

**37a MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
D'ORDENACIÓ D'ABRERA ALS ÀMBITS DEL P.E.R.I Nº1 "BARRI LA FONT"  
I DE "CAL BARNET"**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**

Novembre 2023

**Autora:**

Roser Calafell Torras      **arquitecta**

**Promotor:**

**Eurofinques Assessors Immobiliaris, S.L.**



I. Memòria de la informació .....	5
I.1. Introducció .....	7
I.2. Iniciativa .....	7
I.3. Situació.....	7
I.4. Àmbit .....	8
I.5. Estructura de la propietat.....	9
I.6. Objectius .....	10
I.7. Planejament vigent .....	10
I.8. Informació històrica i consolidació del Barri de la Font.....	19
I.9. Viabilitat jurídica de la modificació puntual.....	25
II. Memòria de l'actuació .....	26
II.1. Conveniència i oportunitat de la modificació puntual.....	27
II.2. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació .....	28
II.3. Urbanització i traçat viari actuals .....	31
II.4. Obres d'urbanització.....	33
II.5. Informació pública.....	34
II.6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada .....	34
II.7. Informe ambiental .....	35
II.8. Avaluació econòmica de la modificació.....	35
II.9. Memòria social .....	36
II.10. Perspectiva de gènere .....	36
II.11. Canvi climàtic .....	36
II.12. Documents del PGO d'Abrera objecte de modificació.....	37
II.13. Quadres resum. Comparatiu de superfícies entre el planejament vigent i la proposta de modificació .....	38
II.14. Tramitació i suspensió de llicències .....	39
III. Normes reguladores.....	41
IV. Plànols.....	67

IV.1. Índex de plànols .....	69
V. Annexes .....	71
V.1. Fotografies .....	73
V.2. Notes simples de les inscripcions registrals.....	85
V.3. Estudi d'edificabilitat.....	94
V.4. Estudi de la mobilitat dins l'àmbit de la modificació .....	97
V.5. Document compresiu.....	98

## **I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**



## I.1. Introducció

---

La present modificació puntual de planejament, amb la finalitat de possibilitar la gestió i urbanització completa del l'àmbit i millorar la seva connectivitat, té per objecte classificar com a sòl urbà consolidat la part edificada del PERI número 1 "Barri de la Font" prèviament ja consolidada i urbanitzada i delimitar un polígon d'actuació per completar la urbanització, definint l'ordenació detallada d'aquest, en la part no consolidada de l'esmentat PERI, i incorporar en el polígon d'actuació les finques urbanes de Cal Barnet (carrer major núm. 49 amb referència cadastral 8567313DF0986N) i la del carrer Florida número 56 (referència cadastral 8567315DF0986N) per millorar el traçat de la perllongació del carrer Solell que delimitava el PERI, permetent, amb l'ordenació definida en aquesta modificació puntual, la connexió directa amb la plaça de la Creu.

## I.2. Iniciativa

---

La formulació d'aquest document de modificació puntual de la revisió del Pla General d'Ordenació d'Abrera, la promou Eurofinques Assessors Immobiliaris, S.L., assumint la seva tramitació l'Ajuntament d'Abrera, d'acord amb l'article 107.4 del decret 305/2006, 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

