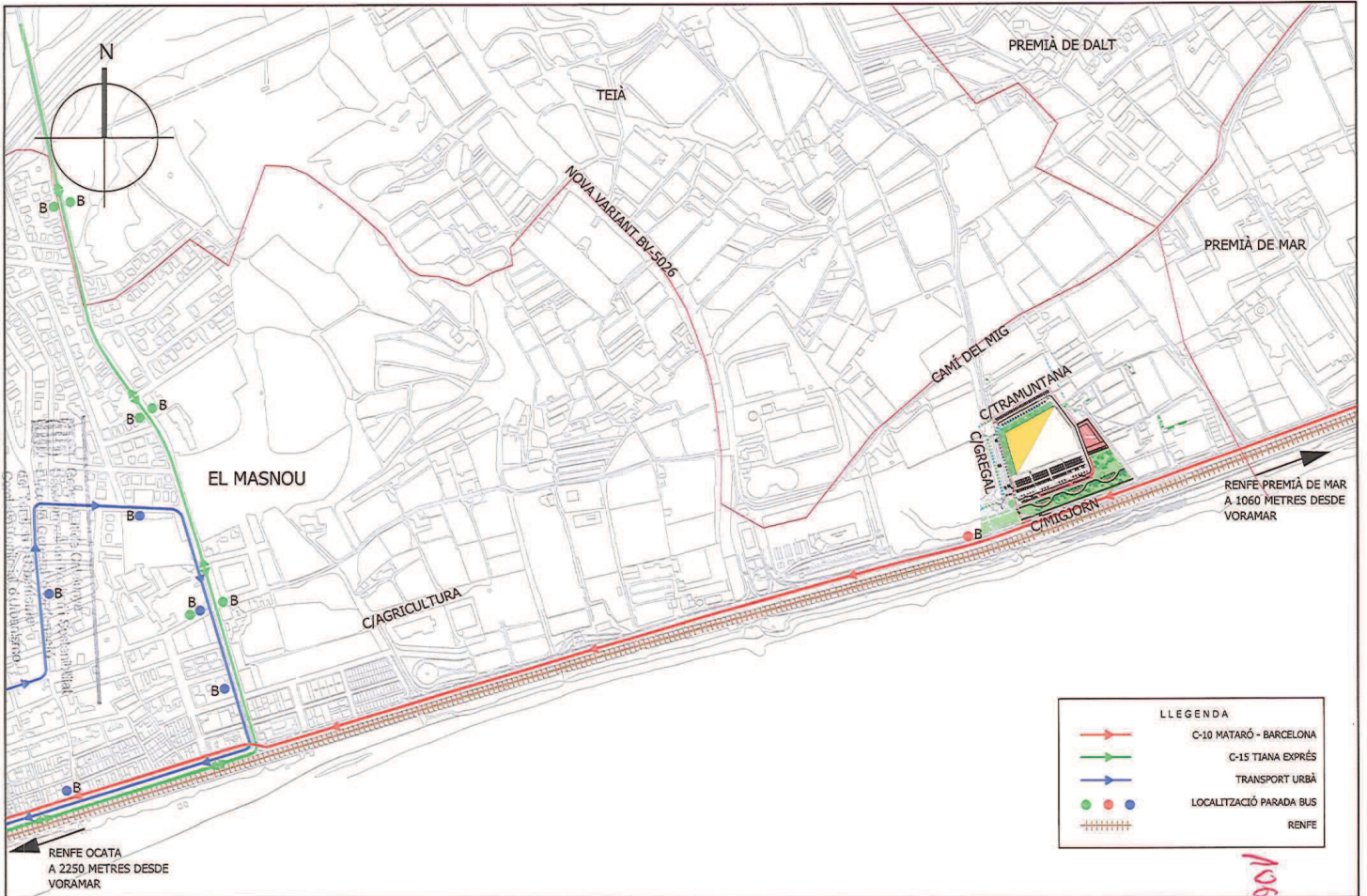
PLÀNOLS



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

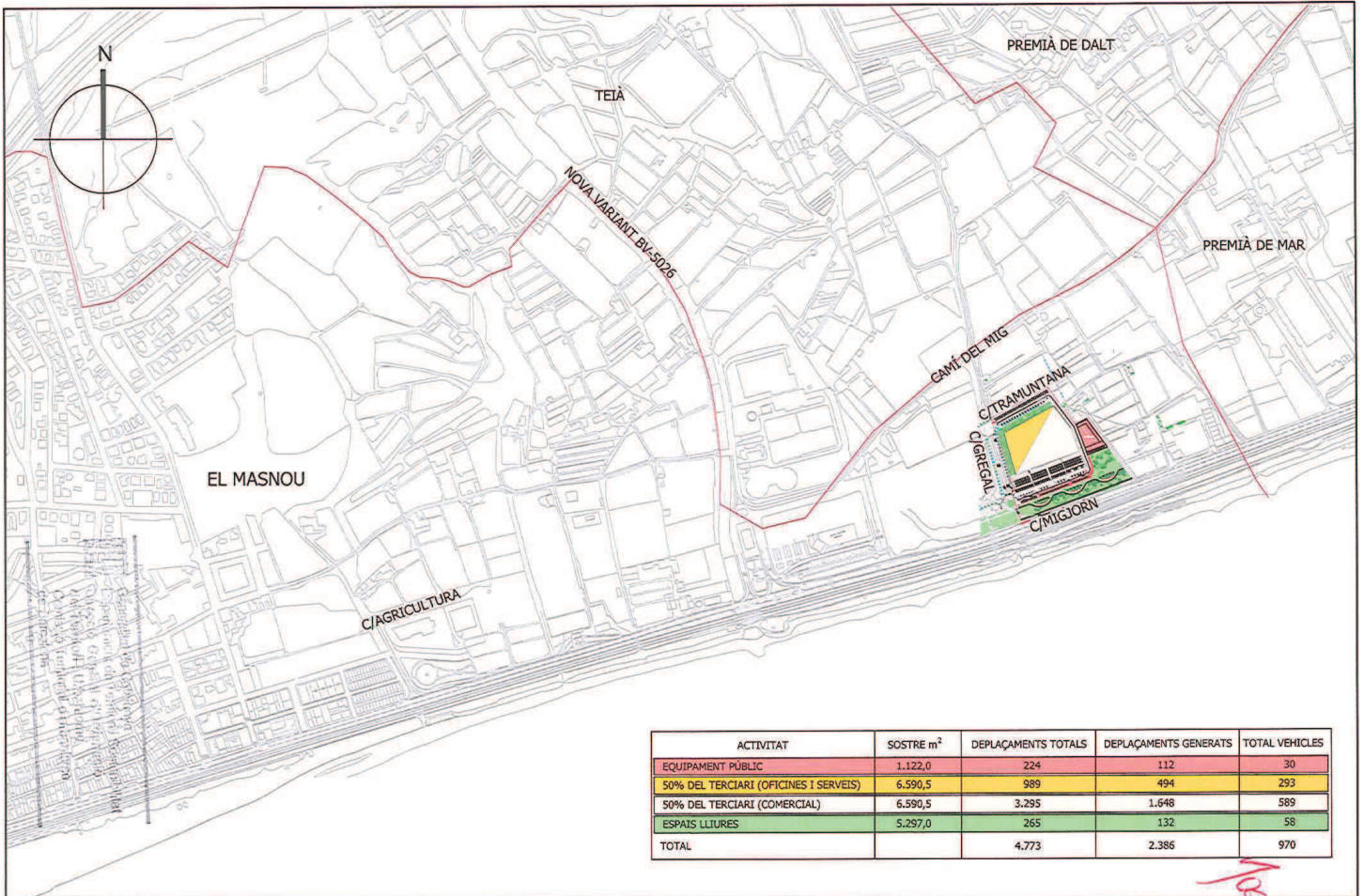


TÍTOL DE L'ESTUDI: ESTUDI D'AVALLIACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA SECTOR VORAMMAR DEL MASNOU	CONSULTOR: 	TÍTOL DEL PLÀNOL: ÀMBIT D'ESTUDI	DATA: JUNY 2008	ESCALA: 1/5.000 Ref/Digital: PL_01.DWG	NR DE PLÀNOL: 1
--	----------------	-------------------------------------	--------------------	---	---------------------------



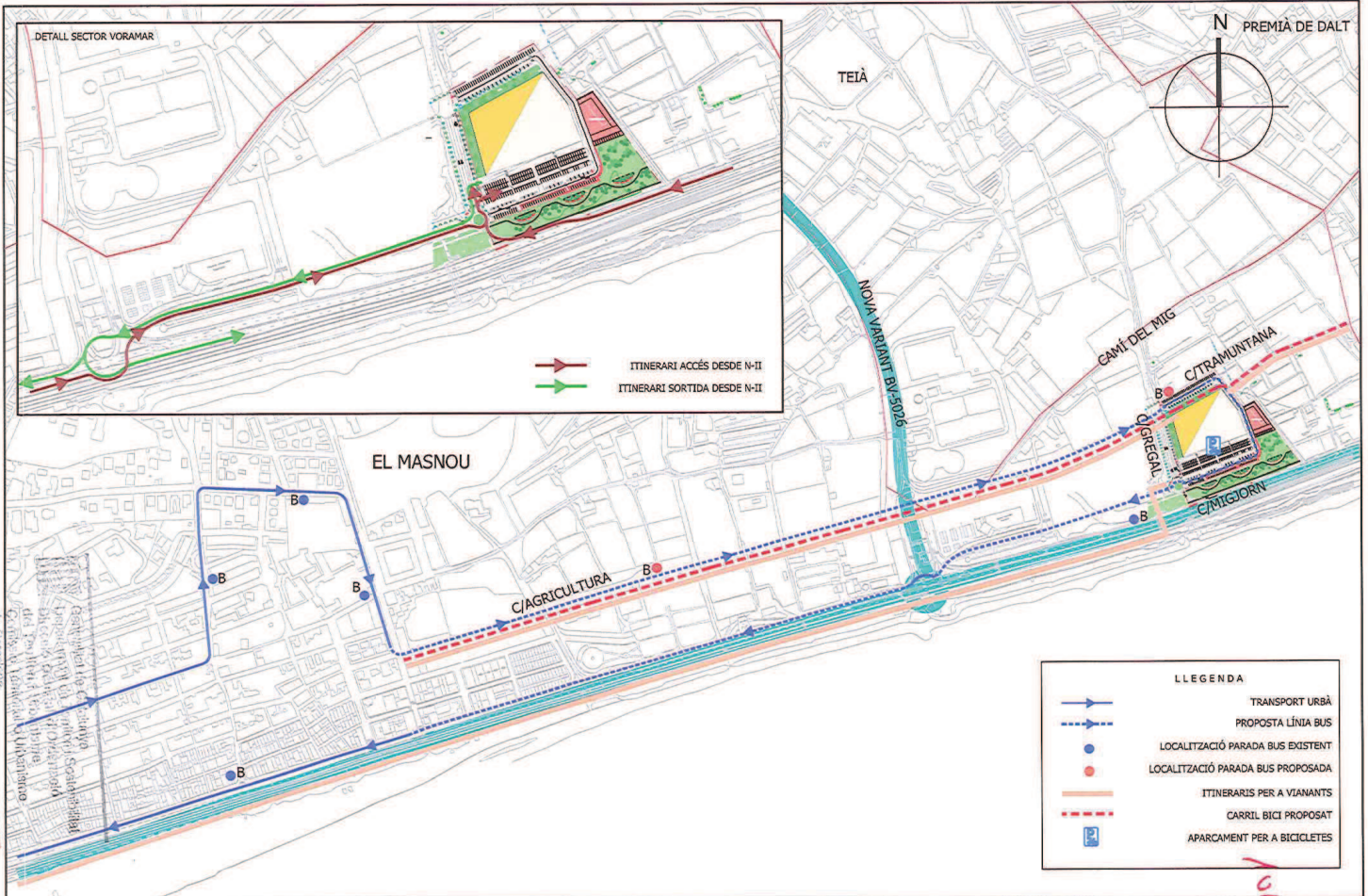
	TITOL DE L'ESTUDI: ESTUDI D'AVALLACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA SECTOR VORAMAR DEL MASNOU	CONSULTOR: 	TITOL DEL PLANOL: OFERTA DE TRANSPORT PÚBLIC	DATA: JUNY 2008	ESCALA: 1/5.000 Ref/Digital: PL_02.DWG	Nº de fulla: 2
--	--	---	---	--------------------	---	-------------------

1065



ACTIVITAT	SOSTRE m ²	DEPLAÇAMENTS TOTALS	DEPLAÇAMENTS GENERATS	TOTAL VEHICLES
EQUIPAMENT PÚBLIC	1.122,0	224	112	30
50% DEL TERCIARI (OFICINES I SERVEIS)	6.590,5	989	494	293
50% DEL TERCIARI (COMERCIAL)	6.590,5	3.295	1.648	589
ESPAIS LLIBRES	5.297,0	265	132	58
TOTAL		4.773	2.386	970

	TÍTOL DE L'ESTUDI: ESTUDI D'AVALLACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA SECTOR VORAMAR DEL MASNOU	CONSULTOR: 	TÍTOL DEL PLANOL: MOBILITAT GENERADA PER TIPUS D'ÚS	DATA: JUNY 2008	ESCALA: 1/5.000 Redigitat: PL_03.DWG	ÀMBIT DE PLANOL: <div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">3</div>
--	--	---	--	--------------------	---	---



TITOL DE L'ESTUDI: ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA SECTOR VORAMAR DEL MASNOU	CONSULTOR: 	TITOL DEL PLANOL: PROPOSTA DE XARXES PER A VIANANTS, BICICLETES, TRANSPORT PÚBLIC I PRIVAT	DATA: JUNY 2008	ESCALA: 1/5.000 1/3.000 Ref/Digital: PL_04.DWG	Nº DE PLANOL: 4
--	---	--	--------------------	--	--------------------

168

10. INFORMES COMPANYIES: GAS NATURAL, FECSA-ENDESA, SOREA.

gasNatural

Distribución



BUESO Y VICENS, S.A.
A/A Sr. José Conti
C/ Nord, 24, Poligono Industrial Buvisa
08329 Teià

Barcelona, 7 de Abril de 2006

N/Ref.: Exp. núm. 01237/06 (Agradeceremos citar en sus escritos)
S/Ref.:

Señores,

Con relación a su escrito de fecha 27.02.06 recibido el 20.03.06, que hace referencia a las obras del Plan Parcial de Ordenación nº 6 en el PERI Voramar II, entre Ctra. N-II - Torrent dels Broques - Camí del Mig, en la población de El Masnou, y de acuerdo con el plano de situación que acompañaban, nos place adjuntarles una copia de los planos que indican, a título orientativo, la situación de las instalaciones de esta Compañía en la zona que nos han indicado.

Estas instalaciones tienen como objeto el suministro de gas a todo el sector circundante, por lo cual se han de tener en cuenta en todos los sentidos.


Las distintas acometidas que alimentan los inmuebles no están grafiadas en este plano, no obstante son localizables por los registros correspondientes.

La situación de las conducciones comporta una serie de servidumbres el alcance de las cuales se reseñan en los Decretos correspondientes.

Quedamos a su disposición para estudiar, conjuntamente, las eventuales afecciones que puedan producir a nuestras instalaciones, así como para las soluciones técnico - económicas que las resuelvan.

En todo caso y de acuerdo con el Reglamento de Redes, han de poner en conocimiento de la Unidad de Servicios Técnicos Cataluña Norte Telf. 93-402.92.27, la fecha de inicio de las obras, así como las aclaraciones que consideren oportunas.

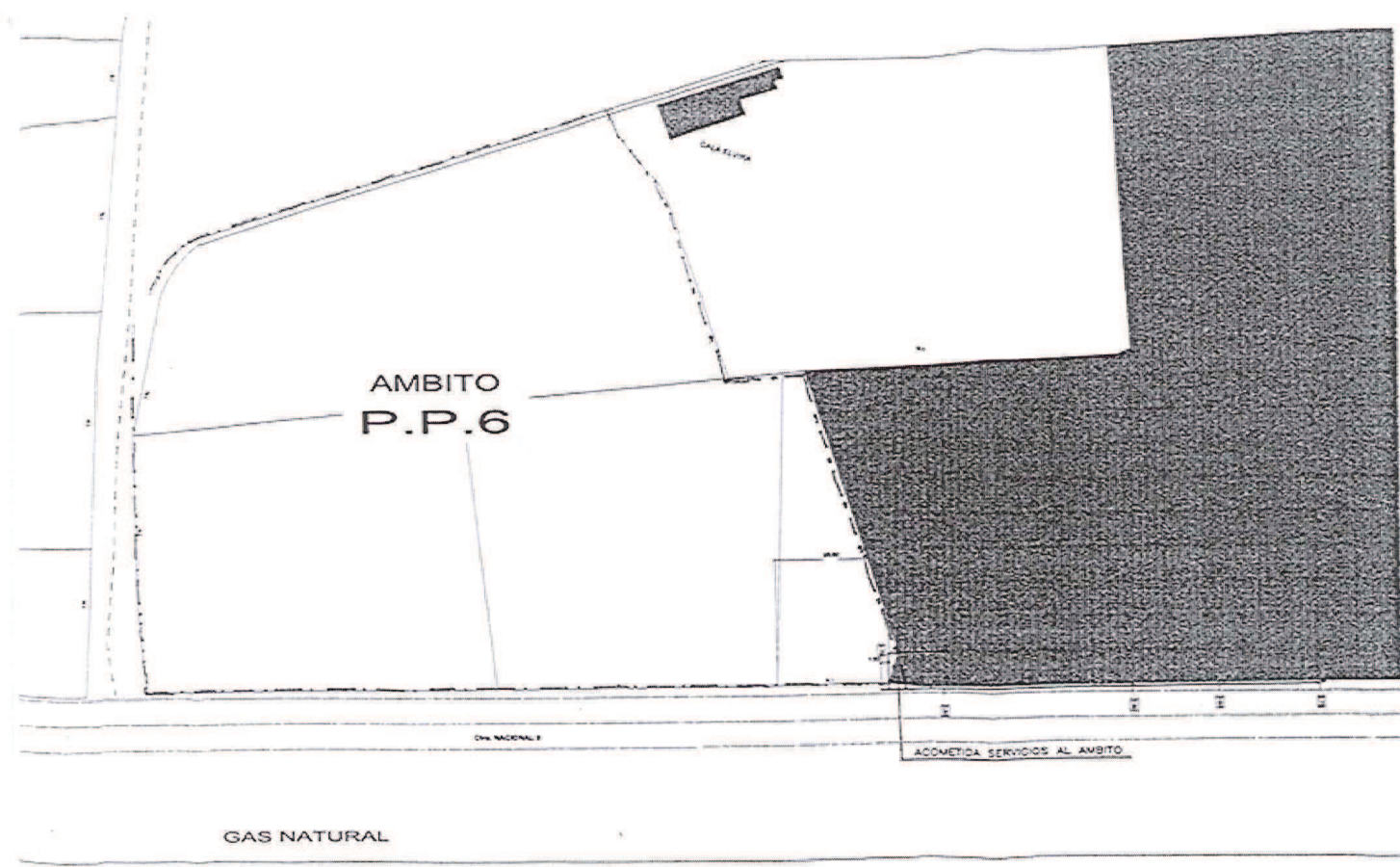
Quedamos a la espera de sus indicaciones y aprovechamos para saludarles atentamente.


M. Ruiz Reyes
Información de Servicios y Afecciones Red

Anexo: Planos 1:800 de la red de la zona.

