



AJUNTAMENT DEL MASNOU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA  
GENERAL D'ORDENACIÓ  
URBANÍSTICA



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

DOCUMENT COMPRENSIU

Aprovació inicial

Juliol 2021



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



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

**Equip redactor:**

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

*Núria Noguer Pujadas, arquitecta*

*Carlota García de la Iglesia, arquitecta*

**Col·laboradors:**

*Avantprojecte arquitectònic Sector Can Barnades*

**BCA Arquitectura**

*Albert Blanch Segarra, arquitecte*

*Vanesa Piriz, arquitecta*

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

**TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals**

*Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg*

*Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg*

*Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica*

**VIA, Economia i Urbanisme, SLP**

*Enric González Duran, arquitecte*

*Georgina Vázquez Utzet, arquitecta*



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

## CONTINGUT

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

## ÍNDEX

<b>1. ANTECEDENTS I INTRODUCCIÓ .....</b>	<b>1</b>
1.1 ANTECEDENTS.....	1
1.2 INTRODUCCIÓ.....	1
<b>2. RESUM I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.....</b>	<b>3</b>
2.1 SITUACIÓ I ÀMBITS D'ACTUACIÓ .....	5
2.1.1 Situació i àmbits de la modificació.....	5
2.2 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT VIGENT DELS SUB-ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ .....	6
2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT .....	8
2.3.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació.....	8
2.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació.....	8
2.4 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 1 .....	8
2.5 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 2.....	9
2.6 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 3.....	9
2.7 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 4.....	9
2.8 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ DETALLADA DEL SUB-ÀMBIT 1.....	9
2.8.1 Estructura general de l'ordenació .....	9
2.8.2 Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades.....	9
2.9 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 2 .....	13
2.9.1 Estructura general de l'ordenació .....	13
2.9.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades .....	14
2.10 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 3 .....	15
2.10.1 Estructura general de l'ordenació .....	15
2.10.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades .....	15
2.11 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 4 .....	16
2.11.1 Estructura general de l'ordenació .....	16
2.11.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades .....	16
2.12 QUADRE RESUM I COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	17
<b>PLÀNOLS.....</b>	<b>21</b>









## 1.1 ANTECEDENTS

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

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

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

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

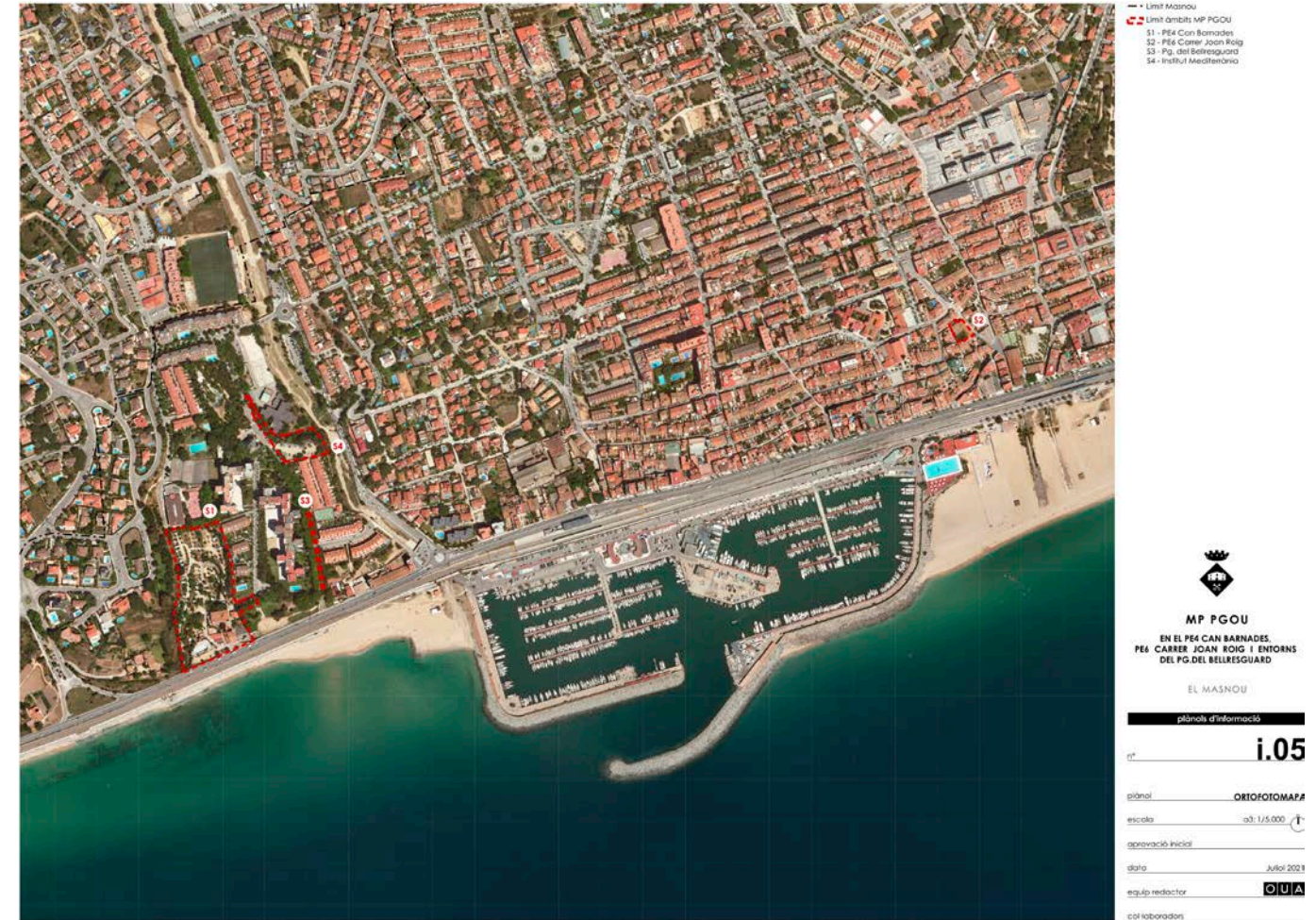
## 1.2 INTRODUCCIÓ

L'àmbit d'aquesta modificació abasta 4 àmbits diferenciats en el municipi del Masnou amb una superfície total de 23.218,36 m<sup>2</sup>.

