



Gustavo Adolfo Roca Priante - (TCAT)

Diligència: Per acord de la Junta Govern Local de l'Ajuntament del Masnou de data 9 d'octubre de 2025 es va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació PAU La Colomina Sud. El secretari 2025.10.10 12:19:07 +02'00'

ARQUITECTES ASSOCIATS

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL PAU LA COLOMINA SUD

JULIOL 2025

Av. President Kennedy - Carrer Torrent de Can Gaio
EL MASNOU

MARIA VENTURA RIBAS - JAUME I FRANCISCA COT VENTURA

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP
99-23

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - Arquitecte
JOSEP SOLER BARCELÓ - Arquitecte

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL PAU LA COLOMINA SUD**

EL MASNOU

MARIA VENTURA RIBAS I JAUME I FRANCESCA COT VENTURA

**HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP
JULIOL 2025**

DOCUMENT NÚM. 1

MEMÒRIA

DOCUMENT NÚM. 1 - MEMÒRIA

ÍNDEX

- 1.1 Índex de documentació del Projecte de Reparcel·lació
- 1.2 Objecte del Projecte de Reparcel·lació
- 1.3 Justificació de la conveniència del Projecte de Reparcel·lació i adequació al planejament vigent
 - 1.3.1 Desenvolupament urbanístic del PAU la Colomina Sud
 - 1.3.2 Qualificació urbanística del PAU la Colomina Sud
- 1.4 Descripció de la Unitat Reparcel·lable
- 1.5 Estructura de la propietat del sòl. Quantificació de les finques aportades
 - 1.5.1 Aportació pública i aportació privada
 - 1.5.2 Finques aportades segons amidaments reals. Quadre de propietats i superfícies
- 1.6 Paràmetres d'ordenació de la Unitat Reparcel·lable
- 1.7 Criteris per definir i quantificar els drets dels propietaris
 - 1.7.1 Criteris d'assignació de drets
 - 1.7.2 Determinació del valor del sòl aportat
- 1.8 Criteris de valoració dels béns i drets indemnitzables i de les càrregues que corresponen als propietaris
 - 1.8.1 Criteris de valoració dels béns indemnitzables
 - 1.8.2 Valoració de les càrregues que corresponen als propietaris
- 1.9 Quantificació dels drets dels propietaris
- 1.10 Criteris d'adjudicació de les finques resultants
- 1.11 Compte de liquidació provisional

1.1 ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

DOCUMENT NÚM. 1 - MEMÒRIA

- 1.1 Índex de documentació del Projecte de Reparcel·lació
- 1.2 Objecte del Projecte de Reparcel·lació
- 1.3 Justificació de la conveniència del Projecte de Reparcel·lació i adequació al planejament vigent
- 1.4 Descripció de la Unitat Reparcel·lable
- 1.5 Estructura de la propietat del sòl. Quantificació de les finques aportades
- 1.6 Paràmetres d'ordenació de la Unitat Reparcel·lable.
- 1.7 Criteris per definir i quantificar els drets dels propietaris.
- 1.8 Criteris de valoració dels béns i drets indemnitzables i de les càrregues que corresponen als propietaris.
- 1.9 Quantificació dels drets dels propietaris.
- 1.10 Criteris d'adjudicació de les finques resultants.
- 1.11 Compte de liquidació provisional.

DOCUMENT NÚM. 2 - RELACIÓ DE PROPIETARIS. NATURALESA I QUANTIA DELS DRETS

- 2.1 Relació de propietaris de finques i titulars de càrregues i gravàmens. Quantia dels drets.
- 2.2 Descripció de les finques aportades.
- 2.3 Relació de béns i drets indemnitzables.

DOCUMENT NÚM. 3 - PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

- 3.1 Relació de finques.
- 3.2 Relació de finques adjudicades a l'Ajuntament en concepte de cessions obligades.
- 3.3 Descripció de les finques resultants.

DOCUMENT NÚM. 4 - TAXACIÓ DE BÉNS I DRETS INDEMNITZABLES

DOCUMENT NÚM. 5 - COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

DOCUMENT NÚM. 6 - CRITERIS DE TRASLLAT DE CÀRREGUES

DOCUMENT NÚM. 7 - PLÀNOLS

1. El marc territorial.....E: 1/50.000
2. El sector en relació amb el municipi.....E: 1/7.500
3. El sector en l'ortofotomapa de Catalunya.....E: 1/7.500
4. El sector en relació amb el Planejament vigent.....E: 1/2.000
5. Topografia i usos del sòlE: 1/500
6. Estructura de la propietat del sòl. Finques aportades i superfícies.....E: 1/500
7. Delimitació de les finques resultants i superfíciesE: 1/500
8. Superposició de finques aportades i finques resultants.....E: 1/500
9. Localització de cessionsE: 1/500

1.2 OBJECTE DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El Projecte de Reparcel·lació es redacta per voluntat de MARIA VENTURA RIBAS i JAUME COT VENTURA, usufructuària la primera de la totalitat dels terrenys amb aprofitament urbanístic, i titular d'una quota indivisa del 50% el segon, amb l'objecte de desenvolupar els terrenys que la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 classifica com a sòl urbà delimitat i que constitueixen el PAU la Colomina Sud. Aquest sector es delimita com un polígon d'actuació amb predomini d'usos residencials.

Els sistemes urbanístics i les zones d'aprofitament privat s'ordenen a través de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en data de 24 de gener de 2022, però supeditant la seva publicació al DOGC i consegüent executivitat, a la presentació d'un text refós, el qual va ser verificat en sessió de 18 de juny de 2022 i publicat al DOGC en data 6 d'octubre de 2022.

L'objecte del present projecte és distribuir de forma equitativa entre els titulars de les finques incloses en l'àmbit del sector, els beneficis i càrregues derivades del desenvolupament de l'ordenació urbanística.

En referència als beneficis, aquests estan constituïts per l'aprofitament de cada parcel·la adjudicada en la reparcel·lació. Pel que fa a les càrregues, les constitueixen, en primer lloc, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament a Sistemes. En segon lloc, les càrregues estan constituïdes per les despeses que es deriven de la urbanització del sector.

La valoració de les despeses d'urbanització queda reflectida en el document del Projecte d'urbanització del PAU la Colomina Sud.

Com a conseqüència de la reparcel·lació s'adjudiquen als propietaris les parcel·les resultants en proporció als seus drets respectius, i es cedeixen a l'Administració els terrenys i les parcel·les que els corresponen, d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el Decret 305/2006 de 18 de juliol. En la modalitat de sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica, els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que determina el planejament.

1.3 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT

1.3.1 DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DEL PAU LA COLOMINA SUD

El document de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en data de 24 de gener de 2022, però supeditant la seva publicació al DOGC i consegüent executivitat, a la presentació d'un text refós, el qual va ser verificat en sessió de 18 de juny de 2022 i publicat al DOGC en data 6 d'octubre de 2022, tenia com a principal objectiu la formació d'una gran illa d'equipaments, delimitada per l'avinguda del President John F. Kennedy, pel carrer de l'Abat Escarré i per un nou carrer que prolonga el carrer del Torrent de Can Gaio, i aconseguir-ne la titularitat pública. Aquesta illa acull l'Escola Municipal Marinada i el Camp d'Esports Municipal d'Ocata. L'Ajuntament del Masnou volia consolidar-la com a una gran illa d'ús d'equipament públic.

Complementàriament es volia aconseguir la urbanització del nou vial que connecta el carrer Torrent de Can Gaio fins a enllaçar amb l'avinguda del President John F. Kennedy, la prolongació del carrer de Xile fins al carrer de Salvador Espriu i la connexió del carrer de Xile amb l'illa d'equipament a través d'una àrea d'espais lliures de nova creació.

Un altre objectiu de la MpPGOU era adequar les tipologies residencials de baixa densitat, previstes en l'àmbit de la modificació, a tipologies més adequades a les necessitats d'habitatge del Masnou i específicament per aconseguir sòl residencial de titularitat pública que faciliti les polítiques de promoció de l'habitatge protegit per part de l'Ajuntament.

El desenvolupament urbanístic del PAU la Colomina Sud es fa seguint les determinacions incloses en les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Begues, en les pròpies ordenances contingudes en la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3, i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

La Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 classifica 8.733 m² de sòl urbà no consolidat, on es determina la situació dels sistemes urbanístics i les zones d'aprofitament privat. El sector PAU la Colomina Sud té per objecte i finalitat, primer deixar sense efecte el vigent PAU2-UA2; segon redefinir la situació de vials i zones qualificades amb clau 11-c-cs (Zona de volumetria definida. Subzona volumetria ordenada en el pla parcial, Pla especial, Estudi de detall o Polígon d'actuació); preveure dins del Sistema viari un nou carrer que connecta el carrer del Torrent de Can Gaio fins a enllaçar amb el carrer del President John F. Kennedy incorporant una rotonda al inici de la prolongació d'acord amb les previsions del Pla de mobilitat que està redactant l'Ajuntament; i prolongar el carrer de Xile fins al carrer de Salvador Espriu.

El present projecte de Reparcel·lació es redacta seguint les determinacions de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 pel que fa a la seva gestió, la qualificació i l'assignació d'usos. També té en compte la determinació dels sistemes urbanístics amb la finalitat d'obtenir les cessions que el planejament determina, iniciant un procés que té com a objectiu final el repartiment entre els propietaris de les despeses generades per la total urbanització del polígon.

En els plànols núm. 1, 2, 3 i 4 del Projecte de Reparcel·lació, a escales 1/50.000, 1/7.500 i 1/2.000 s'indiquen la situació del sector en relació amb el terme municipal, el municipi i l'ortofotomapa de Catalunya i les determinacions bàsiques d'ordenació fixades pel Pla General d'Ordenació Urbana, en referència a les qualificacions urbanístiques i la localització dels sistemes.

1.3.2 QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SUD AVINGUDA MEDITERRÀNIA NORD

El Projecte de modificació de l'àmbit del PAU la Colomina Sud establert en la Modificació puntual del PGOU del Masnou en el Sector 10 Llevant, "la Colomina" N3 conté una fitxa amb els principals paràmetres per al desenvolupament de l'àmbit.

- **Superfície Total del PAU la Colomina Sud..... 8.733 m²**

Les superfícies per a sistemes de cessió obligada i gratuïta són:

- Xarxa viària bàsica (Clau 1b)	2.489 m ²
- Sistema d'espais lliures (Clau 4)	1.708 m ²
- Sistema d'equipaments (Clau 5)	154 m ²

SUPERFÍCIE TOTAL PER A SISTEMES..... 4.351 m²

El sòl privat queda regulat per la següent zonificació:

- Zona nucli antic (Clau 10)	86 m ²
- Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud (Clau 11-c-cs)	3.482 m ²
- Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud per a Habitatge protegit (Clau 11-hp-cs)	814 m ²

SUPERFÍCIE TOTAL D'APROFITAMENT PRIVAT..... 4.382 m²

La regulació dels Sistemes i les disposicions generals del Sòl urbà queden determinats en els Títols IV i V de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou i en els Capítols II i III de les Normes Urbanístiques de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3.

Les qualificacions urbanístiques que es determinen en la MpPGOU en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 queden grafiades en el present Projecte de Reparcel·lació en el plànol núm. 4 *El sector en relació amb el Planejament vigent*, a escala 1/2.000.

1.4 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

Els terrenys del sector tenen una configuració sensiblement inclinada, amb un pendent pronunciat que descendeix en sentit NO-SE, essent el punt més alt el vèrtex situat a la part alta del carrer del Torrent de Can Gaio a la cota 27,08 m, i la més baixa a la intersecció del carrer de Xile amb el carrer de Mèxic a la cota 16,80 m.

El sector limita al oest amb l'avinguda del president J.F.Kennedy, al límit sud amb el carrer de Mèxic, al est amb el carrer del Torrent de Can Gaio i al nord amb un altre solar sense edificar per a equipaments sense ús definit.

Actualment els terrenys del sector estan ocupats de forma majoritària per un solar sense edificar, ocupats per matolls i altre tipus de vegetació, excepte el tram del carrer de Xile que es troba actualment recentment urbanitzat.



La superfície de la unitat reparcel·lable és de 8.740 m².

En el plànol núm. 5 *La Unitat Reparcel·lable. Topografia i usos del sòl*, a escala 1/500, queden grafiades la delimitació exacta de l'àmbit del sector, les seves característiques topogràfiques i els usos del sòl.

1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL. QUANTIFICACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

1.5.1 APORTACIÓ PÚBLICA I APORTACIÓ PRIVADA

Dins l'àmbit del PAU la Colomina Sud s'inclou una única finca de titularitat privada, la finca és un solar sense edificar i està ocupat per matollar i altre tipus de vegetació.

Un dels objectius del present Projecte de Reparcel·lació és l'obtenció de part dels terrenys de propietat privada, per passar-los a titularitat pública i completar, així, les cessions que la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 reserva per als Sistemes. Un altra objectiu del Projecte de Reparcel·lació és avaluar les despeses que genera l'execució de la urbanització i els costos que corresponen als titulars de les finques incloses en l'àmbit de l'actuació en proporció a la superfície aportada.

Les superfícies i els titulars de les finques aportades segons l'amidament recent realitzat a la unitat reparcel·lable són els següents:

SUPERFÍCIE DE FINQUES DE TITULARITAT PRIVADA

- Superfície Finca aportada núm. 1. 8.740 m²

SUPERFÍCIE TOTAL DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE 8.740 m²

1.5.2 FINQUES APORTADES SEGONS AMIDAMENTS REALS. QUADRE DE PROPIETATS I SUPERFÍCIES

El llistat dels titulars de les finques aportades amb les superfícies reals i les superfícies que consten a les escriptures de propietat és el següent:

NÚM. FINCA	TITULARS	SUPERFÍCIE (m ²)	% APROFITAMENT
1	MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA	8.740	100,00%
TOTAL SÒL DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE		8.740	100,00

La situació i els límits de les finques aportades queden grafiats en el plànol núm. 6 *Estructura de la propietat del sòl. Finques aportades i superfícies*, a escala 1/500.

1.6 PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

Els paràmetres d'ordenació i les superfícies del PAU la Colomina Sud queden determinats en els plànols, memòria i normes urbanístiques de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 i en la Proposta de modificació del PAU la Colomina Sud, redactada en paral·lel al present Projecte de reparcel·lació.

Com a conseqüència de l'adaptació topogràfica de l'àmbit del projecte de reparcel·lació, el tipus d'urbanització i per la reserva d'un espai per a la ubicació d'una estació transformadora d'energia elèctrica, les superfícies reals de cessió són les que segueixen:

SISTEMES

- Xarxa viària bàsica (Clau 1b)	2.206 m ²
- Sistema de serveis tècnics (Clau 3)	21 m ²
- Sistema d'espais lliures (Clau 4)	1.981 m ²
- Sistema d'equipaments (Clau 5)	154 m ²
SUPERFÍCIE TOTAL PER A SISTEMES.....	4.362 m²

ZONES

- Zona nucli antic (Clau 10)	94 m ²
- Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud (Clau 11-c-cs)	3.470 m ²
- Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud per a Habitatge protegit (Clau 11-hp-cs)	814 m ²
SUPERFÍCIE TOTAL D'APROFITAMENT PRIVAT.....	4.378 m²

SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR8.740 m² 100,00%

A la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 s'estableix la normativa urbanística següent:

Polígon d'actuació urbanística PAU LA COLOMINA SUD

1. Condicions d'ordenació i edificació:

- L'ordenació dibuixada en els plànols d'ordenació és vinculant.

2. En tots aquells aspectes no contemplats en les determinacions específiques i expresses d'aquest polígon d'actuació urbanística serà d'aplicació la regulació de la Zona de casc antic (Clau 10), de la Zona de volumetria definida. Subzona volumetria ordenada en el P. parcial, P. especial, Estudi de detall o Polígon d'actuació (Clau 11-c), de la Zona de volumetria definida. Subzona volumetria ordenada en el P. parcial, P. especial, Estudi de detall o Polígon d'actuació d'Habitatge protegit (Clau 11-hp) i la Zona residencial plurifamiliar en volumetria específica d'Habitatge protegit (Clau C-hp).

3. Paràmetres:

Sistemes

Sistema de comunicacions (Clau 1b)	2.489,00 m ²
Sistema d'espais lliures (Clau 4)	1.708,00 m ²
Sistema d'equipaments (Clau 5).....	154,00 m ²
Superfície total per a sistemes	4.351,00 m²

Zones

Zona de casc antic (Clau 10).....	86,00 m ²
Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud (Clau 11-c-cs).....	3.482,00 m ²
Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud per a Habitatge protegit (Clau 11-hp-cs)	814,00 m ²
Superfície total d'aprofitament privat	4.382,00 m ²
Superfície PAU LA COLOMINA SUD	8.733,00 m ²
Sostres màxims	
Habitatge lliure.....	4.668,72 m ²
Habitatges de protecció pública.....	2.000,88 m ²
Total sostre.....	6.669,60 m ²
Sostre antic PAU-2.....	2.669,60 m ²
Sostre de nova implantació de l'antic PAU la Colomina Sud.....	4.000,00 m ²
Coefficient d'edificabilitat brut	0,7637 m ² st/m ² sòl
Nombre màxim d'habitatges	
Habitatge lliure.....	47 habitatges
Habitatges de protecció pública.....	21 habitatges
Nombre màxim d'habitatges.....	68 habitatges

4. Cessions

En el marc d'aquest polígon d'actuació urbanística s'han de cedir gratuïtament el sòl reservat pel planejament destinat a sistemes, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'antic PAU-2 i el sòl corresponent al 15% sobre l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació o la seva substitució pel valor econòmic, d'acord amb l'article 46.2.b del TRLU.

5. Condicions de gestió i execució

- El desenvolupament urbanístic d'aquest polígon d'actuació comportarà la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització corresponents.
- El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- El desenvolupament d'aquest polígon d'actuació comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització del Sistema viari i Sistema d'espais lliures públics.
- El desenvolupament d'aquest polígon d'actuació comportarà la reserva del 30% del sostre per a destinar-lo a habitatge de protecció pública amb la qualificació de genèrica i d'específica d'acord amb l'article 77.2 de la Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.



Les zones i els sistemes de cessió obligatòria estan regulats per les Normes Urbanístiques que determina la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 amb l'articulat següent:

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE SISTEMES I ZONES

Article 9 Sistemes inclosos en la Modificació puntual

La present Modificació puntual del PGOU del Masnou inclou la qualificació dels següents sistemes:

Sistema de comunicacions (Clau 1).....	2.597 m ²
Sistema de serveis tècnics (Clau 3).....	25 m ²
Sistema d'espais lliures (Clau 4).....	4.136 m ²
Sistema d'equipaments (Clau 5).....	5.199 m ²

Article 10 Regulació del sistema de comunicacions (Clau 1)

La regulació relativa al sistema de comunicacions estarà subjecte a les determinacions contingudes al Títol V, Capítol segon, articles 310 a 317 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou.

Article 11 Regulació del sistema de serveis tècnics (Clau 3)

La regulació relativa al sistema de serveis tècnics estarà subjecte a les determinacions contingudes al Títol V, Capítol quart, articles 340 a 346 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou.

Article 12 Regulació del sistema d'espais lliures (Clau 4)

La regulació relativa al sistema d'espais lliures estarà subjecte a les determinacions contingudes al Títol V, Capítol cinquè, articles 347 a 353 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou.

Article 13 Regulació del sistema d'equipaments (Clau 5)

La regulació relativa al sistema d'equipaments estarà subjecte a les determinacions contingudes al Títol V, Capítol sisè, articles 354 a 360 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou.

Article 14 Zones incloses en la Modificació puntual

La present Modificació puntual de PGOU del Masnou les següents zones:

Zona de casc antic (Clau 10)	86 m ²
Zona de volumetria definida. Subzona volumetria ordenada en el Polígon d'actuació PAU La Colomina Sud (Clau 11-c-cs).....	3.482 m ²
Zona de volumetria definida. Subzona volumetria ordenada en el Polígon d'actuació PAU La Colomina Sud per a Habitatge Protegit (Clau 11-hp-cs).....	814 m ²
Zona residencial plurifamiliar en volumetria específica (Clau C-8)	7.124 m ²
Zona residencial plurifamiliar en volumetria específica d'habitatge protegit (Clau C-hp)	1.145 m ²

Article 15 Regulació de la zona de casc antic (Clau 10)

El sòl qualificat de zona de casc antic (Clau 10) inclòs dins l'àmbit de la present Modificació Puntual de PGOU, manté les determinacions establertes en el planejament vigent. Aquest sòl no serà edificable ni contribuirà en el còmput del sostre edificable.