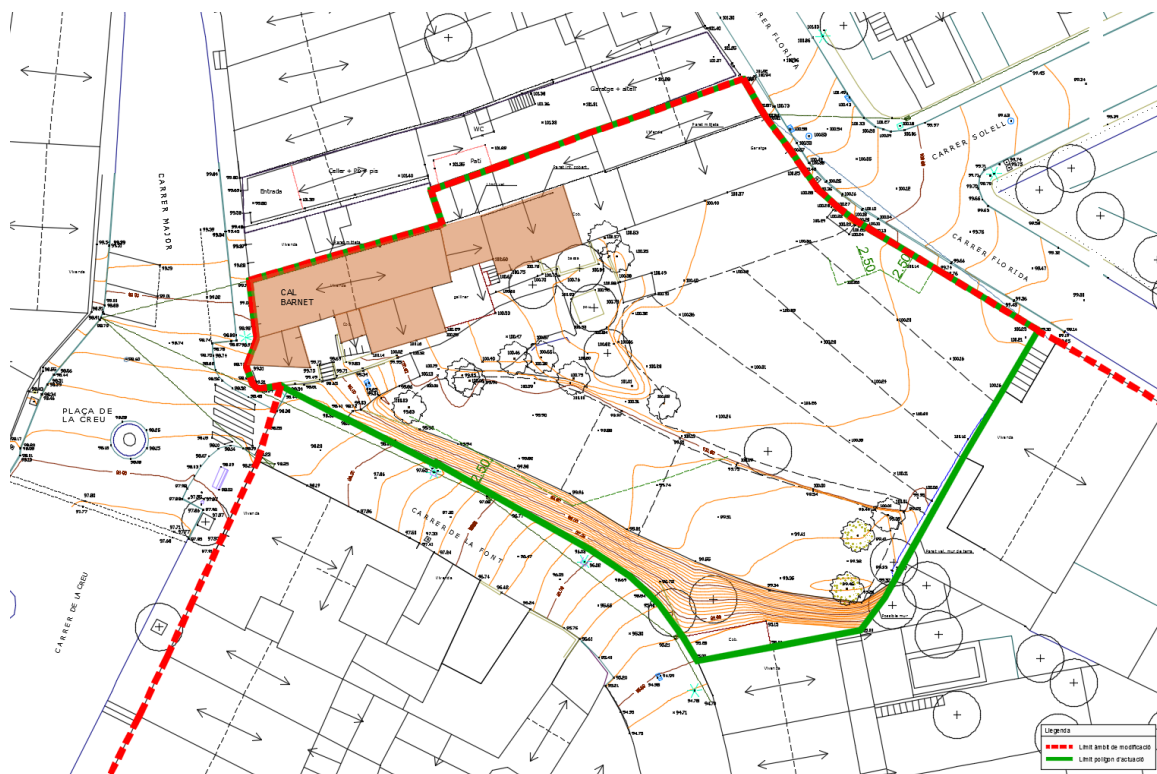
## I.3. Situació

---

La modificació es planteja realitzar al barri de la Font, situat al sud del nucli històric d'Abrera i a l'oest del barri de la Florida.



Concretament es preveu la creació d'un polígon d'actuació ubicat entre el carrer Florida i el carrer Major, la Plaça de la Creu i el carrer de la Font. Aquest polígon limita al nord amb la mitgera de la finca situada al carrer Major, número 47 (Edifici Cal Santugeni reconegut en l'inventari de patrimoni la Diputació de Barcelona), la mitgera situada al carrer Florida, número 54 i amb el carrer Florida; a l'oest amb el carrer Major, la plaça de la Creu i el carrer la Font i al sud i a l'est amb la mitgera de la finca situada al carrer de la Font, núm. 5 i la finca situada al carrer florida número, 58.



A la part nord d'aquest àmbit hi ha una de les cases més populars d'Abrera i de les més antigues del carrer Major anomenada Cal Barnet sense cap protecció reconeguda però amb un valor històric patrimonial on s'hi encontra l'element arquitectònic de la Sínia de Cal Barnet inventariada en els mapes de patrimoni cultural de la Diputació de Barcelona.

#### I.4. Àmbit

La superfície de l'àmbit de modificació de planejament és de 16.023,81 m<sup>2</sup> i engloba la totalitat del PERI número 1 "Barri de la Font" i una part del sòl urbà corresponent a la zona de casc antic que limita amb la part nord de l'àmbit del PERI.

	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)
Superfície del PERI	15.500,00
Superfície nucli antic (clau 1)	523,81
<b>Total</b>	<b>16.023,81</b>



Es definirà un polígon d'actuació de 1.808,88 m<sup>2</sup> integrat per dues finques de caràcter privat. Una superfície de 523,81 m<sup>2</sup> està qualificada amb la clau 1 (zona de casc antic), una superfície de 916,38 m<sup>2</sup> està qualificada amb la clau 5a (habitatge unifamiliar entre mitgeres) pel PERI número 1 "Barri de la Font" i la resta, de 368,69 m<sup>2</sup> està qualificada com a sistema de vialitat, pel mateix PERI.

La topografia d'aquesta superfície que integra el polígon d'actuació és majoritàriament una plataforma lleugerament inclinada, concentrant un considerable desnivell a la part sud del polígon entre la plataforma superior i el carrer de la Font. Existeix una inclinació global d'uns 2 metres entre el carrer Florida i el carrer Major i fins a 5 metres entre el carrer Florida i el carrer de la Font. El carrer de la Font té una pendent del 12% amb un desnivell de 5 metres entre el carrer Major i el límit sud de l'àmbit.

## **I.5. Estructura de la propietat**

---

Aquest apartat recull exclusivament l'estructura de la propietat referida a les finques incloses en la nova delimitació del PERI 1 "Barri de la Font" i en especial les finques urbanes que s'inclouen en el polígon d'actuació urbanística PAU "Cal Barnet", ja que la qualificació urbanística de la resta de finques es manté inalterada segons del determinacions del PGOU.

Les dues parcel·les integrants de l'àmbit de planejament són les següents:

### **Parcel·la número 1 (Finca registral 80)**

Situada al carrer Major, 49 i carrer Florida, 54, d'Abrera

De referències cadastrals 8567313DF0986N0001ZA i 8667601DF0986N0001DA

Aquesta parcel·la és propietat de EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS SL. Figura inscrita en el registre de la propietat número 3 de Martorell, amb el número de finca.