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

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

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



Imatge 1: Situació dels 4 Sub-àmbits de la modificació







## 2.1 SITUACIÓ I ÀMBITS D'ACTUACIÓ

### 2.1.1 Situació i àmbits de la modificació

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

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

#### a) Sub-àmbit 1 - PE4 Can Barnades

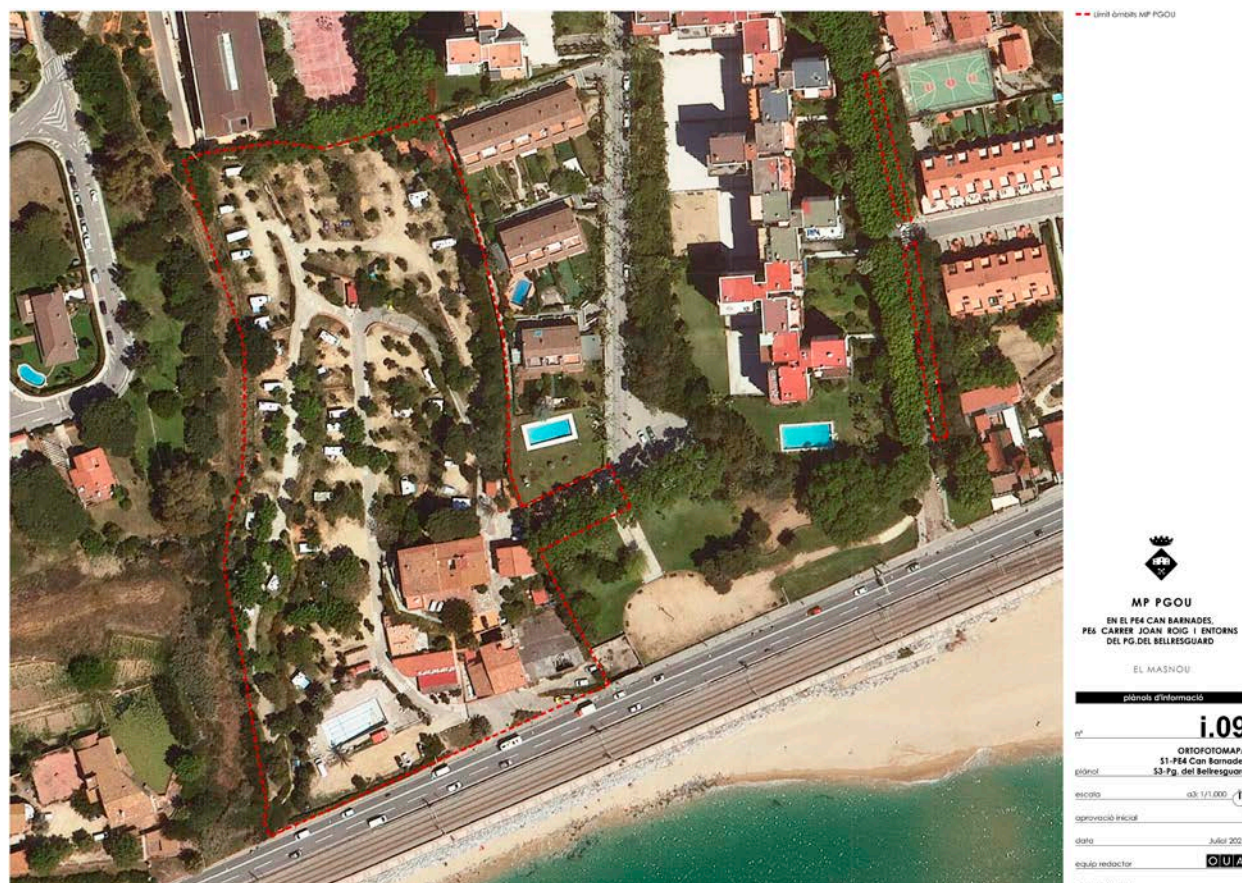
El primer sub-àmbit correspon als terrenys delimitats pel PGOU com a PE4 Can Barnades.

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

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

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

L'àmbit té una superfície total de 19.643,14m<sup>2</sup> i actualment està ocupat pel Càmping Masnou.



Imatge 2: Àmbits de la modificació puntual. Dreta sub-àmbit 1 PE4 Can Barnades i esquerra sub-àmbit 3 Pg. del Bellresguard

#### b) Sub-àmbit 2 - PE6 Carrer Joan Roig

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

L'àmbit es troba al casc antic del municipi, i correspon a una illa de 778,68m<sup>2</sup> delimitada pels carrers Joan Roig, Santa Anna i carrer de Bassegoda Amigó que conté l'antiga fàbrica de fils "El Pino", un edifici inclòs a l'inventari de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat (dins de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme) i conegut com a "La Fabriqueta".

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

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



Imatge 3: Àmbits de la modificació puntual. Sub-àmbit 2 PE6 Carrer Joan Roig

#### c) Sub-àmbit 3 - Pg. del Bellresguard

El tercer sub-àmbit incorporat a la present modificació és un àmbit reduït de 470,02m<sup>2</sup> de superfície situat al Pg. del Bellresguard.

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

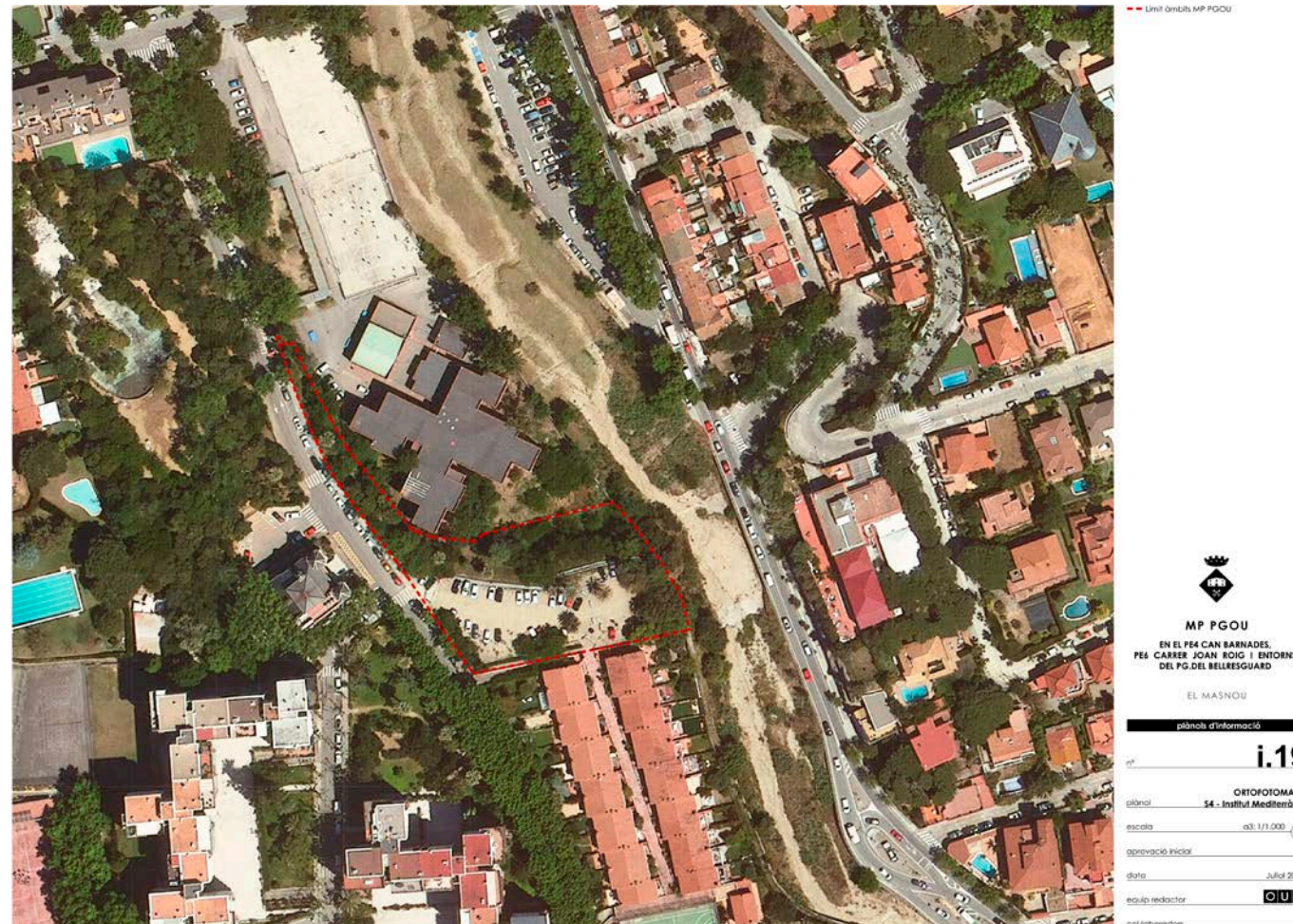
*Delimitació del sub-àmbit 3: Veure imatge 2*

**d) Sub-àmbit 4 – Institut Mediterrània**

L'última àrea inclosa al present document és una àrea d'uns 3.608,37m<sup>2</sup> ubicada al barri de Bellresguard-Can Teixidor, limitada a est per la Riera d'Alella, a nord per l'Institut Mediterrània, a oest pel Pg. del Bellresguard i a sud per la urbanització residencial de baixa densitat que anomenarem cases del passeig de la riera.