Article 16 Regulació de la zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud (Clau 11-c-cs)

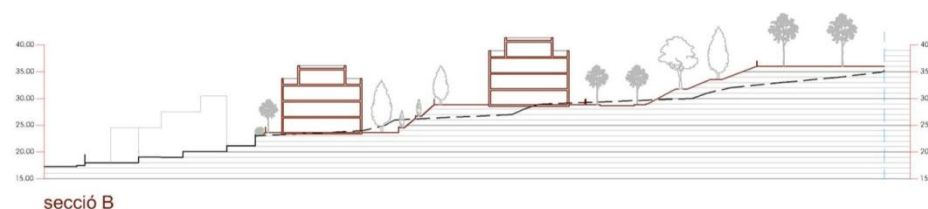
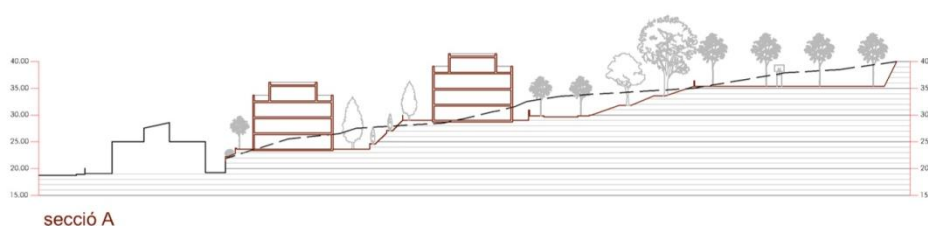
1. El sistema d'ordenació de l'edificació és per volumetria específica, modalitat per configuració flexible. Es defineix un volum màxim de l'edifici d'acord amb l'article 82 de les Normes Urbanístiques del PGOU. La concreció volumètrica de les edificacions s'haurà de determinar en el projecte constructiu d'acord amb les condicions d'edificació que s'assenyalen en el plànol P.02 Planejament proposat.
2. L'ús principal de l'edificació és el residencial en la modalitat d'habitatge plurifamiliar. Com a usos compatibles s'estableixen els previstos en el PGOU.

3. La present modificació puntual del PGOU defineix en el plànol P.02 Planejament proposat el sostre màxim edificable màxim de l'illa, el sostre residencial màxim, el nombre màxim d'habitatges. Aquests paràmetres es resumeixen en el quadre següent:

Clau	Sostre residencial màxim m ²	Sostre altres usos mínim m ²	Sostre edificable màxim m ²	Núm. plantes	Nombre habitatges màxim	Règim habitatge
						Tipologia
11-c-cs	4.668,72	0,00	4.668,72	PB+2+sc	47	HABITATGE LLIURE

4. En el cas de que l'edificació de la illa s'efectuï per fases, el primer projecte constructiu que es presenti per a l'obtenció de la llicència d'obres, haurà d'estudiar la implantació de la totalitat de les edificacions de la illa.
5. En el plànol P.02 Planejament proposat es determina el nivell de la plataforma d'implantació de les edificacions. Les edificacions situaran la planta baixa en aquest nivell, amb una tolerància de 1 m, per sobre o per sota. La situació del terra de la planta baixa serà el pla per a determinar l'aplicació de l'alçada reguladora.

En els espais lliures de l'edificació no poden aparèixer murs de contenció de més de 4,5 metres d'alçada.



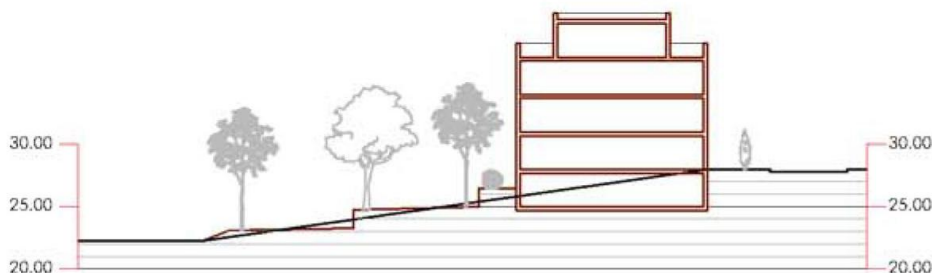
6. Es permet que les plantes soterrani superin l'ocupació de la planta baixa de l'edifici sempre que l'ús de la planta soterrani sigui de garatge i fins a una superfície màxima que permeti el compliment de la previsió mínima de places d'aparcament per a turismes, motocicletes i bicicletes i en tot cas mantenint la distància que separa l'edificació de l'alineació de vial dibuixada en els plànols d'ordenació.
7. Els cossos sortints poden sobrepassar el perímetre edificable màxim i la seva regulació serà la que s'estableix en les Normes urbanístiques del PGOU. La planta sota coberta es situarà dins del gàlib delimitat per un pla inclinat amb un pendent del 30% amb arrencada a l'alçada reguladora màxima de l'edifici a la intersecció amb el pla de les façanes de major longitud, definides per a cada unitat d'edificació. La planta sota coberta tindrà una separació mínima de 3 m respecte el pla de les façanes més llargues de l'edifici.
8. L'espai resultant a la planta sota coberta tindrà l'ús residencial vinculat a l'habitatge de la planta inferior. Mai es podrà constituir com a habitatge independent respecte a l'habitatge de la planta inferior, des del qual tindrà també vinculat el seu accés.
9. El nombre màxim de plantes de les edificacions es fixa en el quadre anterior i en el plànol esmentat. L'alçada màxima de l'edificació per a edificis de planta baixa i dues plantes pis i de planta baixa, dues plantes pis i espai sota coberta és fixa en 10,50 m.

(...)

Article 18 Zona de volumetria definida. Subzona volumetria ordenada en el Polígon d'actuació PAU La Colomina Sud per a Habitatge Protegit (Clau 11-hp-cs)

1. La present Modificació puntual estableix en l'àmbit del PAU La Colomina Sud una unitat d'edificació situada en front de la prolongació del carrer del Torrent de can Gaio destinada a la construcció d'habitatge protegit amb la qualificació de genèrica o d'específica d'acord amb la definició de l'article 77 de la Llei 17/2019 de 23 de desembre, delimitada en el plànol P.02 Planejament proposat.

El sistema d'ordenació de l'edificació és per volumetria específica, modalitat per configuració flexible. Es defineix un volum màxim de l'edifici d'acord amb l'article 82 de les Normes Urbanístiques del PGOU. La concreció volumètrica de l'edificació s'haurà de determinar en el projecte constructiu d'acord amb les condicions d'edificació que s'assenyalen en el plànol P.02 Planejament proposat.



2. *L'ús principal de l'edificació és el residencial en la modalitat d'habitatge plurifamiliar destinat a habitatge de protecció oficial. Com a usos compatibles s'estableixen els previstos en el PGOU. El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar l'estàndard de 70 m²/habitatge.*
3. *La planta sota coberta es situarà dins del gàlib delimitat per un pla inclinat amb un pendent del 30% amb arrencada a l'alçada reguladora màxima de l'edifici a la intersecció amb el pla de les façanes de major longitud, definides per a cada unitat d'edificació. La planta sota coberta tindrà una separació mínima de 3 m respecte el pla de les façanes més llargues de l'edifici.*
L'espai resultant a la planta sota coberta tindrà l'ús residencial vinculat a l'habitatge de la planta inferior. Mai es podrà constituir com a habitatge independent respecte a l'habitatge de la planta inferior, des del qual tindrà també vinculat el seu accés.
4. *Els cossos sortints poden sobrepassar el perímetre edificable màxim i la seva regulació serà la que s'estableix en les Normes urbanístiques del PGOU.*
5. *L'alçada màxima de l'edificació per edificis de planta baixa i dues plantes pis i de planta baixa, dues plantes pis i espai sota coberta és fixa en 10,50 m.*
6. *El sostre destinat a habitatge de protecció pública és de 2.000,88 m².*

1.7 CRITERIS PER DEFINIR I QUANTIFICAR ELS DRETS DELS PROPIETARIS

1.7.1 CRITERIS D'ASSIGNACIÓ DE DRETS

Els criteris que serveixen per establir els drets dels titulars dels terrenys aportats per desenvolupar el PAU la Colomina Sud són determinats per l'article 120 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme; i pels articles 132, 133, 139 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

1. Els drets dels propietaris, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.
2. Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament. Si no hi ha acord, es valoren tenint en compte els criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. La valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic de les diverses zones, establint el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.
3. Les parcel·les resultants estaran situades al mateix lloc de les finques aportades a la reparcel·lació i adjudicades als mateixos titulars, sense perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.
4. Les diferències d'adjudicació han de ser objecte de compensació econòmica entre els titulars, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost.
5. Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, i se'n satisfarà l'import als titulars amb càrrec al Projecte de Reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització.
6. S'adjudicaran com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin les característiques adequades per a edificar-hi d'acord al planejament urbanístic.
7. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es farà constar així en el projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral en cada cas.

De la quantificació i l'amidament real de les finques aportades i la proporció que suposa, en resulta el llistat següent:

NÚM. FINCA	TITULARS	SUPERFÍCIE (m ²)	% APROFITAMENT
1	MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA	8.740	100,00%
TOTAL SÒL DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE		8.740	100,00%

1.7.2 DETERMINACIÓ DEL VALOR DEL SÒL APORTAT

L'article 126-1b del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que les finques resultants es valoraran de la manera que decideixin per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament atribuït pel planejament urbanístic, o subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic establertes a l'article 37 de l'esmentada llei. Aquest article estableix que si l'àmbit de l'actuació comprèn diverses zones, s'establirà el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, i que els valors homogeneïtzats hauran d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa de la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

Malgrat això, l'article 140.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, estableix que la ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

En el desenvolupament urbanístic del PAU la Colomina Sud es determinen tres qualificacions urbanístiques amb aprofitament privat:

- Zona nucli antic (Clau 10)
- Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud (Clau 11-c-cs)
- Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud per a Habitatge protegit (Clau 11-hp-cs)

El total de sostre màxim d'aprofitament urbanístic privat que permeten aquestes zones és de 6.669,60 m² sostre, repartit en funció del tipologia residencial:

- HABITATGES PLURIFAMILIARS DE RENDA LLIURE	4.668,72 m ² sostre
- HABITATGES PLURIFAMILIARS HPP	2.000,88 m ² sostre
TOTAL SOSTRE	6.669,60 m ² sostre

Atesa l'ordenació urbanística que determina de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3, el valor del sòl aportat es determinarà en relació amb l'edificabilitat permesa per les diverses qualificacions urbanístiques ponderada pels coeficients correctors d'homogeneïtzació pels usos i per la situació en què es troben. També es considera que no cal aplicar coeficients correctors per a homogeneïtzar els diferents emplaçaments de les finques resultants, sobretot tenint en compte que aquestes es situen properes a on s'emplacen les finques originàries. Per contra, caldrà aplicar coeficients d'homogeneïtzació a l'hora de valorar el sostre destinat als diferents usos.

ESTUDI DE L'APROFITAMENT DE LA PROMOCIÓ

L'article 126.1b del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que les finques resultants es valoraran de la manera que decideixin per unanimitat els propietaris afectats, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament atribuït pel planejament urbanístic, o subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.

En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic establertes a l'article 37 de la llei esmentada. Aquest article estableix que si l'àmbit de l'actuació comprèn diverses zones, s'establirà el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, i que els valors homogeneïtzats hauran d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa de la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

Malgrat això, l'article 140.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol, estableix que la ponderació del valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

D'acord amb el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, la valoració del sòl urbanitzat s'obtindrà aplicant el coeficient d'edificabilitat, permès a les zones d'aprofitament privat que estableixen les determinacions de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3, al valor de la repercussió del sòl, segons l'expressió:

$$V_s = E \times V_{RS}$$

On:

V_s = Valor del sòl urbanitzat en euros per metre quadrat de sòl

E = Edificabilitat que correspon a l'ús considerat, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl

V_{RS} = Valor de repercussió del sòl de l'ús considerat, en euros per metre quadrat edificable

Aquest valor de repercussió del sòl es determina pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió que fixa el mateix Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V_{RS} = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

V_{RS} = Valor de repercussió del sòl de l'ús considerat en euros per metre quadrat edificable

V_v = Valor de venda del metre quadrat d'edificació del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat significatiu, en euros per metre quadrat edificable

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial de l'activitat de promoció immobiliària. Aquest valor de K, que amb caràcter general es fixa en 1,40, estarà reduït a 1,20 per als habitatges de protecció, tal com permet el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

V_c = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projecte i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

PREU EN VENDA DE LES DIFERENTS TIPOLOGIES D'HABITATGE V_v

S'ha fet un estudi de mercat a partir de 10 mostres de preus en venda d'habitatges plurifamiliars de renda lliure situats al nucli del Masnou. Han estat escollides per incloure-les a l'estudi aquelles edificacions que tenen similars característiques a les que es poden construir, pel que fa referència a la seva superfície.

Per tal de determinar quin és el coeficient d'homogeneïtzació més adient a aplicar a cada un dels testimonis, cal comparar-los amb l'objecte de valoració en funció dels paràmetres de situació, superfície, estat de conservació..., a fi de fer-los comparables, semblants i fins i tot idèntics en relació al valor, a les tipologies, ubicació, característiques... que previsiblement s'edificaran segons les previsions del projecte, i del mercat, a la zona de referència. Un dels paràmetres

importants a considerar, és el que es refereix a l'antiguitat de l'immoble, ja que s'ha de tenir en compte que cada un dels testimonis s'ha de menysvalorar més o menys per equiparar-lo a un immoble d'obra nova, en funció de la seva antiguitat i estat de conservació, si s'ha rehabilitat alguna vegada o no.

Una vegada comparats i homogeneïtzats els testimonis de l'estudi de mercat el valor de mercat o preu més probable de venda l'immoble de característiques similars al immoble objecte de referència i equiparat a nova construcció és de:

Quadre de valors dels preus dels habitatges plurifamiliars de renda lliure

Localització	Superfície Construïda (m2)	Preu (€)	Preu unitari (€/m2)	Estat de conservació	Estat / Antiguitat	Localització	Garatge/ascensor	Valor repercussió (€/m2)
Carrer Roger de Flor	80	275.000	3.437,50	Bo	1,05	1	1,1	3.970,31
Bellresguard-Can Teixidó	276	730.000	2.644,93	Bo	1,1	1	1	2.909,42
Ocata	94	290.000	3.085,11	Bo	1,15	1,05	1,1	4.097,80
Carrer d'Itàlia	144	422.500	2.934,03	Bo	1,05	1,05	1,1	3.558,24
Bellresguard-Can Teixidó	220	725.000	3.295,45	Bo	1	1	1	3.295,45
Centre	68	275.000	4.044,12	Bo	1,1	1	1,1	4.893,39
Centre	115	368.000	3.200,00	Bo	1,05	1	1,1	3.696,00
Califòrnia - Santa Madrona	113	512.500	4.535,40	Bo	1,15	1	1	5.215,71
Ocata	135	449.000	3.325,93	Bo	1,15	1,05	1	4.016,06
Centre	123	516.000	4.195,12	Bo	1,15	1	1	4.824,39
VALOR MITJÀ DE VENDA DELS HABITATGES PLURIFAMILIARS DE RENDA LLIURE.....						40.476,77	: 10	4.047,68

A partir de les 10 mostres s'estableix la mitjana de valors en **4.047,68 €/m²** de sostre.

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge estableix els preus màxims de l'habitatge nou protegit i concertat en base a la situació geogràfica, econòmica i social. Pel que fa a l'habitatge protegit de règim general i especial, els preus han estat recentment modificats pel decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Es consideren zones geogràfiques els àmbits territorials en què es distribueixen les comarques i els municipis de Catalunya a efectes de ponderació entre la ubicació de l'habitatge i els ingressos de les unitats que hi habiten, com a criteri per a l'atorgament d'ajuts, i per a la fixació de la renda màxima de lloguer i els preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial. S'estableixen a Catalunya quatre zones geogràfiques que es denominen A, B, C i D.

Per tal de determinar l'adscripció a les diferents zones geogràfiques s'ha de tenir en compte el lloguer mitjà resultant de la mitjana de les rendes pactades en els contractes dipositats en el Registre de fiances dels contractes de lloguer del Institut Català del Sòl corresponents al darrer any natural complet de què es disposin.

Els municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada es determinen tenint en Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge compte, com a mínim, les variables següents: nombre d'inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial; producció d'habitatge protegit; estoc d'habitatges acabats sense vendre; lloguer mitjà contractual; renda familiar disponible bruta; llars joves; immigració econòmica, i variació de la població.

La relació dels municipis inclosos en aquestes àrees és queda relacionada en l'annex del Decret 75/2014. Aquests habitatges poden ser de règim general, règim especial o preu concertat.

El Decret Llei 50/2020 modifica el decret 17/2019 pel que fa al règim transitori modificant consegüentment la taula de preus de l'habitatge protegit de règim general i especial. L'article 1 estableix:

Modificació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge estableix dos tipus d'habitatge protegit en funció de la tinença de l'habitatge: genèric en el qual s'admet l'habitatge protegit en venda o lloguer, o específic on l'única possibilitat de tinença és el lloguer.

D'altra banda, s'afegeix una disposició transitòria, la cinquena bis, al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amb la redacció següent:

“Cinquena bis. Preus de venda i rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

Quan de conformitat amb la disposició transitòria cinquena és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial en règim general i especial que es qualifiquin a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Els preus d'habitatge protegit en règim general al municipi del Masnou són:

Règim General (A) 2.759,33 €/m² útil

Hem de considerar que per a l'homogeneïtzació dels preus un coeficient de 0,75 m² útil per cada m² construït (unitat en la qual s'està realitzant l'estudi), quedant els preus com segueixen:

Règim General (A) 2.069,50 €/m² construït

Els mòduls ponderats d'acord amb tot el que s'ha exposat són:

Mòdul Vv Habitatges plurifamiliars renda lliure = **4.047,68 €/m² sostre**

Mòdul Vv Habitatges plurifamiliars HPP = **2.069,50 €/m² sostre**

COST DE LA CONSTRUCCIÓ DE LES DIFERENTS TIPOLOGIES D'HABITATGE V_c

Les dades per establir el cost de la construcció de les diferents tipologies d'habitatge s'han extret del Boletín Económico de la Construcción per a tipologies de cases de renda de luxe i per a habitatges plurifamiliars aïllats de renda social de PB+2 del quart trimestre de 2023, incloent la seguretat i salut i els honoraris tècnics, resultant els següents valor de construcció:

Valor V_c Habitatges plurifamiliars de renda de luxe **2.185,33 €/m²**

Valor V_c Habitatges plurif. HPP general **1.158,58 €/m²**

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL V_{RS}

Per calcular el valor de repercussió del sòl V_{RS} s'aplica l'expressió que determina el Reglament de valoracions pel mètode residual estàtic. Aplicant els valors que s'han determinat prèviament, resulta:

$$V_{RS} = \frac{V_v}{K} - V_c$$

$$VRS = \frac{4.047,68}{1,4} - 2.185,33 = 705,87 \text{ €/m}^2 \text{ sostre habitatges renda lliure}$$

$$VRS = \frac{2.069,50}{1,2} - 1.158,58 = 566,00 \text{ €/m}^2 \text{ sostre habitatge HPP}$$

VALOR TOTAL DEL SÒL EDIFICABLE

Aquests valors de repercussió VRS, multiplicats pel sostre de cada una de les edificabilitats previstes en l'ordenació de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del

Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3, ens donen el valor del sòl amb aprofitament del sector:

4.668,72 m ² st habitatges unifamiliars parellers x 705,87 €/m ² st	=	3.295.509,39 €
2.000,88 m ² st habitatges d'HPP concertat x 566,00 €/m ² st	=	1.132.498,08 €
VALOR TOTAL DEL SÒL EDIFICABLE Vs		4.428.007,47 €

El Reglament de valoracions de la Llei del sòl, Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, estableix a l'apartat 3 de l'article 22 que en el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat, la totalitat de les despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció segons l'expressió:

$$V_{s0} = V_{st} - G (1 + TLR + PR)$$

On:

V_{s0} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_{st} = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents en euros

TLR = Taxa lliure de risc, en tant per u.

PR = Prima de risc, en tant per u.

Les despeses d'urbanització G són les despeses determinades en el document del Projecte d'urbanització del PAU la Colomina Sud. En aquest document es determina per les obres d'urbanització un Pressupost d'Execució per Contracta (PEC) de 893.264,82 €. També s'han d'incloure les despeses d'honoraris tècnics per a la redacció dels diversos documents i que ascendeixen a 40.535,00 €.

La Taxa Lliure de Risc (TLR) és determinada pel BANCO DE ESPAÑA al fixar l'índex pel rendiment intern en el mercat secundari del Deute Públic entre 2 i 6 anys un percentatge de 2,532 (dada de juny de 2025, del BOE de 3 de juliol de 2025).

La Prima de Risc (PR) és determinada per la taula de l'Annex IV del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

Aquesta taula determina un percentatge del 8 per edificis residencials de primera residència.

Aplicant els valors obtinguts a l'expressió anterior, resulta el valor següent:

$$V_{s0} = 4.428.007,47 € - 933.799,82 \times (1 + 0,08 + 0,02532) = \mathbf{3.395.859,85 €}$$

El valor unitari del sòl sense urbanitzar és el següent:

$$V_{s0} = 3.395.859,85 € / 8.740,00 \text{ m}^2 \text{ sòl} = \mathbf{388,54 €/m^2 \text{ sòl}}$$

1.8 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS INDEMNITZABLES I DE LES CÀRREGUES QUE CORRESPONEN ALS PROPIETARIS

1.8.1 CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS INDEMNITZABLES

No han estat trobats ni béns ni drets incompatibles amb el planejament que siguin susceptibles d'indemnització, com construccions, instal·lacions o plantacions, o drets personals com arrendaments, etc. No es coneixen, tampoc, drets de tercers que s'hagin d'indemnitzar.