S'aporta nota simple del registre de la propietat que queda incorporada en l'annex número 1.

### **Parcel·la número 2 (Finca registral 4087)**

Situada al carrer Florida, 56, d'Abrera

De referència cadastral 8567315DF0986N0001HA.

Aquesta parcel·la és propietat de EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS SL. Figura inscrita en el registre de la propietat número 3 de Martorell, amb el número de finca 4087.

S'aporta nota simple del registre de la propietat que queda incorporada en l'annex número 1.

## I.6. Objectius

---

La present modificació puntual planteja els següents objectius:

- Classificar com a sòl urbà consolidat la part edificada del PERI número 1 “Barri de la Font”.
- Delimitar un nou polígon d’actuació a l’entorn de la casa de Cal Barnet amb els següents objectius:
  - o Cedir i completar la urbanització de la prolongació del carrer Solell inclòs en el PERI número 1 “Barri de la Font”, millorant el seu traçat connectant-lo directament amb la plaça de la creu.
  - o Mantenir l’edificabilitat prevista en el planejament vigent, reubicant-la en les diferents zones plantejades.
  - o Establir l’ordenació detallada del PAU “Cal Barnet”, reordenant les diferents zones i creant noves subzones adaptades a l’ordenació plantejada i a les preexistències de l’entorn, integrant-se amb el teixit urbà que consolidarà.
  - o Mantenir la façana i composició de la casa de Cal Barnet.
  - o Reubicar la Sínia de Cal Barnet en un sistema públic del propi Barri de la Font i millorar puntualment la urbanització de l’entorn.

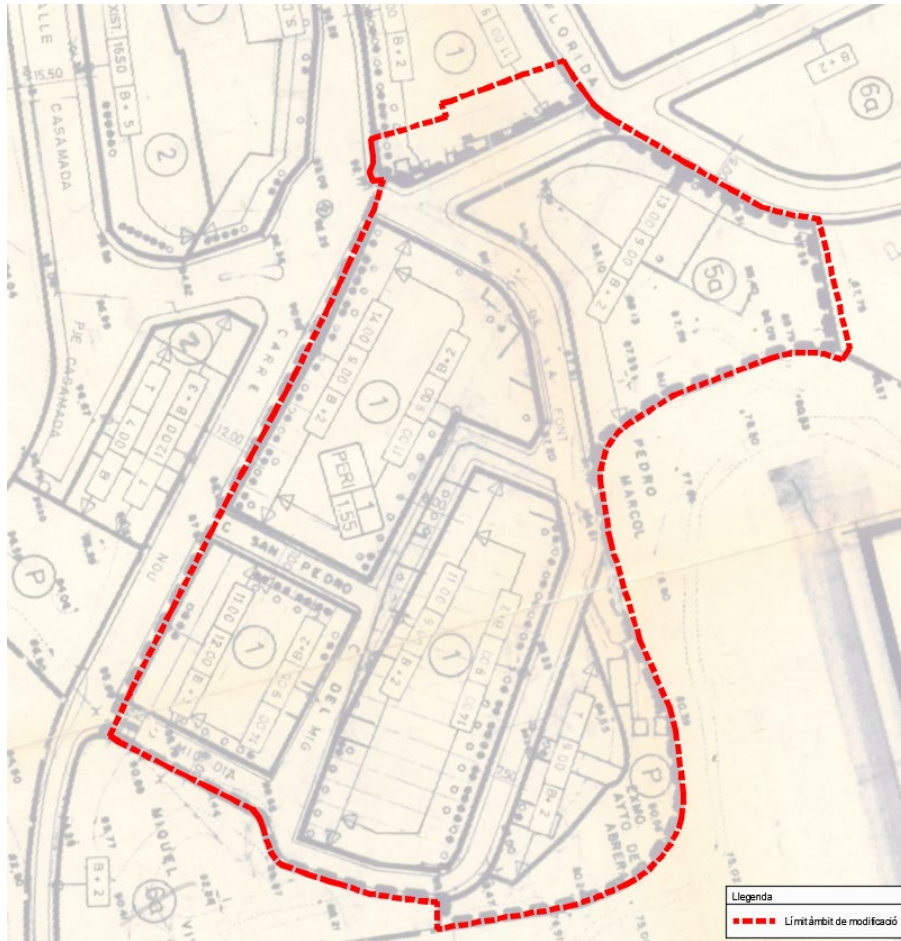
## I.7. Planejament vigent

---

### A.- Revisió del Pla General d’Ordenació d’Abrera

El planejament vigent al municipi està constituït per la Revisió del Pla General d’Ordenació d’Abrera aprovada definitivament per la Comissió d’Urbanisme de Barcelona en data 14 d’octubre de l’any 1987, acordant la seva publicació a efectes d’executivitat en data 3 de febrer de 1988, i publicat al DOGC en data 16/03/1988. Les seves normes urbanístiques van ser publicades en el DOGC número 5006 de data 12/11/2007.