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

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



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

**2.2 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT VIGENT DELS SUB-ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ**

**a) Sub-àmbit 1 – PE4 Can Barnades**

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

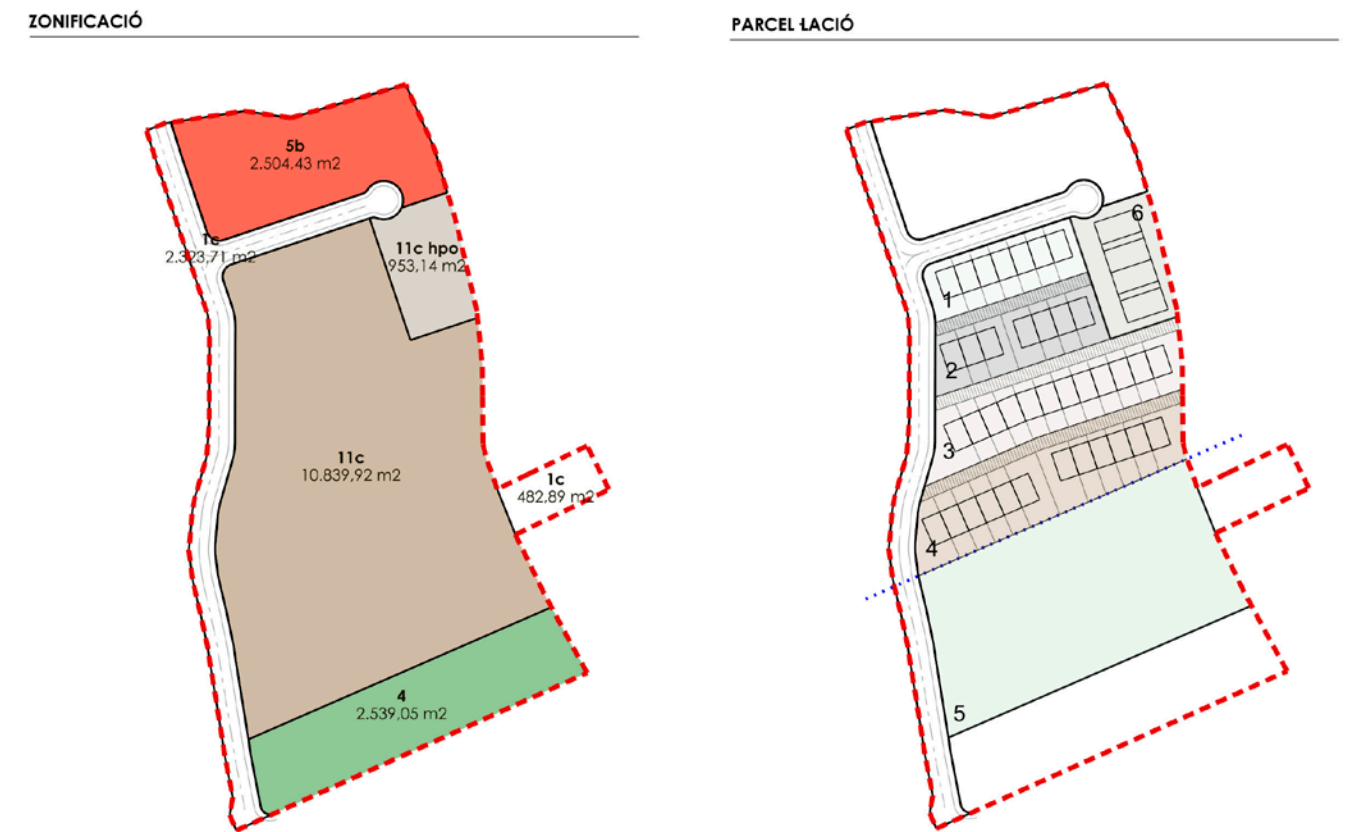
Analitzant les causes per les quals aquest planejament no s'ha portat a terme i després de fer-ne un exhaustiu estudi, se n'extreuen dues conclusions principals.

**1. Paràmetres i model de ciutat no viables**

Tal i com s'ha exposat en el punt anterior, els paràmetres fixats pel PE4 al PGOU determinen una edificabilitat bruta de 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s i una densitat de 30hab/ha. Aquests paràmetres proposen un model d'extensió de baixa densitat amb un elevat consum de sòl privat, conceptes que són contraris als principis d'ocupació racional del territori fixats per la LUC.

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

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



Imatge 5: Proposta de planejament i ordenació a partir de planejament vigent

Pot comprovar-se que els espais lliures proposats són els mínims per aconseguir els estàndards fixats al PGOU, i que la zona privada ocupa un elevat percentatge de la superfície del sector. Aquesta proposta comportaria la construcció de 39 habitatges unifamiliars (4.125,06m<sup>2</sup>st) ubicats en terrasses orientades a sud i 19 habitatges de protecció pública en un bloc plurifamiliar (1.767,88m<sup>2</sup>st).

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

**2. Inviabilitat econòmica**

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

**b) Sub-àmbit 2 – PE6 Carrer Joan Roig**

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

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

**1. Gestió inviable**

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

- Inclou 5 parcel·les privades
  - 3 parcel·les corresponen a 3 patis existents que pertanyen als propietaris dels habitatges que queden a la seva zona nord, és a dir, fora de l'àmbit del PE6.
  - 1 parcel·la correspon a la zona sud de l'àmbit que resta lliure d'edificació.
  - 1 parcel·la correspon a l'edificació protegida "Fàbrica de Fils el Pino" i a les seves edificacions annexes. La nau industrial es troba en desús i força deteriorada degut a la seva inactivitat.
- L'aprofitament que es fixa pel mateix correspon al reconeixement del sostre existent. El sostre màxim edificable són 501m<sup>2</sup>, dels quals 235m<sup>2</sup> corresponen a la Nau industrial existent ("La Fabriqueta") i 266m<sup>2</sup> corresponen als edificis annexats a l'esmentada nau, també existents.
- El pla determina que dels 756m<sup>2</sup> de superfície que té l'àmbit, 327m<sup>2</sup> hauran de destinar-se a espais lliures amb la finalitat de comunicar els carrers Sant Pau i Monturiol, a través d'un passatge cobert aprofitant una de les voltes de la nau existent.

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

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

Adicionalment, sí que es concreta la càrrega de cessió i urbanització d'un espai lliure de 327 m<sup>2</sup> que hauria d'assumir-se per part dels propietaris de l'àmbit sense que a aquests se'ls reconegui un aprofitament addicional, ja que l'aprofitament previst (sense densitat) es correspon amb el sostre existent.

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

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

**c) Sub-àmbit 3 – Pg. del Bellresguard**

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

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

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



Imatge 6: Vista actual del sub-àmbit 3



Imatge 7: Planejament vigent de l'àmbit

**d) Sub-àmbit 4 – Institut Mediterrània**

El planejament vigent al sub-àmbit 4 de la present modificació correspon a una zona qualificada com a zona verda. Actualment aquesta zona és utilitzada com a aparcament per l'Institut Mediterrània ubicat al nord.

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



Imatge 8: Vista actual de l'aparcament existent



Imatge 9: Planejament vigent de l'àmbit

## 2.3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

### 2.3.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

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

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

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

### 2.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 1

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

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

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

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

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

- **Re-definició de l'àmbit** delimitat al PGOU per una millor relació i connectivitat sostenible amb l'entorn consolidat. Aquesta re-definició de l'àmbit permet ajustar les previsions de sistema viari, simplificant la mobilitat rodada a partir de la nova connexió amb la N-II i afavorint la mobilitat cívica amb la urbanització del Pg. Bellresguard i el parc del Mirador ja consolidat.
- **Re-ordenació del sòl** afavorint un model més eficient d'ocupació que garanteix la transformació del sòl urbà amb un increment de sistemes públics i una ocupació racional del territori d'acord amb el model de ciutat compacta, buscant l'adequada implantació de l'edificació segons criteris de compatibilitat amb l'entorn residencial ja edificat.
- **Definició de nous paràmetres d'ordenació** del sostre residencial inclòs en aquest àmbit que permetin esmenar les raons d'invialitat generades per el planejament vigent. D'una banda, consolidar un model residencial de tipologia plurifamiliar coherent i respectuós amb el context edificat de l'entorn i, d'altra banda, reconsiderar l'edificabilitat i densitat previstes per tal de fer viable el sector.
- **Delimitació d'un polígon d'actuació** que garantirà la correcta gestió urbanística de l'actuació, concreció de l'ordenació de l'àmbit, previsió de cessions i càrregues externes i execució de totes les obres i serveis urbanístics necessaris de forma gratuïta pel municipi.
  - Obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta dels sòls de sistema viari per tal de garantir la connexió del Passatge de la Constitució amb la N-II.
  - Obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta dels nous sòls de sistema no previstos al PGOU i que es destinaran a Espai Lliure per tal de reequilibrar la previsió d'espai lliure en aquest enclavament; possibilitant la connexió del Mirador del Bellresguard amb el parc de Can Teixidor i millorant la connectivitat dels recorreguts entre aquets dos nodes. Aquesta reserva d'espai lliure és 5.886,59 m<sup>2</sup> major respecte el planejament vigent i permetrà configurar un gran parc urbà en continuïtat al Mirador de Bellresguard salvant el desnivell entre la N-II i la cota d'implantació de les edificacions.