L'execució de la urbanització no afecta cap construcció existent, ni cap element vegetal, que hagin de ser indemnitzats.

1.8.2 VALORACIÓ DE LES CÀRREGUES QUE CORRESPONEN ALS PROPIETARIS

Correspon als propietaris adjudicataris del sòl reparcel·lat del sector satisfer les despeses generades per la redacció de projectes, les obres d'urbanització, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics, les despeses de gestió i les indemnitzacions per la supressió de béns com a conseqüència de l'execució del corresponent planejament urbanístic, tal com estableix l'article 120 del Decret Legislatiu 1/1010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Els conceptes i les despeses relacionats són les càrregues que contrauen els titulars de les finques incloses en el sector en concepte de gestió i redacció de projectes:

- Despeses generades per l'execució de la urbanització del PAU la Colomina Sud	
Pressupost per execució per coneixement de l'administració	893.264,82 €
Despeses d'honoraris tècnics i gestió	40.535,00 €
TOTAL.....	933.799,82 €

En virtut de l'article 46 *Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament*, del Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43, del Text refós de la Llei d'Urbanisme, els quals s'han de cedir urbanitzats.

1.9 QUANTIFICACIÓ DELS DRETS DELS PROPIETARIS

L'ordenació urbanística que proposa la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 estableix per a tot l'àmbit del sector quatre zones d'aprofitament privat:

- Zona nucli antic (Clau 10)
- Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud (Clau 11-c-cs)
- Zona residencial de volumetria definida; subzona volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU La Colomina Sud per a Habitatge protegit (Clau 11-hp-cs)

Les zones reservades per a l'aprofitament privat estan disposades en llocs de similars característiques territorials i les finques resultants se situen properes a l'emplaçament original de les finques aportades, amb la qual cosa, a l'hora de determinar les Unitats d'Aprofitament (UA) no cal aplicar coeficients correctors per a homogeneïtzar els diferents emplaçaments de les finques resultants.

CÀLCUL DE LES UNITATS D'APROFITAMENT DEL POLÍGON

Les Unitats d'Aprofitament constitueixen l'aprofitament urbanístic que tenen dret els titulars de les finques aportades, el repartiment de les quals es farà en proporció a la superfície de la finca aportada pels mateixos propietaris.

Per determinar el nombre d'Unitats d'Aprofitament (UA), vist el resultat dels mòduls ponderats de venda dels diferents tipus de sostre, es considera que els coeficients d'homogeneïtzació justificats en l'apartat 1.7.2 Determinació del valor del sòl aportat de la present Memòria no són els que s'haurien d'aplicar.

Es considera que els coeficients d'homogeneïtzació a aplicar en funció dels mòduls ponderats de venda són:

Habitatges plurifamiliars de renda lliure	1
Habitatges plurifamiliars HPP	0,801847

UNITATS D'APROFITAMENT:

Habitatges plurifamiliars renda lliure	4.668,72 m ² sostre x 1	= 4.668,7200 ua
Habitatges plurifamiliars HPP concertat.....	2.000,88 m ² sostre x 0,801847	= 1.604,3996 ua
TOTAL UNITATS D'APROFITAMENT		6.273,1196 UA

Així, el valor unitari de les Unitats d'Aprofitament sense urbanitzar, tenint en compte el valor del terreny, serà:

$$3.389.472,66 \text{ €} : 6.273,1196 \text{ ua} = 540,32 \text{ €/ua}$$

Així, el valor unitari de les Unitats d'Aprofitament urbanitzat, serà:

$$4.428.007,47 \text{ €} / 6.273,1196 \text{ ua} = 705,87 \text{ €/ua}$$

CÀLCUL DE LA CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Aquest és un sector que ha de cedir el 10 % de l'aprofitament de l'àmbit provinent del PAU 2 i el 15% de l'aprofitament de l'ampliació de l'àmbit, en el PAU 2 s'admetien 2.669,60 m² de sostre

destinats a habitatges de renda lliure, considerant el mateix coeficient d'homogeneïtzació d'1, resulten 2.669,60 UA.

El 10% de l'aprofitament del PAU-2 serien 266,96 UA, mentre que el 15% de l'aprofitament de l'ampliació de l'àmbit seria:

$$15\% \text{ s. } (6.273,1196 \text{ UA} - 2.669,60 \text{ UA}) = 15\% \text{ s. } (3.603,5196 \text{ UA}) = 540,5279$$

La cessió de l'aprofitament urbanístic serà el sumatori d'ambdues cessions, resultant 807,4879 UA.

TOTAL UA DE CESSIÓ A L'AJUNTAMENT 807,4879 UA

D'acord amb el coeficient d'homogeneïtzació dels habitatges de protecció pública, a l'Ajuntament li correspondrien 1.007,03 m² sostre d'HPP.

TOTAL m² DE CESSIÓ A L'AJUNTAMENT 807,4879 UA/ 0,801847..... 1.007,03 m² st HPP

ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Titular o Adjudicatari	Núm. finca aportada	Finca aportada amidament real (m ² sòl)	Quota de participació aportades (%)	Unitats d'aprofitament de dret (ua)	Qualificació urbanística	Núm. finca resultant	Finca resultant (m ² sòl)	Sostre resultants (m ²)		Unitats d'aprofitament resultants (ua)	Quota resultant (%)
								HLL	HPP		
Maria Ventura Ribas i Jaume i Francisca Cot Ventura	1	8.740,00	100,00	5.465,6317	11-c-cs	A	1.735,00	2.334,36	0,00	2.334,3600	37,212107%
						B	1.735,00	2.334,36	0,00	2.334,3600	37,212107%
					10	D	94,00	0,00	0,00	0,0000	0,000000%
					11-hp-cs	C	814,00	0,00	993,85	796,9117	12,703595%
Ajuntament del Masnou				807,4879				0,00	1.007,03	807,4879	12,872190%
Sòl de titularitat privada		8.740,00	100,00	6.273,1196		-	5.523,00	4.668,72	2.000,88	6.273,1196	100,00%
Sòl de titularitat pública destinat a sistemes		0,00			4	E	1.981,00				
					5	F	154,00				
					3	G	21,00				
					1b	H	1.712,00				
						I	494,00				
TOTAL		8.740,00	100,00	6.273,1196			8.740,00	4.668,72	2.000,88	6.273,1196	100,00%

1.10 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Els criteris bàsics d'adjudicació de les parcel·les que constituïran les noves finques, són els que segueixen:

- a) Les parcel·les resultants estan situades al mateix lloc de les finques aportades a la reparcel·lació i adjudicades als mateixos titulars.
- b) S'ha procurat evitar les diferències en les adjudicacions, malgrat això s'estableixen compensacions econòmiques entre els propietaris, per tal de regularitzar les inevitables diferències entre els drets d'aprofitament i l'aprofitament de les finques adjudicades.
- c) A les finques resultants se'ls adjudica un percentatge de participació en les despeses que generen el projecte d'urbanització i la seva execució.

En els plànols núm. 7 i 8, *Delimitació de les finques resultants* i *Superposició de finques aportades i finques resultants*, a escala 1/500, es determinen les finques resultants amb les seves superfícies i aprofitaments, relacionades amb les finques originàries.

1.11 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El Compte de Liquidació Provisional és el document que estableix el repartiment de les despeses que s'han de repercutir a cada un dels titulars de les finques adjudicades. En el Document núm. 5, *Compte de Liquidació Provisional*, del present Projecte de Reparcel·lació s'adjunten els quadres on s'especifiquen la contribució en les despeses per a cada un dels titulars de les finques resultants.

Per tal d'establir el Compte de Liquidació Provisional es parteix dels següents conceptes:

- Repartiment per regularització de l'aprofitament urbanístic
- Repartiment de les despeses d'Urbanització

Despeses de repartiment per regularització de l'aprofitament urbanístic

Les despeses o l'estalvi que suposa la regularització econòmica que reben les finques per tal d'equilibrar l'aprofitament urbanístic que li pertany de dret en proporció a la superfície de la finca aportada, i que no s'arriba a assolir en el repartiment, es valora i es distribueix entre els titulars de les finques resultants en relació amb la diferència entre l'aprofitament urbanístic que li pertany de dret i l'aprofitament urbanístic adjudicat.

Despeses d'urbanització

Les despeses que corresponen a la urbanització del sector i les despeses que resulten en concepte de la tramitació i l'execució dels projectes s'han valorat per separat en altres apartats d'aquesta memòria. Aquestes despeses es repartiran entre les finques resultants en funció del seu aprofitament.

Els conceptes i les despeses relacionats són les càrregues que contrauen els titulars de les finques incloses en el sector en concepte de gestió, redacció de projectes i execució de la urbanització:

- Despeses per honoraris tècnics per l'aixecament topogràfic, redacció de projectes, assessorament jurídic, inscripció en els registres públics i gestió..... **40.535,00 €**

S'han d'afegir, també, les que genera l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit:

- Obres d'urbanització del PAU la Colomina Sud..... **893.264,82 €**

Les despeses a afrontar per cada titular de les finques resultants de la reparcel·lació s'obté del producte del cost total de les despeses de projectes i obres d'urbanització per la quota de participació:

$$T = 933.799,82 \text{ €} \times Q$$

El Compte de Liquidació provisional per a cada propietari serà la suma de les Despeses de Repartiment de la regularització de l'aprofitament urbanístic i el Repartiment de les despeses de Projectes, Urbanització.

Vilafranca del Penedès, juliol de 2025
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP,
representada pels arquitectes

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

JOSEP SOLER BARCELÓ

ANNEX I - ESTUDI DE MERCAT



Piso en calle Roger de Flor, Centre, El Masnou

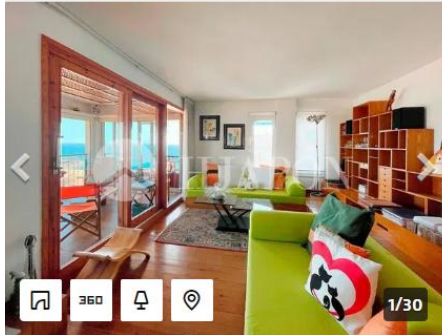


275.000 € ~~295.000 €~~ ↓ 7% Garaje opc. 10.000 €

2 hab. 80 m² Planta 2ª exterior con ascensor

Integral Home tiene el placer de ofrecer este excepcional apartamento ubicado en el centro de Masnou. Recientemente remodelado, este inmueble cuenta con acabados de alta calidad y un diseño moderno y sofisticado, representando una oportunidad única que no debe pasarse por alt...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Dúplex en Bellresguard-Can Teixidó, El Masnou



730.000 € Garaje incluido

4 hab. 276 m² Planta 7ª exterior con ascensor

Les presentamos increíble ático dúplex de más de 240m2 con 2 amplias terrazas de 30 y 20m2 situado en una de las mejores zonas residenciales del Maresme. Su diseño moderno, espacios abiertos y funcionales donde entra con mucha luz natural hace de la vivienda una pieza exclusiva,...

Vistas al mar

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Piso en Ocata, El Masnou

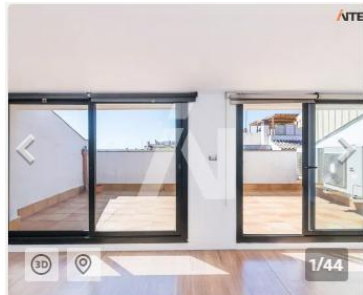


290.000 €

3 hab. 94 m² Planta 1ª exterior sin ascensor

Masnou Centre, zona Ocata a prop de la platja, habitatge situat en finca de tan sols tres veïns, entrada independent, molt assolellat i lluminós. Amb l'encant de les finques antigues, amb detalls com els terres hidràulics, a reformar integra, per transformar-la en la teva llar ideal, espais amplis,...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Ático en calle Itàlia, Centre, El Masnou



422.500 € Garaje opc. 22.500 €

3 hab. 144 m² Planta 2ª exterior con ascensor

Integral Home os presenta este exclusivo ático-dúplex en el corazón de 'El Masnou'. Al adentrarte en la propiedad, te recibirá un luminoso salón comedor que se fusiona de manera natural con una cocina abierta,...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Dúplex en ps de bellresguard, 9, Bellresguard-Can Teixidó, El Masnou



725.000 € Garaje incluido

5 hab. 220 m² Planta 7ª exterior con ascensor

¡Bienvenido a esta maravillosa propiedad en El Masnou! CASASC os presenta EN EXCLUSIVA este ático duplex de 220m2 construidos que seguramente cumplirá con todas tus expectativas. Esta vivienda ofrece un estilo d...

Vistas al mar

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)





Piso en Centre, El Masnou

**PREMIUM
HOUSES**

275.000 € ~~295.000~~ € ↓ 7% Garaje opc. 20.000 €

2 hab. 68 m² Planta 1ª exterior con ascensor

Descubre la comodidad de vivir a solo 350 metros de la playa en este encantador piso en El Masnou Centro. Con 80 metros cuadrados de superficie, esta vivienda semireformada ofrece un ambiente acogedor y...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Piso en Centre, El Masnou

Destacado

Urbenia

368.000 € Garaje incluido

4 hab. 115 m² Bajo exterior sin ascensor

Desde URBENIA os queremos presentar este magnífico dúplex en pleno centro de Masnou. La vivienda, que cuenta con entrada independiente desde la calle, presenta un diseño totalmente diáfano y funcional. En la...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Piso en Califòrnia-Santa Madrona, El Masnou

Urbenia

512.500 € Garaje incluido

3 hab. 113 m² exterior con ascensor

¡Bienvenido a tu nuevo hogar en el corazón de El Masnou! Este encantador piso en planta baja ofrece una combinación perfecta de comodidad, estilo y ubicación privilegiada. Con 113 m2, este espacioso piso cuenta...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Piso en Ocata, El Masnou

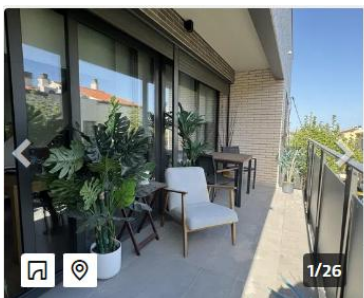
SETCLAUS
Real Estate Company

449.000 € Garaje incluido

3 hab. 135 m² Planta 2ª exterior con ascensor

En la zona de Ocata encontramos este cuidado piso con terraza, en una finca que cuenta con piscina y zona comunitaria, y que además incluye parking y un práctico trastero. A destacar que está muy bien ubicado en...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



Dúplex en Centre, El Masnou

BERHOUSE
SERVICIOS INMOBILIARIOS

516.000 € Garaje incluido

3 hab. 123 m² Planta 2ª exterior con ascensor

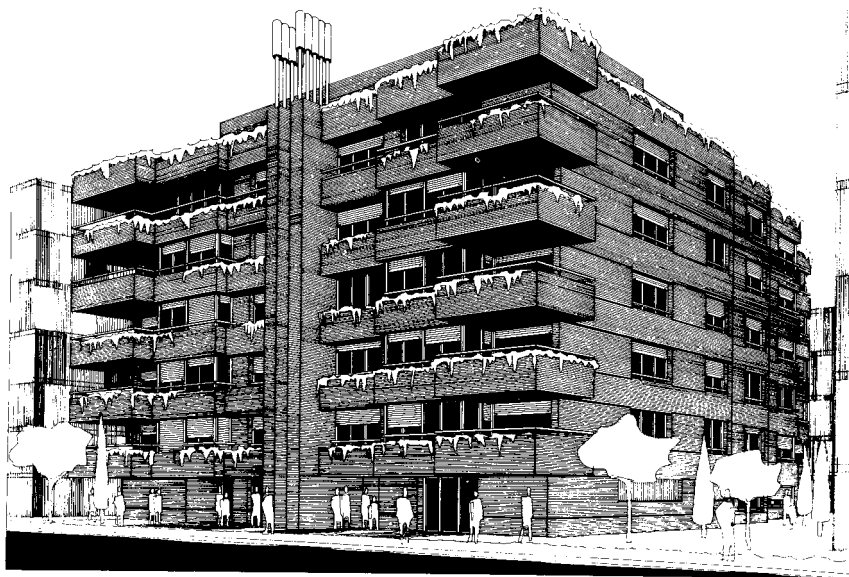
Magnífico ático dúplex con terraza a nivel de salón, en finca de reciente construcción. El piso tiene una distribución muy cómoda y funcional, en el encontramos 2 habitaciones dobles en la planta principal (1 de ellas...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)



ANNEX II - PREUS BEC DEL 4 TRIMESTRE DE 2023

CASA DE RENTA DE LUJO



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,65	*Energía solar (A.C.S.)	51,76
Cimentación	14,67	Material sanitario y grifería	53,25
Estructura	198,60	Electricidad	98,67
Saneamiento (horizontal y vertical) .	42,22	Aire acondicionado (Frio+Calor) ...	103,77
Albañilería gruesa	234,27	Calefacción	57,96
» azoteas e impermeab. . .	46,00	Instalaciones especiales	23,68
» acabados de fachada ...	63,37	Fumistería y muebles de cocina ...	64,81
» solados	200,96	Ascensores	12,93
» acabados interiores	70,36	Vidriería	20,16
» ayudas a industriales ...	69,19	Pintura y estuco	57,02
Yesería y cielorrasos	77,95	Total	1.939,93
Cerrajería	48,60	Seguridad y salud, 2 %	38,80
Carpintería exterior	90,52	Honorarios técnicos y permisos de	
» interior	108,69	obra, 10,65 %	206,60
Persianas	28,66	Total €/m²	2.185,33
Fontanería	76,67		
Renovación aire	17,54		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón y forjado reticular. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Azotea transitable. – **Albañilería acabados de fachada:** Ladrillo manual visto. – **Albañilería solados:** Parquet flotante de Roble lama ancha (16 cm. y 2 cm. de longitud), en servicios; gres monococción pulido, piezas de 30x50 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Plaqueta de mármol en baño principal y cerámica en el resto. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos maestreados. – **Cerrajería:** Combinada hierro, madera y aluminio. – **Carpintería exterior:** Aluminio lacado color con rotura de puente térmico en servicios y pasillos y aluminio en cocina. – **Carpintería interior:** En madera noble barnizada, incluye armarios empotrados. – **Persianas:** Aluminio con motor. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de cobre, caldera mixta con acumulador de 150 l, e instalación de gas en tubo de hierro. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad o importación. – **Electricidad:** Grado de electrificación elevada (12 circuitos). – **Aire acondicionado:** Sistema inverter con recuperador de calor. – **Calefacción:** Suelo radiante con tubo de polipropileno – **Instalaciones especiales:** Video-portero, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM, extracción en garaje e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno eléctrico, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 35 % y el 45 % del valor construido sobre rasante.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA RENTA SOCIAL ALTURA B+2 PLANTAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	3,50	Calefacción	42,41
Cimentación	13,17	Renovación aire	17,54
Estructura	118,03	*Energía solar (A.C.S.)	47,57
Saneamiento (horizontal y vertical) .	28,21	Material sanitario y grifería	13,12
Albañilería gruesa	206,36	Electricidad	58,49
» azoteas e impermeab. .	36,32	Instalaciones especiales	19,24
» acabados de fachada . .	28,97	Fumistería y muebles de cocina . .	41,97
» solados	47,62	Ascensores	13,06
» acabados interiores . . .	27,51	Vidriería	19,73
» ayudas a industriales . .	30,72	Pintura y estuco	38,15
Yesería y cielorrasos	35,26	Total	1.028,48
Cerrajería	26,44	Seguridad y salud, 2 %	20,57
Carpintería exterior	42,10	Honorarios técnicos y permisos de	
» interior	36,70	obra, 10,65 %	109,53
Persianas	4,54	Total €/m²	1.158,58
Fontanería	31,75		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm y balcones de hormigón visto (losa de 20 cm). – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm) colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en fachada, divisiones entre viviendas con tabicones de 7+7 cm y aislamiento térmico-acústico, divisiones interiores con placas de yeso laminado de 15-48-15 mm y de 15 mm en trasdosado fachada, hidrófugo en baño y cocina, resto normal. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 15 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida. – **Acabados de fachada:** 50% en obra vista y 50% en estuco monocapa, celosía graduable de laminas de aluminio en zona lavadero, dinteles y antepechos de hormigón prefabricado visto y armado galvanizado. – **Albañilería solados:** Recreído de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilo-batientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) – **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, laminas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado y llaves de cierre en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50% y el 55% del valor construido sobre rasante.