El sòl està inclòs parcialment dins el Pla Especial de Reforma Interior (PERI) número 1 “Barri de la Font” delimitat en la Revisió del PGO d’Abrera amb una superfície de 1,55 hectàrees el qual es preveia desenvolupar pel sistema d’actuació de Cooperació.



En la part inclosa dins el PERI, segons el plànol d'ordenació número 3 de la revisió del PGO es qualifica el sòl com a “Nucli antic (Clau 1)”, “Habitatge unifamiliar entre mitgeres, intensitat 1 (Clau 5a)”, sistema de “Parcs i jardins (Clau P)” i “Sistema viari (Clau V)”, amb la següent regulació urbanística:

	SÒL URBÀ	Sup.: 1,55 ha
<b>SECTOR</b>	<b>PERI Núm. 1 "Barri la Font"</b>	
<b>PARÀMETRES</b>	- Edificabilitat i usos segons plànol núm. 3 del nucli urbà.	
<b>SISTEMA D'ACTUACIÓ</b>	- COOPERACIÓ.	
<b>OBLIGACIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials, parcs i jardins públics.</li> <li>- Costejar la urbanització.</li> <li>- Procedir a la reparcel·lació.</li> </ul>	
<b>TERMINIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 anys des de l'aprovació definitiva del PGO per a redactar el PERI.</li> <li>- 6 mesos per a redactar el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.</li> <li>- 2 anys des de l'aprovació del Projecte d'Urbanització (veure Programa d'Actuació).</li> </ul>	
<b>DIRECTRIUS</b>	- Desenvolupar el sector Sud del Nucli Urbà.	
	NOTA: Per a més detalls veure Art. 12 de les Normes Urbanístiques i Programa d'Actuació.	


Artículo 148º .- CASCO ANTIGUO (Clave 1)

1.- Tipo de ordenación

Corresponde al núcleo histórico con ordenación de manzanas cerradas y edificación entre medianeras siguiendo el sistema constructivo tradicional.

2.- Condición de edificación

- Los edificios deberán construirse siguiendo sus fachadas la alineación oficial de la calle sin retranqueo.
- La profundidad edificable será la indicada en la documentación gráfica del Plan.
- La altura de las edificaciones se ajustará así mismo a la prevista, tanto en metros como en número de plantas, en la documentación gráfica del Plan.
- Con objeto de conseguir una mayor adaptación a la tipología tradicional podrá autorizarse un margen de altura complementaria de 0,50 metros, alcanzando de esta forma la cornisa del edificio colindante. A tal efecto será obligatorio presentar la documentación gráfica y fotográfica de los edificios colindantes.
- Para la determinación de los restantes paramentos se estará a lo dispuesto en las especificaciones de carácter general de estas Normas.
- La altura reguladora máxima será de 10,50 m., siempre que los planos no especifiquen lo contrario.
- La edificabilidad neta máxima será de 1,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme del

### 3.- Condiciones de uso

Los usos admitidos son los siguientes:

- Viviendas unifamiliar y plurifamiliar.
- Industrial, limitado a la 1ª categoría en situaciones A y B.
- Comercial hasta 150 m<sup>2</sup> en situación B.
- Público de tipo:
  - Espectáculos en locales cerrados
  - Salas de reunión.
  - Religioso.
  - Cultural.
  - Sanitario limitado a consultorio
  - Dispensario de urgencia.
- Garajes: Se admiten los de uso particular.

Previa concesión de licencia de cualquier uso, deberán estudiarse las circunstancias de tipo orden que pudieran aconsejar la restricción total o parcial de la instalación de los mismos, ya en edificios existentes o de nueva planta.

### 4.- Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas habrán de adaptarse al ambiente del sector en cuanto a materiales y composición de fachadas. Será obligatorio el acabado con cubierta inclinada y teja cerámica.

Se exigirá la presentación del Plano de fachadas, acompañando las de los edificios contiguos si existen y con indicación de los materiales y tratamiento a utilizar.

En determinados edificios podrá exigirse la conservación y restauración de fachadas, e incluso prohibirse el

Artículo 144° .- VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (Clave 5)

1.- Definición

Comprende los sectores de Suelo Urbano con edificación sobre parcelas en hilera formando grupos de viviendas entre medianeras.

2.- Tipo de ordenación

Comprende al de edificación continua alineada a - - vial o retranqueada según subzonas.