GAS NATURAL
DISTRIBUCION SDG. S.A.
Av. Portal de l'Àngel, 22
08002 Barcelona

Tel.: 93 402 51 00
Fax: 93 402 58 70
www.gasnatural.com



ecoy



fecsa endesa

Operació, Manteniment i Desenvolupament de la Xarxa Àrea Vallès - Maresme
Ctra. Molins de Rei, 234 - 238 (08205 Sabadell)
Telèfon: 93 700 47 24
Fax: 93 700 46 85

107

BUESO-VICENS S.A.
Sr. Jose Conti
C/ Nord nº 24, Pol. Ind. BUVISA
08329 Teià (Barcelona)

Sabadell a 10/04/2006

Ref.: CARVAM PVM-0099-06

Distingits senyors,

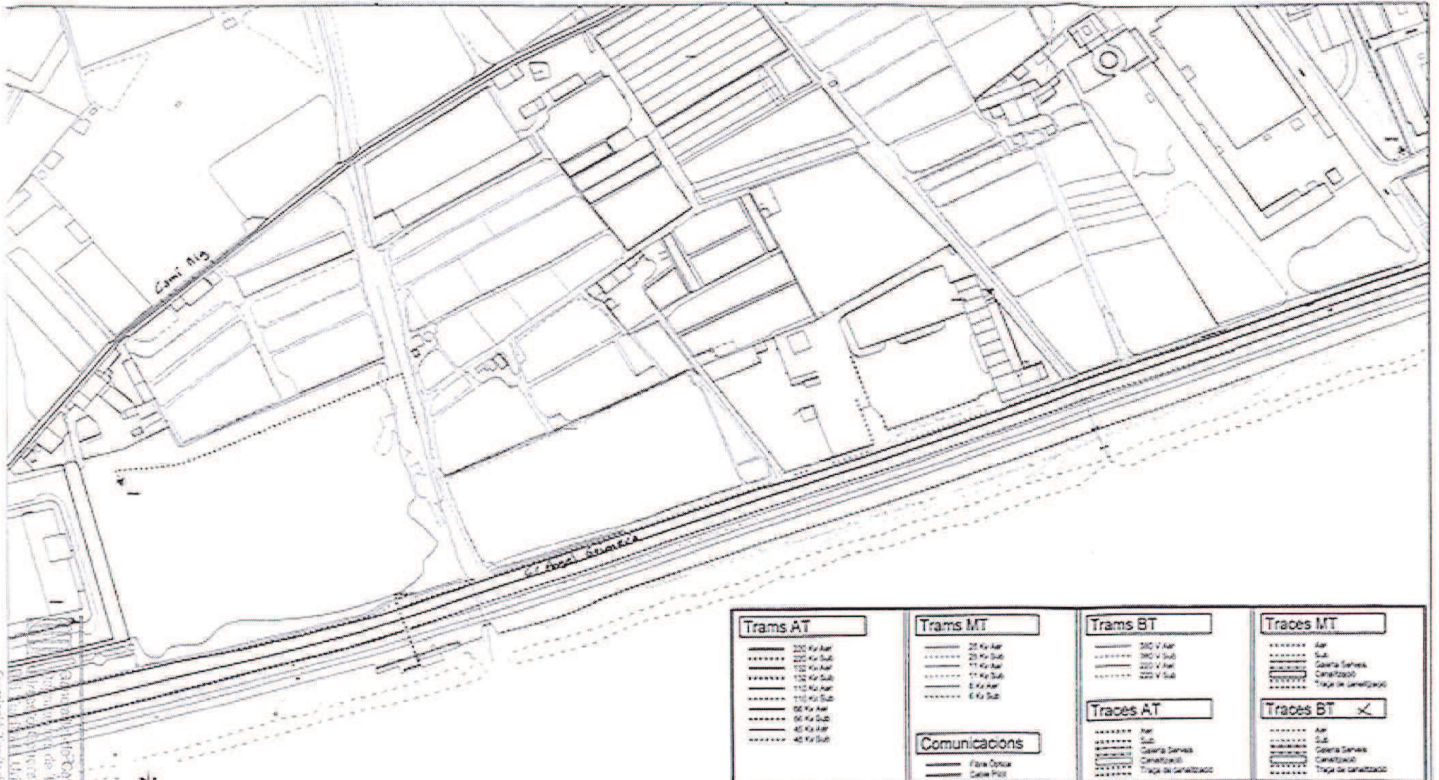
Donant resposta al vostre escrit de data 13/03/2006 referent al projecte del Pla Parcial d' Ordenació nº 6 al PERI Voramar II del Masnou; us adjuntem plànol amb les nostres instal.lacions de distribució en B.T. i M.T. subterrànies degudament grafiades i que poden ser afectades per l'esmentat projecte.

Existint la possibilitat que, després de la instal.lació dels cables assenyalats, haguessin pogut efectuar-se modificacions en el seu traçat per obres alienes al Grup Fecsa-Endesa, us preguem que efectueu prospeccions de localització.

Es convenient que us poseu en contacte amb els nostres Serveis Tècnics per concretar els detalls de la afectació i les mesures a pendre.

Aprofitant l'avinentesa per a saludar-lo cordialment.

Sr. Francesc García Martí
Cap d' Explotació



Consorci Territori d'Urbanisme
 de Barcelona
 Departament d'Urbanisme
 de l'Ajuntament de Barcelona
 Departament d'Urbanisme
 de l'Ajuntament de Barcelona

Trams AT 200 Kv Aer 200 Kv Sub 110 Kv Aer 110 Kv Sub 66 Kv Aer 66 Kv Sub 45 Kv Aer 45 Kv Sub	Trams MT 25 Kv Aer 25 Kv Sub 11 Kv Aer 11 Kv Sub 6 Kv Aer 6 Kv Sub	Trams BT 330 V Aer 330 V Sub 220 V Aer 220 V Sub	Traces MT Aer Sub Canals Semies Canals Traces de sanejament
Comunicacions Fibra Òptica Cable Pàl·lid		Traces AT Aer Sub Canals Semies Canals Traces de sanejament	Traces BT <input checked="" type="checkbox"/> Aer Sub Canals Semies Canals Traces de sanejament



Informe d'afectació de serveis per obres.
 Ref: PVM-0099-06
 Les dades reflectides en aquest plànol són de caràcter
 orientatiu i tenen una validesa de 3 mesos.
 Plànol: 2/2 Data: 10/04/2006

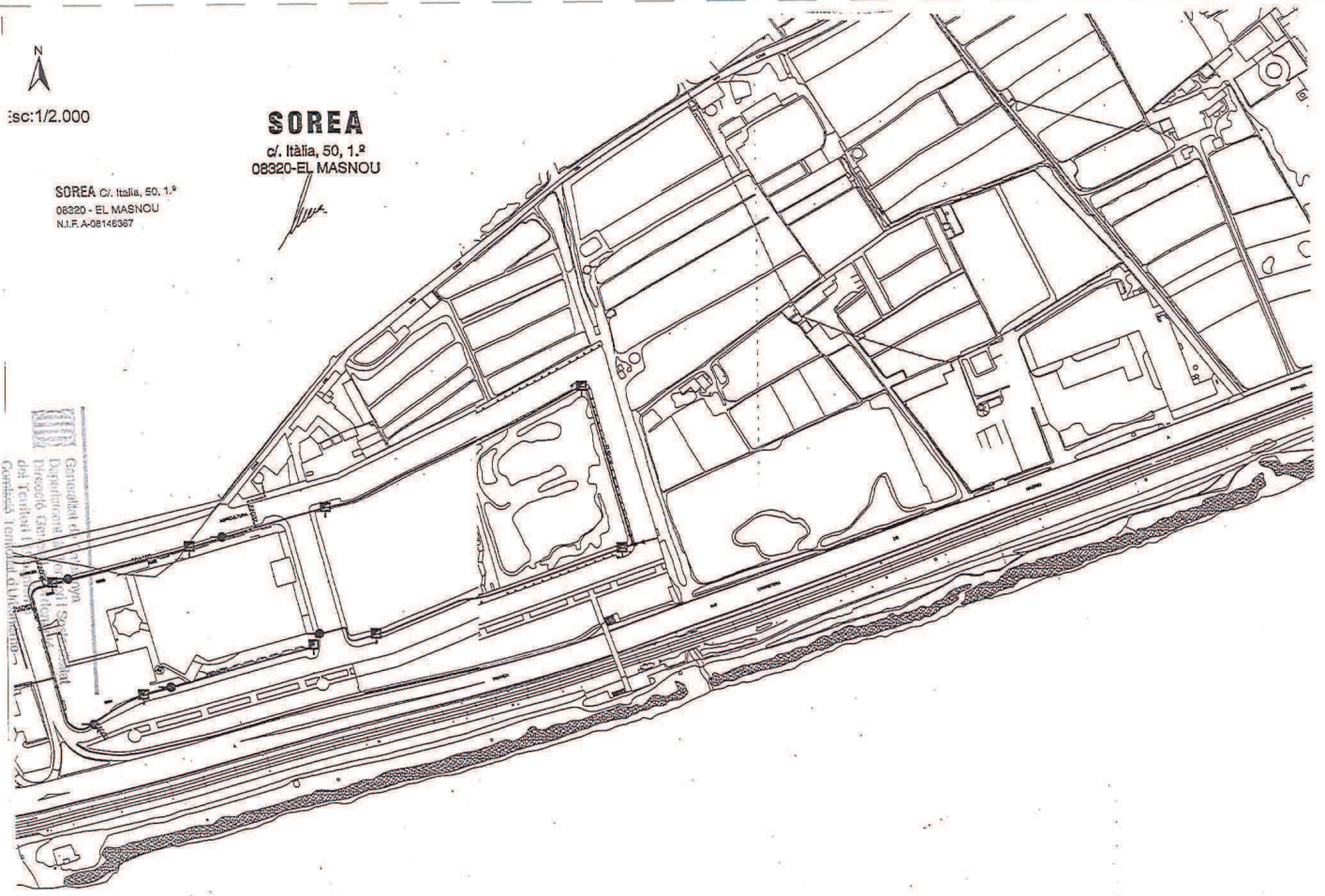
A029

esc:1/2.000

SOREA
c/. Itàlia, 50, 1.ª
08320-EL MASNOU

SOREA C/. Itàlia, 50, 1.ª
08320 - EL MASNOU
N.I.F.A-08146387

Genèralitat de Catalunya
Departament d'Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
C/ Ferran, 1
08002 Barcelona



1074

1075

11. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

1076



Informe Text PPU 6 Voramar II
El Masnou

Josep Conti i Maqueda

Octubre 2011

En data de 16 de desembre de 2010, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar mantenir la suspensió de l'aprovació definitiva del PPU 6 Voramar II fins la incorporació d'un seguit d'observacions:

1078

1) Recaptar informe de la DG de Ferrocarrils i incorporar les prescripcions de la Direcció General de Carreteres del Ministerio de Fomento.

2) Establir la parcel·la mínima en 1.500m² i fixar un establiment per parcel·la. Així mateix, cal suprimir la planta altell i reduir l'alçada màxima a 4,5m.

3) Cal corregir el redactat de la regulació relativa al projecte d'urbanització d'acord amb el que estableix la legislació vigent.

En virtut, de què l'acord no estableix cap vinculació entre establiment i ús possible, en què les opcions volumètriques plantegen la definició d'un únic edifici de caire comercial i oficines desenvolupable amb fases i diverses activitats on la parcel·la és un paràmetre que pot facilitar el desenvolupament per fases, però no és l'objectiu de la proposta i finalment el PGO vigent no estableix cap limitació que reculli les determinacions de l'acord.

Es tramità un text refós que incorporava les prescripcions esmentades i fixà un estudi precís per usos del tipus i nombre d'establiments per parcel·la.

En data de 16 de juny de 2011, la CUTB manté la suspensió tot establint que el nombre d'establiments màxim serà a raó d'un per parcel·la i demana suprimir els apartats de l'a fins a q de l'article 21.4.

Així mateix demana:

- que la normativa del document supediti la consolidació d'una alçada lliure de planta baixa de 6m a aquells projectes tècnics destinats exclusivament a activitats de taller indústria urbana o magatzem que es justifiquin la necessitat funcional en el tràmit d'atorgament de la llicència d'obres municipal. Així mateix, cal ajustar el paràmetre d'alçada reguladora màxima d'edificis d'una sola planta, descrit a l'article 21.4.

- que cal recaptar informe a la Direcció General de Comerç d'acord amb l'establert al decret 1/2009 de 22 de desembre d'equipaments comercial.

- manté l'exclusió del redactat relatiu al PU.

De l'anàlisi de les prescripcions, es considera que el document tècnic aportat no fou prou clar ni amb els objectius ni amb les propostes d'ordenació de l'edificació ni sobretot amb la legislació sectorial vigent. En concret, el document de text refós no fa prou èmfasi amb el canvi d'escenari que ha sofert el mercat comercial en funció de la legislació sectorial recentment aprovada. Efectivament, en el moment de l'aprovació del PGO a l'any 2002 i amb vigència d'una legislació d'equipaments comercials més laxa que l'actual, el pla es podia haver desenvolupat mitjançant tres o quatre equipaments comercials de mitjana dimensió i per tant amb una norma que hagués obligat a un únic establiment comercial. Dit d'altra manera, la preocupació de la normativa urbanística i sectorial era limitar el nombre d'establiments en tant que la suma de petits es convertia en una galeria comercial que desvirtuava la normativa sectorial vigent. Els acords presos per a la CUTB eren limitadors de la normativa més enllà del que estableix el planejament general.

1079

Hores d'ara, la normativa sectorial és molt clara, no s'admeten usos comercials excepte uns de molt concrets en àmbits que no estiguin inclosos dins de la Trama Urbana Consolidada. En el cas que ens ocupa els usos comercials admesos es redueixen de forma molt important i per tant, també els aprofitaments del sector.

En base, aquest criteri el promotor planteja un canvi de model d'ordenació pensat en un únic volum on siguin possible els tallers en planta baixa i les oficines en planta pis. Seguint models existents en altres àmbits territorials, en aquest sentit s'adjunta models tipològics desenvolupats a Voramar els darrers anys sobre una normativa similar.

La definició d'una volumetria construïda en base a la barreja d'usos d'oficines i serveis converteix la parcel·la mínima únicament en un mecanisme per al desenvolupament en fases de l'edificació i el concepte d'establiment mínim deixa de tenir cap sentit, per què l'agrupació d'oficines o altres usos compatibles com dispensaris o restaurants no pot donar lloc a cap contradicció amb cap normativa sectorial.

En aquest sentit l'aparició d'una oficina bancària al servei del sector terciari, al costat d'una enginyeria o un altre oficina no afecta a cap legislació sectorial ni al PGO, cosa que si passava en l'ús comercial dels plans dels anys 2000.

No obstant i això el present pla preveu un anàlisi dels usos permesos pel PGO i dels proposats a fi de clarificar el document urbanístic. Així mateix l'informe de comerç ha de posar llum a les limitacions que ha introduït la legislació sectorial.

Efectivament, el PGO vigent estableix a l'article 409.3 "Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona 16b el següent:

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Un habitatge aïllat	Un habitatge adossat	Un habitatge aparellat	Un habitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO	CO	CO	PR	CO	CO
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei Assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiosos	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	CO	CP (1)	CO	CO	CO (2)
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (2)	NC	NC	NC	CO		

1680

En resum:

- Residència:
 - Residència especial: *ús compatible*
 - Hotelera: *ús compatible*
- Comerç:
 - Comerç petit: *ús compatible*
 - Comerç mitjà: *ús compatible*
 - Comerç gran: *ús compatible*
- Serveis:
 - Oficina: *ús principal*
 - Servei de restauració: *ús compatible*
 - Servei recreatiu: *ús compatible*
 - Servei educatiu: *ús compatible*
 - Servei sanitari: *ús compatible*
 - Servei Assistencial: *ús compatible*
 - Servei esportiu: *ús compatible*
 - Servei cultural: *ús compatible*
 - Servei associatiu: *ús compatible*
 - Servei administratiu: *ús compatible*
 - Servei religiós: *ús compatible*
 - Servei urbà: *ús compatible*
 - Estació de servei: *ús compatible*
 - Aparcament: *ús complementari*
- Taller:
 - Taller artesanal: *ús compatible*
 - Taller: *ús compatible*
 - Taller de manteniment: *ús compatible*
- Indústria:
 - Indústria urbana: *ús compatible*
- Magatzem:
 - Magatzem: *ús compatible*

Sense establir el concepte d'establiment mínim per a cap dels usos.

Per tant en base als usos admesos, a la normativa sectorial i a un producte immobiliari coherent al tipus edificatori previst i a les necessitats immobiliàries de l'any 2011, el pla proposa la següent distribució d'usos i estàndards d'establiments:

a) Oficines.- Ús principal.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i planta pis.

L'establiment mínim és de 200m²/oficina. Es podran agrupar oficines en centre de negocis amb activitats d'altres tipus associades.

Com ja s'ha argumentat anteriorment no es produeix cap contradicció amb cap normativa sectorial, ni amb el PGO vigent. L'assignació d'aquest ús i aquest estàndard possibilita un nombre d'establiments que garanteix la funcionalitat i viabilitat econòmica del sector. El nombre de persones treballant pot propiciar

l'aparició de serveis urbans com restauració, entitats bancàries, etc. L'establiment d'una oficina per cada 1500m² de sòl, no té cap més implantació que les oficines corporatives de grans empreses. El PGO no estableix aquesta tipologia com obligatòria.

1081

b) Hotel·ler i Residencial especial.

Ús compatible, per tant com a màxim s'hi podrà implantar un establiment amb un sòl mínim de 4.500m².

Posició relativa .- Aquest ús com a únic en la parcel·la. No obstant i això s'admeten dins de l'ús general hotel·ler els usos recreatius, restauració, comerç i oficines vinculats a l'activitat hotel·lera principal.

Sostre mínim: 3.000m² st.
Nº plantes PB+2PP

L'ús hotel·ler requereix la unió d'un mínim de tres parcel·les, la superfície resultant és molt superior a la parcel·la mínima. Per tant, la normativa és més restrictiva que la imposada per la CUTB. Situar un establiment per parcel·la pot significar situacions hotel·leres poc interessants a l'indret on se situa el sector.

c) Comerç.- Ús dominant d'acord amb l'article 229.2 b segons el qual es defineix l'ús terciari.

La classificació, localització i ordenació de l'ús comercial s'ajustarà allò establert per a la

legislació comercial vigent. En concret per l'establert pel decret 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels establiments comercials o d'altres legislacions que modifiquin o alterin l'esmentat DL.

El nombre d'establiments estarà definit per la legislació sectorial i la corresponent llicència comercial.

Les determinacions pròpies de l'ús comercial venen definides i argumentades en la resposta de l'informe de Comerç

d) Serveis de Restauració.- Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments.- S'estableix un estàndard 1/100m² st.

Amb una superfície per establiment de 1.500m², pràcticament s'impossibilita el fet que s'estableixi'n serveis de restauració que reconeix el planejament vigent, com restaurants, cafès, xocolateries, gelateries i similars, ja que aquests tipus d'establiment rara vegada ocupen una superfície de 1.500m². El valor de 100m² és adequada per bars i restaurants.



e) servei recreatiu.- Ús compatible.

S'ajustarà a les determinacions de la normativa sectorial.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/500m2st per a locals en general i 1/1.500m2st per a discoteques.

1032

El fet de fixar per als locals en general un sostre de 500m2, permetrà que es puguin establir en el sector usos de servei recreatiu com poden ser bar-musicals, usos que el PGO inclou en els serveis recreatius, per als quals no són necessaris 1500m2sòl per tal de desenvolupar l'activitat d'una manera correcte. L'aparició d'activitat de bars musicals està vinculada a activitats de restauració i oficines. En canvi les discoteques ja requereixen una superfície major i per aquesta raó es limita el nombre a un sostre determinat. La ubicació prevista s'ajusta a la legislació sectorial que intenta allunyar els sectors recreatius de les àrees urbanes residencials.

f) Servei educatiu. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2 st.