ANNEX III - TAXA LLIURE DE RISC

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

- 13642** *Resolución de 2 de julio de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Junio de 2025

Tipo de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ² .	2,532

Madrid, 2 de julio de 2025.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

¹ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

² Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

DOCUMENT NÚM. 2

**RELACIÓ DE PROPIETARIS
NATURALES I QUANTIA DELS DRETS**

DOCUMENT NÚM. 2 RELACIÓ DE PROPIETARIS. NATURALES A I QUANTIA DELS DRETS

2.1 RELACIÓ DE PROPIETARIS DE FINQUES I TITULARS DE CÀRREGUES I GRAVÀMENS - QUANTIA DELS DRETS

La relació i referències dels propietaris de les finques i dels titulars de les càrregues i gravàmens afectats per la reparcel·lació és la següent:

- FINCA APORTADA NÚM. 1:

TITULAR:

MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA

TITULARS DE CÀRREGUES I GRAVÀMENS

- Departament d'Economia i Coneixement de la Generalitat de Catalunya. Direcció General de Tributs

Els drets dels propietaris inclosos en el Projecte de Reparcel·lació, en relació amb l'aprofitament urbanístic que permet l'ordenació del Pla parcial urbanístic del SUD Av. Mediterrània Nord són directament proporcionals a les superfícies de les finques aportades per cadascun d'ells.

El quadre que segueix relaciona els propietaris inclosos en la Unitat de Reparcel·lació i la superfície de finca aportada.

Núm. Finca	Finca Registral	Propietari	Superfície (m²)
1	FR 10304	MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA	8.740
TOTAL SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE			8.740

2.2 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

La relació individualitzada de les finques aportades, la seva descripció i les dades registrals d'inscripció, titularitat i càrregues, és la que segueix:

FINCA APORTADA NÚM. 1

Descripció

A) Segons el Registre de la Propietat:

URBANA: porció de terreny situada al terme municipal de MASNOU, i partida denominada "Casa Gayo", de figura sensiblement triangular, i de 6.899 m² de superfície, i que afronta: Pel Nord, amb finca segregada; pel Sud, amb límit sud de la modificació puntual del Pla General del Masnou aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità adoptat en sessió de 24 de gener de 2022; a l'Est, amb carrer del Torrent del Gaio ; i a l'Oest, amb vial Av del president J.F. Kennedy.

B) Descripció d'acord amb la realitat física.

La superfície real d'aquesta finca és de VUIT MIL SET-CENTS QUARANTA METRES QUADRATS (8.740 m²).

Es demana al Registre de la Propietat la inscripció de l'excés de cabuda corresponent.

C) Dades d'inscripció:

Registre de la Propietat de Mataró 1

Finca núm: 10304 del Masnou

Tom: 2966

Llibre: 237

Foli: 175

D) Referència Cadastral: 3930201DF4933S0001ZL

La superfície catastral i la geometria de la finca no són coincidents amb la descripció registral ni amb la realitat física.

Titular

Pertany en nua propietat i per meitat indivisa a **FRANCISCA** i **JAUME COT VENTURA** i en usdefruit i en ple domini a **MARIA VENTURA RIBAS**, per títol d'herència, segons consta en escriptura pública atorgada a Barcelona davant el seu notari, A C Agustín, el 24 d'octubre de 1991.

Porció de la finca que s'aporta a la reparcel·lació

La totalitat de la finca descrita s'aporta a la reparcel·lació.

Estat de càrregues

Se halla afecta a una servidumbre de conducción de aguas y otra de minar que se contrae. Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 2.966, libro 237, folio con fecha 06/05/1987.

Segons acta autoritzada pel Notario del Masnou, el senyor Victor Esquirol Jimenez a 29 de setembre de 2011, es fa constar que en relació a l'expedient incoat davant l'Ajuntament del Masnou per la tramitació de l'expedient instruït per instal·lar una activitat provisional dedicada a dipòsit relacionat amb la construcció en els terrenys d'aquesta finca, que cessaran el seu ús i desmuntaran o enderrocaran les instal·lacions i les obres efectuades quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització, segons els articles 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i 62 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol. Nota número 2 al margen del asiento 2, del tomo 2.966, libro 237, folio 175 con fecha 17/10/2011.

Vilafranca del Penedès, juliol de 2025
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP,

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

JOSEP SOLER BARCELÓ

**NOTES SIMPLES REGISTRALS
DE LES FINQUES APORTADES**

Información Registral expedida por:

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º

08302 - MATARO (BCN)

Teléfono: 93 7962400

Fax: 93 7964161

Correo electrónico: mataro1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS SLP

con DNI/CIF: B65751588

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Proyecto de reparcelación.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F46PN70N8

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

PARA: HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS SLP
NIF solicitante: B65751588

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1
C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró
Tlfno.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161
matarol@registrodelapropiedad-org

Fecha de Despacho: 02/08/2024 08:42:09

CRU: 08093000399313 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU N°: 10304

Tomo: 2966 Libro: 237 Folio: 175 Inscripción: 3
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 3930201DF4933S0001ZL

URBANA: : porció de terreny situada al terme municipal de MASNOU, i partida denominada "Casa Gayo", de figura sensiblement triangular, i de 6.899 m2 de superficie, i que afronta: Pel Nord, amb finca segregada; pel Sud, amb límit sud de la modificació puntual del Pla General del Masnou aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità adoptat en sessió de 24 de gener de 2022 ; a l'Est, amb carrer del Torrent del Gaio ; i a l'Oest, amb vial Av del president J.F. Kennedy.

RESUMEN DE TITULARES

VENTURA RIBAS, MARIA

100,000000%(TOTALIDAD) en usufructo por título de herencia.
(Tipo-n°insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

herencia-

2ª, Barcelona, A.C. Agustin, 241091

COT VENTURA, FRANCISCA

50,000000%(1/2) en nuda propiedad por título de herencia.
(Tipo-n°insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

herencia-

2ª, Barcelona, A.C. Agustin, 241091

COT VENTURA, JAIME

50,000000%(1/2) en nuda propiedad por título de herencia.
(Tipo-n°insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

herencia-

2ª, Barcelona, A.C. Agustin, 241091

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a una servidumbre de conducción de aguas y otra de minar que se contrae. Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 2.966, libro 237, folio con fecha 06/05/1987 .

Segons acta autoritzada pel Notario del Masnou, el senyor Victor Esquirol Jimenez a 29 de setembre de 2011, es fa constar que en relació a l'expedient incoat davant l'Ajuntament del Masnou per la tramitació de l'expedient instruït per instal·lar una activitat provisional dedicada a dipòsit relacionat amb la construcció en els terrenys d'aquesta finca, que cessaran el seu ús i desmuntaran o enderrocaran les instal·lacions i les obres efectuades quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització, segons els articles 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i 62 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol. Nota número 2 al margen del asiento 2, del tomo 2.966, libro 237, folio 175 con fecha 17/10/2011 .

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del Pleno de la Sala Primera, *la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.*

ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).
- 4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 02/08/2024 08:42:09

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día dos de agosto del dos mil veinticuatro.





(*) C.S.V. : 20809328435B5CDC

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

DOCUMENT NÚM. 3

**PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ
DE LES FINQUES RESULTANTS**

DOCUMENT NÚM. 3 PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Les finques resultants es delimiten tenint en compte els drets dels titulars en relació amb la proporció de cada una de les superfícies de les finques aportades i a la mateixa ordenació urbanística que determina la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3.

S'han situat les finques resultants en el mateix lloc d'on provenen les finques originàries. La ubicació de les finques resultants per aplicació dels criteris descrits eximeix de destinar qualsevol coeficient d'homogeneïtzació que ajusti l'aprofitament urbanístic que correspon a cada finca per raons de l'emplaçament adjudicat de la finca.

Els excessos o defectes en les adjudicacions dels aprofitaments urbanístics que corresponen a les finques resultants seran equilibrats segons el valor de la unitat d'aprofitament que es determina en aquest document.

3.1 RELACIÓ DE FINQUES

En el quadre que segueix s'especifiquen entre altres paràmetres, les superfícies d'adjudicació de dret, la quota de participació en el compte de liquidació provisional i les Unitats d'Aprofitament de les finques resultants:

Titular o Adjudicatari	Núm. finca aportada	Finca aportada amidament real (m² sòl)	Quota de participació aportades (%)	Unitats d'aprofitament de dret (ua)	Qualificació urbanística	Núm. finca resultant	Finca resultant (m² sòl)	Sostre resultants (m²)			Unitats d'aprofitament resultants (ua)	Quota resultant (%)
								HLL	HPP	COM PB		
Maria Ventura Ribas i Jaume i Francisca Cot Ventura	1	8.740,00	88,42	5.465,6317	11-c-cs	A	1.735,00	2.334,36	0,00	0,00	2.334,3600	37,212107%
						B	1.735,00	2.334,36	0,00	0,00	2.334,3600	37,212107%
					10	D	94,00	0,00	0,00	0,00	0,0000	0,000000%
	2	1.145,00			Chp	E	1.145,00	0,00	1.495,86	366,60	768,8269	12,255895%
Ajuntament del Masnou			11,58	807,4879	11-hp-cs	C	814,00	0,00	2.000,88	0,00	835,5727	13,319891%
Sòl de titularitat privada		9.885,00	100,00	6.273,1196		-	5.523,00	4.668,72	3.496,74	366,60	6.273,1196	100,00%
Sòl de titularitat pública destinat a sistemes		0,00			4	F	1.981,00					
					5	G	154,00					
					3	H	21,00					
					1b	I	1.712,00					
						J	494,00					
TOTAL		9.885,00	100,00	6.273,1196			9.885,00	4.668,72	3.496,74	366,60	6.273,1196	100,00%

En els plànols núm. 7 i núm. 8, *Finques resultants i superfícies* i *Superposició de finques aportades i finques resultants*, respectivament, a escala 1/500, es grafien les finques resultants en relació a les finques originàries.

3.2 RELACIÓ DE FINQUES ADJUDICADES A L'AJUNTAMENT EN CONCEPTE DE CESSIONS OBLIGADES

En les normes urbanístiques i en els plànols d'ordenació de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 es fixen les superfícies de les diferents qualificacions urbanístiques incloses dins l'àmbit, establint-se, a més, les cessions obligades i gratuïtes en concepte de sistemes. Com a conseqüència de l'adaptació topogràfica de l'àmbit del projecte de reparcel·lació, el tipus d'urbanització i per la reserva d'un espai per a la ubicació d'una estació transformadora d'energia elèctrica, les superfícies reals de cessió són les que segueixen:

SISTEMES

- Xarxa viària bàsica (Clau 1b).....	2.206 m ²
- Sistema de serveis tècnics (Clau 3).....	21 m ²
- Sistema d'espais lliures (Clau 4).....	1.981 m ²
- Sistema d'equipaments (Clau 5)	154 m ²

SUPERFÍCIE TOTAL PER A SISTEMES.....	4.362 m²
---	----------------------------

Aquest projecte de reparcel·lació determina les cessions que en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'antic PAU-2 i del 15% de l'increment del PAU la Colomina Sud conjuntaments amb l'aprofitament provinent del PAU la Colomina Nord que s'han de fer a l'Ajuntament del Masnou (807,4879 ua) i la seva situació:

- **Zona residencial de volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU la Colomina Sud per a habitatge protegit (Clau 11-hp-cs)..... 1.007,03 m² sostre**

En el plànol núm. 9 *Localització de cessions*, a escala 1/500 es grafien les finques de cessió obligada que s'adjudiquen a l'Ajuntament del Masnou.

3.3 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC

FINCA RESULTANT NÚM. A

A- Descripció

URBANA. Parcel·la de terreny de forma sensiblement de trapezi situada al terme municipal del Masnou, que constitueix la finca A en el Projecte de Reparcel·lació del PAU la Colomina Sud, de superfície mil set-cents trenta-cinc metres quadrats (1.735 m²).

AFRONTA: al NORD-OEST, en part en línia poligonal d'un tram corb i un tram recte de 3,11 i 56,92 metres, aproximadament, amb la finca I del present Projecte de reparcel·lació destinada a Xarxa viària bàsica (Clau 1b) i en part en línia poligonal de dos trams rectes de 3,50 i 5,32 metres, aproximadament, amb finca G del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Sistema de serveis tècnics (Clau 3); sensiblement a l'EST en línia recta de 24,81 metres, aproximadament, amb finca E del present Projecte de Reparcel·lació, destinada a Sistema d'espais lliures (Clau 4); al SUD-EST, en línia recta de 65,27 metres, aproximadament, amb finca B del present Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA; i sensiblement a l'OEST, en línia recta de 26,72 metres, amb l'avinguda del President Kennedy mitjançant el límit del PAU.

- **Valor:** El valor del sòl urbanitzat d'aquesta finca en el Projecte de Reparcel·lació és de 1.647.754,89 €.
- **Aprofitament urbanístic:** Aprofitament urbanístic determinat per la Modificació puntual del PGOU del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3. Finca qualificada de ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA ORDENADA EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU LA COLOMINA SUD (Clau 11-c-cs), té un sostre edificable de 2.334,36 m² destinats a habitatges pluifamiliars amb un màxim de 24 habitatges i li corresponen 2.334,36 ua.

B- Quota de participació

Quota de participació en les despeses del sector 42,709793%.

Quota resultant de la reparcel·lació del 37,212107%.

C- Càrregues

1. Registrals

- Per subrogació de la finca aportada núm. 1:

Se halla afecta a una servidumbre de conducción de aguas y otra de minar que se contrae. Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 2.966, libro 237, folio con fecha 06/05/1987.

Segons acta autoritzada pel Notario del Masnou, el senyor Victor Esquirol Jimenez a 29 de setembre de 2011, es fa constar que en relació a l'expedient incoat davant l'Ajuntament del Masnou per la tramitació de l'expedient instruït per instal·lar una activitat provisional dedicada a dipòsit relacionat amb la construcció en els terrenys d'aquesta finca, que cessaran el seu ús i desmuntaran o enderrocaran les instal·lacions i les obres efectuades quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització, segons els articles 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i 62 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol. Nota

número 2 al margen del asiento 2, del tomo 2.966, libro 237, folio 175 con fecha 17/10/2011.

2. Afectació al pagament del saldo del compte de liquidació

Queda afecta al pagament del saldo del compte de liquidació definitiu del Projecte de Reparcel·lació, essent la càrrega urbanística resultant del compte de liquidació provisional de 398.823,97 €.

D- Adjudicatari

MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA en ple domini per subrogació de les finca aportada núm. 1.

FINCA RESULTANT NÚM. B

A- Descripció

URBANA. Parcel·la de terreny de forma sensiblement de trapezi situada al terme municipal del Masnou, que constitueix la finca B en el Projecte de Reparcel·lació del PAU la Colomina Sud, de superfície mil set-cents trenta-cinc metres quadrats (1.735 m²).

AFRONTA: al NORD-OEST, en línia recta de 65,27 metres, aproximadament, amb finca A del present Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA; sensiblement a l'EST en línia recta de 33,87 metres, aproximadament, amb finca E del present Projecte de Reparcel·lació, destinada a Sistema d'espais lliures (Clau 4); sensiblement al SUD, en línia recta de 62,37 metres, amb finques amb front amb el carrer de Mèxic mitjançant el límit del PAU; i sensiblement a l'OEST, en línia recta de 22,23 metres, amb l'avinguda del President Kennedy mitjançant el límit del PAU.

- **Valor:** El valor del sòl urbanitzat d'aquesta finca en el Projecte de Reparcel·lació és de 1.647.754,89 €.
- **Aprofitament urbanístic:** Aprofitament urbanístic determinat per la Modificació puntual del PGOU del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3. Finca qualificada de ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMETRIA ORDENADA EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ PAU LA COLOMINA SUD (Clau 11-c-cs), té un sostre edificable de 2.334,36 m² destinats a habitatges pluifamiliars amb un màxim de 24 habitatges i li corresponen 2.334,36 ua.

B- Quota de participació

Quota de participació en les despeses del sector 42,709793%.

Quota resultant de la reparcel·lació del 37,212107%.

C- Càrregues

1. Registrals

- Per subrogació de la finca aportada núm. 1:

Se halla afecta a una servidumbre de conducción de aguas y otra de minar que se contrae. Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 2.966, libro 237, folio con fecha 06/05/1987.

Segons acta autoritzada pel Notario del Masnou, el senyor Victor Esquirol Jimenez a 29 de setembre de 2011, es fa constar que en relació a l'expedient incoat davant l'Ajuntament del Masnou per la tramitació de l'expedient instruït per instal·lar una activitat provisional dedicada a dipòsit relacionat amb la construcció en els terrenys d'aquesta finca, que cessaran el seu ús i desmuntaran o enderrocaran les instal·lacions i les obres efectuades quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització, segons els articles 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i 62 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol. Nota número 2 al margen del asiento 2, del tomo 2.966, libro 237, folio 175 con fecha 17/10/2011.

2. Afectació al pagament del saldo del compte de liquidació

Queda afecta al pagament del saldo del compte de liquidació definitiu del Projecte de Reparcel·lació, essent la càrrega urbanística resultant del compte de liquidació provisional de 398.823,97 €.

D- Adjudicataris

El ple domini en nua propietat i per meitat indivisa a **FRANCISCA** i **JAUME COT VENTURA** i en usdefruit a **MARIA VENTURA RIBAS** per subrogació de les finca aportada núm. 1.

FINCA RESULTANT NÚM. C

A- Descripció

URBANA. Parcel·la de terreny de forma rectangular situada al terme municipal del Masnou, que constitueix la finca C en el Projecte de Reparcel·lació del PAU la Colomina Sud, de superfície vuit-cents catorze metres quadrats (814 m²).

AFRONTA: al NORD-OEST, en línia recta de 45,20 metres, aproximadament, amb la finca H del present Projecte de reparcel·lació destinada a Xarxa viària bàsica (Clau 1b); al NORD-EST en línia recta de 18,00 metres, aproximadament, amb la finca H del present Projecte de reparcel·lació destinada a Xarxa viària bàsica (Clau 1b); al SUD-EST, en línia recta de 45,20 metres, aproximadament, amb finca E del present Projecte de Reparcel·lació, destinada a Sistema d'espais lliures (Clau 4); i al SUD-OEST, en línia recta de 18,00 metres, amb finca E del present Projecte de Reparcel·lació, destinada a Sistema d'espais lliures (Clau 4).

- **Valor:** El valor del sòl urbanitzat d'aquesta finca en el Projecte de Reparcel·lació és de 1.000.566,44 €.
- **Aprofitament urbanístic:** Aprofitament urbanístic determinat per la Modificació puntual del PGOU del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3. Finca qualificada de ZONA RESIDENCIAL DE VOLUMENTRIA ORDENADA EN EL POLIGON D'ACTUACIÓ PAU LA COLOMINA SUD PER A HABITATGE PROTEGIT (Clau 11-hp-cs), té un sostre edificable de 2.000,88 m² destinats a habitatges pluifamiliars de protecció pública amb un màxim de 28 habitatges i li corresponen 835,5727 ua.

B- Quota de participació

Quota de participació en les despeses del sector 14,580414%.

Quota resultant de la reparcel·lació del 25,575785%.

C- Càrregues

1. Registrals

Lliure de càrregues i gravàmens.

2. Afectació al pagament del saldo del compte de liquidació

El 49,67% de la finca que pertany en nua propietat i per meitat indivisa a **FRANCISCA i JAUME COT VENTURA** i en usdefruit a **MARIA VENTURA RIBAS** queda afecta al pagament del saldo del compte de liquidació definitiu del Projecte de Reparcel·lació, essent la càrrega urbanística resultant del compte de liquidació provisional de 136.151,88 €.

D- Adjudicatari

El 49,67% pertany en nua propietat i per meitat indivisa a **FRANCISCA i JAUME COT VENTURA** i en usdefruit a **MARIA VENTURA RIBAS** en ple domini per subrogació de les finca aportada núm. 1, per títol de reparcel·lació, i el 50,33% pertany en ple domini a l'**AJUNTAMENT DEL MASNOU**, per cessió de l'aprofitament urbanístic.

FINCA RESULTANT NÚM. D

A- Descripció

URBANA. Parcel·la de terreny de forma irregular situada al terme municipal del Masnou, que constitueix la finca D en el Projecte de Reparcel·lació del PAU la Colomina Sud, de superfície noranta-quatre metres quadrats (94 m²).

AFRONTA: al NORD-OEST, en línia poligonal d'un tram corb i un tram recte de 7,58 i 9,17 metres, aproximadament, amb la finca I del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Xarxa local bàsica (Clau 1b); sensiblement a l'EST en línia poligonal de dos trams rectes de 4,97 i 4,47 metres, aproximadament, amb la Escola bressol municipal la Barqueta mitjançant el límit del PAU; al SUD, en línia poligonal d'un tram corb i un tram recte de 9,99 i 6,03 metres, amb finca amb front amb el carrer de Xile mitjançant el límit del PAU; i sensiblement a l'OEST, en línia recta de 7,08 metres, aproximadament amb la finca I del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Xarxa local bàsica (Clau 1b).

- **Valor:** El valor del sòl urbanitzat d'aquesta finca en el Projecte de Reparcel·lació és de 32.231,71 €.
- **Aprofitament urbanístic:** La Modificació puntual del PGOU del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 qualifica aquesta finca de ZONA NUCLI ANTIC (Clau 10) i no disposa d'aprofitament urbanístic.

B- Quota de participació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació i per tant no es fixa cap quota.

C- Càrregues

1. Registrals

- Per subrogació de la finca aportada núm. 1:

Se halla afecta a una servidumbre de conducción de aguas y otra de minar que se contrae. Por razón de su procedencia. Inscripción 1ª, del tomo 2.966, libro 237, folio con fecha 06/05/1987.