Aquesta continuïtat es veurà reforçada a mig-llarg termini quan es dugui a terme el re-escalat de la pròpia N-II al Maresme, un cop sigui efectiva la fi de la concessió de la C-32 i aquesta passi a ser l'artèria principal de connexió entre les poblacions del Masnou i les principals centralitats metropolitanes referides a aquest àrea: Barcelona i Mataró.

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

## 2.5 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 2

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.6 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 3

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

## 2.7 CRITERIS I OBJECTIUS SUB-ÀMBIT 4

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

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

### 2.8.1 Estructura general de l'ordenació

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

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

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

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

#### a) Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual varia, en part, la classificació del sòl prevista del planejament vigent. Segons l'establert a l'article 31 del TRLU, el sòl que es troba en Sòl Urbà Consolidat (540,14 m<sup>2</sup> de sistema viari de l'àmbit proposat) passaran a ser Sòl Urbà No Consolidat ja que s'inclouen a l'àmbit amb l'objectiu de ser re-urbanitzats com a zona verda. La resta de l'àmbit (19.103 m<sup>2</sup> coincidint amb l'àmbit ja delimitat al planejament vigent) mantenen la condició de sòl urbà no consolidat.

#### b) Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

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

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

**ZONES**

Les zones de la modificació en el sub-àmbit 1 representen un total del 38,85% de la superfície, amb 7.631,90 m<sup>2</sup>.

**Zona de volumetria ordenada de Can Barnades (clau 11cb) – 6.421,62 m<sup>2</sup> / 32,69%**

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

**Zona destinada a habitatge protegit de Can Barnades (clau 11cb-hp) – 1.210,28 m<sup>2</sup> / 6,16%**

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



Imatge 10: Planejament proposat Sub-àmbit 1

**SISTEMES**

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

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

**Sistema Viari (clau 1c) – 1.755,37 m<sup>2</sup> / 8,94 %**

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

El planejament vigent en l'àmbit de sòl urbà no consolidat de Can Barnades preveia una reserva de 2.000 m<sup>2</sup> de sistema viari. L'àmbit inclòs en la proposta d'àmbit provinent de sòl urbà consolidat es correspon amb una qualificació de sistema viari de 540,14m<sup>2</sup>, sumant un total de 2.540,14m<sup>2</sup>. Respecte aquesta reserva, la proposta de modificació redueix el sistema viari en 784,87m<sup>2</sup>, amb una reserva total de 1.755,37m<sup>2</sup>. Aquesta superfície és suficient per aconseguir l'objectiu de connexió amb la N-II fixat al planejament vigent, així com per resoldre l'accessibilitat a les parcel·les privades afavorint un model residencial que promogui la mobilitat cívica recolzada sobre el sistema d'espais lliures.

**Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 7.796,59 m<sup>2</sup> / 39,69 %**

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

El sector compta amb 7.796,59m<sup>2</sup> d'espais lliures qualificats amb la clau 4. Els sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat. Seran de domini públic i només s'admetran els usos públics i col·lectius previstos a la normativa.

**Sistema d'Equipaments (clau 5b) – 2.459,28 m<sup>2</sup> / 12,52%**

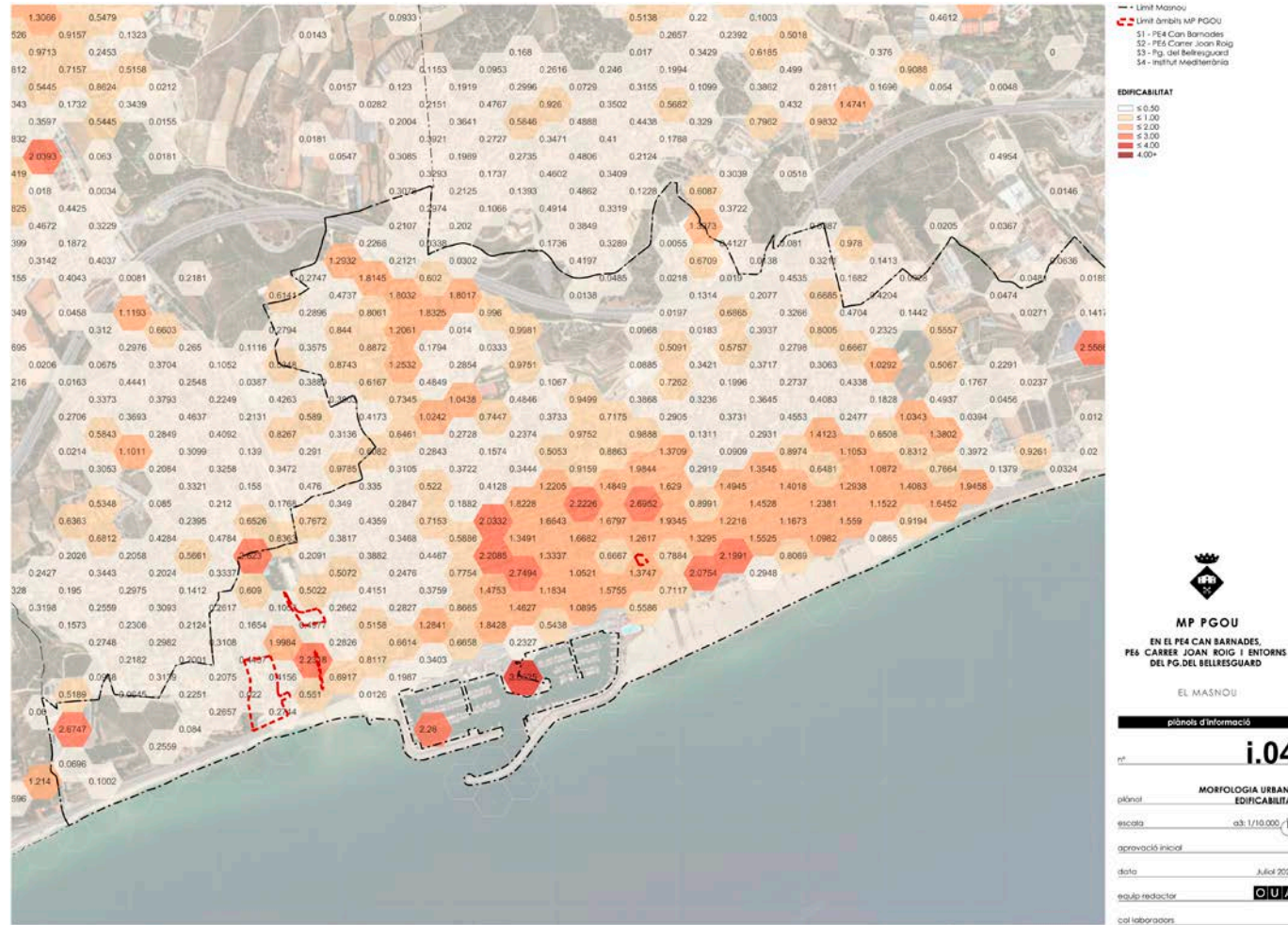
En el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació es preveu una reserva d'equipaments públics de 2.459,28m<sup>2</sup> que es corresponen amb la reserva que ja fixava el Pla General en la fitxa del sector i que s'hauran de destinar a l'ampliació de l'Escola Lluís Millet localitzada al límit nord del àmbit. La subclau d'aquest equipament és d'aquesta manera la corresponent als equipaments educatius, clau 5b. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