Activitats com escoles d'idiomes, d'informàtica, d'arts plàstiques, de conducció, reconegudes per al PGO com a usos de Servei educatiu, poden oferir el seu servei, en plenes garanties, amb una superfície de 100m2 de sostre, amb l'obligatorietat d'1 establiment cada 1.500m2, s'impossibilita el fet que aquests usos s'estableixin en el sector, quan poden ser un ús complementari adequat per un sector de desenvolupament terciari.

g) Servei sanitari. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2 st.

El PGO estableix que dins del usos d'Equipament sanitari, a banda d'hospitals, sanatoris i clíniques, també inclou els dispensaris, consultoris i similars, en aquest últims casos, la superfície necessària per tal de desenvolupar aquest ús és inferior a 1.500m2 de sòl. En el supòsit improbable d'implantar un hospital requeriria la totalitat del sector.

h) Servei assistencial. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m2 st.

Establiments, que com defineix el PGO, prestin una funció social com poden ser casals, menjadors, centres d'estimulació precoç, ... poden desenvolupar la seva activitat, sense ser necessari per això grans superfícies de sostre. No s'inclouen en aquest ús les residències geriàtriques.



i) Servei esportiu . Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/200m² st.

1033

S'ha incrementat l'estàndard fins a 1cada 500m² de sostre a fi de què la dimensió s'ajusti més a usos com gimnàs, squash, escola de dansa, o similars. Aquest ús, es pot implantar dins d'un volum edificatori com el proposat, l'aparició de grans extensions de pistes i camps de futbol no són l'objectiu d'aquest planejament.

j) Servei Cultural. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m²st. en caràcter general. Per a cinemes 1 de cinemes/ parcel·la.

Així com existeixen activitats com museus, cinemes, teatres, auditoris, que necessiten de grans superfícies per tal de dur a terme la seva activitat, d'altres com espais d'exposicions, sales d'art, arxius, ludoteques, poden desenvolupar la seva activitat en locals de 100m².

k) Servei Associatiu. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m² st. en caràcter general.

S'engloben dins dels serveis associatius aquells que desenvolupen activitats de tipus social i de promoció, a través de centres d'associacions cíviques, polítiques o similars, els quals no requereixen d'una gran superfície per tal de desenvolupar la seva activitat, fet que permet establir com a superfície mínima els 100m² de sostre.

l) Servei Administratiu. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m² st. en caràcter general.

Tal com estableix el PGO, els locals que desenvolupen un servei administratiu, són centres o edificis destinats a organismes de l'Administració públics, alguns d'aquest, de dimensions petites, són suficients per donar servei a l'àmbit del sector.

m) Serveis Urbans. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa i pis.

Nº Establiments 1/100m² st. en caràcter general. Pels serveis Funeraris 1/parcel·la, amb les limitacions sectorials.

S'entén com a serveis urbans aquells destinats a la prestació de serveis públics. Depenent de l'activitat que desenvolupen, pot ser preceptiu l'ocupació



d'una gran superfície, com per exemple una funerària, però per tal de servir altres necessitats, no és imprescindible disposar de locals de grans dimensions.

1004

n) Estació de servei. Ús compatible.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa.
Nº Establiments.- S'admet 1/parcel·la. Malgrat s'admet altres usos complementaris com oficines, comerç (amb les limitacions de la legislació comercial), rentat de cotxes o similars. Caldrà tenir en compte les limitacions sectorials corresponents.

o) Taller. Ús compatible limitat als usos que no produeixen efectes molestos a l'ús residencial, vinculat a un concessionari de vehicles, fusteria, etc.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa. També s'admet en les plantes pis vinculades a les immediatament inferiors.
Nº Establiments 1/500m²st .

S'estableix la superfície de 500m²st. per establiment, ja que és una superfície suficient per tal de desenvolupar l'activitat pròpia d'un taller de fusteria, d'arts gràfiques o d'un obrador de pa entre altres.

p) Indústria urbana. Ús compatible limitat als usos que no produeixen efectes molestos a l'ús residencial.

Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa. També s'admet en les plantes pis vinculades a les immediatament inferiors.
Nº Establiments 1/500m²st .

La indústria urbana es caracteritza per oferir els seus productes industrials directament a les comunitats de residents, amb la qual cosa l'espai que necessiten per tal de desenvolupar la seva activitat, no necessàriament, ha de ser de grans dimensions, de fet la indústria aïllada o agrupada és no compatible pel PGO a la zona 16b tal com es defineix en els usos abans transcrits. Per tant l'acord en aquest supòsit es tracta d'un error al ser contra el pla vigent.

q) Magatzem. Ús compatible.

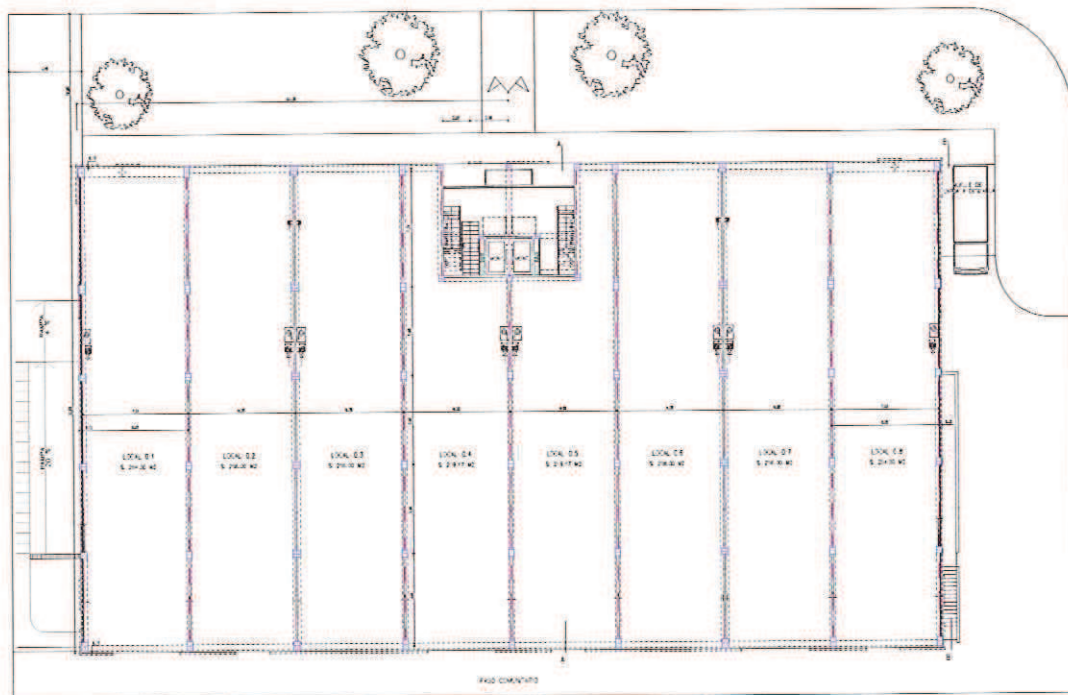
Posició relativa .- Aquest ús s'admet en planta baixa. També s'admet en les plantes pis vinculades a les immediatament inferiors.
Nº Establiments 1/500m²st .

Els magatzems, l'ús exclusiu dels quals, és el de guardar productes, i no estan vinculats a cap altra activitat, poden tenir una gran varietat de necessitats de superfície d'emmagatzematge, per tal de cobrir totes aquestes necessitats s'estableix una superfície de 500m²st. per establiment i no una de superior.

Acompanya a aquest document la llicència de les edificacions d'un sector veï amb els paràmetres urbanístics següents:

1085

- Edificabilitat màxima: 1m² st./1m² s.
- Parcel·la mínima: 1.500m²
- Altura reguladora màxima: 9m. PB + 2PP
- Separació a carrer: 10m.
- Façana mínima: 40m.
- Ocupació màxima: 60%
- Separació a parcel·les veïnes: 5m.

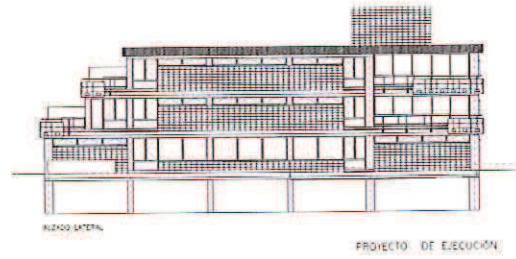
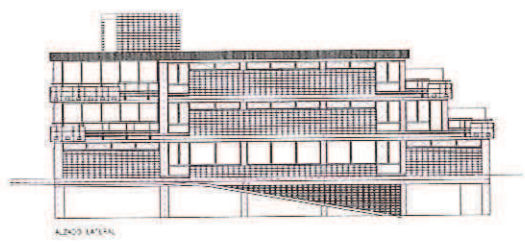
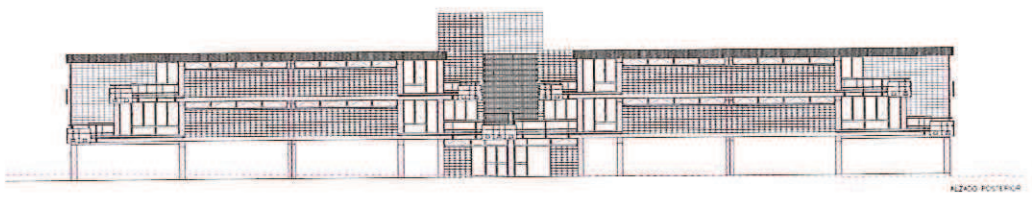
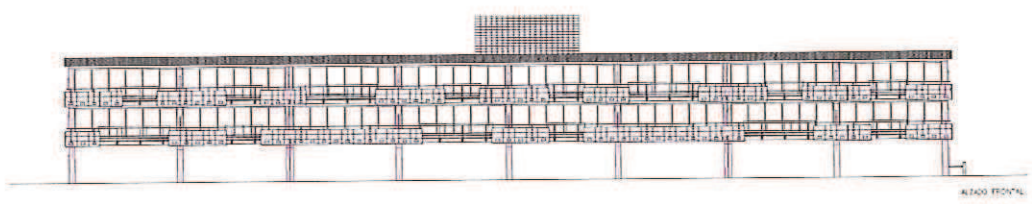
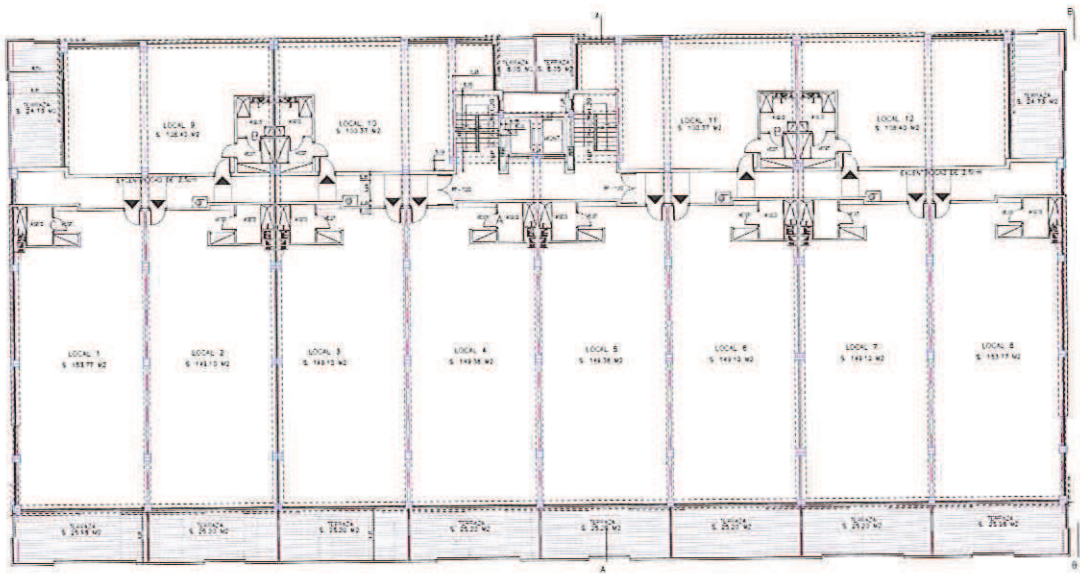


Pel que fa als usos, la llicència concedida de "32 locals de uso polivalente en el Sector 2 del PERI Voramar I", implanten locals comercials/industrials en planta baixa de 225m² i locals comercials i d'oficines en planta primera de 150m². Com es pot apreciar en les plantes i alçats la morfologia de l'edificació és terciària. En un mateix edifici conviuen activitats d'oficines, comerç, restauració i indústria.



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

1086



Com exemple, aquest producte immobiliari és similar al proposat en el pla, en tant s'adequa a una tipologia assajada i viable econòmicament.

Per a la resta d'observacions s'inclouen en el document refós amb el tenor següent:

1087

1) Pel que fa a l'alçada màxima i nombre de plantes s'inclou a l'Art. 21.4 el redactat següent:

a. La planta baixa tindrà una alçada màxima de 4,5m. No obstant i això es podrà arribar fins a una alçada lliure de planta baixa de 6m a espais destinats a activitats de taller, indústria urbana, comerç o magatzem que es justifiquin la necessitat funcional en el tràmit d'atorgament de la llicència d'obres municipal, d'acord amb l'ordenació global del projecte.

b. La planta baixa i pis té una dimensió màxima de 9m. Aquesta alçada s'admet en usos de taller, indústria urbana, i magatzem.

c. PB + 2PP, amb una alçada màxima d'11,5m.

2) S'ha recaptat l'informe a la Direcció General de Comerç d'acord amb l'establert al decret 1/2009 de 22 de desembre d'equipaments comercial.

En data de 16 de novembre de 2011, la Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa i Ocupació ha emès informe amb caràcter favorable sempre i quan s'incorporin un seguit d'observacions. En concret, l'informe estableix en la part dispositiva de l'informe "Conclusions", el següent:

- Cal que la proposta de text refós s'ajusti a les determinacions del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en matèria de classificació dels establiments comercials (art. 6) i de localització i ordenació de l'ús comercial (art. 9) en tant que el sector se situa fora de la TUC.

- D'acord amb l'article 9, els petits establiments (PEC) només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable d'ús residencial dominant i inferiors a 800m2m, sempre que no configurin un gran establiment comercial i col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial Territorial (GECT).

- Els mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) es poden implantar en la trama urbana consolidada. El sector està fora de la TUC del municipi.

- Cal concretar el grau de compatibilitat establert pel pla amb els altres usos del pla i per tant fixar el sostre destinat a ús comercial i en quines categories d'establiments es destinen.

- Es recomana que s'afegeixi a referència de la legislació vigent al DL 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i, de conformitat amb el DL esmentat, es fan les prescripcions següents:

a) Que s'afegeixin les referències legals.

b) Que s'adeqüi la definició d'usos comercials a la classificació dels establiments comercials als article 5 i 6 del DL.

c) Que d'acord amb l'article 10.2 del DL s'ha de concretar el règim de compatibilitat de l'ús comercial amb els altres usos admesos al sector, i especificar quin sostre es destina a ús estrictament comercial i a quines categories d'establiments comercials.

d) Que a la zona de serveis i terciari li és d'aplicació els article 6 i 9 del DL i es poden implantar establiments comercials singulars (ECS), que



1038

comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

e) Respecte l'ús compatible d'estació de serveis, d'acord amb la Disposició addicional vuitena del DL, a les noves instal·lacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada, es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m2, com a servei complementari a la benzineria.

f) Que es substitueixi la referència de l'Ordre de 26 de Setembre de 1997 per l'article 12 del D 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005 que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria tercera del DL 1/2009 fins el desenvolupament reglamentari.

De l'anàlisi de l'informe cal, en primer lloc, clarificar que el PGO del Masnou estableix pel desenvolupament del sector la zona especial (clau 16b) definida en l'article 404 a 409 de les NNUU del PGO. L'article 409 estableix els usos següents:

Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona 16b

1. Condicions dels usos globals de la subzona

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la subzona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús terciari	art. 229	Ús dominant

229.2 b) Ús terciari

Comprèn les activitats comercials i de serveis.

Es considera activitat de servei aquella que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.

Les presents Normes Urbanístiques inclouen dins de l'ús de serveis els usos genèrics de comerç i servei."

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la subzona.

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS	
HABITATGE	
RESIDÈNCI	



						A
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arrenjerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	CO
RESIDÈNCIA A						
COMERÇ			SERVEI			
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO	CO	CO	PR	CO	CO
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei Assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	CO	CP (1)	CO	CO	CO (2)
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (2)	NC	NC	NC	CO		

1089

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

Condicions particulars	
(1)	D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 del PGO.
(2)	L'ús industrial s'admet fins a la 2a. categoria

1090

Per tant tot el sostre assignat pel PGO pot ser destinat a comerç de qualsevol tipus sigui gran, mitjà o petit des de la definició normativa urbanística, consegüentment el PPU no estableix cap limitació en aquest sentit.

Altre cosa és que la normativa sectorial vigent estableixi limitacions al desenvolupament de l'ús comercial tant de superfície com de tipologia.

En aquest sentit cal tenir en compte que el sector ha sofert una reducció del seu valor a conseqüència del canvi sectorial de la normativa de comerç. El PGO va ser aprovat amb una normativa, a l'igual que el PPU de forma inicial i provisional diferent de la que és d'aplicació hores d'ara.

El canvi de la normativa sectorial ha suposat una reducció de la tipologia comercial, afectant evidentment al valor del sector, però en cap cas l'ús resta prohibit, en tant el DL 1/2009 admet tipologies d'usos possible en àmbits no TUC que poden implantar-se en el sector.

Atesos els canvis normatius sectorials importants soferts darrerament, cal que el pla sigui capaç d'incorporar la normativa vigent sense obligar de forma innecessària a adequar el planejament a cada canvi normatiu no urbanístic.

Per tant el PPU cal que incorpori una normativa que sigui flexible als canvis normatius sectorials. Seria una barbaritat que es limités urbanísticament aspectes que corresponent únicament a la vessant sectorial, cosa que suposaria adequar al planejament a la normativa sectorial en cada canvi de la llei. Per tant es considera que cal incorporar les prescripcions esmentades per comerç sempre i quan sigui d'aplicació el DL 1/2009. En cas de modificació d'aquesta legislació, les llicències comercials hauran d'adequar-se a la legislació vigent en cada moment.

En base aquest criteri el text refós incorpora les prescripcions de l'informe de comerç de la manera següent:

1) S'incorpora a la normativa d'usos que el sostre comercial a implantar s'ajustarà a la normativa sectorial vigent. Així mateix s'afegeix l'art. 21.6 Compliment del DL 1/2009 d'establiments comercials on s'inclou el redactat següent:

- En virtut del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments s'ajustaran a la classificació dels establiments comercials següent d'acord amb l'art. 6):

Tipus de classificacions:

Als efectes del que estableix aquest Decret llei els establiments comercials es classifiquen per categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

1., Classificació per categoria d'establiment

a) Per raó de la superfície de venda

Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

b) Per raó de singularitat de l'establiment.

Establiments comercials singulars (ECS): establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

Els establiments comercials singulars, també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt 1 d'aquest article 6.

Establiments comercials no singulars (ECNS): la resta d'establiments comercials.

2. Per reglament es poden establir altres classificacions dels establiments comercials a efectes estadístics.

- En virtut del DL 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments s'ajustaran a la localització i ordenació de l'ús comercial següent d'acord amb l'art. 9:

1. Paràmetres generals:

a) Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admet l'ús comercial per a la categoria corresponent.

b) L'ordenació d'aquest ús està condicionada als continguts, criteris i paràmetres urbanístics, preservació del sòl agrari, desenvolupament rural, de mobilitat i de sostenibilitat ambiental, d'eficiència energètica i de preservació del patrimoni històric-artístic, que s'escauen en virtut d'aquest Decret llei i de la resta de normes que li són d'aplicació.

2. Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.

Així mateix, els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal. Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.

3. Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 5.000 habitants.

Excepcionalment es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada quan concorren alguna de les circumstàncies següents:

a) Que la implantació es produeixi dins les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

transregionals del sistema ferroviari que acullin el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'Aeroports comercials, segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015.

b) Que sigui justificada la localització fora de la trama urbana consolidada d'un establiment individual i sempre que es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:

- 1) L'emplaçament ha d'estar situat en continuïtat física amb el teixit urbà residencial, que configura la TUC, sense que pugui estar separat d'aquesta per cap barrera física no permeable significativa.
- 2) El planejament urbanístic ha d'admetre l'ús comercial amb caràcter dominant o principal en la parcel·la on es vol implantar l'establiment comercial.
- 3) L'establiment comercial s'ha de localitzar en parcel·la aïllada amb accés principal des del carrer perimetral a la TUC. Aquest carrer ha de donar continuïtat o complementar la xarxa viària principal del municipi i facilitar la connexió urbana per a vianants i bicicletes des de la zona residencial confrontant.
- 4) L'establiment comercial ha d'estar a una distància inferior a 200 metres, respecte de l'entrada principal, d'una parada de transport públic urbà integrat en la xarxa municipal o s'ha de preveure la instal·lació de parades, terminals o estacions per atendre els fluxos de públic previsibles.

L'excepcionalitat a què es refereix l'apartat b) pot ser vàlida també per a establiments comercials col·lectius, si en el moment de la sol·licitud de la llicència comercial ja queda definit el projecte comercial, el qual ha de complir totes i cadascuna de les característiques de l'article 5 b), així com la resta de les condicions de l'excepcionalitat esmentada.

Per reglament s'han de detallar les condicions d'aquestes excepcionalitats.

4. Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. Per reglament, s'han de concretar les característiques que han de concórrer per considerar un municipi com a assimilable a un de més de 50.000 habitants.

Excepcionalment, aquests establiments es poden implantar fora de la trama urbana consolidada quan concorrin les circumstàncies previstes a l'apartat a) i b) del punt 3 d'aquest article, sempre que es justifiqui també la connexió al transport públic interurbà.

5. Els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

- Els petits establiments (PEC) resten prohibits d'acord amb l'article 9 del DL 1/2009, en tant només es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable d'ús residencial dominant i inferiors a 800m²m, sempre que no configurin un gran establiment comercial i col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial Territorial (GECT).

- Els mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) no es poden implantar en tant el sector resta fora de la trama urbana consolidada.

- El sostre comercial pot arribar a ser la totalitat del definit en el sector d'acord amb el PGO amb les limitacions sectorials. L'ús comercial pot existir complementàriament amb altres usos únicament quan es tracti de venda de productes que es produeixin dins del mateix establiment sempre i quan es compleixin les limitacions del DL1/2009.

- Que s'adeqüi la definició d'usos comercials a la classificació dels establiments comercials als article 5 i 6 del DL.

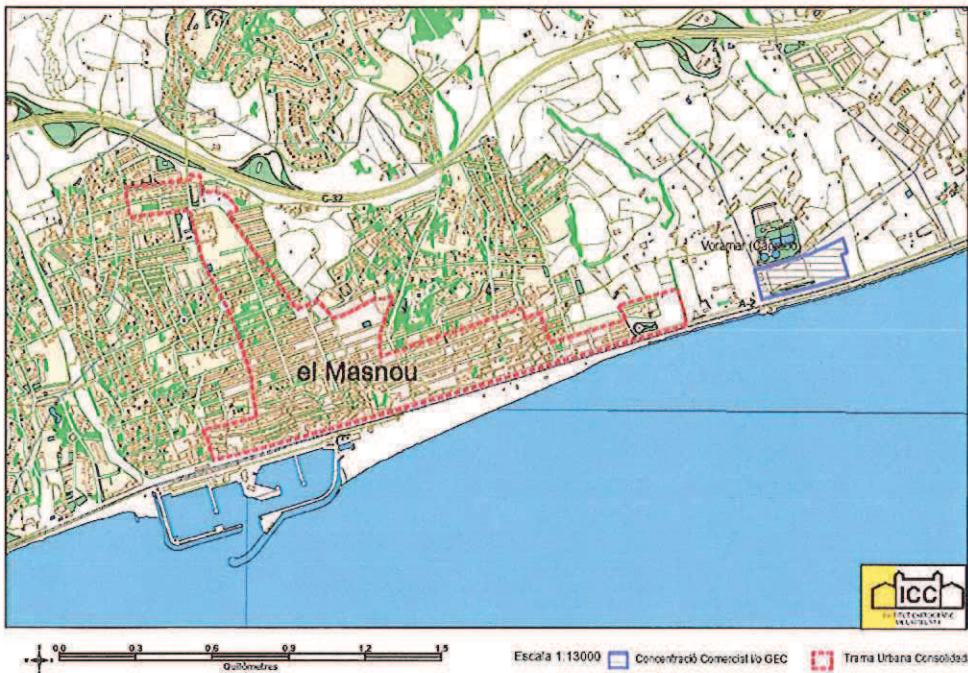
- Que es poden implantar establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers, tots els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

- Que l'ús comercial és compatible a l'estació de serveis, d'acord amb la Disposició addicional vuitena del DL, a les noves instal·lacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana

1092

consolidada, es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda fins a 200m², com a servei complementari a la benzinera.

1093



D'altra banda es substitueix la referència de l'Ordre de 26 de Setembre de 1997 per l'article 12 del D 378/2006, pel qual es desplega la Llei 18/2005 que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria tercera del DL 1/2009 fins el desenvolupament reglamentari o altre modificació de las legislació sectorial.

3) Es substitueix el redactat de l'Art. 5, Projectes d'urbanització, pel següent:

D'acord amb l'Article 72 del DL 1/2010, de 3 d'agost, es desenvoluparan les obres d'urbanització del sector.

Josep Conti i Maqueda

Josep Conti i Maqueda
Associados, S.L.
C/. Nord, nº 27
08329 TEIÀ
NIF B-60.739.295

Barcelona, octubre 2011

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Confederació Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia 22
El Secretari

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL. L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

1094

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia 22-DES-2011

El Secretari,



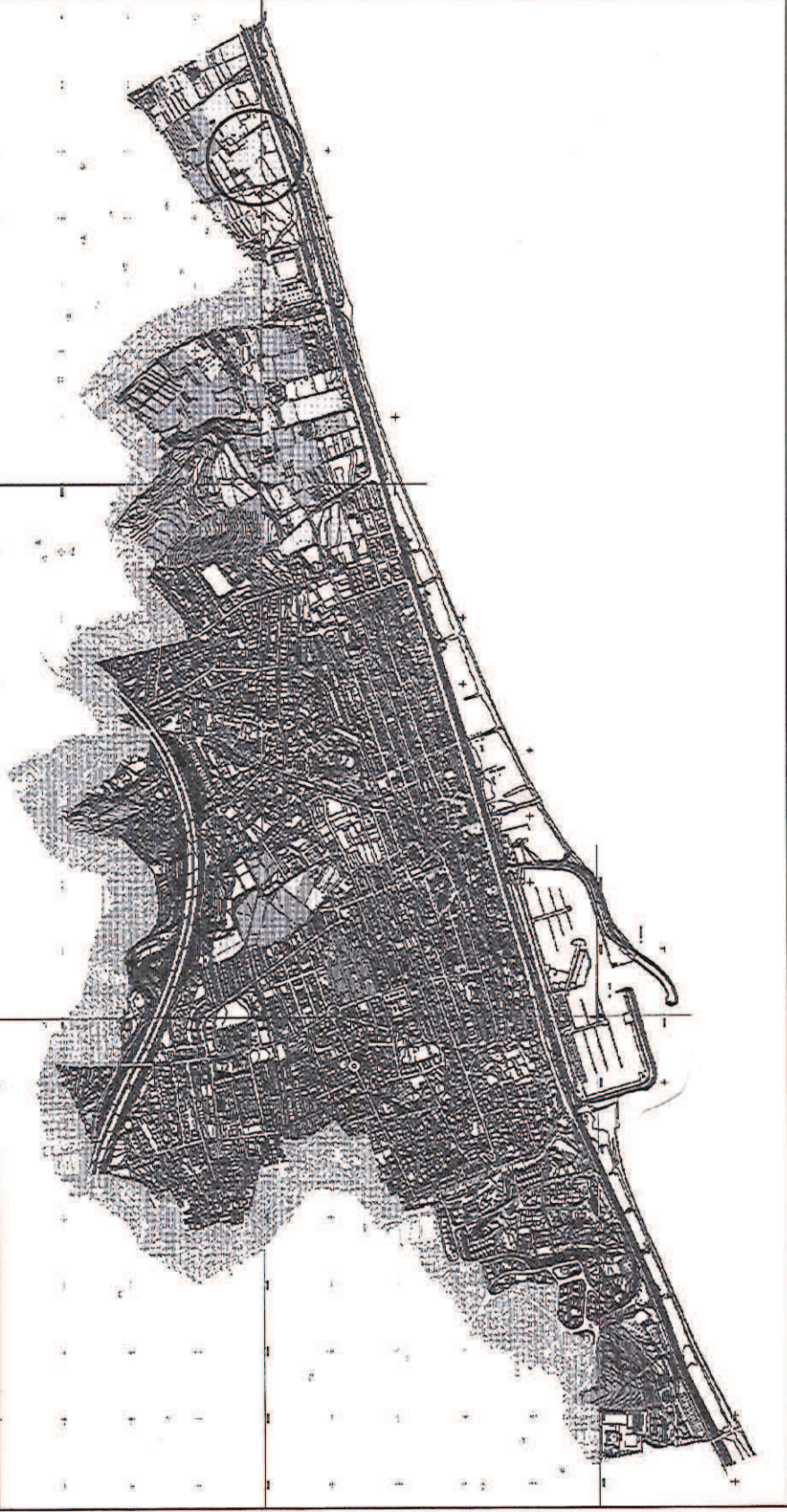
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
i acordada el 8 MARÇ 2012
d'executivitat en sessió el 31 OCT. 2012

La secretària

M. Teresa Mantó i Prats

SITUACIÓ
ESC. 1:10000



Mar Mediterrani

EMPLAÇAMENT
ESC. 1:1000



P.P.6 VORÀMAR EL MASNOU

1

P. INFORMACIÓ

SITUACIÓ i EMLAÇAMENT

ESC. 1:1000
ESC. 1:10000

Promotor: BUJISA
873713300 PIN
08933 TEIÀ
C/ Nord, n.º 24
08933 TEIÀ
A. Campeny, A.

Per: José Corti y Ass., S.L.

Per: José Corti y Ass., S.L.
Josep Corti y Ass., S.L.
C/ Nord, n.º 24
08933 TEIÀ
A. Campeny, A.

EL MASNOU
NIF B-NOVEMBRE 2011

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

1095

LIMIT DEL P. P.
23.538.00 M2

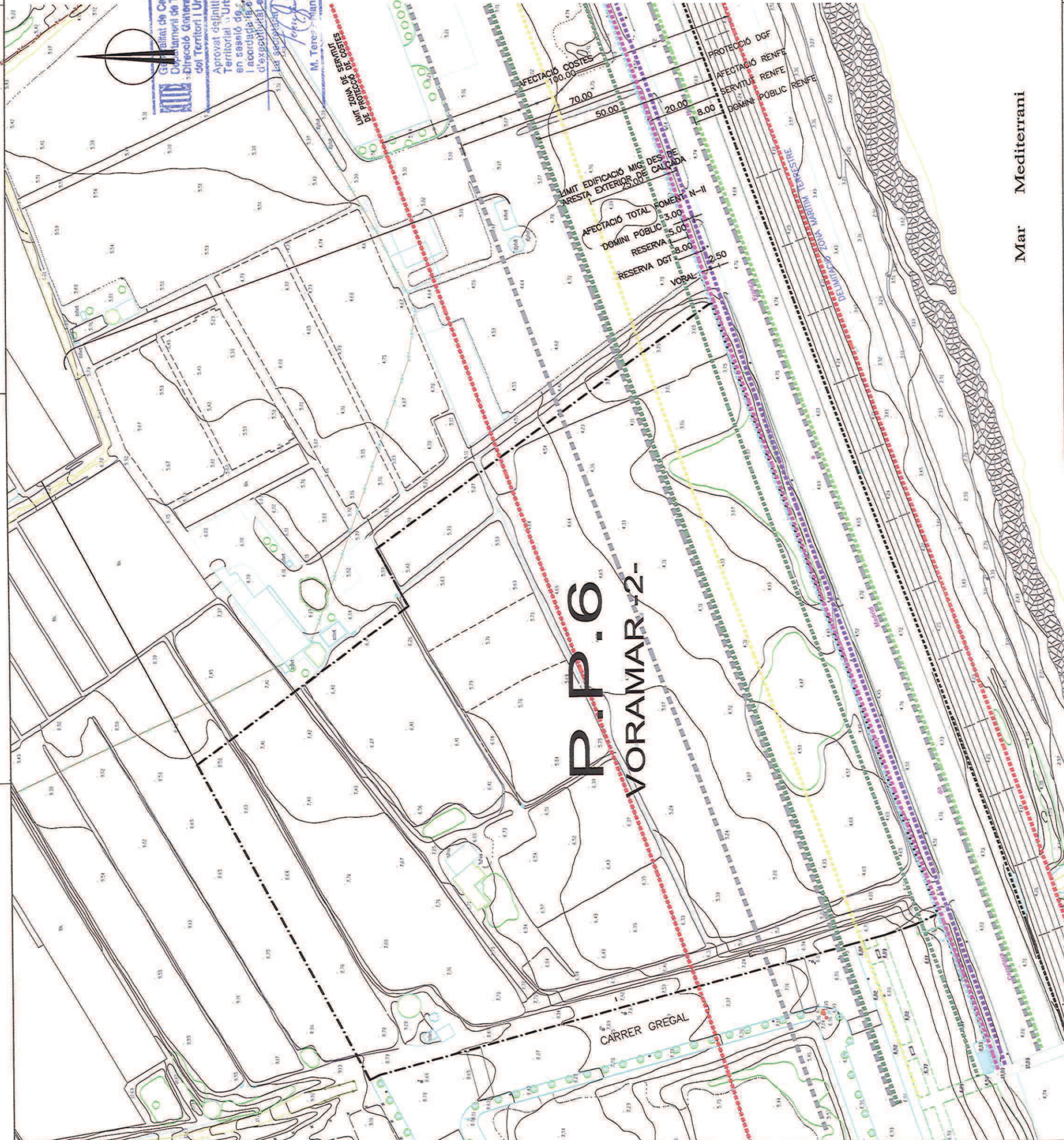
Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 8 MARÇ 2012 i acordada i aprovada definitivament d'execució en sessió de 1 OCT. 2012

	AFECCIÓ COSTES 100 m.
	LIMIT EDIFICACIÓ MIG DES D'ARESTA EXTERIOR DE CALÇADA 25 m.
	DOMINI PÚBLIC 3 m.
	RESERVA 5 m.
	RESERVA DGT 8 m.
	SERVITUT DE RENFE 20 m.
	AFECCIÓ RENFE 50 m.
	DOMINI PÚBLIC 8 m.
	PROTECCIÓ DGF 70 m.

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 22 DES. 2011

El Secretari,



P.P.6 VORAMAR-2-

P.P.6 VORAMAR EL MASNOU

2
P. INFORMACIÓ

TOPOGRÀFIC I DELIMITACIÓ
ÀMBIT P. P. 6
ESC. 1:500

Promotor: BUVISA

Per: José Conti y Ass., S.L.

Josep Conti
Josep Conti y Ass., S.L.
C/ Nord, 111
08329 L'Alfama
Av. Campeny, 102
08333 Vilanova del Comt Arq.
NIF: 083330101
NOVEMBRE 2011

Mar Mediterrani

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORITZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

LIMIT DEL P. P. **1096**
 LIMITS DE PROPIETATS

- AFFECTACIÓ COSTES 100 m.
- LIMIT EDIFICACIÓ MIG DES D'ARESTA EXTERIOR DE CALÇADA 25 m.
- DOMINI PÚBLIC 3 m.
- RESERVA 5 m.
- RESERVA DGT 8 m.
- SERVITUT DE RENFE 20 m.
- AFFECTACIÓ RENFE 50 m.
- DOMINI PÚBLIC 8 m.
- PROTECCIÓ DGF 70 m.

TERME EST (A-B-C-D) RESULTAT PERMUTA-REGULARITZACIÓ DE TERMES, ENTRE ELS PROPIETARIS AFECTATS, SIGNADA EL

PROPIETATS BUVISA			
POR COMPRA A	SUP. M2	%	
1 Sr. BRAULLIO BELTRAN GARCIA	11.200,25	47,58	
2 Sr. SEBASTIAN GARCIA PRIU	8.005,90	34,01	
3 Sr. BRAULLIO BELTRAN GARCIA	3.021,50	12,84	
4 Sr. SEBASTIAN GARCIA PRIU	1.310,35	5,57	
TOTAL	23.538,00	100,00	

EN L'ACTUALITAT BUESO I VICENS, S.A. ÉS LA PROPIETÀRIA DE LES QUATRE FINQUES DESCRITES EN AQUEST PLANOL.