Segons acta autoritzada pel Notario del Masnou, el senyor Victor Esquirol Jimenez a 29 de setembre de 2011, es fa constar que en relació a l'expedient incoat davant l'Ajuntament del Masnou per la tramitació de l'expedient instruït per instal·lar una activitat provisional dedicada a dipòsit relacionat amb la construcció en els terrenys d'aquesta finca, que cessaran el seu ús i desmuntaran o enderrocaran les instal·lacions i les obres efectuades quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització, segons els articles 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i 62 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol. Nota número 2 al margen del asiento 2, del tomo 2.966, libro 237, folio 175 con fecha 17/10/2011.

2. Afectació al pagament del saldo del compte de liquidació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació.

D- Adjudicatari

El ple domini en nua propietat i per meitat indivisa a **FRANCISCA** i **JAUME COT VENTURA** i en usdefruit a **MARIA VENTURA RIBAS** per subrogació de les finca aportada núm. 1.

FINQUES RESULTANTS DESTINADES A SISTEMES

FINCA RESULTANT NÚM. E

A- Descripció

URBANA. Peça de terra de forma irregular, situada al terme municipal del Masnou que constitueix part del SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Clau 4), de superfície mil nou-cents vuitanta-un metres quadrats (1.981 m²).

AFRONTA: al NORD-OEST, en part en línia recta de 6,00 metres, aproximadament, amb finca H del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Xarxa viària bàsica (Clau 1b) i en part en línia poligonal de dos trams rectes de 18,00 i 45,20 metres, aproximadament, amb finca C del present Projecte de Reparcel·lació adjudicada a l'AJUNTAMENT DEL MASNOU; sensiblement a l'EST en línia poligonal de dos trams rectes de 12,47 i 22,79 metres, aproximadament, amb finca H del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Xarxa viària bàsica (Clau 1b); al SUD-EST en part en línia poligonal de dos trams rectes de 51,28 i 22,26 metres, aproximadament, amb finca I del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Xarxa viària bàsica (Clau 1b) i en part en línia recta de 8,48 metres, aproximadament, amb el carrer de Xile mitjançant el límit del PAU; i sensiblement a l'OEST, en part en línia recta de 33,87 metres, amb finca B del present Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA, en part en línia recta de 24,81 metres, amb finca A del present Projecte de Reparcel·lació, adjudicada a MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA i en part en línia recta de 3,71 metres, amb finca G del present Projecte de Reparcel·lació, destinada a Sistema de serveis tècnics (Clau 3)

- **Valor:** El valor del sòl d'aquesta finca en el Projecte de Reparcel·lació no es quantifica atès que no disposa d'aprofitament urbanístic al formar part del SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.
- **Aprofitament urbanístic:** La Modificació puntual del PGOU del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 qualifica aquesta finca de SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (Clau 3) i no disposa d'aprofitament urbanístic.

B- Quota de participació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació i per tant no es fixa cap quota.

C- Càrregues

1. Registrals

La finca està lliure de càrregues i gravàmens.

2. Afectació al pagament del saldo del compte de liquidació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació.

D- Adjudicatari

AJUNTAMENT DEL MASNOU en ple domini, en virtut de la cessió gratuïta dels terrenys.

FINCA RESULTANT NÚM. F

A- Descripció

URBANA. Peça de terra de forma triangular, situada al terme municipal del Masnou que constitueix part del SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Clau 5), de superfície cent cinquanta-tres metres quadrats (154 m²).

AFRONTA: al NORD-OEST, en línia recta de 24,85 metres, aproximadament, amb finca I del present Projecte de Reparcel·lació destinada Xarxa viària bàsica (Clau 1b); al NORD-EST en línia recta de 14,79 metres, aproximadament, amb finca I del present Projecte de Reparcel·lació Xarxa viària bàsica (Clau 1b); i al SUD, en línia poligonal de tres trams rectes de 14,83, 12,66 i 2,11 metres, aproximadament, amb la Escola bressol municipal la Barqueta mitjançant el límit del PAU.

- **Valor:** El valor del sòl d'aquesta finca en el Projecte de Reparcel·lació no es quantifica atès que no disposa d'aprofitament urbanístic al formar part del SISTEMA D'EQUIPAMENTS.
- **Aprofitament urbanístic:** La Modificació puntual del PGOU del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 qualifica aquesta finca de SISTEMA D'EQUIPAMENTS (Clau 7) i l'aprofitament urbanístic serà el que determini el PGOU per aquest tipus de sistema.

B- Quota de participació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació i per tant no es fixa cap quota.

C- Càrregues

1. Registrals

La finca està lliure de càrregues i gravàmens.

2. Afectació al pagament del saldo del compte de liquidació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació.

D- Adjudicatari

AJUNTAMENT DEL MASNOU en ple domini, en virtut de la cessió gratuïta dels terrenys.

FINCA RESULTANT NÚM. G

A- Descripció

URBANA. Peça de terra de forma de trapezi, situada al terme municipal del Masnou que constitueix la finca G en el Projecte de Reparcel·lació del PAU la Colomina Sud, de superfície vint-i-un metres quadrats (21 m²).

AFRONTA: al NORD-OEST, en línia recta de 6,55 metres, aproximadament amb finca H del present Projecte de Reparcel·lació, destinada a Xarxa viària bàsica (Clau 1b); sensiblement a l'EST en línia recta de 3,71 metres, aproximadament, amb finca F del present Projecte de Reparcel·lació, destinada a Sistema d'espais lliures (Clau 4); al SUD-EST, en línia recta de 5,32 metres, aproximadament, amb finca A del present Projecte de Reparcel·lació adjudicada a MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA; i a SUS-OEST, en línia recta de 3,50 metres, aproximadament, amb finca A del present Projecte de Reparcel·lació adjudicada a MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA.

- **Valor:** El valor del sòl d'aquesta finca en el Projecte de Reparcel·lació no es quantifica atès que no disposa d'aprofitament urbanístic al formar part del SISTEMA SERVEIS TÈCNICS.
- **Aprofitament urbanístic:** El Projecte d'urbanització del PAU la Colomina Sud reserva aquest espai per a la ubicació d'una estació transformadora del SISTEMA SERVEIS TÈCNICS (Clau 3) i no disposa d'aprofitament urbanístic.

B- Quota de participació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació i per tant no es fixa cap quota.

C- Càrregues

1. Registrals

La finca està lliure de càrregues i gravàmens.

2. Afectació al pagament del saldo del compte de liquidació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació.

D- Adjudicatari

AJUNTAMENT DEL MASNOU en ple domini, en virtut de la cessió gratuïta dels terrenys.

FINCA RESULTANT NÚM. H

A- Descripció

URBANA. Peça de terra de forma irregular, situada al terme municipal del Masnou que constitueix part de la XARXA VIÀRIA BÀSICA (Clau 1b), de superfície mil set-cents dotze metres quadrats (1.712 m²).

AFRONTA: al NORD-OEST, en línia poligonal d'un tram recte, un tram corb i un tram recte d'1,51, 10,67 i 135,93 metres, aproximadament, amb el sòl urbà consolidat mitjançant el límit del PAU; sensiblement a l'EST, en línia poligonal d'un tram recte, un tram corb i un tram recte de 2,22, 35,13 i 37,917 metres, aproximadament, amb el carrer del Torrent del Gaio mitjançant el límit del PAU; al SUD-EST, en part en línia recta de 2,97 metres, aproximadament, amb finca J del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Xarxa viària bàsica (Clau 1b), en part en línia poligonal de dos trams rectes de 22,79 i 12,47 metres, aproximadament, amb finca F del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Sistema d'espais lliures (Clau 4), en part en línia poligonal de dos trams rectes de 18,00 i 45,20 metres, aproximadament, amb finca C del present Projecte de Reparcel·lació adjudicada a l'AJUNTAMENT DEL MASNOU, en part en línia recta de 6,00 metres, aproximadament, amb finca E del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Sistema d'espais lliures (Clau 4), en part en línia recta de 6,55 metres, aproximadament, amb finca G del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Sistema de serveis tècnics (Clau 3) i en part en línia poligonal d'un tram recte i un tram corb de 56,92 i 3,11 metres, aproximadament, amb finca A del present Projecte de Reparcel·lació adjudicada a MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA; i sensiblement a l'OEST, en línia recta de 21,51 metres, aproximadament, amb l'avinguda del President Kennedy mitjançant el límit del PAU.

- **Valor:** El valor del sòl d'aquesta finca en el Projecte de Reparcel·lació no es quantifica atès que no disposa d'aprofitament urbanístic al formar part de la XARXA VIÀRIA BÀSICA.
- **Aprofitament urbanístic:** La Modificació puntual del PGOU del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 qualifica aquesta finca de XARXA VIÀRIA BÀSICA (Clau 1b) i no disposa d'aprofitament urbanístic.

B- Quota de participació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació i per tant no es fixa cap quota.

C- Càrregues

1. Registrals

La finca està lliure de càrregues i gravàmens.

2. Afectació al pagament del saldo del compte de liquidació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació.

D- Adjudicatari

AJUNTAMENT DEL MASNOU en ple domini, en virtut de la cessió gratuïta dels terrenys.

FINCA RESULTANT NÚM. I

A- Descripció

URBANA. Peça de terra de forma irregular, situada al terme municipal del Masnou que constitueix part de la XARXA VIÀRIA BÀSICA (Clau 1b), de superfície quatre-cents noranta-quatre metres quadrats (494 m²).

AFRONTA: al NORD-OEST, en part en línia recta de 51,28 metres, aproximadament, amb finca E del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Sistema d'espais lliures (Clau 4) i en part en línia recta de 2,97 metres, aproximadament, amb finca I del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Xarxa viària bàsica (Clau 1b); sensiblement a l'EST, en línia recta de 20,85 metres, aproximadament, amb el carrer del Torrent del Gaio mitjançant el límit del PAU; al SUD-EST, en part en línia recta de 3,98 metres, aproximadament, amb el carrer del Torrent del Gaio mitjançant el límit del PAU, en part en línia poligonal de dos trams rectes de 14,79 i 24,85 metres, aproximadament, amb finca F del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Sistema d'equipaments (Clau 5), en part en línia poligonal de dos trams rectes de 5,48 i 2,37 metres, aproximadament, amb la Escola bressol municipal la Barqueta mitjançant el límit del PAU, en part en línia poligonal d'un tram recte, un tram corb i un tram recte de 9,17, 7,55 i 7,08 metres, aproximadament, amb finca D del present Projecte de Reparcel·lació adjudicada a MARIA VENTURA RIBAS i FRANCISCA i JAUME COT VENTURA, en part en línia recta de 3,53 metres, aproximadament, amb finca amb front al carrer de Xile mitjançant el límit del PAU i en part en línia recta de 6,41 metres, aproximadament, amb el carrer de Xile mitjançant el límit del PAU; i sensiblement a l'OEST, en línia recta de 22,26 metres, aproximadament, amb finca E del present Projecte de Reparcel·lació destinada a Sistema d'espais lliures (Clau 4).

- **Valor:** El valor del sòl d'aquesta finca en el Projecte de Reparcel·lació no es quantifica atès que no disposa d'aprofitament urbanístic al formar part de la XARXA VIÀRIA BÀSICA.
- **Aprofitament urbanístic:** La Modificació puntual del PGOU del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3 qualifica aquesta finca de XARXA VIÀRIA BÀSICA (Clau 1b) i no disposa d'aprofitament urbanístic.

B- Quota de participació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació i per tant no es fixa cap quota.

C- Càrregues

1. Registrals

La finca està lliure de càrregues i gravàmens.

2. Afectació al pagament del saldo del compte de liquidació

La finca no participa en les despeses del compte de liquidació.

D- Adjudicatari

AJUNTAMENT DEL MASNOU en ple domini, en virtut de la cessió gratuïta dels terrenys.

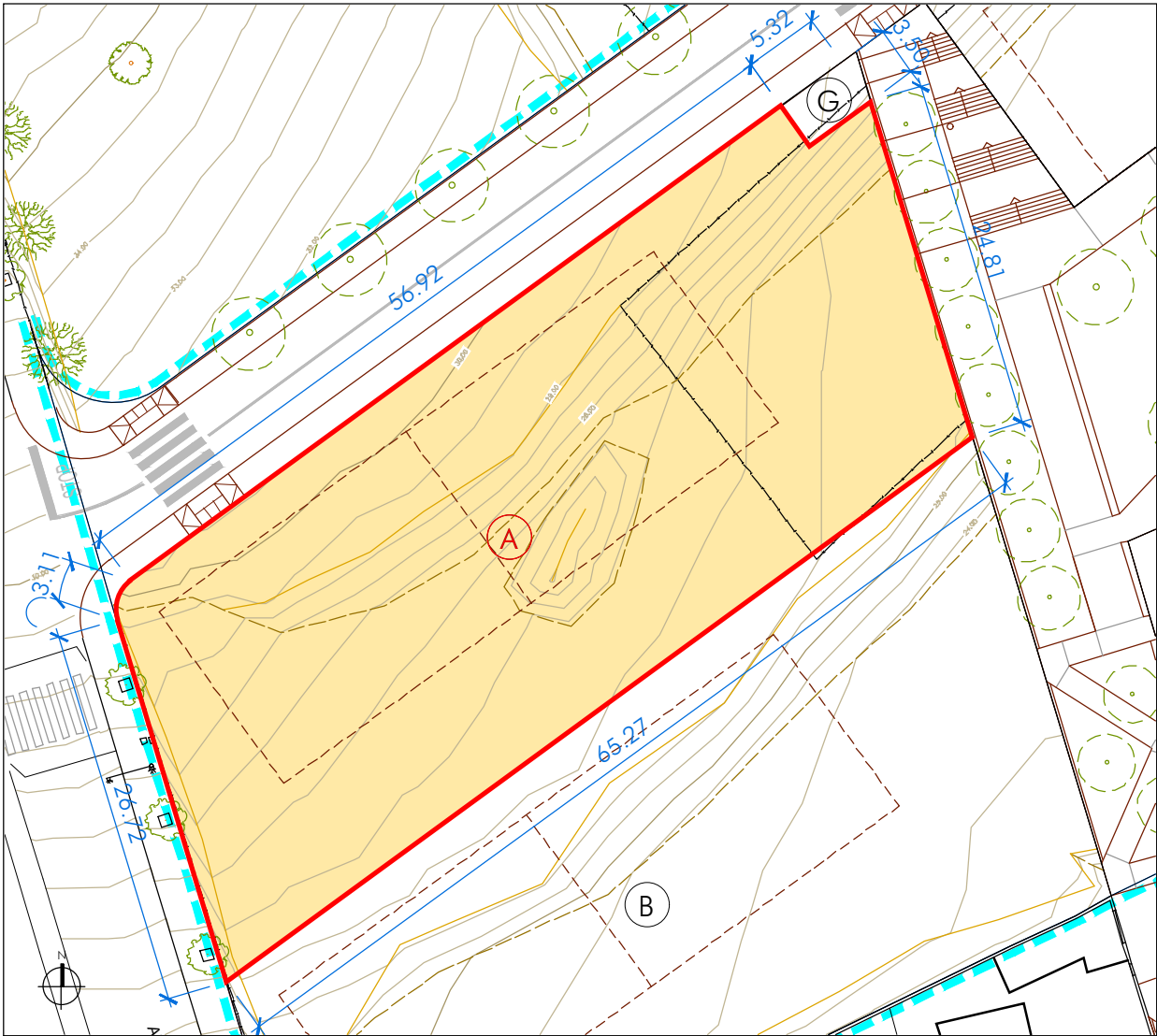
Vilafranca del Penedès, juliol de 2025
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP,
representada pels arquitectes

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

JOSEP SOLER BARCELÓ

**FITXES DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS
DE LES FINQUES RESULTANTS**

FINCA RESULTANT A



Escala 1/500

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Zona residencial de volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU la Colomina Sud (Clau 11-c-cs)

SUPERFÍCIE DE LA FINCA _____ 1.735,00 m²

SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE

- Residencial (Lliure) _____ 2.334,36 m²

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES _____ 23 habitatges

UNITATS D'APROFITAMENT

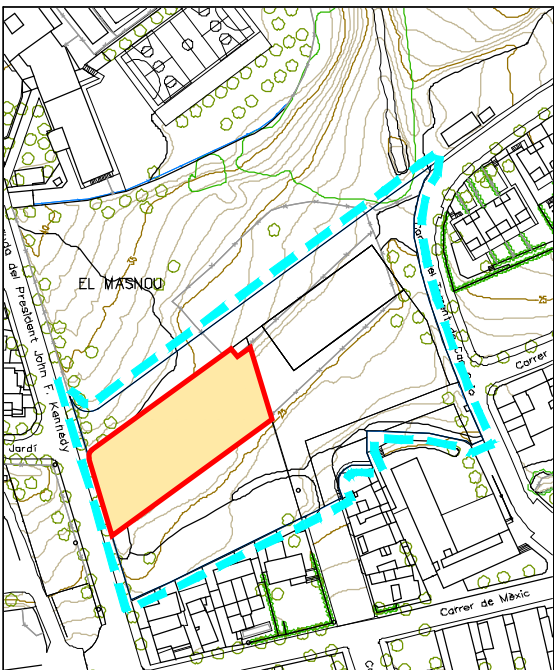
- Residencial (Lliure) _____ 2.334,36 UA

ADJUDICATARIS

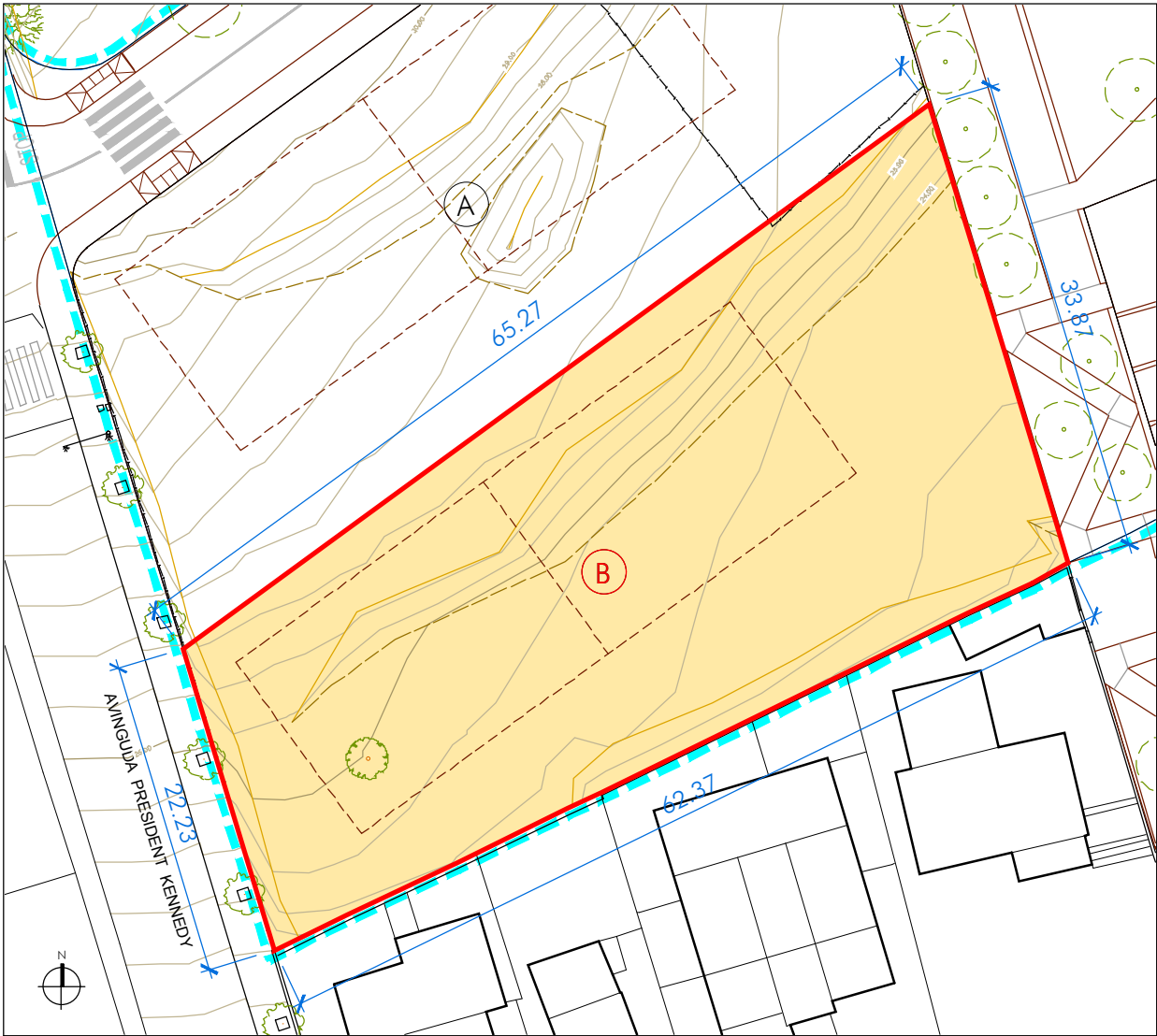
- Maria Ventura Ribas i Francisca i Jaume Cot Ventura