3.- Subzonas

En función de las particulares características de cada sector se establecen 4 subzonas:

- a) Vivienda unifamiliar entre medianeras. Intensidad 1 (Clave 5a)
- b) Vivienda unifamiliar entre medianeras. Intensidad 2 (Clave 5b)
- c) Vivienda unifamiliar entre medianeras. Intensidad 3 (Clave 5c)
- d) Vivienda unifamiliar entre medianeras. Intensidad 4 (Clave 5d)

4.- Condiciones de uso

Los usos admitidos en todas las subzonas son los siguientes:

- Vivienda unifamiliar.
- Comercial limitado a 200 m<sup>2</sup> de techo.
- Público limitado a 200 m<sup>2</sup> de techo.
- Industrial limitado a 1<sup>a</sup> categoría en planta baja.
- Garaje de uso particular.

5.- Condiciones de edificación

Deberán cumplirse las condiciones generales indicadas en el Título II de estas Normas y en particular las de su Capítulo I.

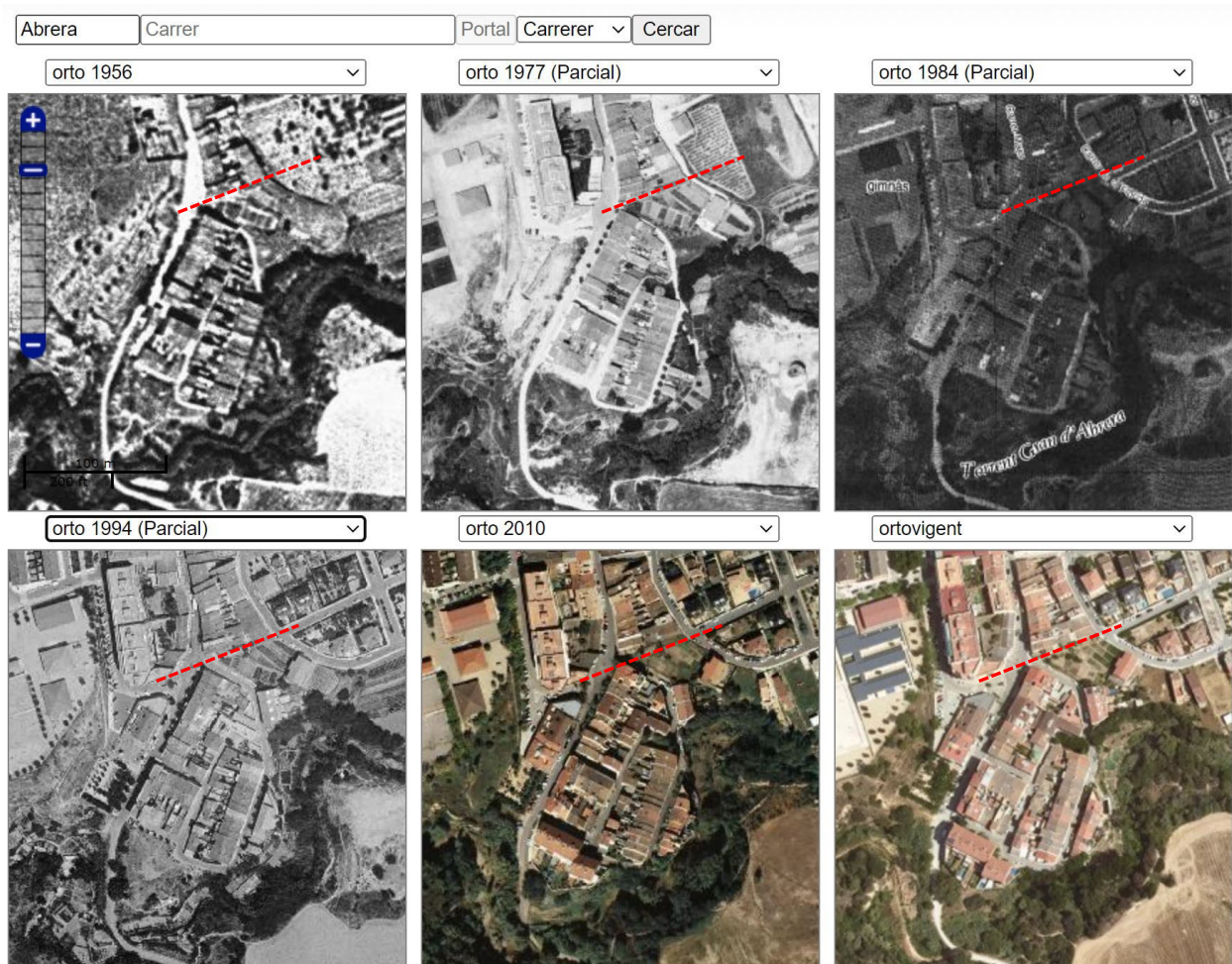
Las condiciones de edificación de las diferentes subzonas serán las siguientes:

Subzona Intensidad 1 (Clave 5a)

- Composición: Corresponde a grupos de viviendas construidas según alineación vial con patio posterior.
  