P.P.6 VORÀMAR

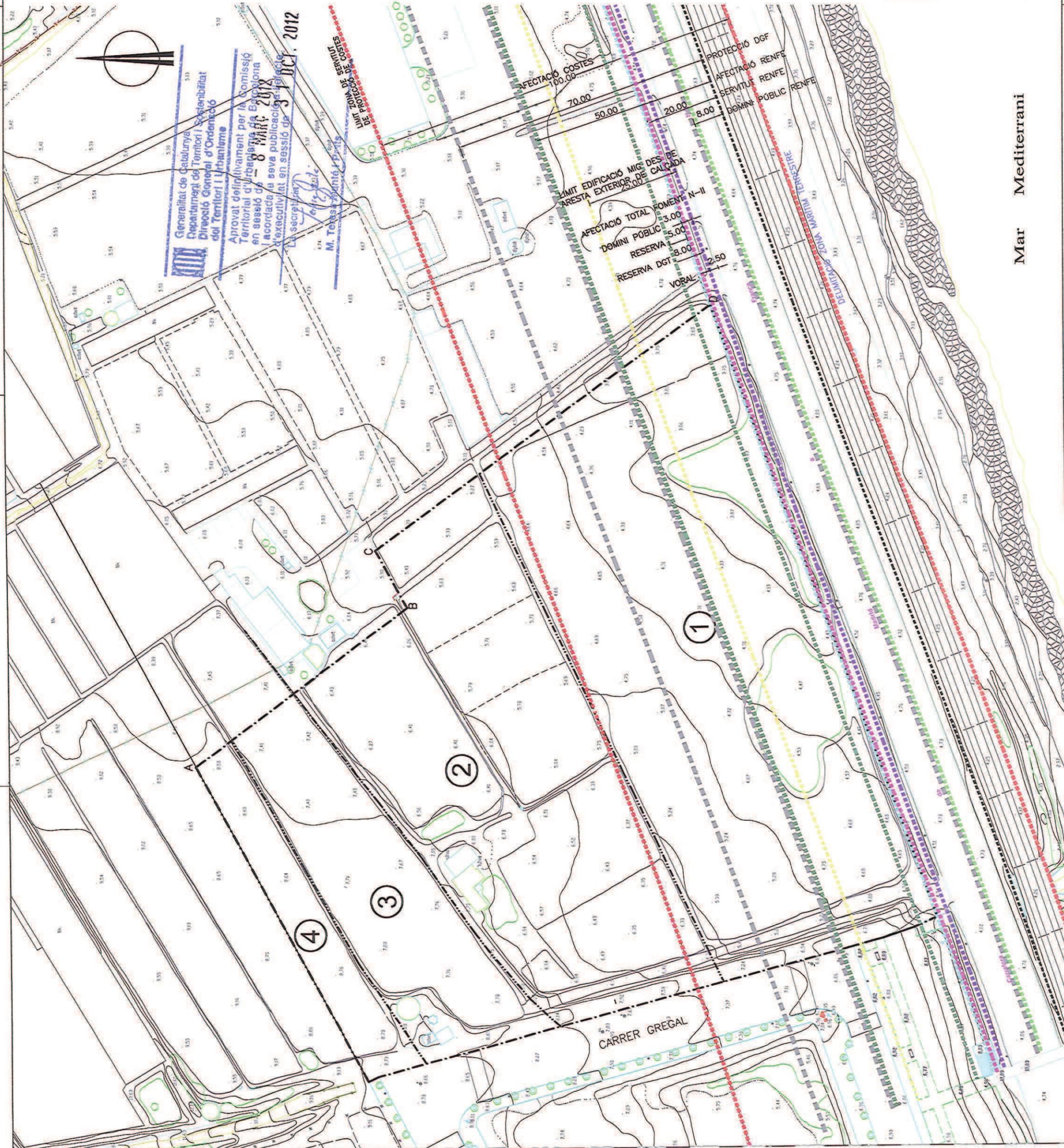
EL MASNOU

3
P. INFORMACIÓ

PROPIETATS I SUPERFÍCIES
ESC. 1:500

Promotor: BUVISA
 A. Campeny 317.523
 C/ Nord, n.º 24
 08329 TEIÀ

Perr. José Conti y Ass., S.L.
 R. 607.362 Arq.
 08222 VILADEMAR Arq.
 11 NOVEMBRE 2011



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **8 MARÇ 2012** i acordada la seva publicació i execució en sessió de **31 OCT. 2012**

Mar Mediterrani

EL PRESENT DOCUMENT ÉS CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE LA PRÈVIA AUTORIZACIÓ EXPRESSA DE L'AUTOR, QUEDANT PROHIBIDA QUALSEVOL MODIFICACIÓ UNILATERAL DEL MATEIX.

1097

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ			
	SUP. M2	%	
16b	13.047,00	53.17	SÒL PRIVAT
4	5.300,00	21,60	ESPALS PÚBLICS
50	1.121,00	4,57	EQUIP. PÚBLICS
V	5.070,00	20,66	VIALS
	11.491,00	46,83	SÒL PÚBLIC
	24.538,00	100,00	SUP. TOTAL

- AFECTACIÓ COSTES 100 m.
- LIMIT EDIFICACIÓ MIG DES D'ARESTA EXTERIOR DE CALÇADA 25 m.
- DOMINI PÚBLIC 3 m.
- RESERVA 5 m.
- RESERVA DGT 8 m.
- SERVITUT DE RENFE 20 m.
- AFECTACIÓ AEROTACIÓ RENFE 50 m.
- DOMINI PÚBLIC 8 m.

1097
 Aprobada pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 22 DES 2011
 Secretari.

31 OCT. 2012
 8 MARÇ 2012



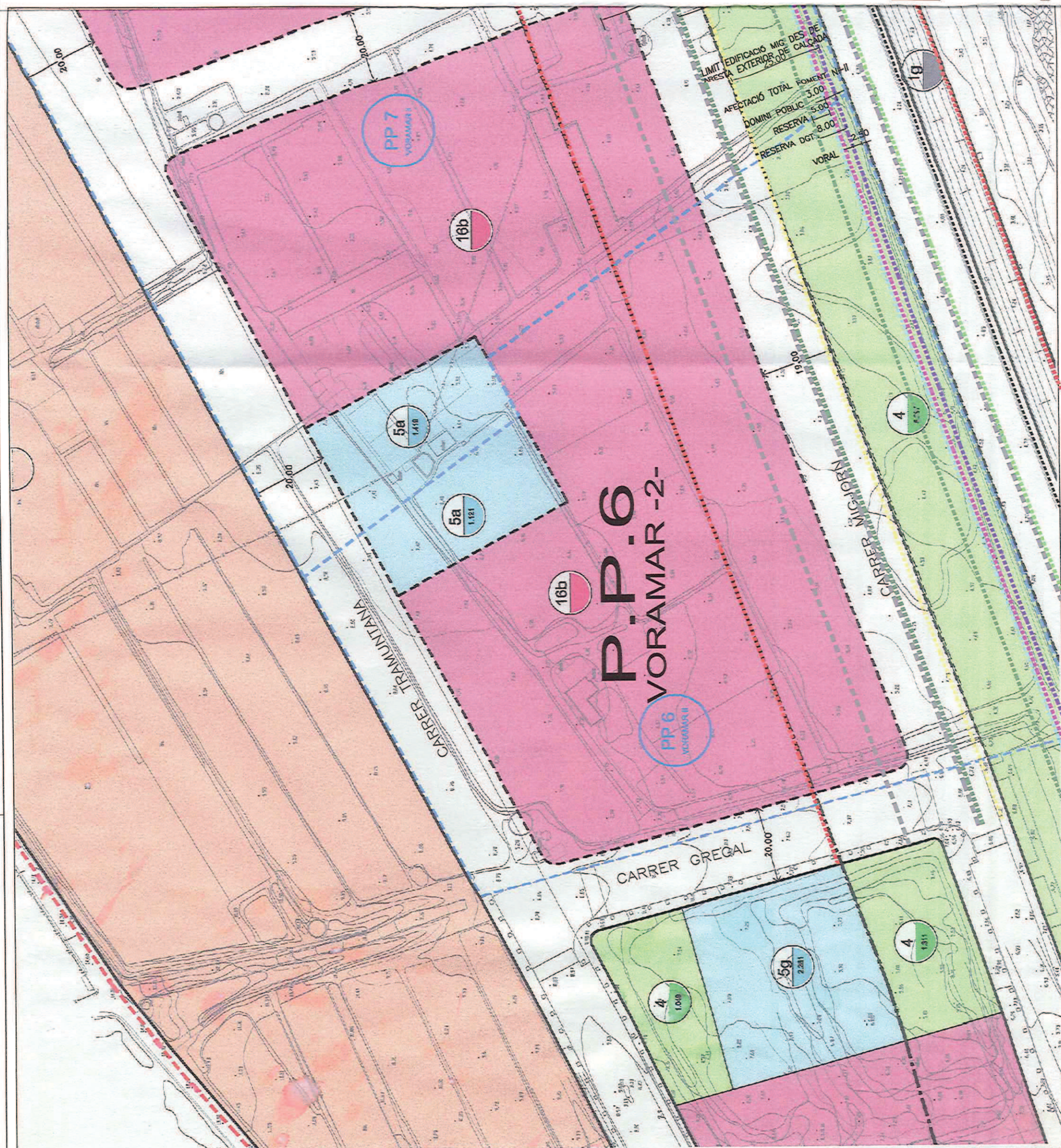
P.P.6 VORÀMAR

EL MASNOU

4 P. INFORMACIÓ

LÍMITS P.P.6 I PROPOSTA D'ÚSOS DEL P.G.O.U. ESC. 1:500

Promotor: BUUVISA
 Per: José Conti y Ass., S.L.
 A. Campeny 03.317.623
 EL MASNOU
 8 NOVEMBRE 2011



EL PRESENT DOCUMENT ÉS CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE LA PRÈVIA AUTORIZACIÓ EXPRESSA DE L'AUTOR, QUEDANT PROHIBIDA QUALSEVOL MODIFICACIÓ UNILATERAL DEL MATEIX.

1098

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ		SUP. M2	%
16b1	SÒL PRIVAT	9.661,30	41,04
	SÒL EDIFICABLE	7059,18M2	
4	ESPAYS PÚBLICS	5.144,60	21,86
5a	EQUIP. PÚBLICS	1.252,00	5,32
V	VALUTAT	7.480,10	31,78
	SÒL PÚBLIC	13.876,70	56,96
	SUP. TOTAL	23.536,00	100,00

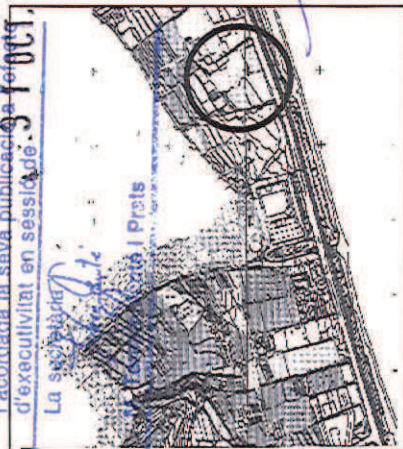
LIMIT DEL P. P.

- AFFECTACIÓ COSTES 100 m.
- LIMIT EDIFICACIÓ MIG DES D'ARESTA EXTERIOR DE CALÇADA 25 m.
- DOMINI PÚBLIC 3 m.
- RESERVA 5 m.
- RESERVA DGT 8 m.
- SERVITUT DE RENFE 20 m.
- AFFECTACIÓ RENFE 50 m.
- DOMINI PÚBLIC 8 m.
- RESERVA DGT 70 m.

Generalitat de Catalunya
 Departament d'Urbanisme i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme i Protecció del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 8 MARÇ 2012

I acordada la seva publicació a l'Oficina d'Executivitat en sessió de 9 OCTUBRE 2012



Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 22 DES. 2011
 El Secretari

P.P.6 VORÀMAR

EL MASNOU

4B

P. INFORMACIÓ

LIMITS P.P.6 i ZONIFICACIÓ

ESC. 1:500

Promotor: BUVISA

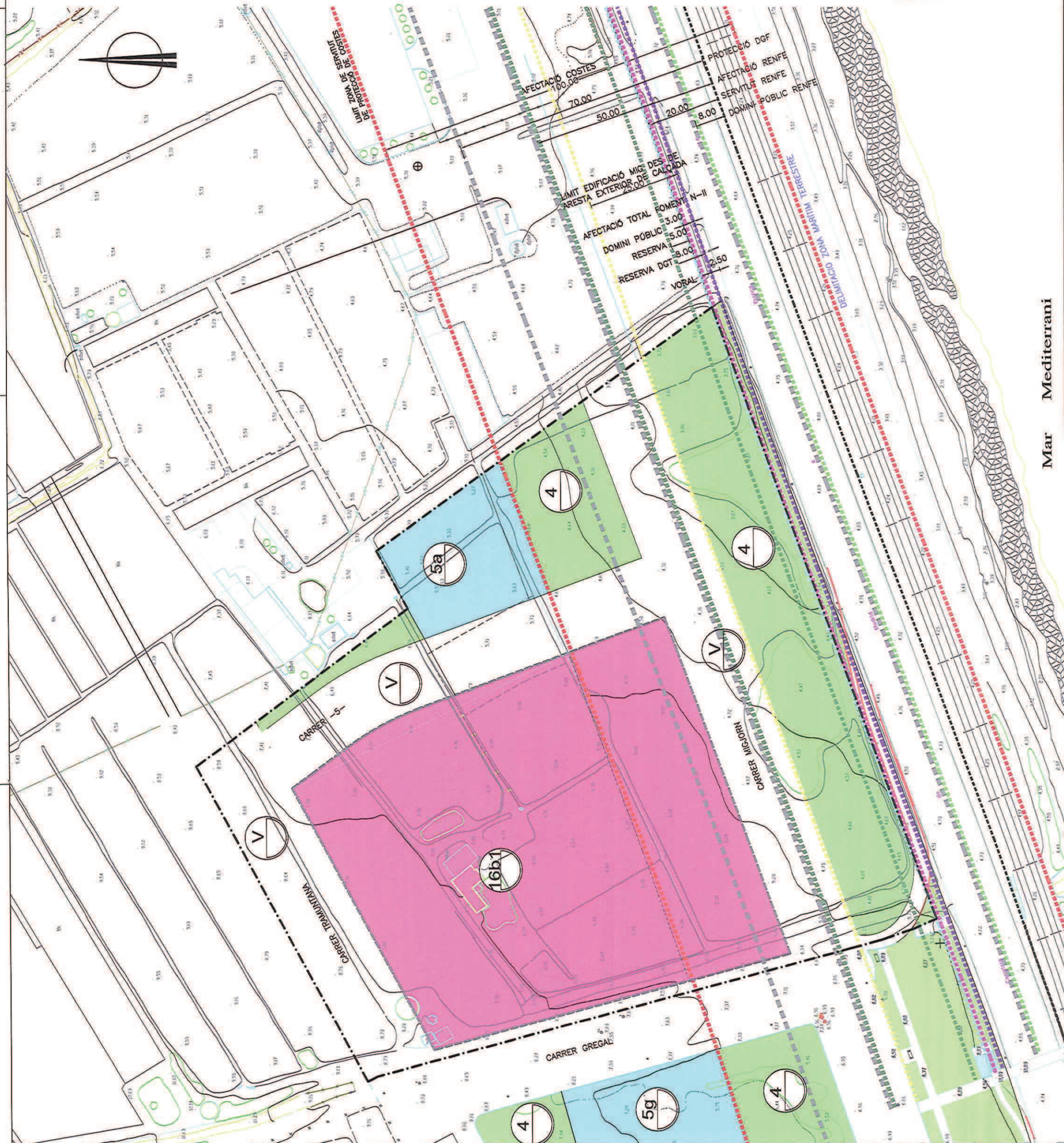
Per: José Colijn y Ass., S.L.

José Colijn
 C/ Montserrat, 24
 08329 VILLENA
 NIF: B-184700004
 A. Campeny 17.523

EL MASNOU

Mar Mediterrani

NOVEMBRE 2011



EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ES L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALESVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALESVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

1099

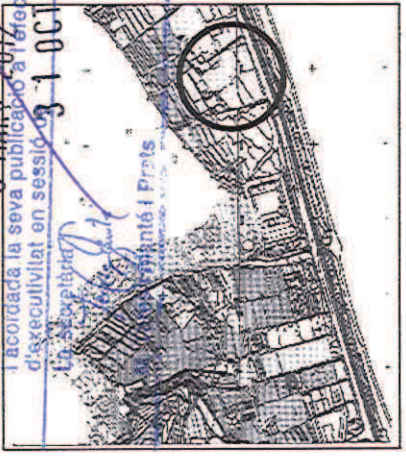
RESERVA VIÀRIA

CARRERES EXTERNES SECTOR

223 PLACES

	AFFECTACIÓ COSTES 100 m.
	LIMIT EDIFICACIÓ MIG DES D'ARESTA EXTERIOR DE CALÇADA 25 m.
	DOMINI PÚBLIC 3 m.
	RESERVA 5 m.
	RESERVA DGT 8 m.
	SERVITUT DE RENFE 20 m.
	AFFECTACIÓ RENFE 50 m.
	DOMINI PÚBLIC 8 m.
	PROTECCIÓ DGF 70 m.

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
 Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
 2-2-DES-2011
 Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 8 MARÇ 2012 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 31 OCT 2012



P.P.6 VORÀMAR

EL MASNOU

5
 P. de PROJECTE

VIALITAT
 ESC. 1:500

Promotor: BUVISA
 Per: Jpsé Contí y Ass., S.L.
 A. Campeny, 317.923
 08329 El Masnou (M) Arq.
 24 NOVEMBRE 2011



Mar Mediterrani

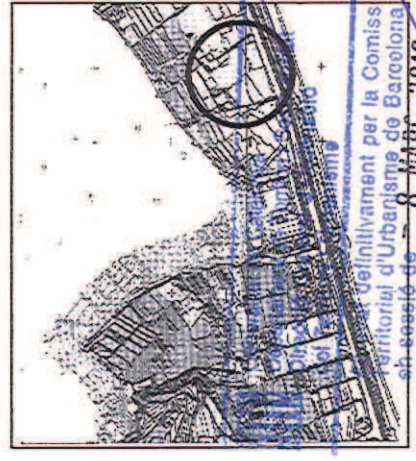
EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

1A 00

CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ		
	SUP. M2	%
SÒL PRIVAT	9.661.30	41.04
16b1 SÒL EDIFICABLE	7059.18M2	
4 ESPAIS PÚBLICS	5.144.60	21.86
5a EQUIP. PÚBLICS	1.252.00	5.32
V VIALTAT	7.480.10	31.78
SÒL PÚBLIC	13.876.70	58.96
SUP. TOTAL	23.538.00	100.00

APARCAMENT PÚBLIC	245 PLACES
APARCAMENT PRIVAT	121 PLACES
BICICLETAS	20 PLACES

- AFECTACIÓ COSTES 100 m.
- LÍMIT EDIFICACIÓ MIG DES D'ARESTA EXTERIOR DE CALÇADA 25 m.
- DOMINI PÚBLIC 3 m.
- RESERVA 5 m.
- RESERVA DGT 8 m.
- SERVIDUT DE RENFE 20 m.
- AFECTACIÓ RENFE 50 m.
- DOMINI PÚBLIC 8 m.
- PROTECCIÓ DGF 70 m.



P.I.P.6 VORAMAR EL MASNOU

P. de PROJECTE

6

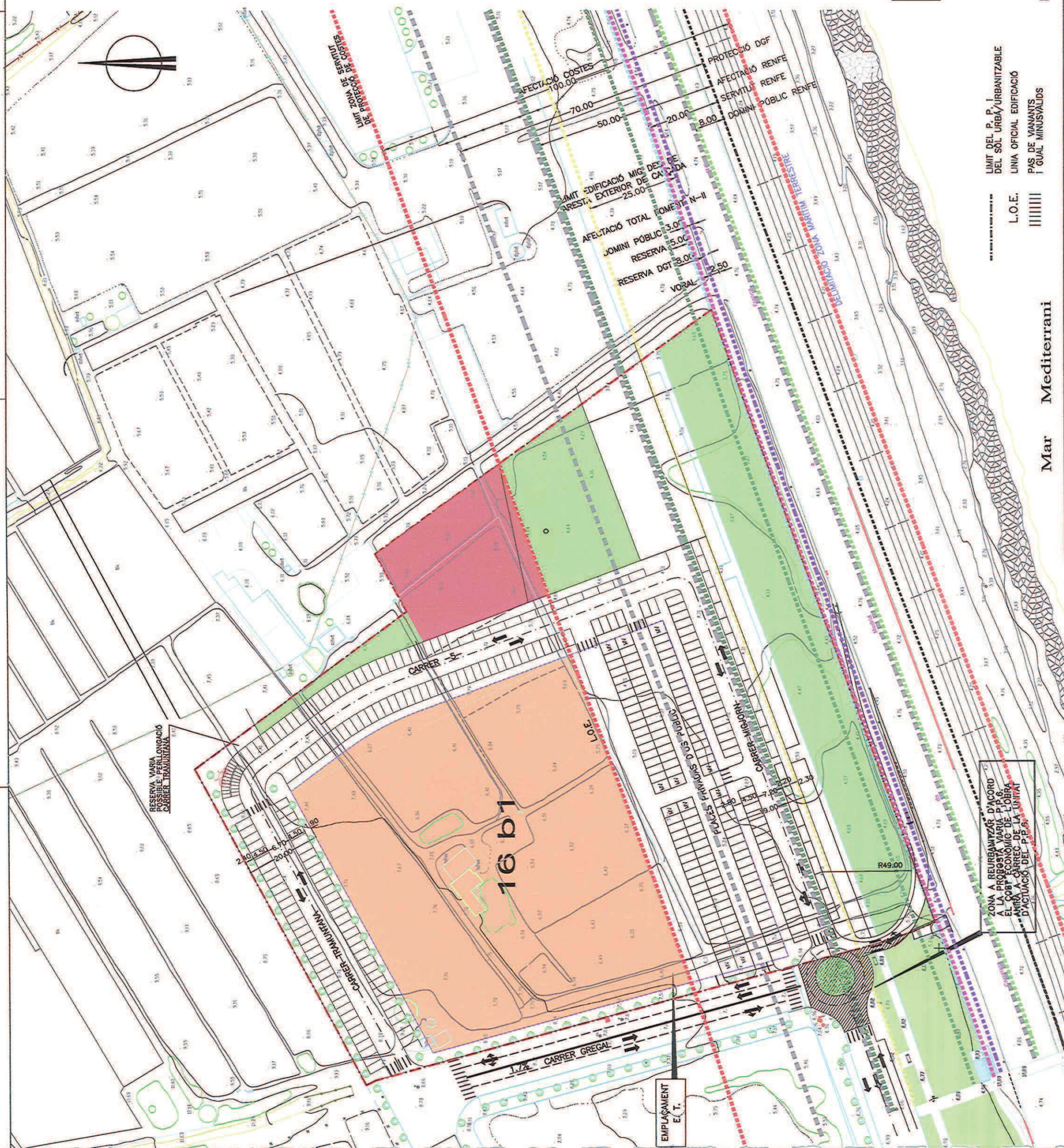
PROPOSTA D'USOS EN L'ÀMBIT
OBJECTE D'ORDENAMENT

ESC. 1:500

Promotor: BUVISA

Per: José Conti y Asso., S.L.