GEOREFERÈNCIES

- 443855.53 4592750.02 443848.41 4592773.82 443844.11 4592770.68
443842.05 4592773.50 443796.07 4592739.94 443795.69 4592739.59
443795.38 4592739.18 443795.17 4592738.70 443795.06 4592738.20
443795.05 4592737.68 443795.13 4592737.15 443801.63 4592715.53
443802.82 4592711.55 443855.53 4592750.02



FINCA RESULTANT B



Escala 1/500

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Zona residencial de volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU la Colomina Sud (Clau 11-c-cs)

SUPERFÍCIE DE LA FINCA _____ 1.735,00 m²

SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE

- Residencial (Lliure) _____ 2.334,36 m²

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES _____ 24 habitatges

UNITATS D'APROFITAMENT

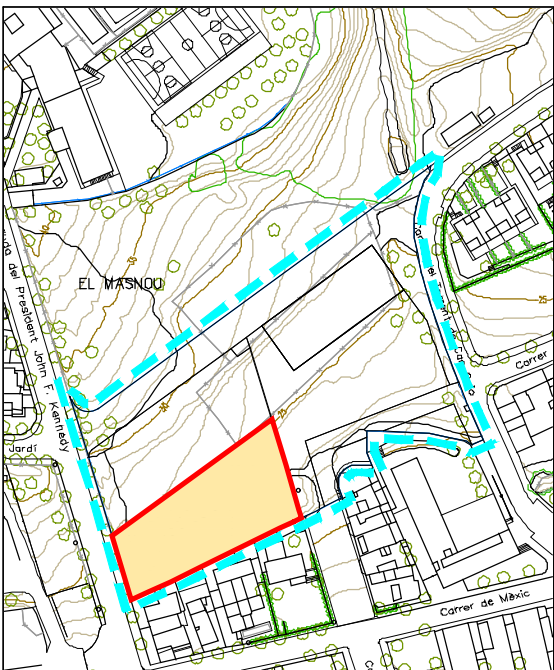
- Residencial (Lliure) _____ 2.334,36 UA

ADJUDICATARIS

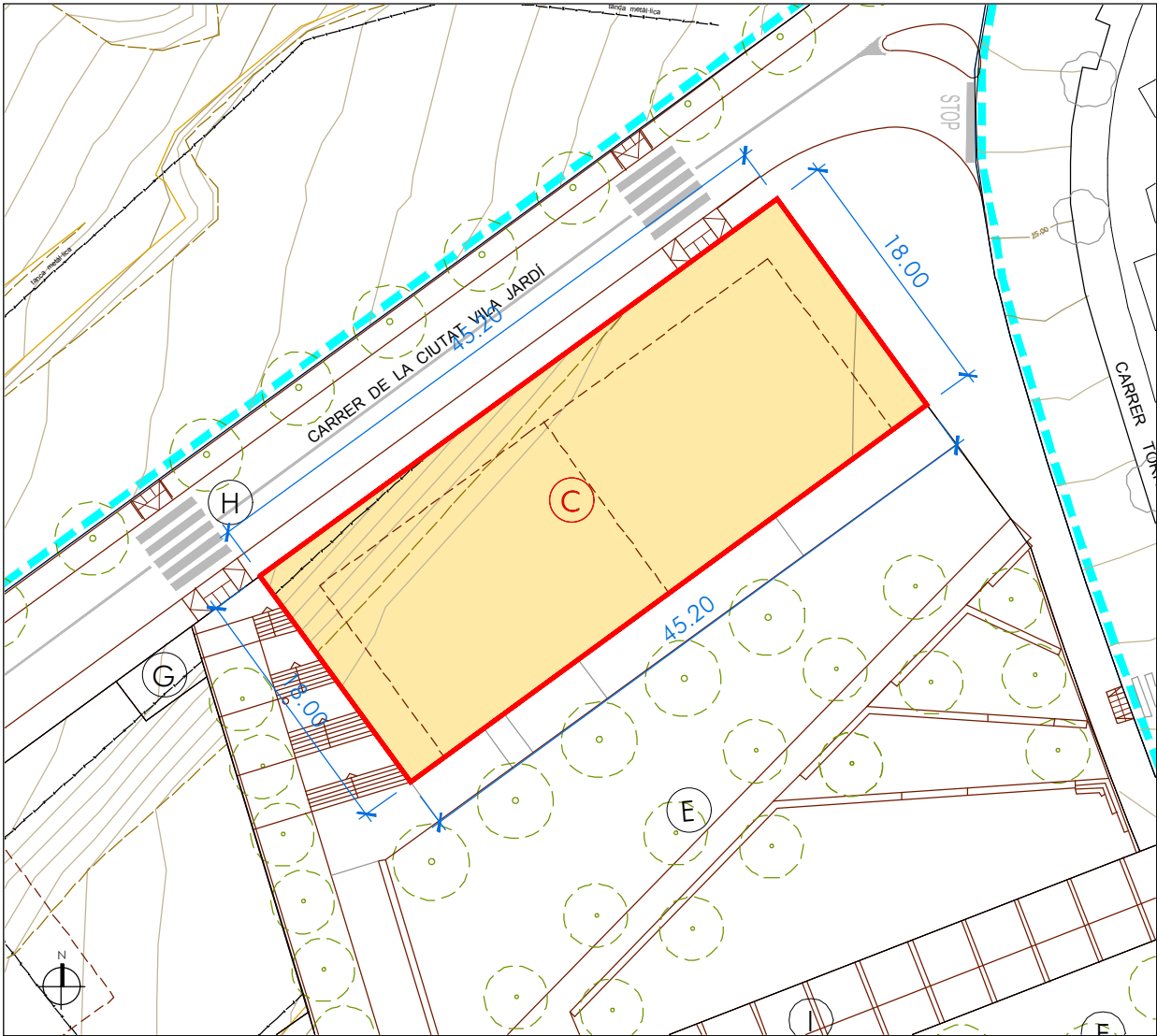
- Maria Ventura Ribas i Francisca i Jaume Cot Ventura

GEOREFERÈNCIES

- 443855.53 4592750.02 443802.82 4592711.55 443809.22 4592690.29
443832.44 4592701.29 443843.09 4592706.48 443849.73 4592709.72
443857.05 4592713.29 443865.16 4592717.23 443855.53 4592750.02



FINCA RESULTANT C



Escala 1/500

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Zona residencial de volumetria ordenada en el polígon d'actuació PAU la Colomina Sud per a habitatge protegit (Clau 11-hp-cs)

SUPERFÍCIE DE LA FINCA _____ 814,00 m²

SOSTRE MÀXIM EDIFICABLE

- Residencial (HPP) _____ 2.000,88 m²

NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES _____ 28 habitatges

UNITATS D'APROFITAMENT

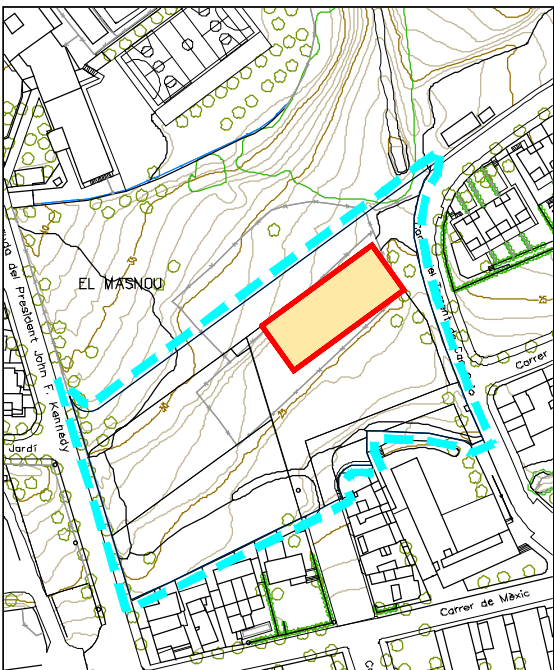
- Residencial (HPP) _____ 1.300,57 UA

ADJUDICATARIS

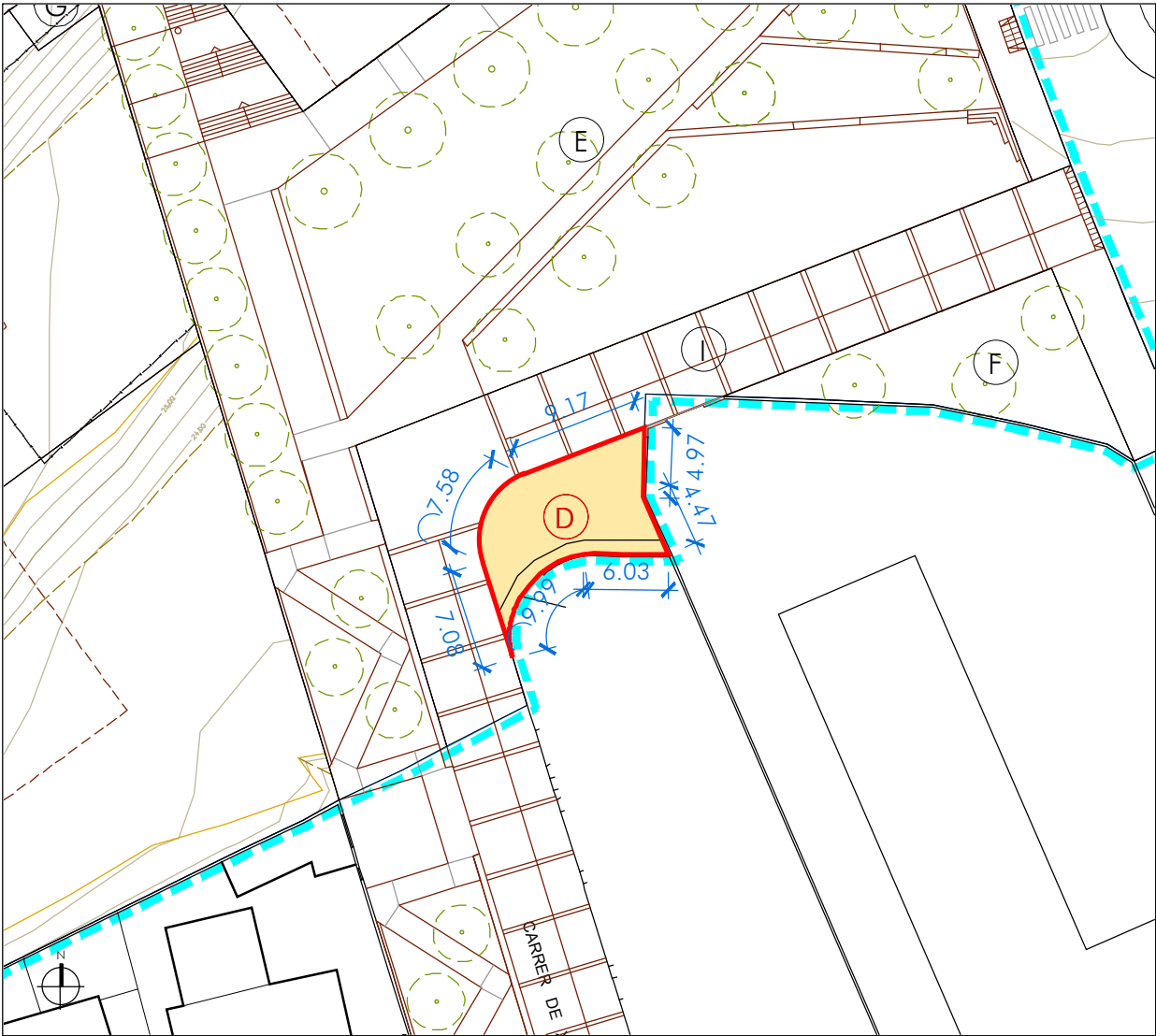
- Maria Ventura Ribas, Francisca i Jaume Cot Ventura i Ajuntament del Masnou

GEOREFERÈNCIES

- 443852.18 4592780.90 443888.70 4592807.55 443899.31 4592793.02
443862.80 4592766.36 443852.18 4592780.90



FINCA RESULTANT D



Escala 1/500

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Zona de casc antic (Clau 10)

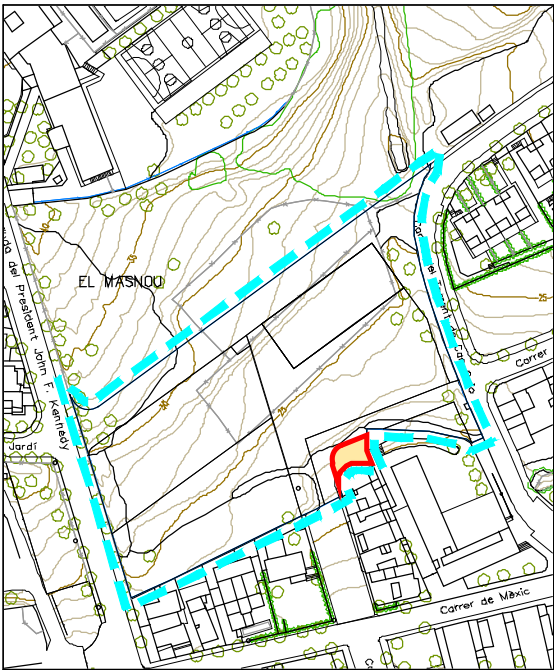
SUPERFÍCIE DE LA FINCA _____ 94,00 m²

ADJUDICATARIS

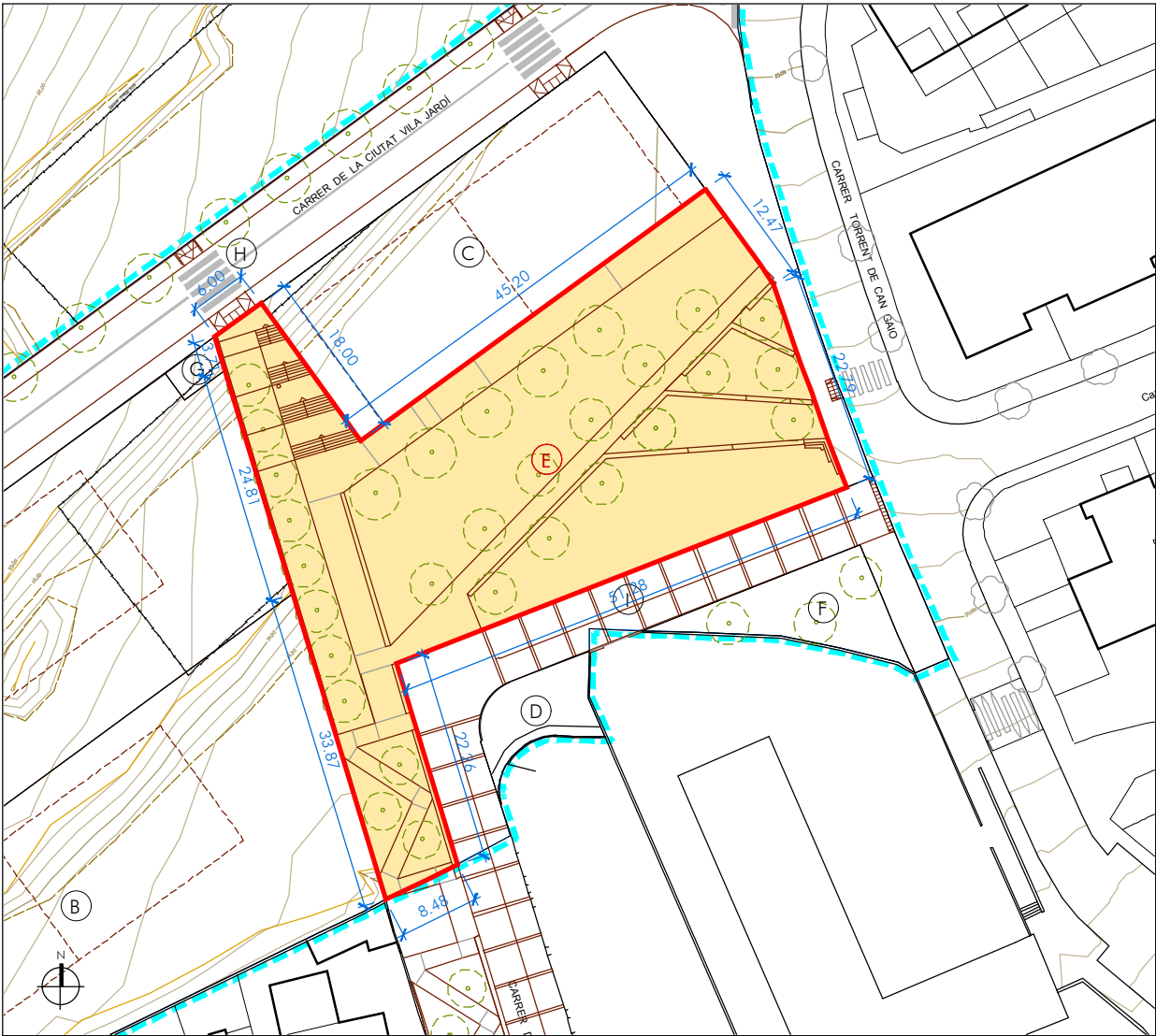
- - Maria Ventura Ribas i Francisca i Jaume Cot Ventura

GEOREFERÈNCIES

- 443877.40 4592728.83 443876.11 4592734.16 443875.96 4592735.17
443875.96 4592736.34 443876.02 4592737.44 443876.22 4592738.27
443876.53 4592739.07 443876.98 4592739.63 443877.70 4592740.31
443878.65 4592740.93 443879.72 4592741.54 443887.28 4592744.51
443887.03 4592739.84 443887.13 4592739.63 443888.51 4592734.99
443883.19 4592735.08 443882.46 4592735.00 443881.89 4592734.83
443880.95 4592734.45 443880.54 4592734.24 443879.84 4592733.77
443879.49 4592733.49 443878.37 4592732.32 443877.87 4592731.32
443877.62 4592730.66 443877.42 4592729.66 443877.40 4592728.83
443877.40 4592728.83



FINCA RESULTANT E



Escala 1/750

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Sistema d'espais lliures (Clau 4)

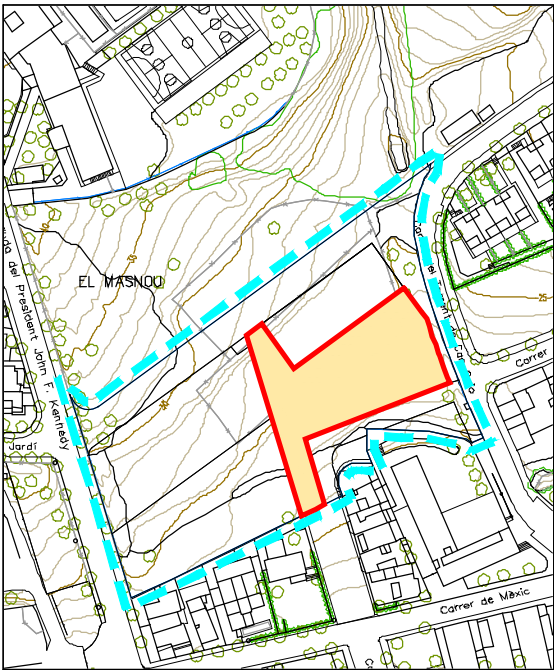
SUPERFÍCIE DE LA FINCA _____ 1.981,00 m²