- Superficie mínima: La superficie mínima de suelo por vivienda será de 85 m<sup>2</sup>.
  
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima por parcela será de 1,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  
- Altura máxima: La altura reguladora máxima será la que viene indicada en los planos de ordenación correspondientes, entendiéndose como tal la máxima admisible medida respecto al vial respecto al cual se regula. El espacio bajo cubierta no será habitable.
  
- Ocupación máxima: La ocupación máxima será del 60%.
  
- Fachada mínima por vivienda: 5 metros.
  
- Los patios tendrán la consideración de verde privado y estarán libres de cualquier edificación.

En la part que no forma part del PERI es qualifica el sòl com a "Nucli antic (Clau 1)", segons plànol d'ordenació número 3 del la Revisió del PGO.

Tal i com es desprèn de les de les ortofotos històriques extretes de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya es tracta d'un teixit històric anterior al PGO d'Abrera, el qual es va incloure dins el PERI número 1 "Barri de la Font" per completar la seva consolidació, i executar la perllongació del carrer Solell.



Es tracta d'un PERI que no es va executar però sí que ja d'origen delimitava un àmbit majoritàriament urbanitzat, d'acord amb les condicions establertes per l'article 30 del TRLU, i edificat en més de 2/3 parts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, pel que s'entén que li és d'aplicació la D.T. 2na. de la Llei d'Urbanisme vigent, que permet atribuir-li la condició de sòl urbà consolidat per disposar dels serveis urbanístics bàsics exigible, a excepció de l'àmbit a l'entorn de Cal Barnet on resta pendent l'execució i la urbanització total de la prolongació del carrer Solell.

És per aquest motiu que en aquesta modificació de planejament es preveu ajustar el perímetre de l'àmbit d'actuació, mitjançant la delimitació d'un nou Polígon d'Actuació urbanística, en substitució del PERI, a l'entorn de Cal Barnet als simples efectes de cedir i completar la urbanització pendent de la prolongació del carrer Solell, classificant la resta del PERI número 1 "Barri de la Font" no inclosa en el polígon d'actuació, com a sòl urbà consolidat.



Val a dir que en les edificacions del carrer del Mig, el PERI 1 les afectava per l'eixamplament de la secció del carrer. En aquesta modificació es justifica la no necessitat d'eixamplament d'aquest vial, atès que d'acord amb el document d'anàlisi de la mobilitat que s'annexa a la present modificació (Document annex V.4), presenta una amplada mínima lliure de 3,5 metres, garantint el pas i la circulació dels vehicles especials i d'emergències, i no es veu incrementada l'edificabilitat atès que les edificacions eren preexistents al PGOU d'Abrera, i en cas de noves edificacions es manté l'alineació proposada pel PGOU.

A continuació s'indiquen les superfícies per cada una de les zones del planejament vigent incloses en el polígon d'actuació urbanística PAU "Cal Barnet" que delimita la present modificació:

Zonificació	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)
Clau1	523,81
Clau 5a	916,38
Vialitat	368,69
<b>Total àmbit d'actuació</b>	<b>1.808,88</b>

Per tal de determinar l'edificabilitat màxima prevista en el planejament vigent per les zones incloses en l'àmbit del polígon d'actuació s'ha realitzat un estudi d'edificabilitat (Document annex V.3) que es resumeix a continuació, on s'han considerat les diferents superfícies edificables que resultarien en funció de l'aplicació de les condicions d'ordenació previstes a cada zona i del coeficient d'edificabilitat neta màxima.

#### Clau 1

##### Superfície edificable segons condicions d'ordenació

	Superfície edificable en planta	plantes	Sostre edificable	Total
C/Major	Planta tipus	181,42	3,00	544,26
	Cos sortint tancat	7,48	1,00	7,48
	Golfes	47,79	1,00	47,79
C/Florida	Planta tipus	116,50	3,00	349,50
	Cos sortint tancat			
	Golfes	17,74	1,00	17,74
				966,77

##### Superfície edificable segons coeficient d'edificabilitat neta màxima

	Superfície zona (m <sup>2</sup> )	Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> )	Sostre edificable
C/Major i Florida	523,84	1,80	<b>942,91</b> *

\* Es pren com a superfície màxima edificable la més desfavorable corresponent a l'aplicació del coeficient màxim d'edificabilitat neta.