**c) Aprofitament**

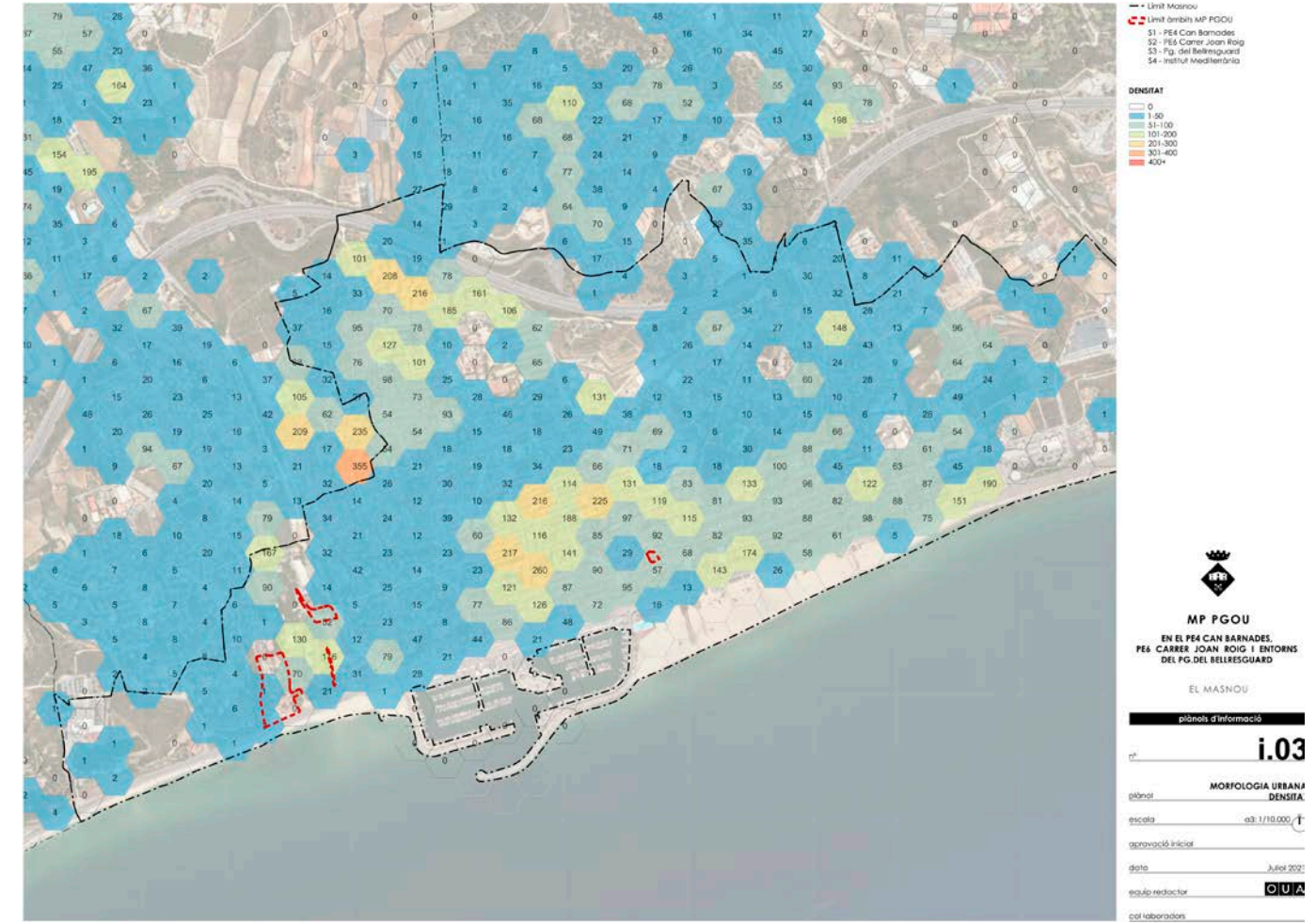
El planejament vigent en l'àmbit de Can Barnades és inviable. Inviàble des d'un punt de vista econòmic i raó principal que ha motivat que no s'hagi desenvolupat des que el Pla General el va delimitar, però també inviable des d'un punt de vista de l'ordenació resultant. Els paràmetres previstos a la fitxa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

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

Tal i com es mostra en les imatges adjuntes, el sector de Can Barnades es troba en un punt entremig de dues morfologies clarament diferenciades; d'una banda la urbanització del Bellresguard amb edificacions plurifamiliars de gran alçada i concentració d'habitatges, i d'altra banda, el teixit de cases unifamiliars aïllades de parcel·la gran (mitja de 1.000 m<sup>2</sup>s) amb habitatges unifamiliars de gran superfície, jardí i piscina privada.



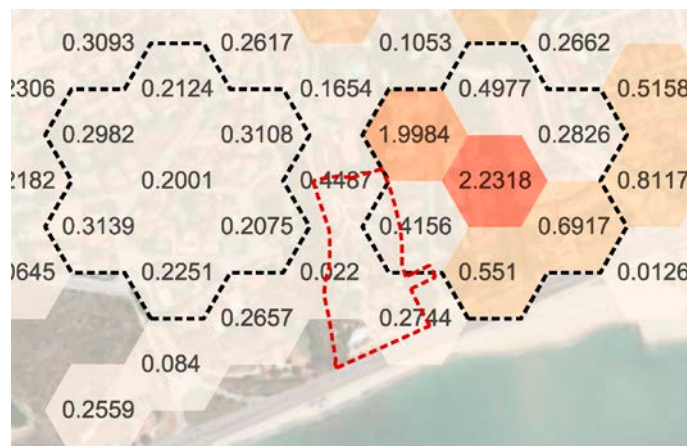
Imatge 11: Edificabilitat per hectàrea homogènia al Masnou. Font: elaboració pròpia



Imatge 13: Densitat per hectàrea homogènia al Masnou. Font: elaboració pròpia

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

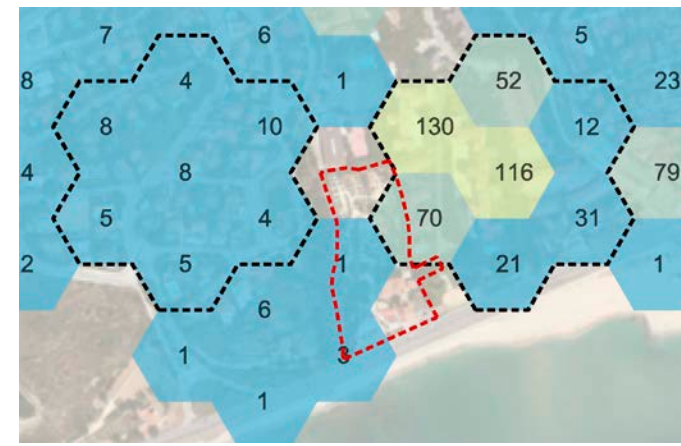
A l'hora de determinar els nous paràmetres pel sector Can Barnades es proposa preveure l'edificabilitat mitja de l'entorn. En escollir dues àrees representatives d'ambdós teixits, es pot concloure que l'edificabilitat bruta mitja del teixit residencial de baixa densitat és de 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, mentre que l'edificabilitat mitja de la urbanització del Bellresguard és de 0,95 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. A partir d'aquests dos paràmetres, el càlcul de l'edificabilitat mitja de l'entorn proper a Can Barnades és de 0,6m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.



Imatge 12: En negre les àrees contemplades de cada morfologia per el càlcul de l'edificabilitat mitja

Pel que fa a la densitat, la diferenciació entre ambdós teixits és encara més acusada, ja que el model de baixa densitat en aquesta àrea és de parcel·la i edificació molt gran, essent els habitatges unifamiliars de gran superfície. La superfície mitja dels habitatges oscil·la entre els 350 i 550 m<sup>2</sup>, arribant en alguns casos fins els 850m<sup>2</sup>.

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



Imatge 14: En negre les àrees contemplades de cada morfologia per el càlcul de la densitat mitja

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

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

En primera instància es fixa l'edificabilitat del sector en **0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s**, donat que és resultat de la mitja de l'entorn i que alhora és un valor pròxim a l'edificabilitat dels sectors previstos al Pla General. Així, pot concloure's que és una edificabilitat adequada i coherent pel desenvolupament que es planteja.