ADJUDICATARIS

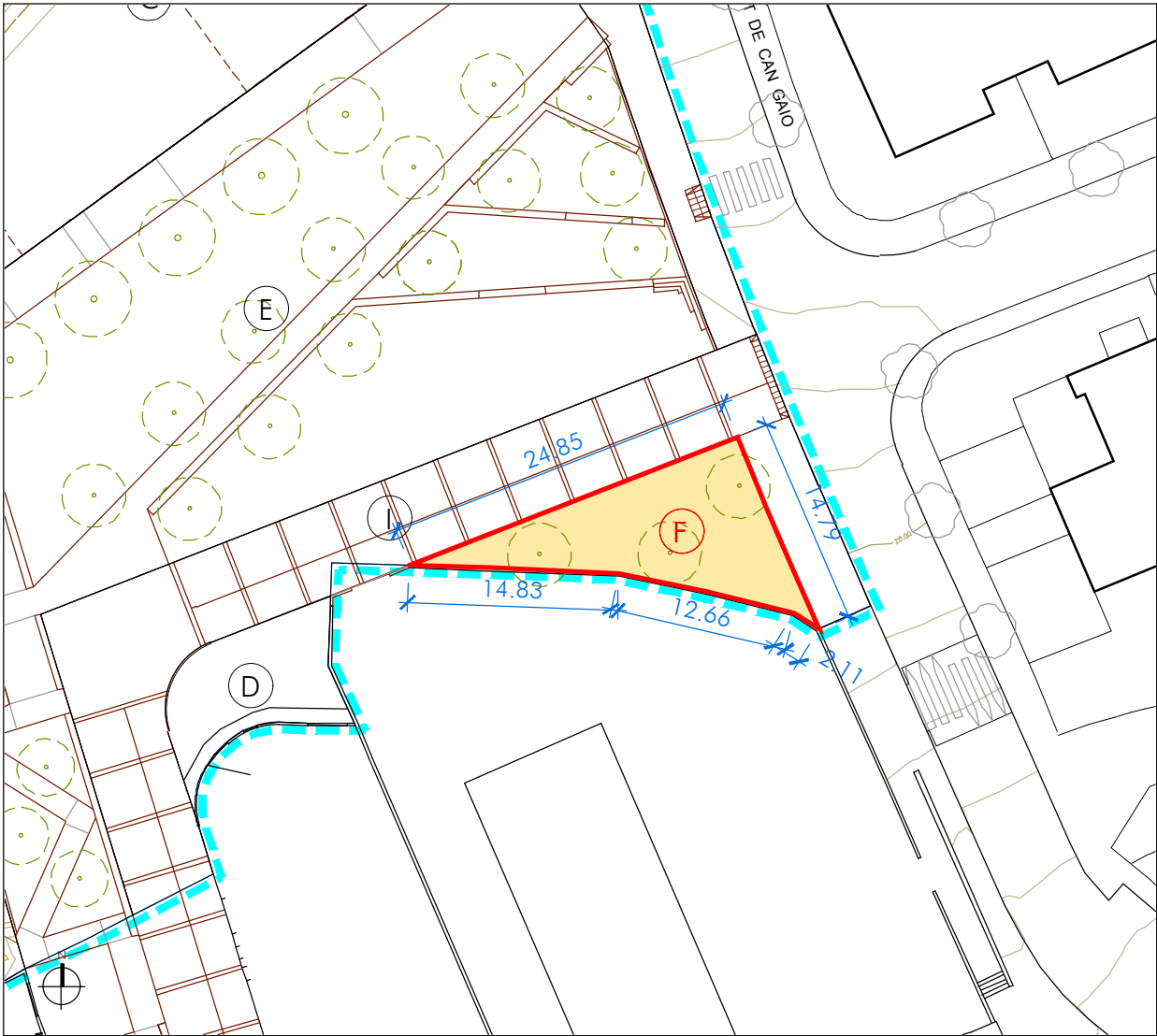
- Ajuntament del Masnou

GEOREFERÈNCIES

- 443905.36 4592784.60 443899.31 4592793.02 443862.80 4592766.36
443852.18 4592780.90 443847.34 4592777.37 443848.41 4592773.82
443855.53 4592750.02 443865.16 4592717.23 443865.35 4592717.33
443866.52 4592717.90 443871.06 4592720.10 443873.09 4592721.09
443866.52 4592742.81 443914.08 4592761.48 443905.36 4592784.60



FINCA RESULTANT F



Escala 1/500

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Sistema d'equipaments (Clau 5)

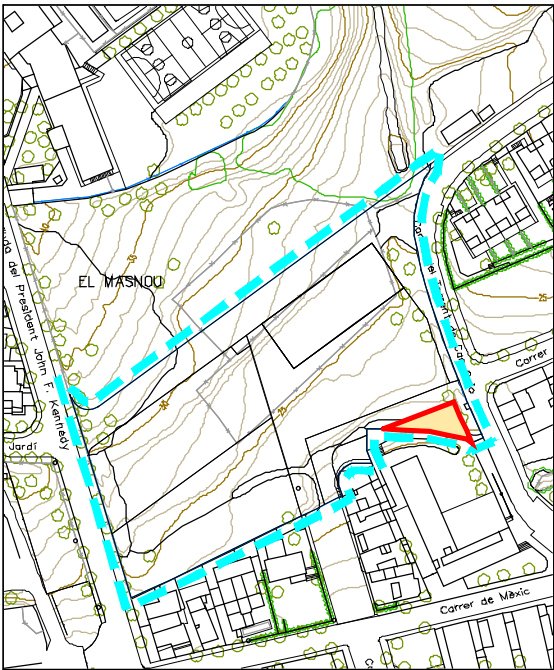
SUPERFÍCIE DE LA FINCA _____ 154,00 m²

ADJUDICATARIS

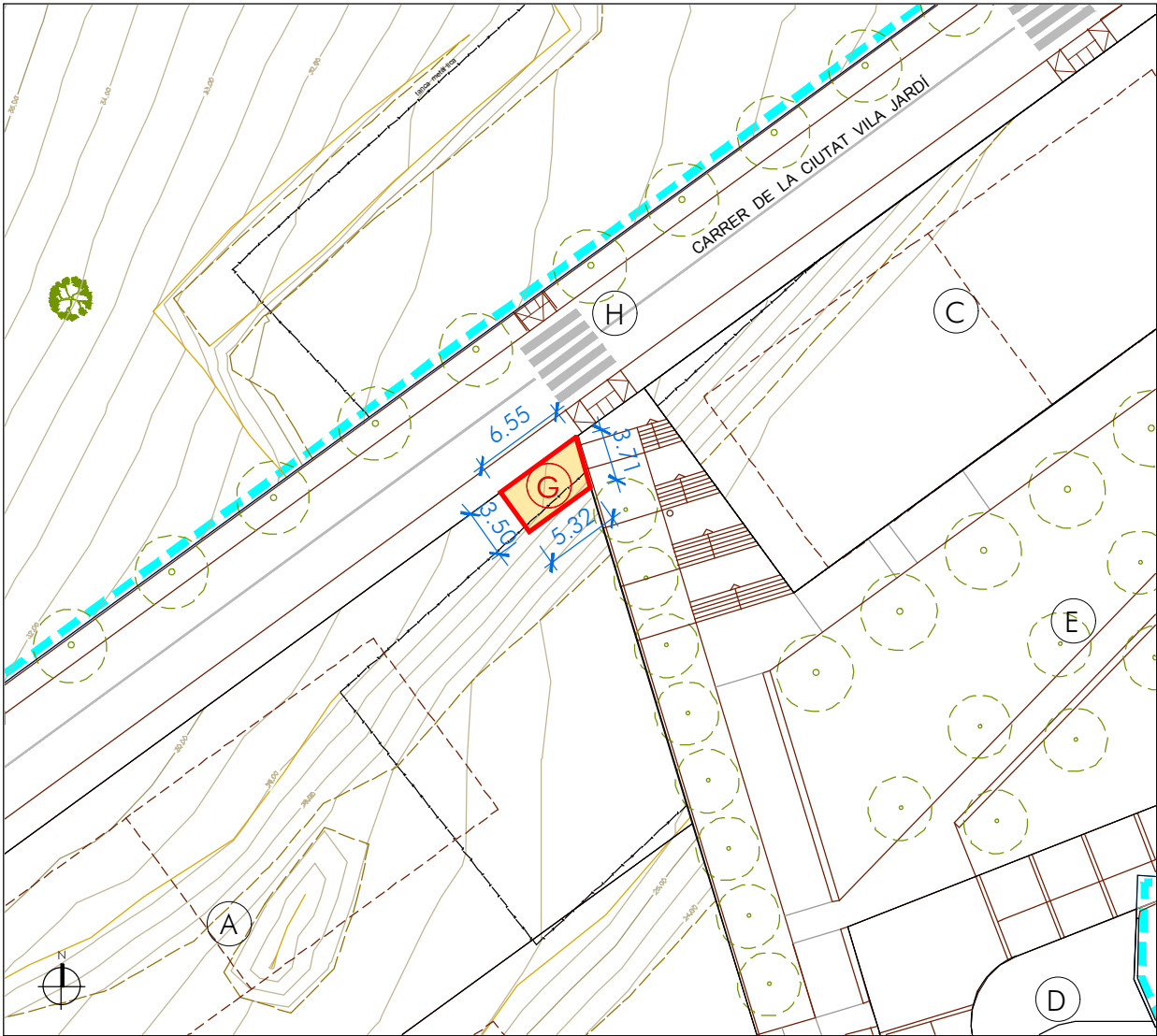
- Ajuntament del Masnou

GEOREFERÈNCIES

- 443917.78 4592750.22 443915.54 4592755.61 443891.70 4592746.25
443894.78 4592746.22 443908.15 4592746.09 443916.40 4592743.72
443917.78 4592743.47 443917.90 4592743.53 443917.94 4592743.46
443919.44 4592742.95 443921.09 4592742.41 443921.65 4592741.75
443919.63 4592745.95 443917.78 4592750.22



FINCA RESULTANT G



Escala 1/500

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Sistema de serveis tècnics (Clau 3)

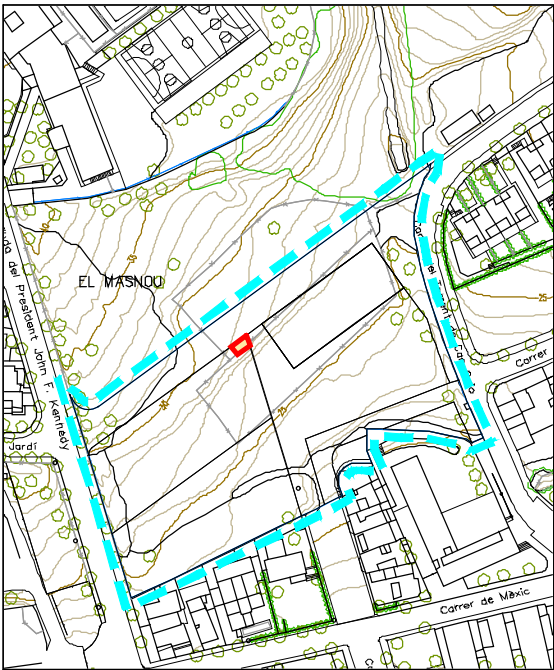
SUPERFÍCIE DE LA FINCA _____ 21,00 m²

ADJUDICATARIS

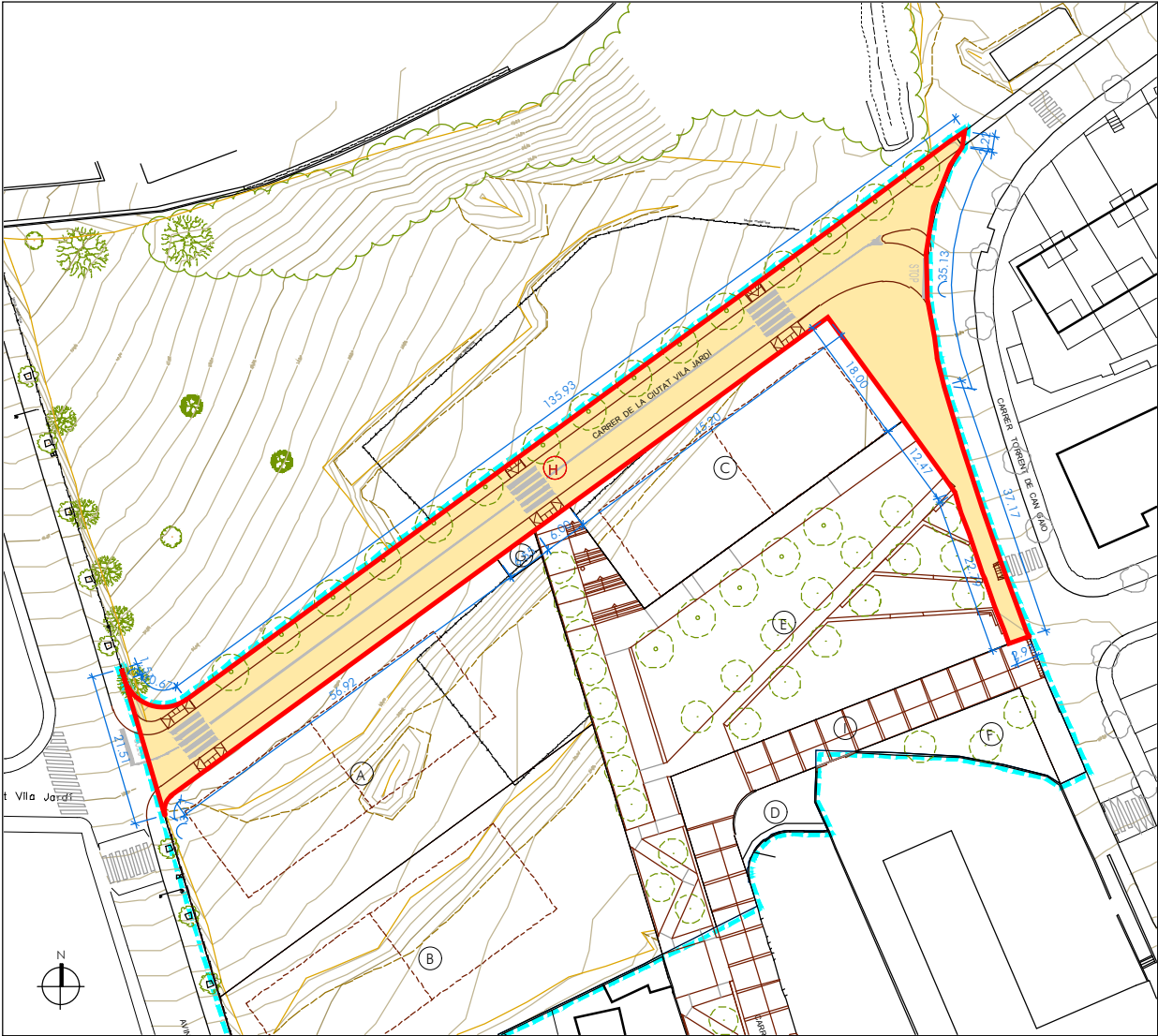
- Ajuntament del Masnou

GEOREFERÈNCIES

- 443847.34 4592777.37 443842.05 4592773.50 443844.11 4592770.68
443848.41 4592773.82 443847.34 4592777.37



FINCA RESULTANT H



Escala 1/1.000

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Xarxa viària bàsica (Clau 1b)

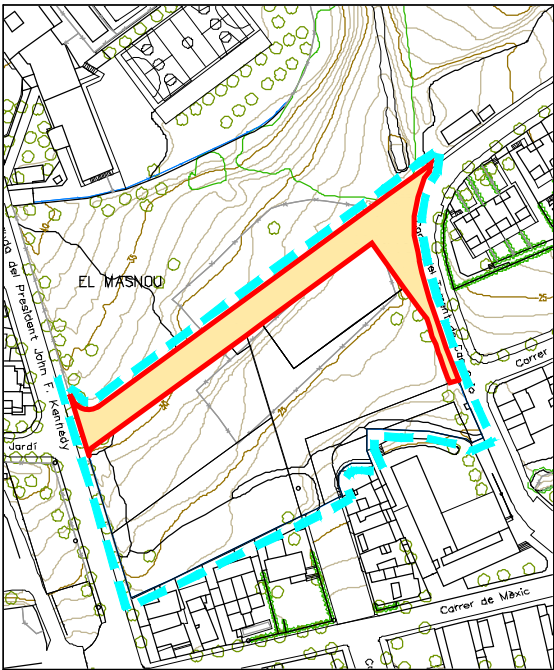
SUPERFÍCIE DE LA FINCA _____ 1.712,00 m²

ADJUDICATARIS

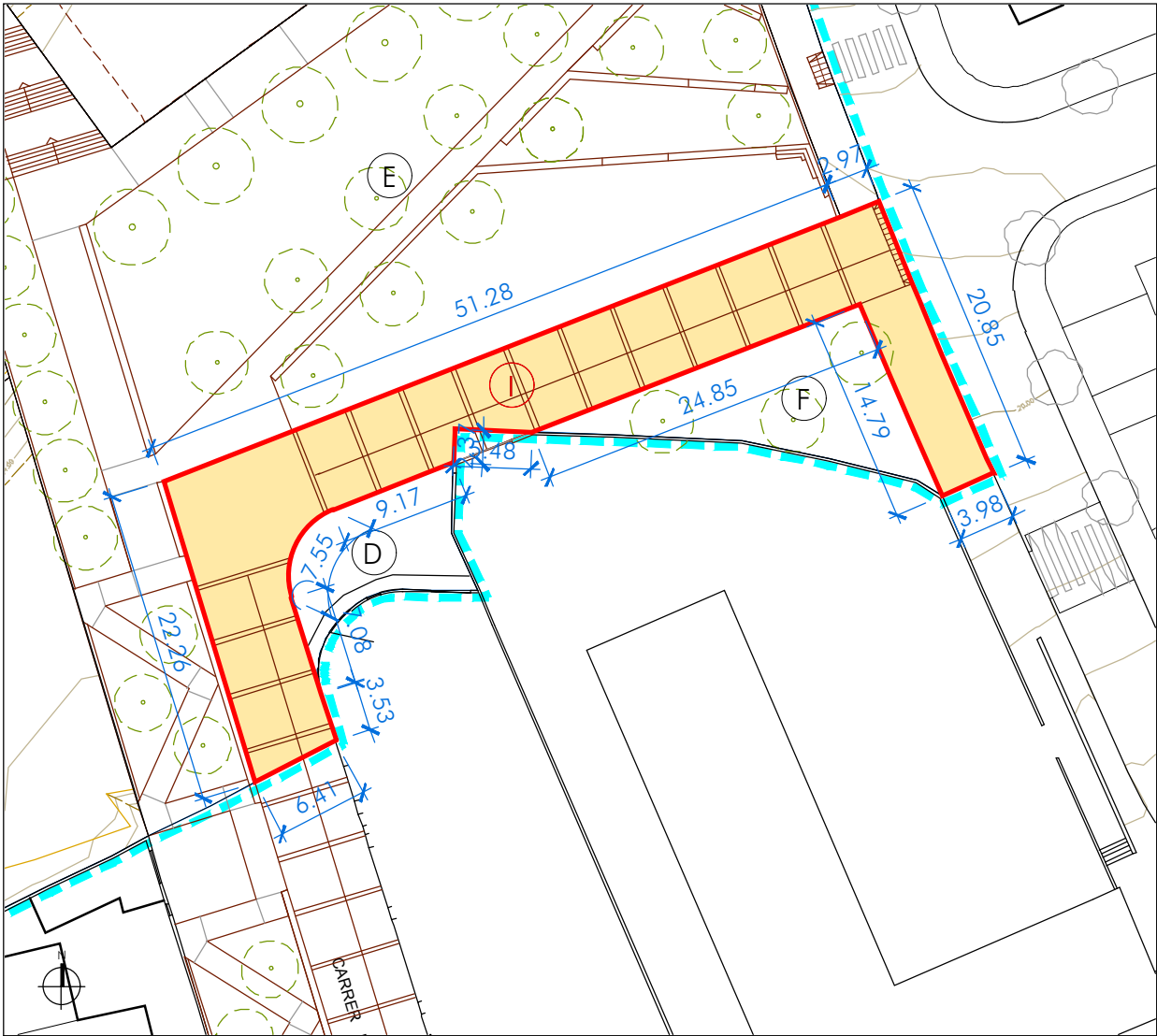
- Ajuntament del Masnou

GEOREFERÈNCIES

- 443795.13 4592737.15 443789.55 4592755.70 443791.22 4592753.86
443792.65 4592752.96 443793.97 4592752.58 443795.03 4592752.50
443795.88 4592752.59 443796.87 4592752.87 443797.52 4592753.17
443798.13 4592753.55 443896.77 4592825.81 443905.99 4592832.40
443906.22 4592832.55 443906.34 4592832.45 443904.59 4592827.95
443902.84 4592821.95 443901.84 4592812.83 443902.60 4592807.46
443903.50 4592804.66 443904.78 4592798.76 443905.28 4592796.90
443905.67 4592795.57 443905.99 4592794.50 443906.38 4592793.23
443906.94 4592791.39 443907.41 4592789.83 443907.87 4592788.27
443908.35 4592786.72 443908.83 4592785.16 443909.83 4592782.10
443910.87 4592779.05 443917.04 4592762.64 443914.08 4592761.48
443905.36 4592784.60 443899.31 4592793.02 443888.70 4592807.55
443852.18 4592780.90 443847.34 4592777.37 443842.05 4592773.50
443796.07 4592739.94 443795.69 4592739.59 443795.38 4592739.18
443795.17 4592738.70 443795.06 4592738.20 443795.05 4592737.68
443795.13 4592737.15



FINCA RESULTANT I



Escala 1/500

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- Xarxa viària bàsica (Clau 1b)

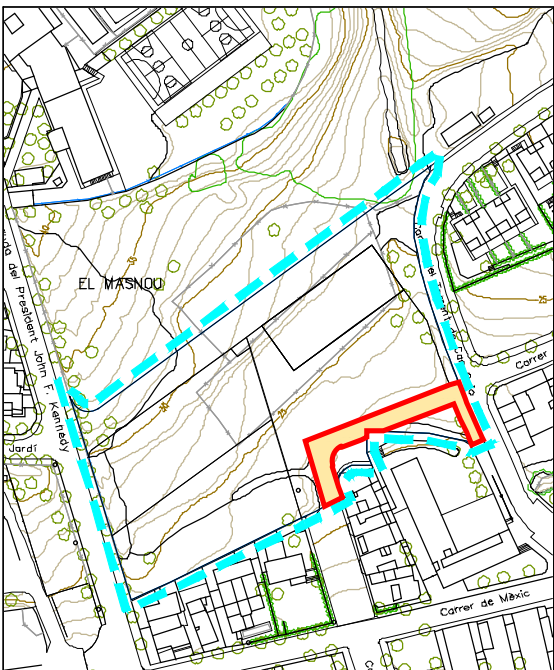
SUPERFÍCIE DE LA FINCA _____ 494,00 m²

ADJUDICATARIS

- Ajuntament del Masnou

GEOREFERÈNCIES

- 443887.38 4592746.29 443891.70 4592746.25 443915.54 4592755.61
443917.78 4592750.22 443919.63 4592745.95 443921.65 4592741.75
443925.22 4592743.41 443923.58 4592746.48 443922.39 4592749.28
443921.11 4592752.28 443919.86 4592755.30 443919.28 4592756.81
443918.72 4592758.27 443918.17 4592759.74 443917.58 4592761.24
443917.04 4592762.64 443914.08 4592761.48 443866.52 4592742.81
443873.09 4592721.09 443877.76 4592723.35 443878.67 4592723.79
443877.65 4592727.64 443877.40 4592728.83 443876.11 4592734.16
443875.96 4592735.17 443875.96 4592736.34 443876.02 4592737.44
443876.22 4592738.27 443876.53 4592739.07 443876.98 4592739.63
443877.70 4592740.31 443878.65 4592740.93 443879.72 4592741.54
443887.28 4592744.51 443887.38 4592746.29



DOCUMENT NÚM. 4

**TAXACIÓ DE BÉNS
I DRETS INDEMNITZABLES**

DOCUMENT NÚM. 4 TAXACIÓ DE BÉNS I DRETS INDEMNITZABLES

A l'apartat 1.8.1 *Criteris de valoració dels béns indemnitzades*, del Document núm. 1 *Memòria* ja es justifica que no han estat trobats ni béns ni drets incompatibles amb el planejament que siguin susceptibles d'indemnització, com construccions, instal·lacions o plantacions, o drets personals com arrendaments, etc. No es coneixen, tampoc, drets de tercers que s'hagin d'indemnitzar.