**Clau 5a****Superfície edificable segons condicions d'ordenació**

	Superfície edificable en planta		plantes	Sostre edificable	Total
C/Florida, Solell i de la Font	Ocupació 60%	549,83	3,00	1.649,48	1.649,48
C/Florida, Solell i de la Font	Prof. edificable 13 m	762,15	3,00	2.286,45	2.286,45

**Superfície edificable segons coeficient d'edificabilitat neta màxima**

	Superfície zona (m <sup>2</sup> )	Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> )	Sostre edificable
C/Florida, Solell i de la Font	916,38	1,70	<b>1.557,85</b> *

\* Es pren com a superfície màxima edificable la més desfavorable corresponent a l'aplicació del coeficient màxim d'edificabilitat neta.

En total la superfície total edificable a l'àmbit de Cal Barnet és de 2.500,76 m<sup>2</sup> de sostre:

**Superfície edificable màxima**

Zona	Sostre edificable
Clau 1	942,91
Clau 5a	1.557,85
<b>Total</b>	<b>2.500,76</b>

## I.8. Informació històrica i consolidació del Barri de la Font

Al barri de la Font existeixen diversos elements d'interès reconeguts en l'inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Diputació de Barcelona, que remunten els primers assentaments d'aquest barri anteriors al 1900 i que marquen algun dels seus aspectes característics que es tenen en consideració en la present modificació de planejament. A continuació s'incorporen les descripcions i dades històriques de cada un dels elements identificats en les corresponents fitxes:



- **Número de fitxa 08001-91: Carrer de la Font**

**Descripció:** «Carrer urbanitzat al segle XIX amb divisions de parcel·les de 5 m d'amplada (que era el que donava la longitud de les bigues), on es van edificar cases típiques de poble, bastides amb pedra i amb teulada a doble vessant. Totes les cases van ser construïdes seguint un mateix model, els anomenats casals. El més característic d'aquest tipus d'immoble és que es tracta d'edificacions molt estretes i allargassades, de dos pisos, golfes i eixida i pati a la part del darrere, destinada a les feines agrícoles i a tenir-hi animals domèstics. El carrer de la Font era un carrer dels anomenats "de mitja galta", edificat només a la banda oposada al torrent Gran i amb horts a les parcel·les del davant de cada casa. La formació d'aquest carrer comportà l'habilitació de la zona dels safareigs, del pou i de la Font, ara anomenada "dels peixos". A l'entrada del carrer, per la part baixa, un caminet portava a la font Gran, dita també la font d'Abrera o, simplement la Font. Era la surgència d'una deu d'aigua, molt abundant, que també alimentava la bassa i els safareigs públics.»



**Història:** «Com una gran part del carrer Nou, també els de la Font i de Sant Pere es van formar en terres de la família Mallau (després Cervera) quan, durant el segle XIX, va anar cedint els terrenys a diferents famílies per edificar-hi en la forma tradicional de censos emfitèutics. Un cens d'aquest tipus consistia en la cessió del dret a edificar a canvi d'un pagament anual inamovible. El camp de la Font ja sortia mencionat el 1613 al Capbreu de Mencia de Requesens, fet que indica que la sorgència de la font es coneix d'antic. Tant a un cap del carrer com a l'altre, hi havia hagut una era, ambdós llocs ara edificats. La més propera a la Creu era la del Solei, més coneguda com l'Envelat, ja que era aquí on s'aixecava cada any per la Festa Major. La de l'altra banda, més alta i ventilada, era anomenada l'era del Turó. La periodista i escriptora Maruja Torres (1943) va fer estades en aquest barri durant la seva infantesa, fet que recrea a la seva obra Un calor tan cercano.»

- **Número de fitxa: 08001-29: Safareigs del carrer de la Font**

**Descripció:** «Conjunt de dos safareigs construïts a base de maó i argamassa i rematats amb grosses toves inclinades fent rentadora. Tenen forma quadrangular i aprofiten l'aigua d'una deu propera. Des del moment de la seva construcció han estat d'ús públic.»



Safareigs del carrer de la Font

**Història:** «Sembla que l'edificació dels safareigs és contemporània al bastiment de les cases del Carrer de la Font al segle XIX. Junt amb la Font dels Peixos, el pou del dit carrer i la sinya de Cal Barnet formen un conjunt etnològic de gran interès.

L'aigua de la Font d'Abrera era aprofitada, a més, per regar tot un arrencament d'horts, situats a la dreta de la mateixa llera del torrent Gran, que començava a tocar del pont dels Francesos, arribava a la bassa (que era el reservori d'aigua per aquests horts) i seguia torrent avall fins a sota el barri de la Florida. El canal de distribució de l'aigua, unes vegades excavat al marge i d'altres construït d'obra, tenia més de mig quilòmetre de llargada. La bassa que retenia l'aigua per regar, també és feta de maons i era anomenada, simplement, com la Bassa, fins que s'hi van abocar carpes procedents del riu Llobregat i hi van perviure. Ara se la coneix com la bassa dels Peixos. L'adequació del lloc es va completar amb la construcció dels safareigs públics que aprofiten l'aigua de la bassa.»