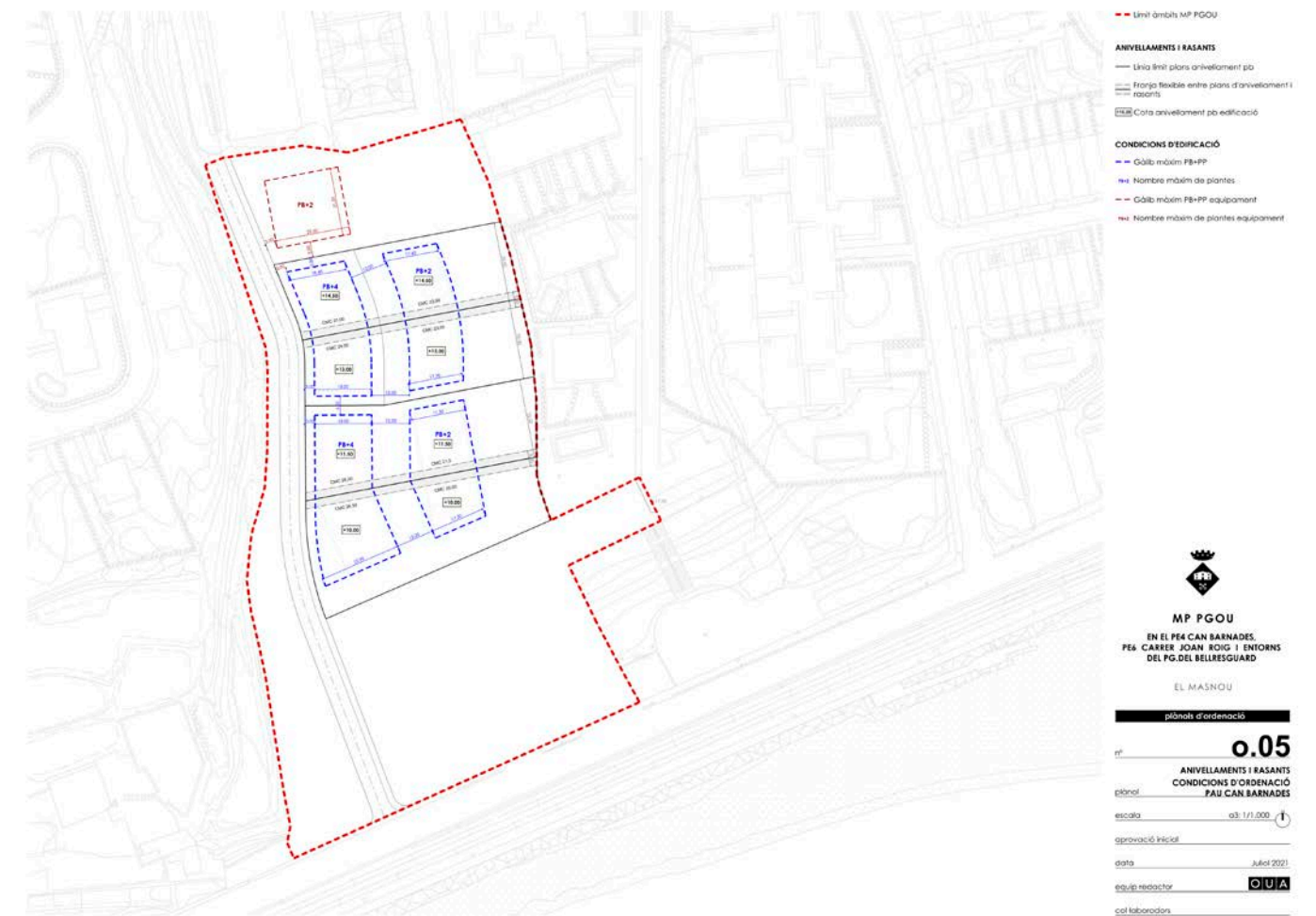
A partir del sostre màxim resultant i aplicant superfícies mitges per habitatge òptimes per a cada tipologia (aproximadament 100 m<sup>2</sup> en habitatge lliure i 90 m<sup>2</sup> en habitatge de protecció) en resulta una densitat mitja de l'àmbit de 61,60 hab./ha. Aquest valor de densitat s'arrodoneix fins a **60 hab./ha**, que és de fet coherent amb la densitat mitja del municipi i amb la densitat mitja de la urbanització del Bellresguard.

**d) Ordenació de l'edificació**

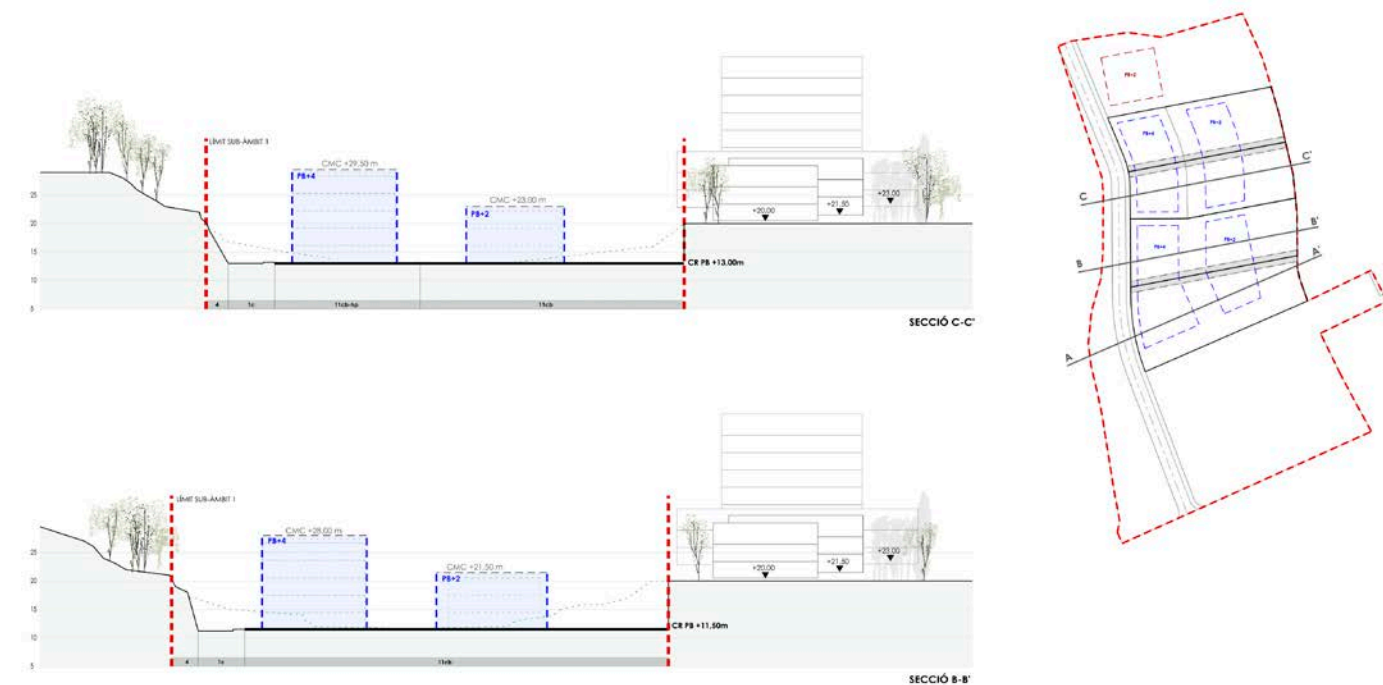
L'ordenació proposa 4 plataformes adaptades al terreny i a la topografia en sentit paral·lel al mar de forma integrada i coherent amb la topografia existent. Cadascuna d'aquestes plataformes defineix una cota d'anivellament per la pb de l'edificació que podrà modificar-se a l'hora de redactar el projecte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

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

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



Imatge 16: Plànol normatiu Sub-àmbit 1. Condicions d'ordenació, anivellaments i rasants



Imatge 15: Plànol normatiu Sub-àmbit 1. Seccions normatives

Les plataformes que es generen permeten salvar el desnivell de forma gradual amb l'entorn. Aquestes plataformes es fixen de forma regular amb salts de 1,5 metres de forma que la CMC queda també pautaada i ordenada amb un ritme constant.