A. Campeny TEIA
Núm. 10.24
0.31.11.1001/Arq.
NIE 11 NOVEMBRE 2011



- LÍMIT DEL P. I. DE LA ZONA DE COSTES
- L.O.E.
- ||||| PAS DE VIANANTS I GUAL MINUSVALS
- LÍMIT DEL SOL URBÀ URBANITZABLE
- LÍMIA OFICIAL EDIFICACIÓ
- PAS DE VIANANTS I GUAL MINUSVALS

ZONA A REURBANITZAR D'ACORD A LA PROPOSTA VIÀRIA P.I.P.6. EL COST ECONÒMIC DE L'OBRA ANIRÀ A CÀRREC DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DEL P.I.P.6.

Mar Mediterrani

Approvat pel Pla de l'Urbanisme de l'ajuntament de Voramar el dia 22 DES 2011
El Secretari

Resolució de l'ajuntament de Voramar de 8 MARÇ 2012
I acordada la seva publicació i efectes d'executivitat en sessió de 31 OCT. 2012

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL. L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AXI COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

1/001

Agència Catalana de l'Arquitectura
 C/11 de juliol, 11, 08002 BARCELONA
 Ciutadella del dia 22 DES. 2011

El Secretari,



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de - 8 MARÇ 2012 i acordada la seva publicació a l'efecte d'execució en sessió de - 06 OCT. 2012

La secretària
 M. Teresa Martí i Prats



P.P.6 VORÀMAR

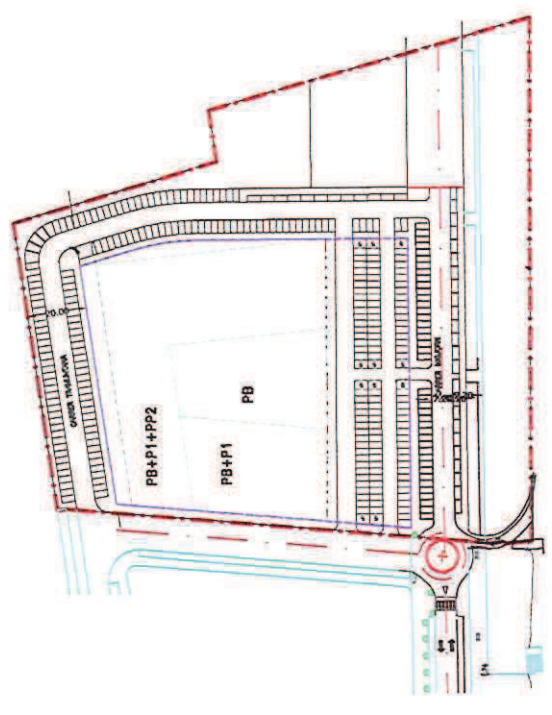
EL MASNOU

7
 P. de PROJECTE

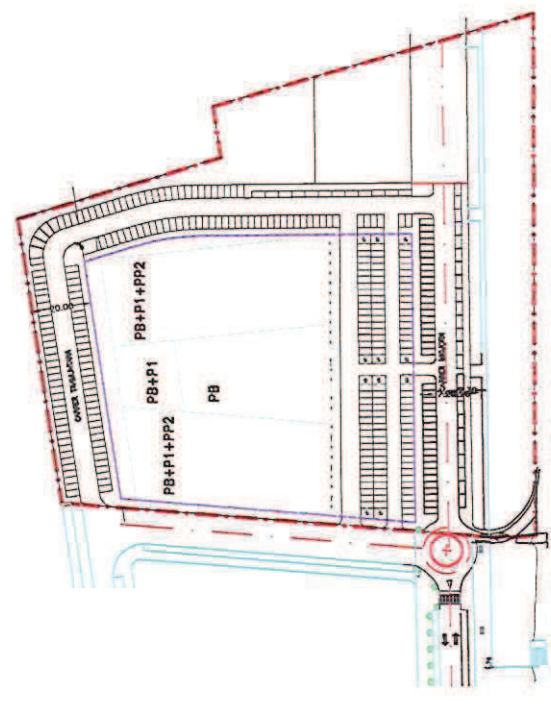
PROPOSTA VOLUMÈTRICA D'EDIFICACIÓ
 OBJECTE D'ORDENAMENT ESC. -

Promotor: BUJISA
 Per: José Conti y Ass., S.L.
 A/Campeny, S.A.
 11 de NOVIEMBRE 2011
 N.I.F. S-50.739.295

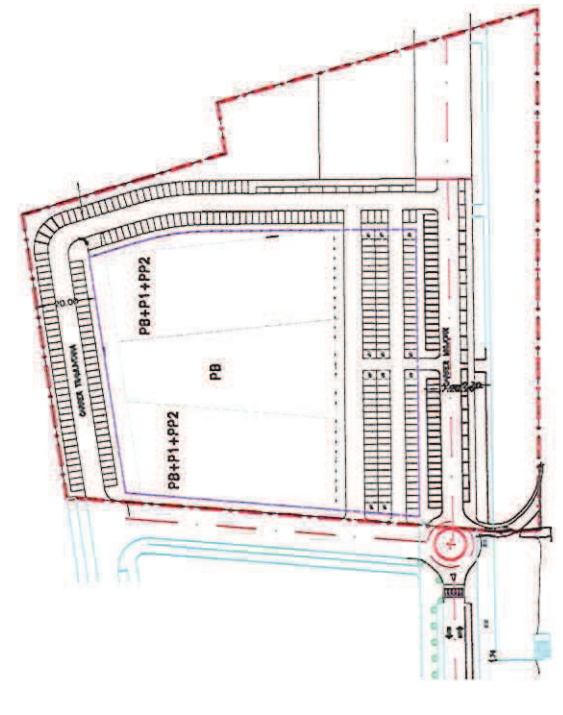
POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA ABE
 POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA AHE



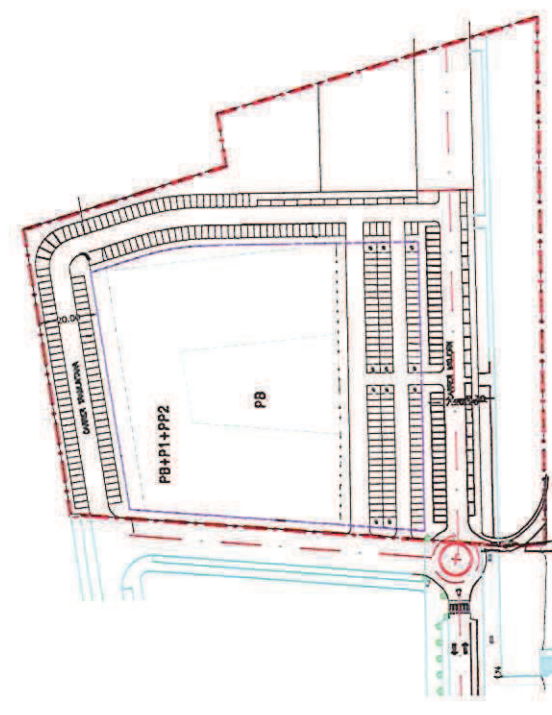
POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA ABI



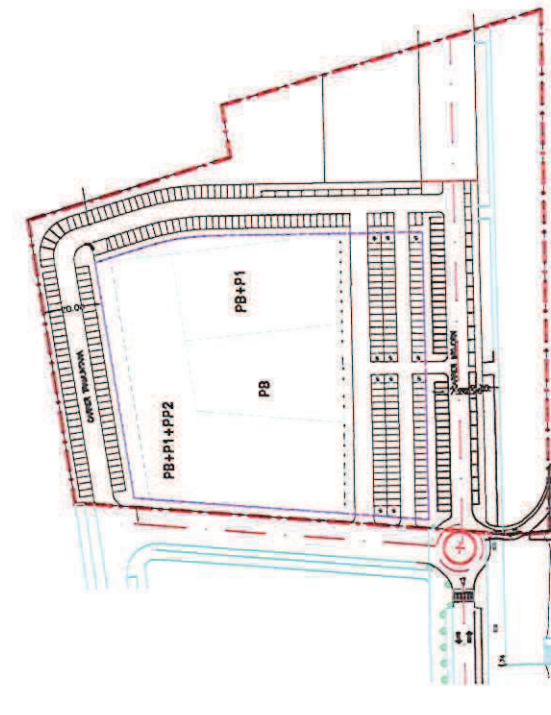
POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA AHI



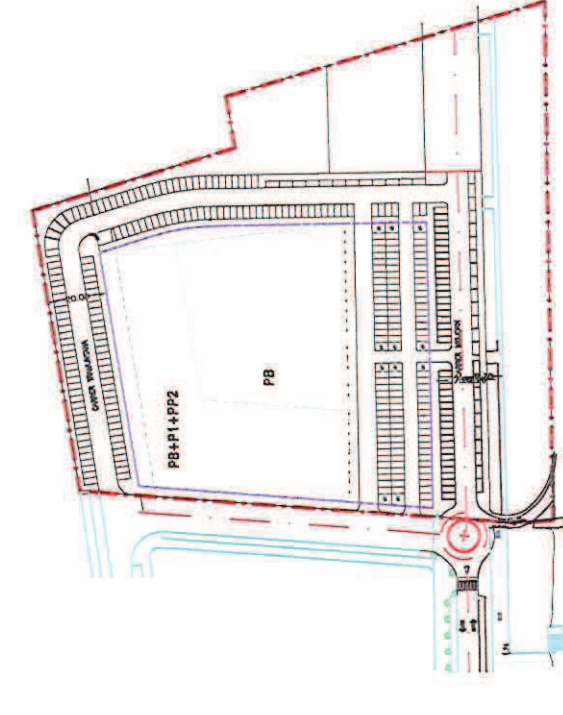
POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA ABC
 POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA AHC



POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA ABG
 POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA AHG

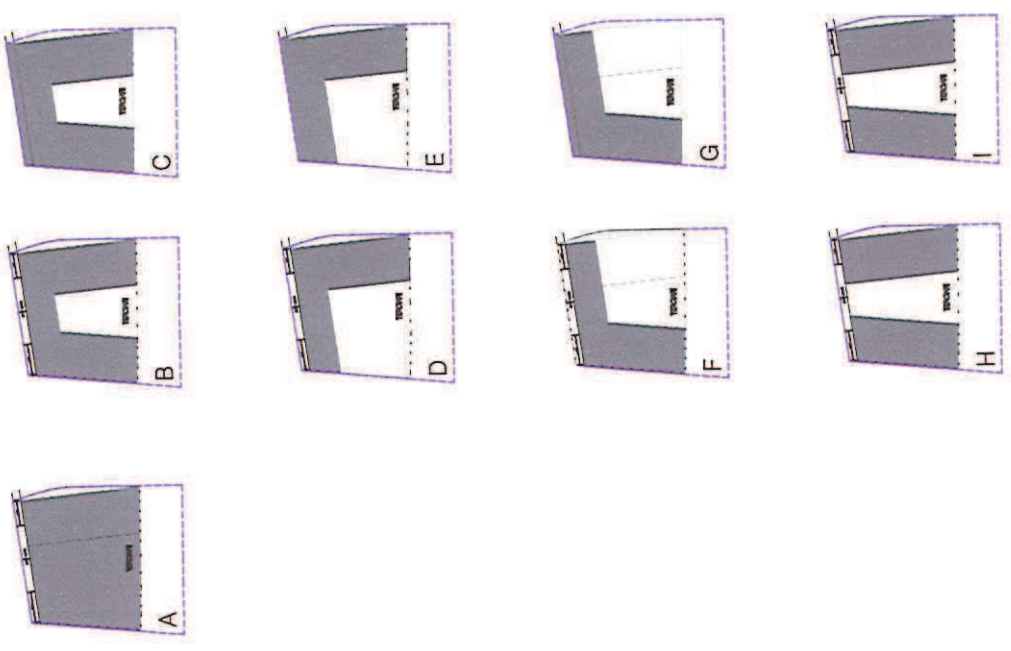


POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA AFG



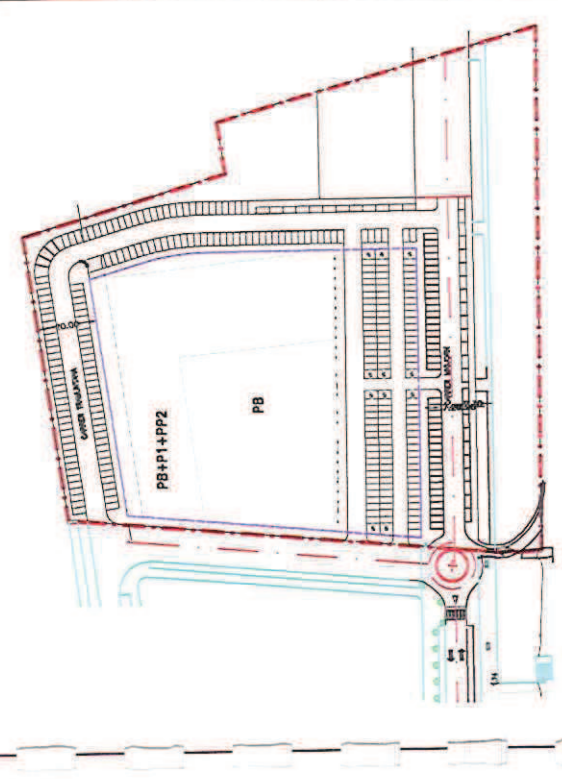
ESQUEMA DE LES PLANTES BASE PER
 LES POSSIBLES COMPOSICIONS VOLUMÈTRIQUES

PLANTA BAIXA
 PLANTA PIS 1
 PLANTA PIS 2



EN QUALSEVOL DE LES POSSIBLES COMPOSICIONS VOLUMÈTRIQUES L'EDIFICABILITAT MÀXIMA SERÀ 13.181,30

POSSIBLE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA ADE



EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

A: XARXA DE CLAVEGUERAM

- LÍMIT DEL P. P. PUNTS RESIDUALS
- LÍMIT DEL P. P. PUNTS RESIDUALS
- POU DE REGISTRE
- EMBORNAL
- CLAVEGUERAM
- AGÜES PLUVIALS
- CANALITZACIÓ TORRENT A CONDUCCIÓ TORRENT
- CANALITZACIÓ TORRENT (EXISTENT)
- REVA TRANSVERSAL (EXISTENT)
- CLAVEGUERAM I POU (EXISTENT)