L'execució de la urbanització del PAU la Colomina Sud no afecta cap construcció existent, ni cap element vegetal, que hagin de ser indemnitzats.

Vilafranca del Penedès, juliol de 2025
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP,
representada pels arquitectes

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

JOSEP SOLER BARCELÓ

DOCUMENT NÚM. 5

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PAU LA COLOMINA SUD

Titular o adjudicatari	Núm. Finca aportada	Finca aportada amidament real (m² sòl)	Quota de participació aportades (%)	Unitats d'aprofitament de dret (UA's)	Qualificació urbanística	Núm. Finca resultant	Finca resultant (m² sòl)	Sostre resultants (m²)		Unitats d'aprofitament resultants (UA's)	Quota resultant (%)	Unitats d'aprofitament resultants (UA's)	Quota resultant (%)	Repartiment despeses urbanització (€)	Compte de liquidació provisional per finca (€)	Compte de liquidació provisional per propietari (€)
								HLL	HPP							
Maria Ventura Ribas i Jaume i Francisca Cot Ventura	1	8.740,00	100,00	5.465,6317	11-c-cs	A	1.735,00	2.334,36	0,00	2.334,3600	37,212107%	5.465,6317	87,127809%	398.823,97	398.823,97	933.799,82
						B	1.735,00	2.334,36	0,00	2.334,3600	37,212107%			398.823,97	398.823,97	
					10	D	94,00	0,00	0,00	0,0000	0,000000%			0,00	0,00	
					11-hp-cs	C	814,00	0,00	993,85	796,9117	12,703595%			136.151,88	136.151,88	
Ajuntament del Masnou			0,00	807,4879				0,00	1.007,03	807,4879	12,872190%	807,4879	12,872190%	0,00	0,00	0,00
Sòl de titularitat privada		8.740,00	100,00	6.273,1196			4.378,00	4.668,72	2.000,88	6.273,1196	100,00%	6.273,1196	100,00%	933.799,82	933.799,82	933.799,82
Sòl de titularitat pública destinat a Sistemes		0,00			4	E	1.981,00									
					5	F	154,00									
					3	G	21,00									
					1b	H	1.712,00									
						I	494,00									
TOTAL		8.740,00	100,00	6.273,1196			8.740,00	4.668,72	2.000,88	6.273,1196	100,00%	6.273,1196	100,00%	933.799,82	933.799,82	933.799,82

Vilafranca del Penedès, juliol de 2025
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP,
representada pels arquitectes

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

JOSEP SOLER BARCELÓ

DOCUMENT NÚM. 6

**CRITERIS DE TRASLLAT
DE CÀRREGUES**

DOCUMENT NÚM. 6 CRITERIS DE TRASLLAT DE CÀRREGUES

De conformitat amb l'article 11 del Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, i als efectes de trasllat de càrregues, es deixa constància de les relacions entre finques aportades i adjudicades.

En el present document de Projecte de Reparcel·lació del PAU la Colomina Sud, s'han traslladat a les finques resultants totes les càrregues de les finques aportades per un mateix titular en proporció a les seves superfícies.

Vilafranca del Penedès, juliol de 2025
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP,
representada pels arquitectes

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

JOSEP SOLER BARCELÓ

DOCUMENT NÚM. 7

PLÀNOLS

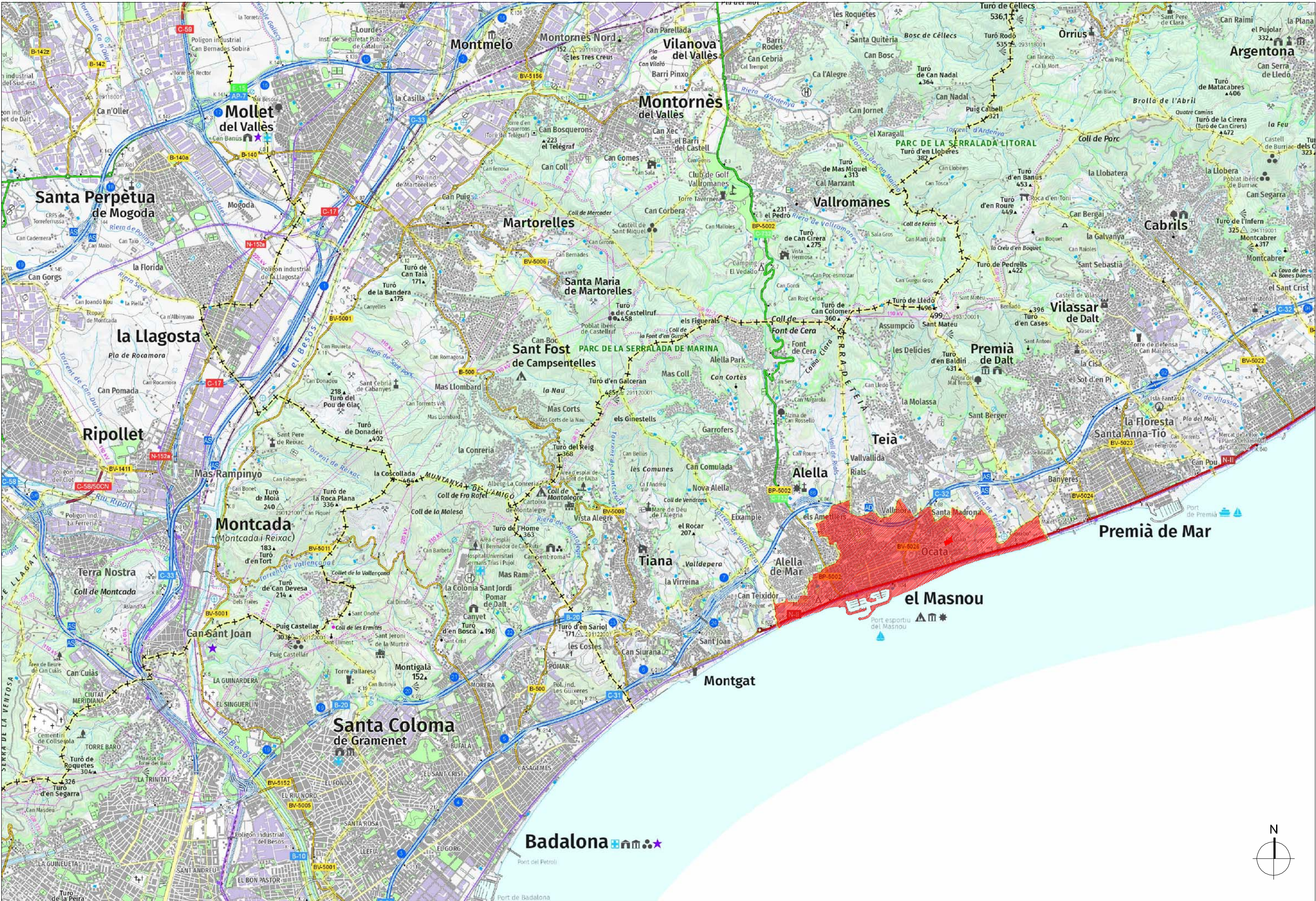
DOCUMENT NÚM. 7 - PLÀNOLS

1.	El marc territorial.....	E: 1/50.000
2.	El sector en relació amb el municipi.....	E: 1/7.500
3.	El sector en l'ortofotomapa de Catalunya.....	E: 1/7.500
4.	El sector en relació amb el Planejament vigent.....	E: 1/2.000
5.	La Unitat Reparcel·lable. Topografia i usos del sòl	E: 1/500
6.	Estructura de la propietat del sòl. Finques aportades i superfícies.....	E: 1/500
7.	Delimitació de les finques resultants i superfícies	E: 1/500
8.	Superposició de finques aportades i finques resultants.....	E: 1/500
9.	Localització de cessions	E: 1/500

Vilafranca del Penedès, juliol de 2025
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP,
representada pels arquitectes

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN

JOSEP SOLER BARCELÓ



ARQUITECTES ASSOCIATS

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU LA COLOMINA SUD

Avinguda President Kennedy - Carrer Torrent de Can Gaio
EL MASNOU

MARIA VENTURA RIBAS
JAUME I FRANCISCA COT VENTURA

E: 1/50.000
JULIOL 2025

EL MARC TERRITORIAL

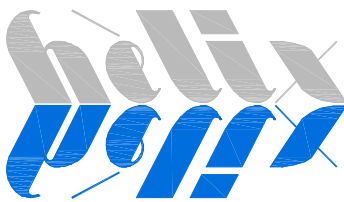
HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

99-23

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte

JOSEP SOLER BARCELÓ - arquitecte

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP - C. Comerç, 26 - 08720 Vilafraanca del Penedès (Barcelona)
Tel. 34 938171611 - Fax 34 938173412 - E-mail helix@cooc.cat - www.helixarquitectes.cat



ARQUITECTES ASSOCIATS

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU LA COLOMINA SUD

Avinguda President Kennedy - Carrer Torrent de Can Gaió
EL MASNOU

MARIA VENTURA RIBAS
JAUME I FRANCISCA COT VENTURA

E: 1/7.500
JULIOL 2025

2

EL SECTOR EN RELACIÓ AMB EL MUNICIPI

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

99-23

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte

JOSEP SOLER BARCELÓ - arquitecte

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP - C. Comerç, 26 - 08720 Vilafraanca del Penedès (Barcelona)
Tel. 34 938171611 - Fax 34 938173412 - E-mail helix@cooc.cat - www.helixarquitectes.cat



EL MASNOU



ARQUITECTES ASSOCIATS

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL PAU LA COLOMINA SUD

Avinguda President Kennedy - Carrer Torrent de Can Gaió
EL MASNOU

MARIA VENTURA RIBAS
JAUME I FRANCISCA COT VENTURA

E: 1/7.500
JULIOL 2025

3

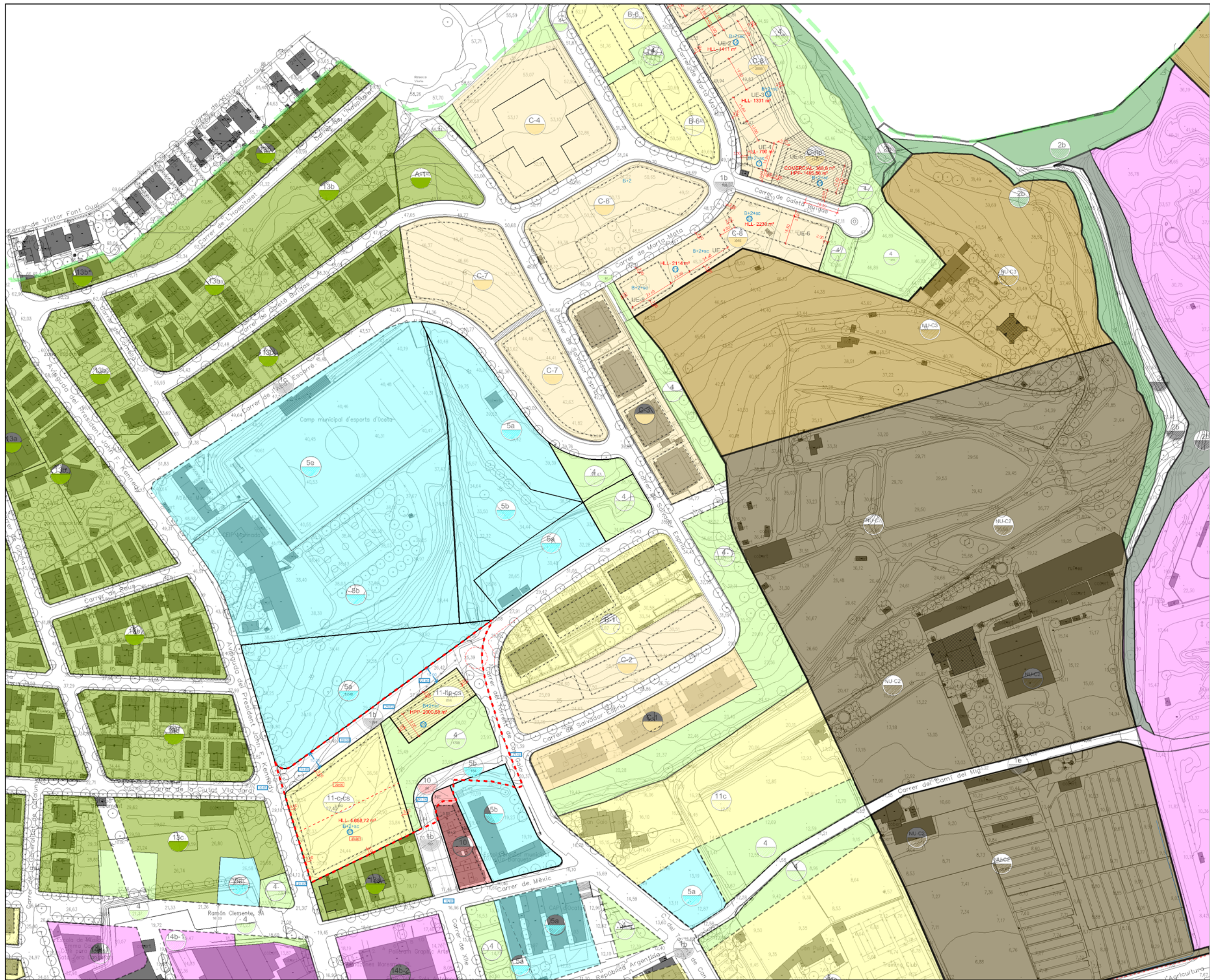
EL SECTOR EN L'ORTOFOTOMAPA
DE CATALUNYA

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

99-23

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte

JOSEP SOLER BARCELÓ - arquitecte



QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

- 1 Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
- 2 Sistema hidrològic i litoral
 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrològic
- 3 Sistema de serveis tècnics
 - Ubicació final a determinar pels serveis tècnics
- 4 Sistema d'espais lliures
 - 4 Espai lliure públic
- 5 Sistema d'equipaments
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
- 10 Zona de casc antic
- 11 Zona de volumetria definida
 - 11a Procedent P a Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P. Parcial
 - P. Especial o E. de detall
 - 11hp Destinada a habitatge protegit
- 13 Zona de ciutat jardí
 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar

SÒL NO URBANITZABLE

- NJ-C2 No urbanizable costaner 2
- NJ-C3 No urbanizable costaner 3

PLA PARCIAL 10 "LLEVANT"

- A Residencial unifamiliar en ciutat jardí
- B Residencial unifamiliar en filera i / o aparellades
- C Residencial plurifamiliar en volumetria específica

PLANEJAMENT DERIVAT

- Unitat d'actuació

- Perímetre màxim edificable
- B+2+sc Nombre màxim de plantes
- 4 Nombre màxim d'habitages
- UE-1 Unitat d'edificació
- 23.00 Nivell actual del carrer
- 24.65 Nivell de la plataforma d'implantació de les unitats d'edificació

- HLL - 4.668,72 m² Sostre màxim d'habitatge lliure
- HPP - 2.000,88 m² Sostre màxim d'habitatge protegit



ARQUITECTES ASSOCIATS

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU LA COLOMINA SUD

Avinguda President Kennedy - Carrer Torrent de Can Gaió
EL MASNOU

MARIA VENTURA RIBAS
JAUME I FRANCISCA COT VENTURA

E: 1/2.000
JULIOL 2025

EL SECTOR EN RELACIÓ AMB EL PLANEJAMENT VIGENT

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

99-23

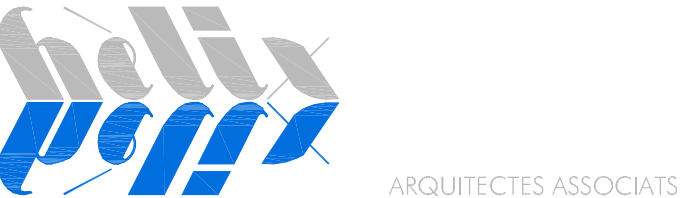
CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte

JOSEP SOLER BARCELÓ - arquitecte

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP - C. Comerç, 26 - 08720 Vilafraanca del Penedès (Barcelona)
Tel. 34 938171611 - Fax 34 938173412 - E-mail hèlix@cooc.cat - www.helixarquitectes.cat



Finca	Títular	Sup. (m²)
1	Maria Ventura Ribas i Francisca i Jaume Cot Ventura	8.740
SUPERFÍCIE TOTAL DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE		8.740



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU LA COLOMINA SUD

Avinguda President Kennedy - Carrer Torrent de Can Gaió
EL MASNOU

MARIA VENTURA RIBAS
JAUME I FRANCISCA COT VENTURA

E: 1/500
JULIOL 2025

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL FINQUES APORTADES I SUPERFÍCIES

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP 99-23

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte

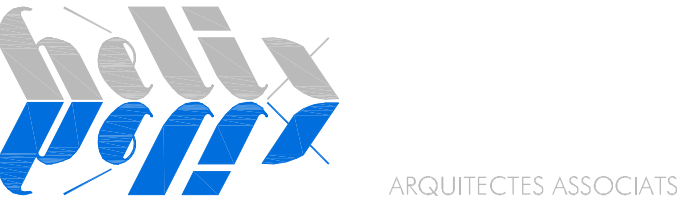
JOSEP SOLER BARCELÓ - arquitecte



Finca	Titular	Sup. (m²)
A	Maria Ventura Ribas i Francisca i Jaume Cot Ventura	1.735
B	Maria Ventura Ribas i Francisca i Jaume Cot Ventura	1.735
C	Maria Ventura Ribas, Francisca i Jaume Cot Ventura i Ajuntament del Masnou	814
D	Maria Ventura Ribas i Francisca i Jaume Cot Ventura	94
TOTAL ZONES AMB APROFITAMENT		4.378
E	Ajuntament del Masnou	1.981
F	Ajuntament del Masnou	154
G	Ajuntament del Masnou	21
H	Ajuntament del Masnou	1.712
I	Ajuntament del Masnou	494
TOTAL CESSIONS SISTEMES		4.362
TOTAL SUPERFÍCIE DEL SECTOR		8.740

Finca	Titular	Sup. (m²)
1	Maria Ventura Ribas i Francisca i Jaume Cot Ventura	8.740
SUPERFÍCIE TOTAL DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE		8.740

- FINQUES APORTADES
- FINQUES RESULTANTS



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL PAU LA COLOMINA SUD

Avinguda President Kennedy - Carrer Torrent de Can Gaio
EL MASNOU

MARIA VENTURA RIBAS
JAUME i FRANCISCA COT VENTURA

E: 1/500
JULIOL 2025

SUPERPOSICIÓ DE FINQUES
APORTADES I FINQUES RESULTANTS

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

99-23

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte

JOSEP SOLER BARCELÓ - arquitecte



SUPERFÍCIES DE CESSIONS

SISTEMES	Sup. m²
XARXA VIÀRIA BÀSICA (CLAU 1b)	2.206 m²
SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU 3)	21 m²
SISTEMA D'ESPais LLIURES (CLAU 4)	1.981 m²
SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU 5)	154 m²
TOTAL SUPERFÍCIE DE CESSIONS	4.362 m²

CESSION DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA PER A HPP (CLAU 11hp)	1.007,03 m² st
---	----------------



ARQUITECTES ASSOCIATS

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL PAU LA COLOMINA SUD

Avinguda President Kennedy - Carrer Torrent de Can Gaio
EL MASNOU

MARIA VENTURA RIBAS
JAUME i FRANCISCA COT VENTURA

E: 1/500
JULIOL 2025

9

LOCALITZACIÓ DE LES CESSIONS

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

99-23

CÉSAR GONZÁLEZ BERTRAN - arquitecte

JOSEP SOLER BARCELÓ - arquitecte