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

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

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

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

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

**e) Cessions i compromisos dels propietaris**

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

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

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

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

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

**f) Polígon d'Actuació**

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

**g) Quadre resum Sub-àmbit 1**

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

**h) Pressupost estimatiu de les Obres i Serveis**

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

PAU CAN BARNADES				
Cost d'urbanització intern			PEM	PEC
Vialitat rodada	1.755,37 m²	200,00 €/m²s	351.074,00 €	417.778,06 €
Completació vialitat existent	351,07 m²	20,00 €/m²s	7.021,48 €	8.355,56 €
Enderrocs				137.200,00 €
Parcs i Jardins	7.796,59 m²	40,00%	95,00 €/m²s	296.270,42 €
		60,00%	25,00 €/m²s	116.948,85 €
<b>Total</b>			<b>771.314,75 €</b>	<b>1.055.064,55 €</b>
<b>Extres</b>				
Portada electricitat				94.185,05 €
Cànon ACA				282.906,00 €
Despesa gestió		15,00%		158.259,68 €
Indemnització activitat càmping				900.000,00 €
Indemnització edificacions				672.400,00 €
<b>Total</b>				<b>2.107.750,73 €</b>
<b>Despesa TOTAL</b>				<b>3.162.815,28 €</b>

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

**2.9 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 2**

**2.9.1 Estructura general de l'ordenació**

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

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

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

La rehabilitació d'aquesta edificació així com el seu destí com a usos culturals permetrà re-activar i esponjar el nucli històric del Masnou en un punt en el que la compactació del propi nucli és molt elevada i la generació de noves

permeabilitats obre l'oportunitat a noves relacions i sinergies completant l'estructura urbana existent. Amb la recuperació d'aquesta edificació com equipament públic es reforçarà l'eix del c/Bonaventura Bassegoda i es facilitarà l'obertura d'una nova connexió paral·lela a mar buscant la connexió entre el c/ St. Pau i el c/ Monturiol.

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

**2.9.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades**

**a) Classificació del sòl**

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

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

**b) Qualificació del sòl. Zones i Sistemes**



Imatge 17: Planejament proposat Sub-àmbit 2

**ZONES**

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

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

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

**SISTEMES**

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

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

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

**c) Aprofitament**

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

**d) Ordenació de l'edificació**



Imatge 18: Condicions d'ordenació Sub-àmbit 2

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

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

**e) Cessions i compromisos dels propietaris**

Tal i com s'ha exposat en aquest mateix apartat del sub-àmbit 1, es fixa la cessió gratuïta del sòl i l'edificació qualificada d'equipament que es correspon amb els 707,11m<sup>2</sup> qualificats d'equipament i amb les parcel·les cadastrals 3124401DF4932S0001OW i 3124410DF4932S0001JW. Aquesta cessió queda vinculada al desenvolupament del sub-àmbit 1 com a càrrega externa.

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

**f) Polígons d'Actuació**

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

**g) Quadre resum Sub-àmbit 2**

SUB-ÀMBIT 2 - PE6 FABRIQUETA			SUNC		TOTAL		
<b>SÒL</b>	<b>TOTAL</b>			<b>778,68 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>	<b>778,68 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,00%</b>
	<b>SISTEMES</b>			<b>707,11 m<sup>2</sup>s</b>	<b>90,81%</b>	<b>707,11 m<sup>2</sup>s</b>	<b>90,81%</b>
	Equipament	<b>5</b>		707,11 m <sup>2</sup> s	90,81%	707,11 m <sup>2</sup> s	90,81%
	Espai lliure	<b>4</b>		0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
	Viarí	<b>1c</b>		0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
<b>ZONES</b>	<b>volumetria ordenada</b>			<b>71,57 m<sup>2</sup>s</b>	<b>9,19%</b>	<b>71,57 m<sup>2</sup>s</b>	<b>9,19%</b>
				0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%	0,00 m <sup>2</sup> s	0,00%
	casc antic	<b>10 no ed</b>		71,57 m <sup>2</sup> s	9,19%	71,57 m <sup>2</sup> s	9,19%
<b>SOSTRE</b>	<b>EDIFICABILITAT BRUTA</b>		<b>0,000 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>				
	<b>SOSTRE TOTAL</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>				<b>100,00%</b>
	Habitatge lliure		0,00 m <sup>2</sup> st				0,00%
	Nau		0,00 m <sup>2</sup> st				0,00%

**2.10.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades**

**a) Classificació del sòl**

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

**b) Qualificació del sòl. Zones i Sistemes**



Imatge 19: Planejament proposat Sub-àmbit 3

**2.10 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ SUB-ÀMBIT 3**

**2.10.1 Estructura general de l'ordenació**

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

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

**SISTEMES**

Els sistemes d'aquesta modificació en el sub-àmbit 3 corresponen al 100% de la superfície del amb 264,73m<sup>2</sup>.

**Sistema Viari (clau 1c) – 264,73 m<sup>2</sup> / 100 %**

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

c) **Quadre resum Sub-àmbit 3**

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

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

2.11.1 Estructura general de l'ordenació

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

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

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

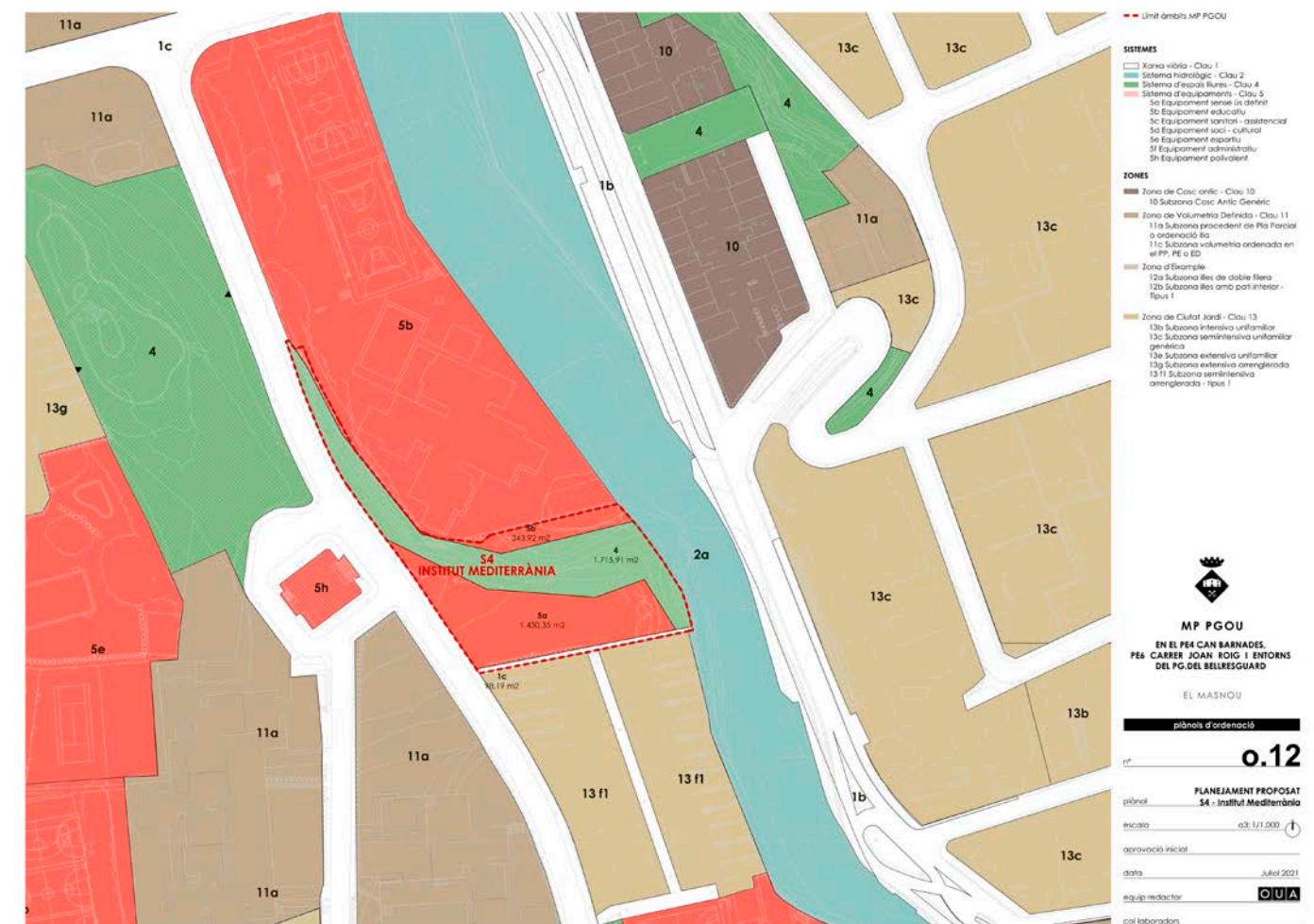
Per tal d'ampliar les reserves d'equipament del barri del Bellresguard, i donat que la present proposta de modificació en el sub-àmbit 1 preveu una gran reserva d'espai lliure que justament acomplirà les funcionalitats pròpies d'aquest destí en la urbanització del Bellresguard, es considera oportú ajustar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