B: ESQUEMA DE BAIXA TENSIÓ

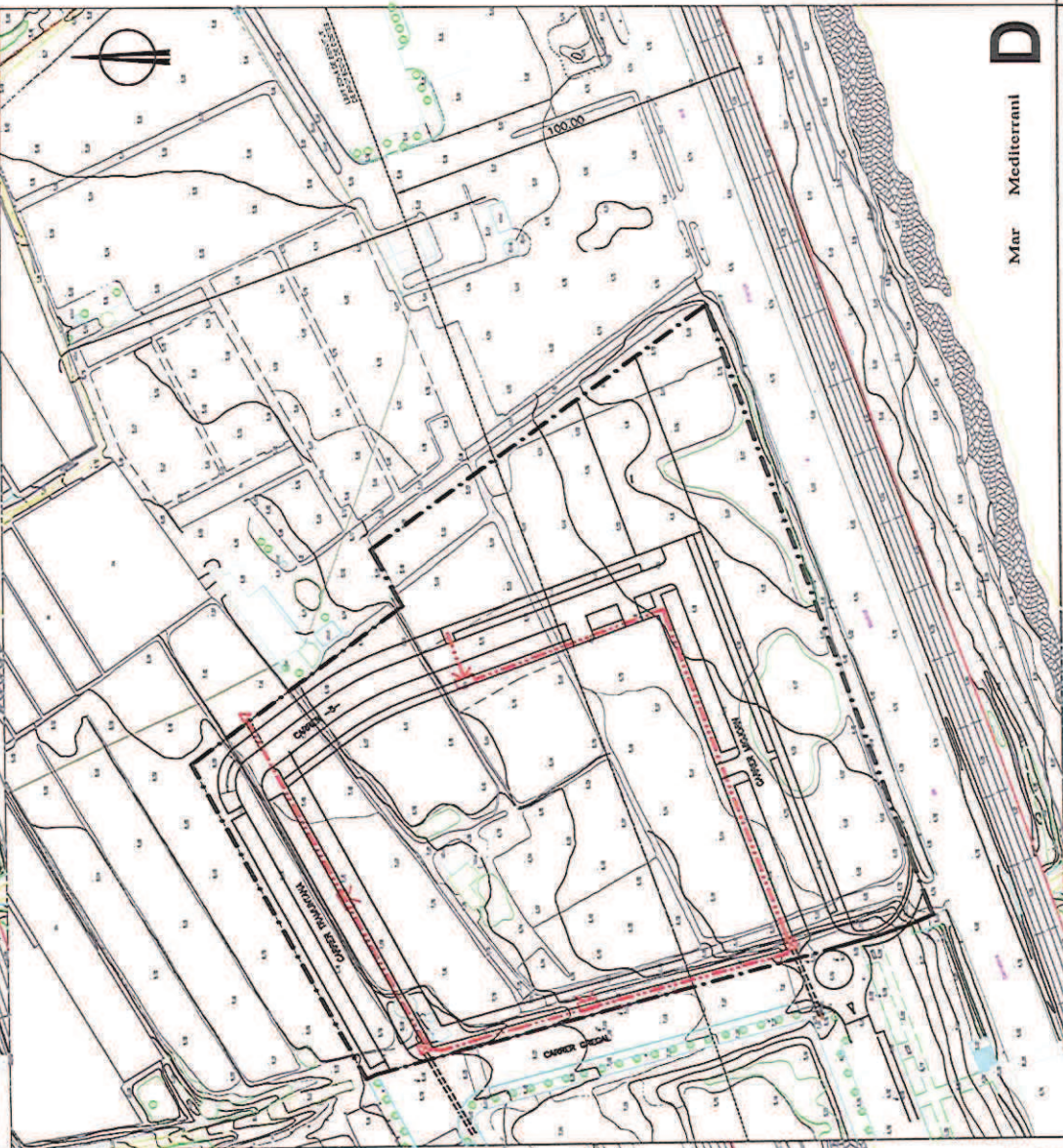
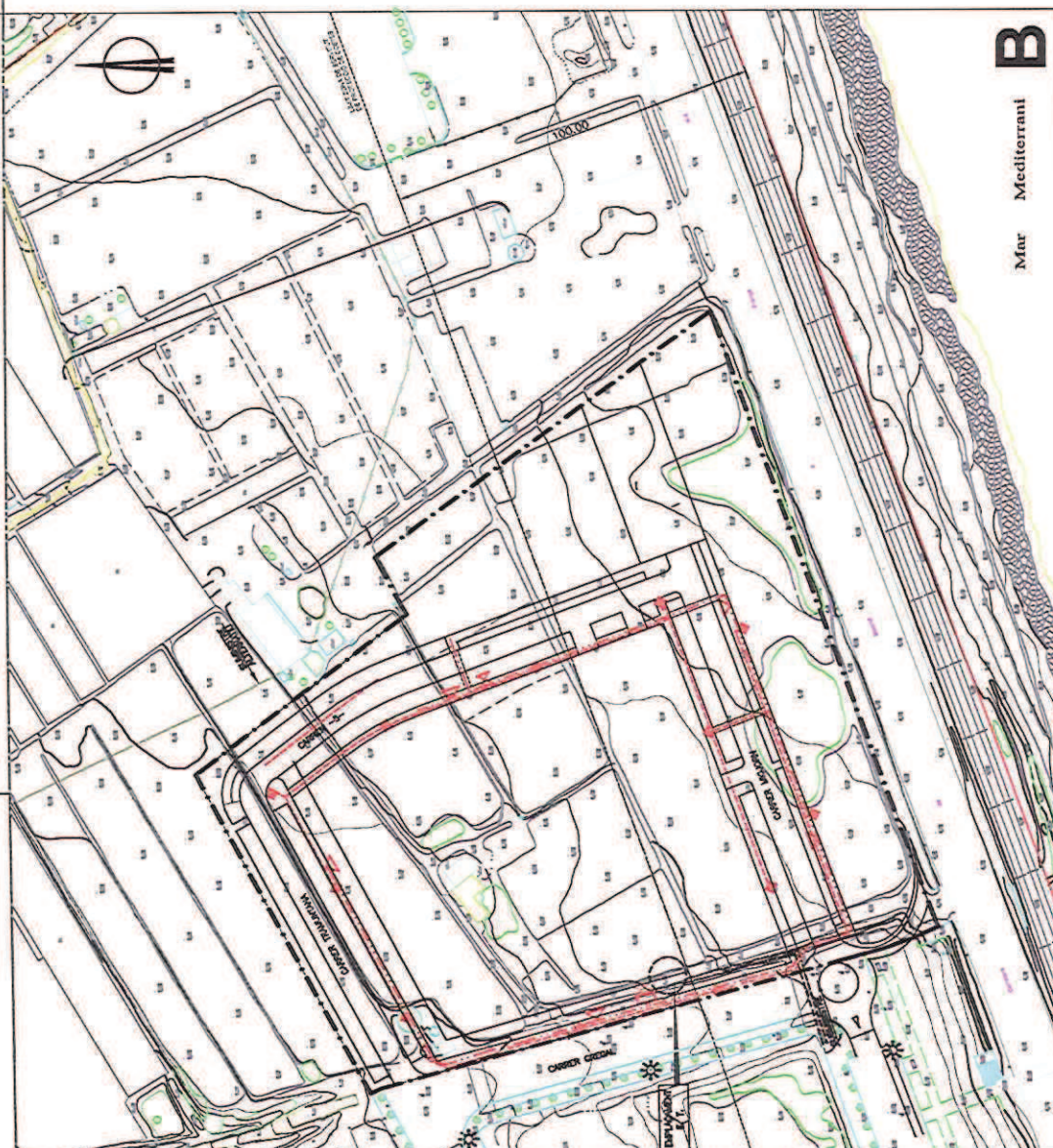
- LÍMIT DEL P. P.
- ESQUEMA ALTERNATIU DE BAIXA TENSIÓ
- CANALITZACIÓ TORRENT
- CABLE BT IL·LUMINAT PÚBLIC
- PUNTS DE SUBMINISTRAMENT
- SECCIÓ D'UN
- PUNT DE LLUM NOVA CREACIÓ
- BÀSCUL 700 m. + PONT-250/30-0
- QUADRE SUBMINISTRAMENT I CONDUIMENT -ART.20
- PUNT DE LLUM EXISTENT
- PROTECCIÓ PASSACABLE EN ENCREUAMENT

C: XARXA D'AIGUA POTABLE, REG I GAS

- LÍMIT DEL P. P.
- VORANTE A I B CREUAM CARRER DESDE ARTERIA SUPERIOR I DONAN SUBMINISTRAMENT PRIVAT
- CONNEIXO
- LÍMIA DE REG 400 mm
- BOCA DE REG
- HORANT CONTRA INCENDIS
- VÀLVULA DE COMPORTA
- GAS-CONNEIXO SERVID EXISTENT
- PROTECCIÓ CANONADA EN ENCREUAMENT

D: TELEFONIA CONDUCCIÓNS TÈCNICAS

- LÍMIT DEL P. P.
- PASACABLES 4 x 110
- TELECOMUNICACIÓ-ONFÈRA ÒPTICA Y RESERVA
- ARQUETA DE DISTRIBUCIÓ
- CONDUCCIÓ EXISTENT
- CANYA DE CONNEIXO
- EXTENSIÓ SERVID
- PROTECCIÓ PASSACABLE EN ENCREUAMENT



B

Mar Mediterrani

A

Mar Mediterrani

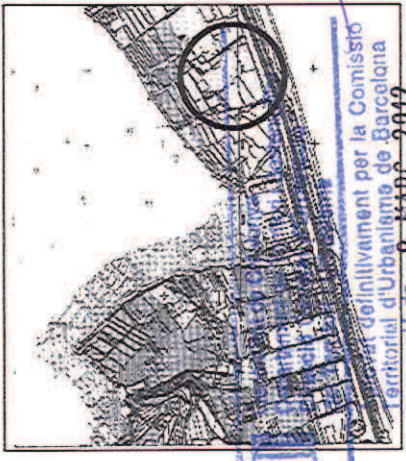
D

Mar Mediterrani

C

Mar Mediterrani

Arxivat al Pla de l'Ajuntament en sessió del dia 22 DES. 2011 El Secretari,



P.P.6 VORAMAR
EL MASNOU

9

P. de PROJECTE

SERVEIS ESC. 1:1000

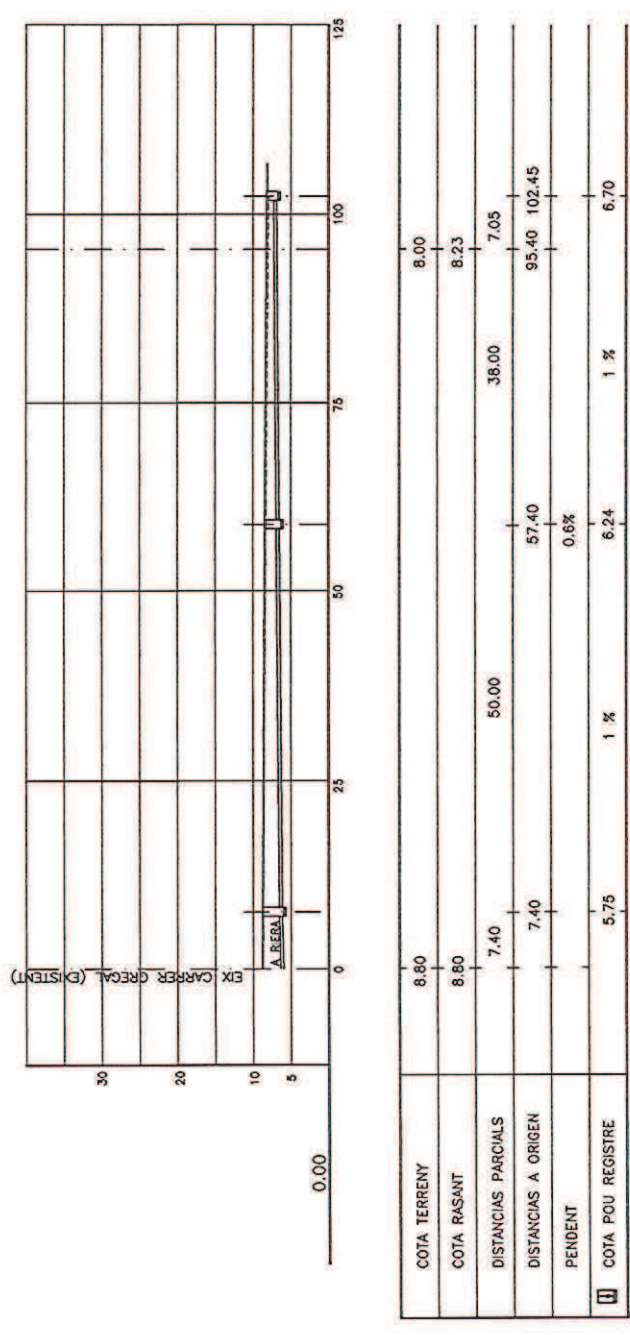
Promotor: BUVISA
Per: José Contí y Ass., S.L.
A. Campeny i J. Sola
C/ Nova Teia, 17
08222 TÈX
Nº de l'Arq. 17.524
Nº de l'Arq. 24
Nº de l'Arq. 24
NOVEMBRE 2011

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

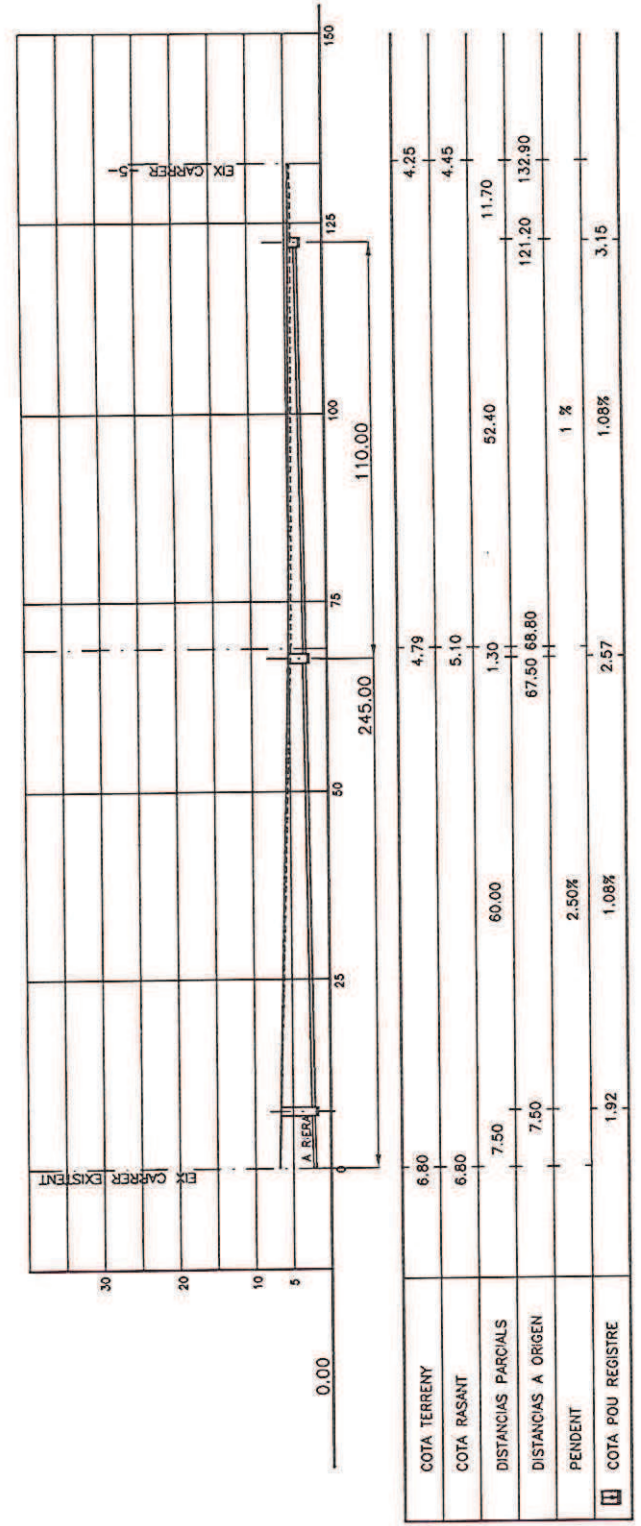
Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia 22-DES-2011
El Secretari,

1104

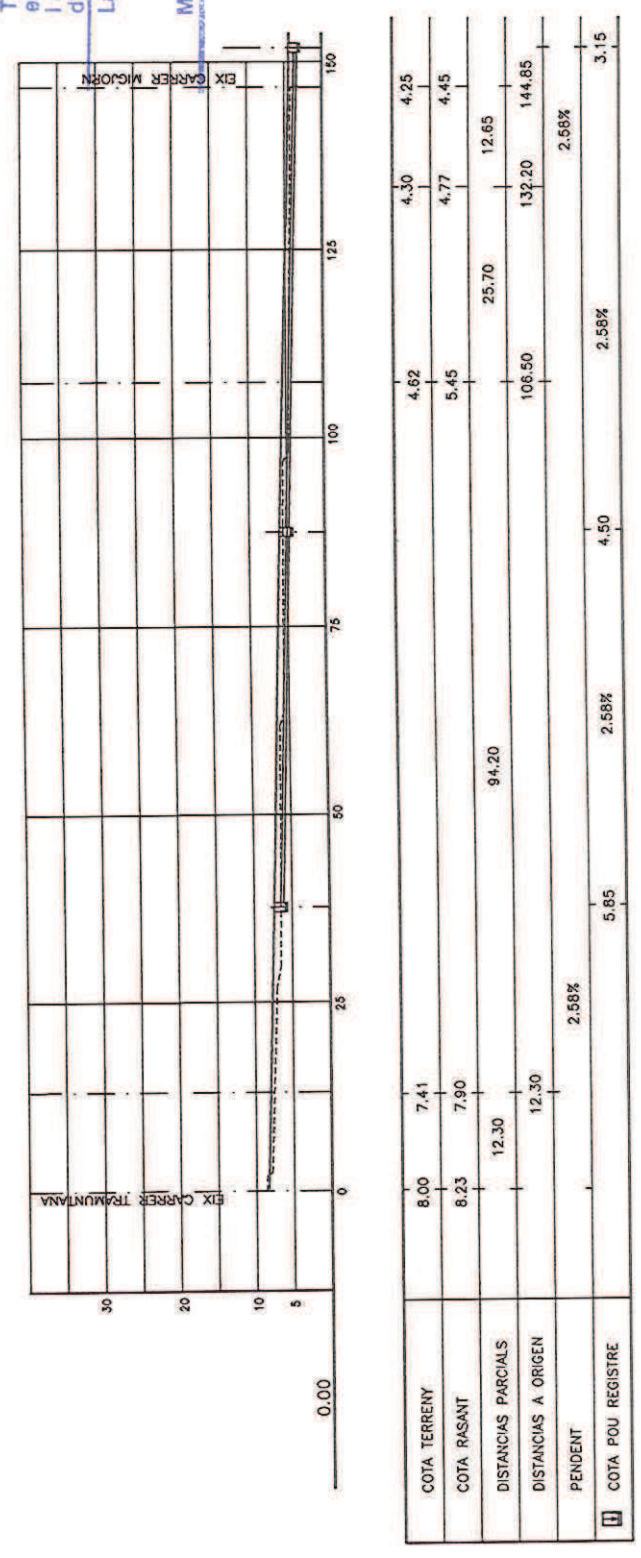
PERFIL CARRER TRAMUNTANA



PERFIL CARRER MIGJORN



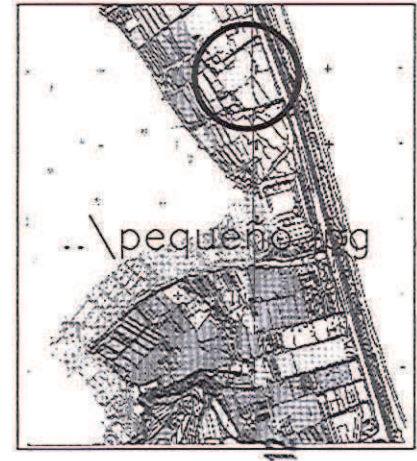
PERFIL CARRER -5-



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 8 MARÇ 2012 i acordada la seva publicació i efecte d'executivitat en sessió de 31 OCT. 2011