2.11.2 Classificació, qualificació, ordenació i cessions proposades

a) **Classificació del sòl**

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

b) **Qualificació del sòl. Zones i Sistemes**



Imatge 20: Planejament proposat Sub-àmbit 4

**SISTEMES**

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

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

El sistema viari compren les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible. D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en el sub-àmbit 4 d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

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

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



**Sistema d'Equipaments educatius (clau 5b) – 343,92 m<sup>2</sup> / 9,53%**

En la zona nord del sub-àmbit 4 d'aquesta modificació es preveu reajustar la qualificació d'equipament adaptant-la al límit cadastral i físic de la finca que hi confronta, corresponent a l'Institut Mediterrània. La reserva d'equipament en aquest punt s'incrementa 343,92m<sup>2</sup>.

**Sistema d'Equipaments sense ús definit (clau 5a) – 1.450,35 m<sup>2</sup> / 40,19%**

A la part sud del sub-àmbit es proposa ampliar la reserva d'equipaments qualificant com a tals un total de 1.450,35m<sup>2</sup> que serviran per donar servei al barri del Bellresguard.

**c) Quadre resum Sub-àmbit 4**

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

**2.12 QUADRE RESUM I COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MODIFICACIÓ PUNTUAL**

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

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

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

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

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

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

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









PLANEJAMENT VIGENT

--- Limit Masnou

**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

- SUNC  
Sòl Urbà No Consolidat
- SUC  
Sòl Urbà Consolidat

**ÀMBITS MP PGOU**

- S1 - PE4 Can Barnades
- S2 - PE6 Carrer Joan Roig
- S3 - Pg. del Bellesguard
- S4 - Institut Mediterrània



PLANEJAMENT PROPOSAT



**MP PGOU**

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

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **dc.01**

plànol **COMPARATIVA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

escala a3: 1/5.000

aprovació inicial \_\_\_\_\_

data Juliol 2021

equip redactor **OUA**

col·laboradors \_\_\_\_\_



PLANEJAMENT VIGENT

- - Limit Masnou
  - Limit àmbits MP PGOU
- SISTEMES**
- Xarxa viària - Clau 1
  - Sistema hidrològic - Clau 2
  - Sistema de serveis tècnics - Clau 3
  - Sistema d'espais lliures - Clau 4
  - Sistema d'equipaments - Clau 5
- ZONES**
- Zona de Casc Antic
  - Zona de Volumetria Definida
  - Zona d'Eixample
  - Zona de Ciutat Jardí
  - Zona Industrial
  - Zona industrial Terciari



PLANEJAMENT PROPOSAT

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

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **dc.02**

plànol **COMPARATIVA QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

escala a3: 1/5.000 

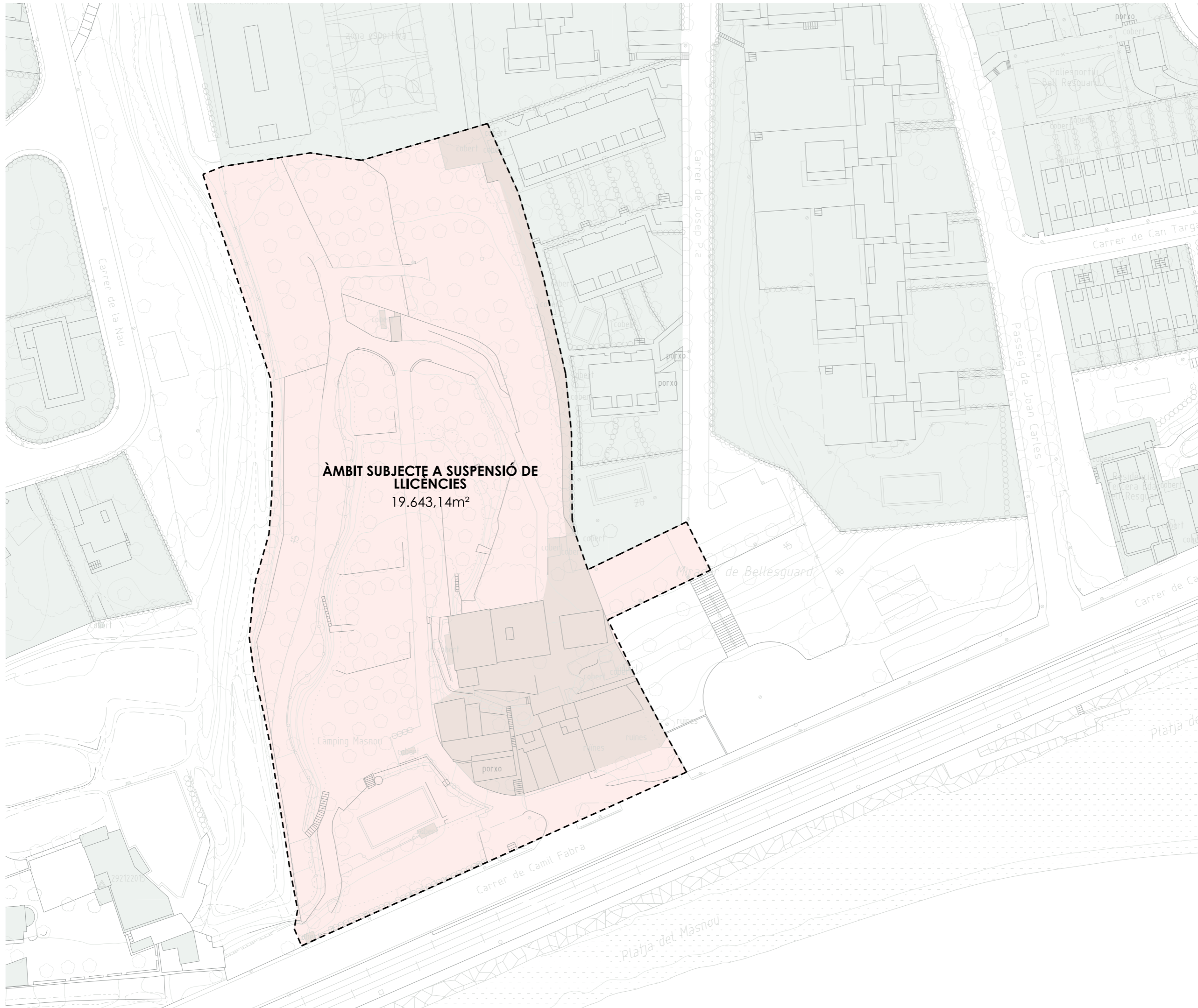
aprovació inicial

data Juliol 2021


equip redactor **OUA**

col·laboradors





**LLEGENDA**

 Àmbit subjecte a suspensió de licències



**MP PGOU**

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

EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **dc.03**

plànol **PLÀNOL SUSPENSIÓ LICÈNCIES  
S1-PAU Can Barnades**

escala a3: 1/1.000 

aprovació inicial

data Juliol 2021

equip redactor **OUA**

col·laboradors