La secretària
M. Terestrabanté i Prats



P.P.6
VORÀMAR
EL MASNOU

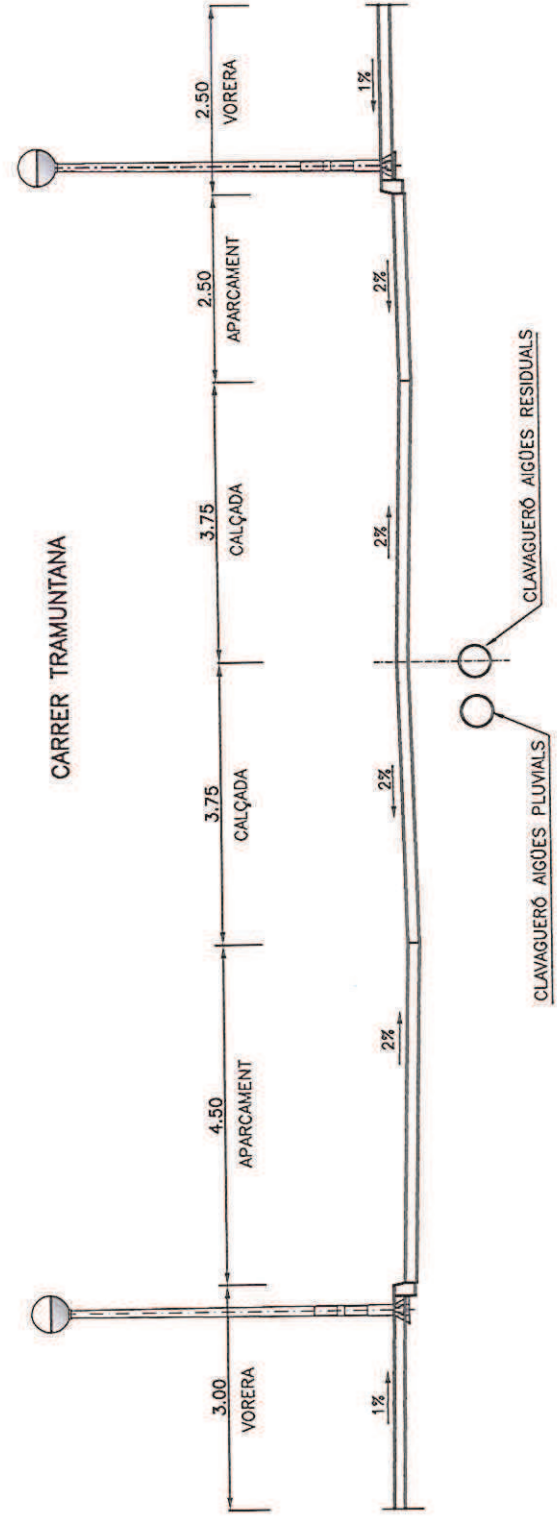
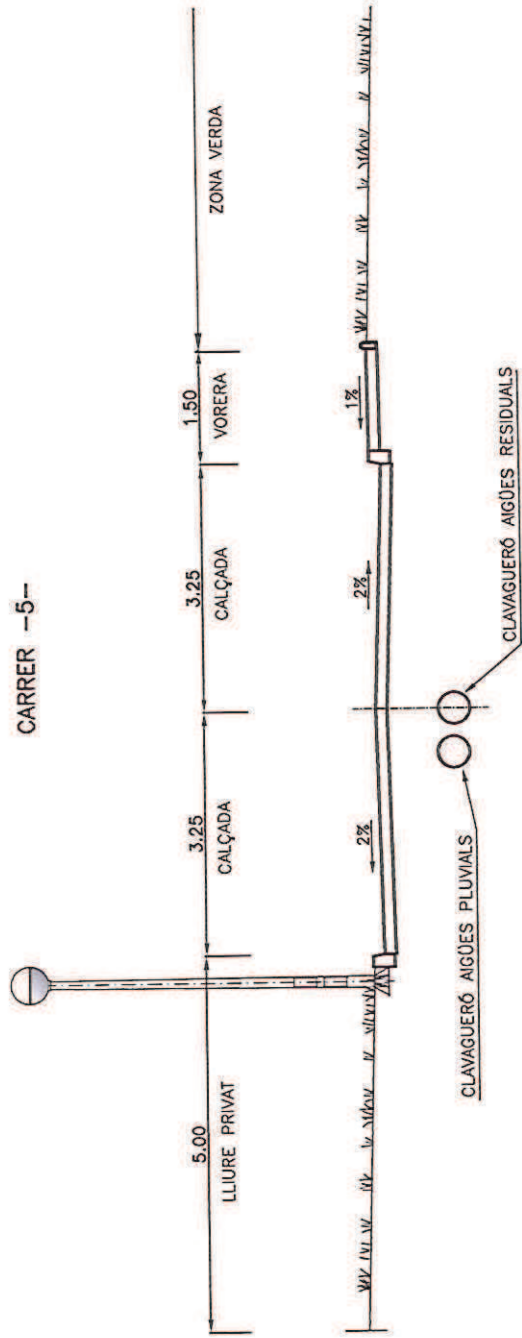
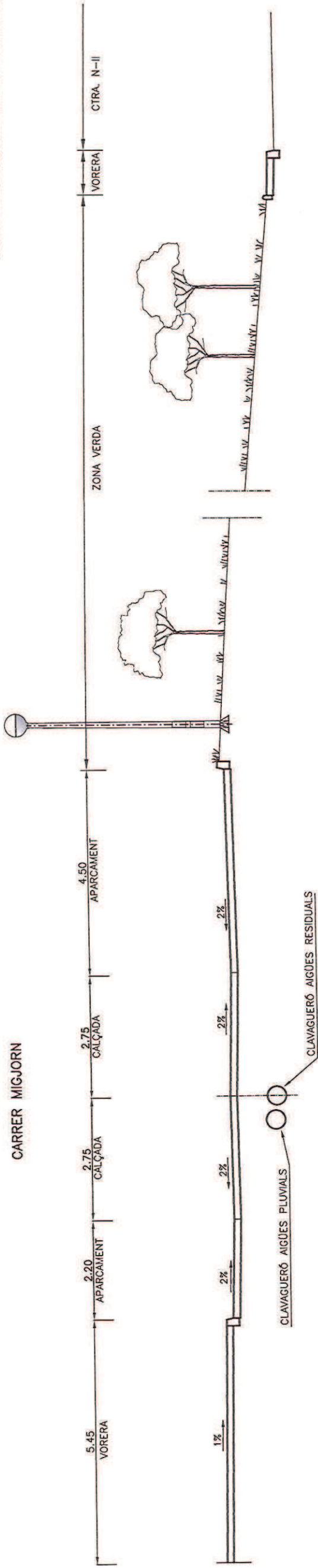
10
P. de PROJECTE

PERFILS LONGITUDINALS
PERFILS TRANSVERSALS
ESC. 1:500

Promotor: BUVISA
Per José Contí y Ass., S.L.
A. Campeny
EL MASNOU
NOVEMBRE 2011

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL. L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

MA5



Approvat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 22-DES-2011
El Secretari

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Approvat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Catalunya en sessió del 8 MARÇ 2012 i acordada la seva publicació a l'Oct. 2012

La secretària

M. Teresa Martí i Prats



P.P.6
VORÀMAR
EL MASNOU

11

P. de PROJECTE

PERFIS TRANSVERSALS

ESC. 1:50

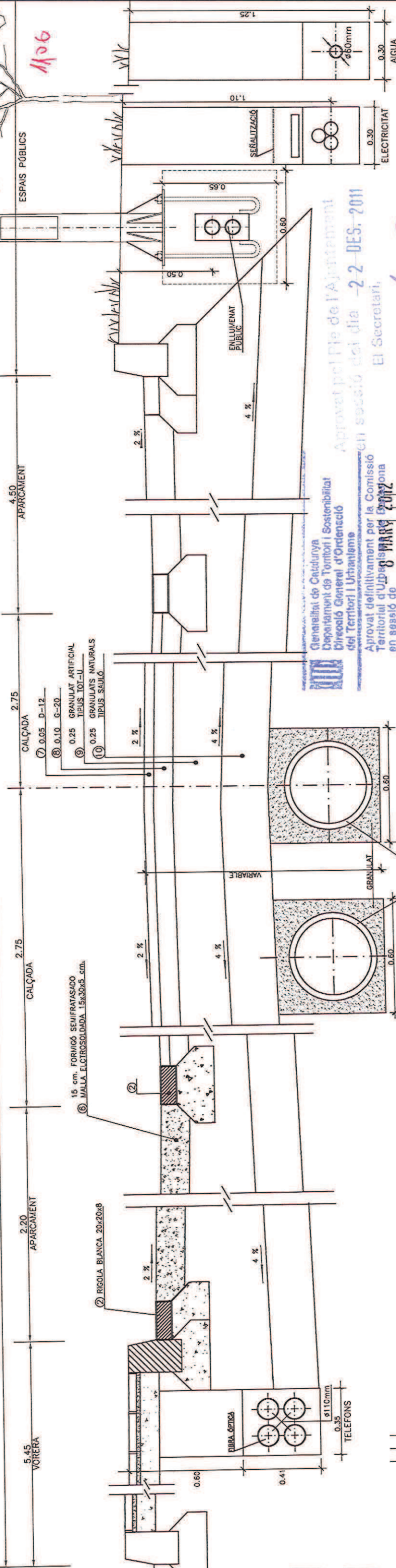
Promotor: BUVISA

Por: José Conti y Ass. S.L.

A. Campeny
EL MASNOU
NOVEMBRE 2011

CARRER MIGJORN

17.65



1106

Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 22-DES-2011

El Secretari,

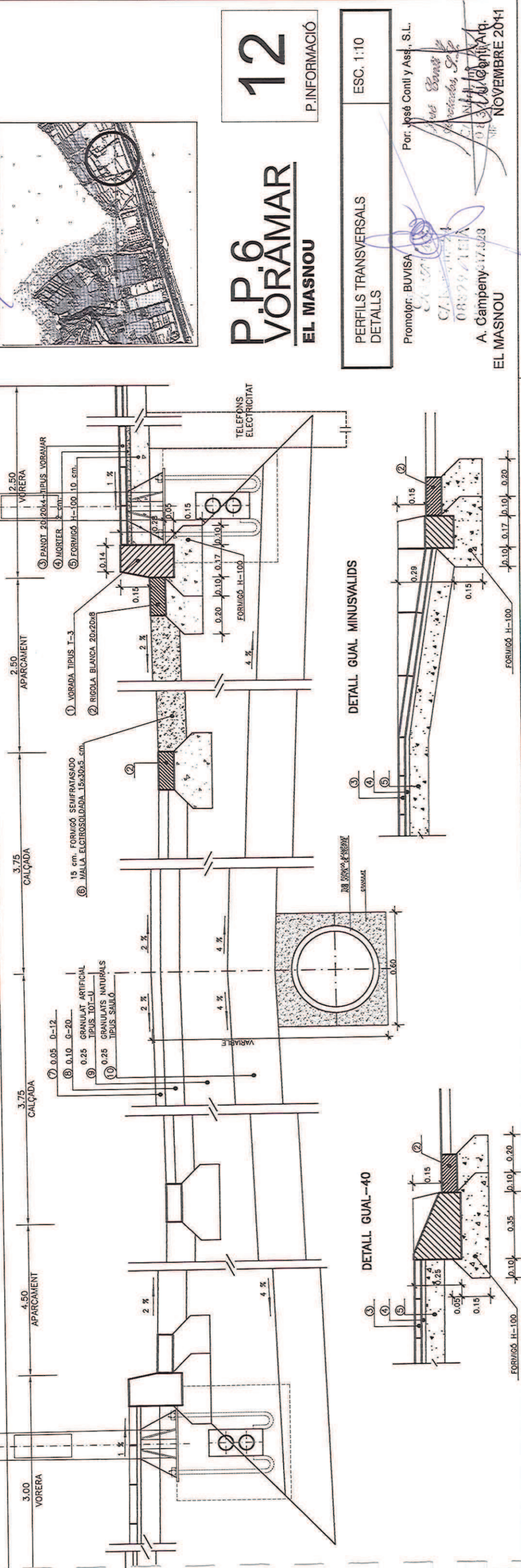
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Zona en sessió de 8 MARÇ 2012 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 31 OCT. 2012

La secretària

M. Teresa Santaló i Prats

CARRER TRAMUNTANA

20.00



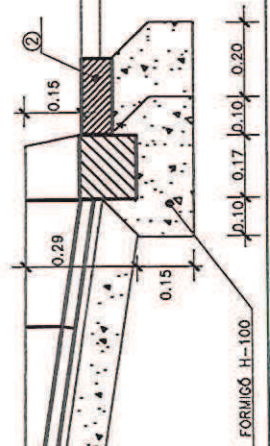
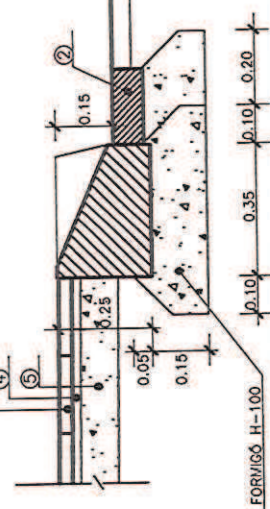
12
 P.P.6
 VORÀMAR
 EL MASNOU
 P. INFORMACIÓ

PERFIS TRANSVERSALS
 DETALLS
 ESC. 1:10

Promotor: BUVISA
 Josep Bonet y
 Associats, S.L.
 08879 L'HOSPITAL DEL VALL
 Tel: 93 300 11 11
 Fax: 93 300 11 11
 A. Campeny 017.023
 Arq. EL MASNOU
 013
 NOVEMBRE 2011

DETALL GUAL-40

DETALL GUAL MINUSVALIDS



- ⑦ 0.05 D-12
- ⑧ 0.10 G-20
- ⑨ 0.25 GRANULAT ARTIFICIAL TIPUS TOT-U
- ⑩ 0.25 GRANULATS NATURALS TIPUS SÀLID

- ① VORADA TIPUS T-3
- ② RIGOLA BLANCA 20x20x8
- ③ PANOT 20x20x4-TIPUS VORÀMAR
- ④ MORTER
- ⑤ FORMIGÓ H=100 10 cm.

- ① 15 cm. FORMIGÓ SEMIFRATASADO
- ② MALLA ELECTROSOLDADA 15x30x5 cm.

- ③ TUB FORMIGÓ AÇAPANAT ANB JUNTA DE REOPRE
- ④ CLAVAGUERÓ AIGÜES PLUVIALS
- ⑤ CLAVAGUERÓ AIGÜES RESIDUALS

- ① RIGOLA BLANCA 20x20x8
- ② VORERA
- ③ FORMIGÓ H=100

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

MOJ

LIMIT DEL P. P.

L.O.E. LINIA OFICIAL EDIFICACIÓ (OCUPACIÓ MÀXIMA DE RESPECTIVA PARCEL·LA)

IIIIII PAS DE VIANANTS I GUAL MINUSVALIDS

BANC (12 u.)

PAPERERA (3 u.)

FONT AIGUA POTABLE (1 u.)

POLLANCRES

PINS

	AFFECTACIÓ COSTES 100 m.
	LÍMIT EDIFICACIÓ MIG DES D'ARESTA EXTERIOR DE CALÇADA 25 m.
	DOMINI PÚBLIC 3 m.
	RESERVA 5 m.
	RESERVA DGT 8 m.
	SERVITUT DE RENFE 20 m.
	AFFECTACIÓ RENFE 50 m.
	DOMINI PÚBLIC 8 m.
	PROTECCIÓ DGF 70 m.

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 22 DES. 2011 El Secretari



P.P.6 VORÀMAR

EL MASNOU

13

P. de PROJECTE

ESC. 1:500

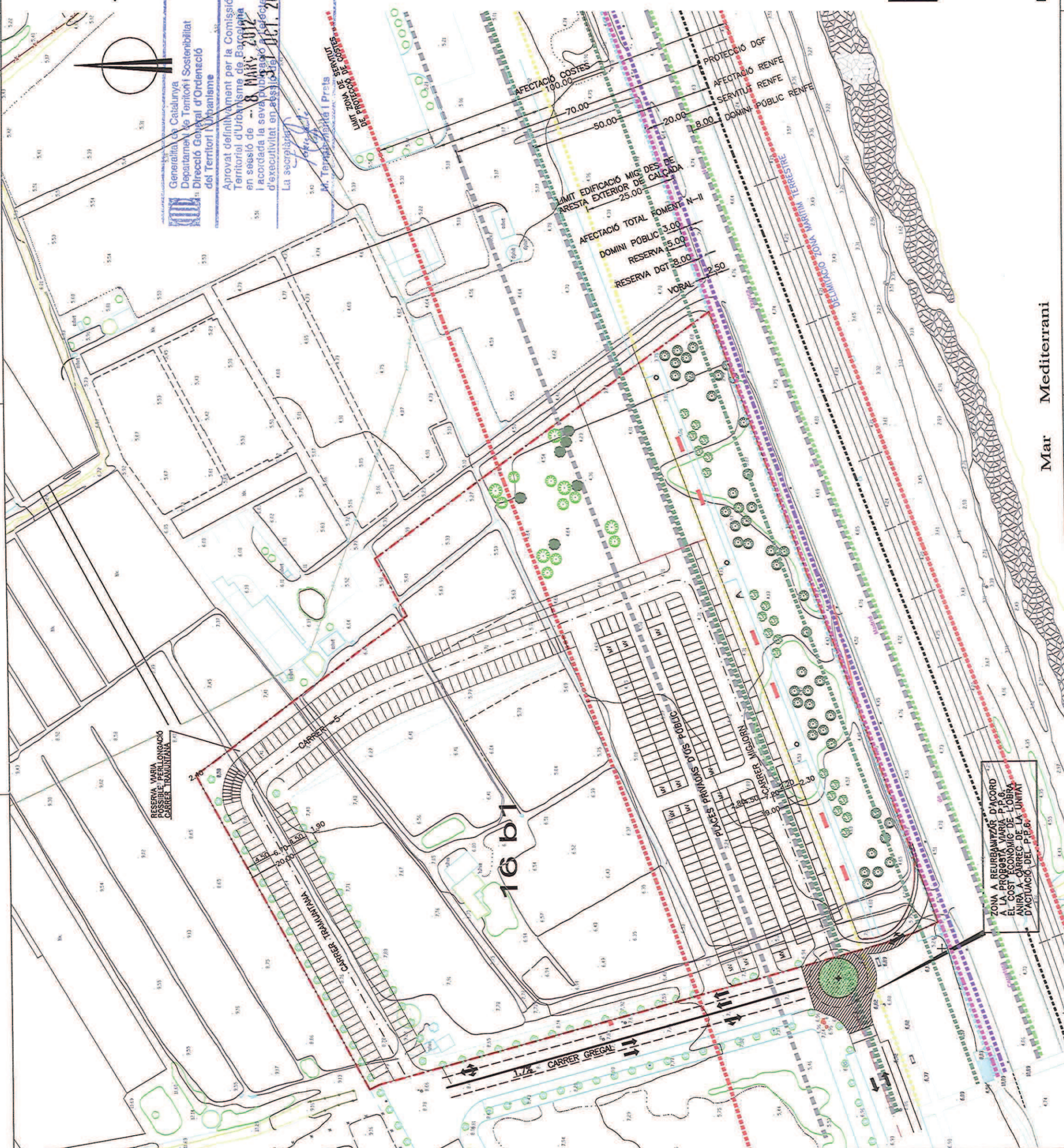
AJARDINAMENT I NOBILIARI PÚBLICS

Promotor: BUVISA

Per José Conti y Ass., S.L.

A. Campeny
NIF: B-003737333

NOVEMBRE 2011



ZONA A REURBANITZAR D'ACORD A LA PROPOSTA VIÀRIA P.P.6. EL COST ECONÒMIC DE L'OBRA ANIRA A CÀRREC DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DEL P.P.6.

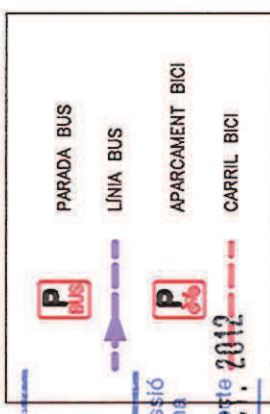
Mar Mediterrani

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORIZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

1/100

LIMIT DEL P. P.

L.O.E.
 LINIA OFICIAL EDIFICACIÓ
 (OCUPACIÓ MÀXIMA DE RESPECTIVA PARCEL·LA)



	AFFECTACIÓ COSTES 100 m.
	LIMIT EDIFICACIÓ MIG DES D'ARESTA EXTERIOR DE CALÇADA 25 m.
	DOMINI PÚBLIC 3 m.
	RESERVA 5 m.
	RESERVA DGT 8 m.
	SERVITUT DE RENFE 20 m.
	AFFECTACIÓ RENFE 50 m.
	DOMINI PÚBLIC 8 m.
	PROTECCIÓ DGF 70 m.

El projecte s'ha aprovat pel Pla de l'Urbanisme en sessió del dia 22 DES. 2011



P.P.6 VORÀMAR

EL MASNOU

14
 P. de PROJECTE

AFFECTACIONS I PROPOSTA DE MOBILITAT

ESC. 1:500

Promotor: BUAVIS
 Per: José Conti y Ass., S.L.
 A. Campeny
 EL MASNOU
 NOVENBRE 2011



Mar Mediterrani

EL PRESENT DOCUMENT ES CÒPIA DEL SEU ORIGINAL, L'AUTOR DEL QUAL ÉS L'ARQUITECTE JOSEP CONTI I MAQUEDA. LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL, AIXÍ COM QUALSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, NECESSITARÀ DE PRÈVIA AUTORITZACIÓ DE L'AUTOR, QUEDANT EN QUALSEVOL DELS CASOS PROHIBIDA LA SEVA MODIFICACIÓ.

1409

	AFECTACIÓ COSTES 100 m.
	LÍMIT EDIFICACIÓ MIG DES D'ARESTA EXTERIOR DE CALÇADA 25 m.
	DOMINI PÚBLIC 3 m.
	RESERVA 5 m.
	RESERVA DGT 8 m.
	SERVITUT DE RENFE 20 m.
	AFECTACIÓ RENFE 60 m.
	DOMINI PÚBLIC 8 m.
	PROTECCIÓ DGF 70 m.

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 22 DES. 2011

El Secretari,



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Ordenació
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 8 MARÇ 2012 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 31 OCT. 2012

La secretària

M. Teresa Mantó i Prats



P.P.6 VORÀMAR

EL MASNOU

15

P. de PROJECTE

AFECTACIONS

ESC. 1:1000

Promotor: BUVISA

Per: José Conti y Ass. S.L.

(Signature)
A. Campeny
EL MASNOU

NOVEMBRE 2011



PROTECCIÓ DE COSTES

Mar Mediterrani



FOMENT

Mar Mediterrani



REFOSOS

Mar Mediterrani



RENFE

Mar Mediterrani