- **Número de fitxa 08001-30: Pou del carrer de la Font**

**Descripció:** «El pou, d'ús comunitari, està protegit per una estructura cilíndrica de maons i argamassa acabada amb volta i resguardada per una porta de fusta amb una balda de ferro.»



Pou del carrer de la Font

**Història:** «Sembla que l'edificació del pou del carrer de la Font podria ser anterior a la construcció dels safareigs del mateix carrer. Segons informació oral de Miquel Vives, descendent de l'antic propietari d'aquestes terres, anomenat en Bassa, aquest va fer, cap el 1850, un establiment amb cens emfitèutic de les seves propietats al Camp de la Font o de Maians. Junt amb aquests, la Font dels Peixos, i la sínia de Cal Barnet formen un conjunt etnològic de gran interès.»

- **Número de fitxa 08001-68: Font d'Abrera**

**Descripció:** «La font està integrada en el conjunt dels safareigs del carrer de la Font. La deu de la font se situa a pocs metres del brollador. L'estructura actual resta molt modificada a causa de les successives agressions que ha rebut. L'aigua surt a través d'un mecanisme de metall situat a l'interior d'una estructura de maons que sobresurt de la paret i forma una espècie d'arc de mig punt.»



**Història:** «Aquesta font, de bona aigua, ha estat sempre molt important per al proveïment de la població. La font com a sorgència, ja surt mencionada al capbreu de Santjoan i Amat de Palou, l'any 1630, com la font del camp d'en Bassa, propietari al segle XVII dels terrenys on avui dia està el carrer de la Font i els safareigs. Sembla, però, que la construcció de la font és contemporània al bastiment dels safareigs i de les cases del carrer de la Font, al segle XIX. Junt amb els safareigs del carrer de la font, el pou del dit carrer i la sínia de Cal Barnet formen un conjunt etnològic de gran interès.

L'aigua de la deu era aprofitada, a més, per regar tot un arrenclament d'horts, situats a la dreta de la mateixa llera del torrent Gran, que començava a tocar del pont dels Francesos, arribava a la bassa (que era el reservori d'aigua per aquests horts) i seguia torrent avall fins a sota el barri de la Florida. El canal de distribució de l'aigua, unes vegades excavat al marge i d'altres construït d'obra, tenia més de mig quilòmetre de llargada. La bassa que retenia l'aigua per regar, també és feta de maons i era anomenada, simplement, com la Bassa, fins que s'hi van abocar carpes procedents del riu Llobregat i hi van perviure. Ara se la coneix com la bassa dels Peixos. L'adequació del lloc es va completar amb la construcció dels safareigs públics que aprofiten l'aigua de la bassa.»

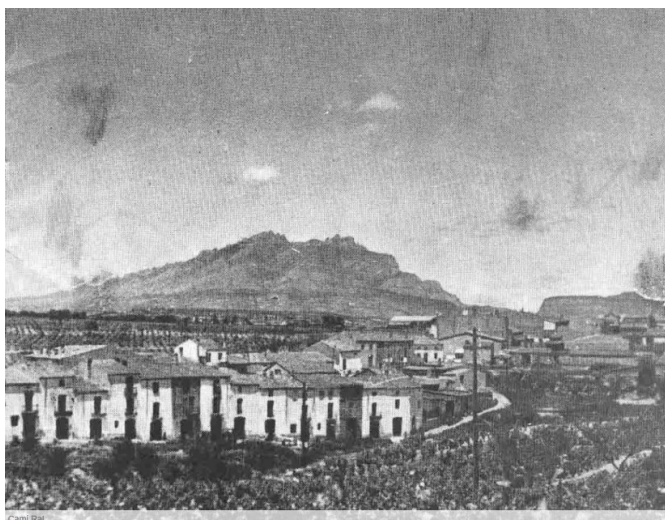
- **Número de fitxa 08001-75: Conjunt de cases del carrer Sant Pere**

**Descripció:** «Sèrie de tres edificis units entre mitgeres. Estan estructurats en planta baixa i dos pisos superiors. La façana està arrebossada, a excepció del costat exempt de la última casa, on es veu el mur amb aparell de maçoneria. Als dos pisos s'alternen balcó i finestra; hi ha algunes obertures tapiades però les parts més modificades són les inferiors. Les construccions estan rematades per una cornisa motllurada amb una sanefa a la zona més baixa. Les cobertes són a dues aigües de teula àrab. Hi ha una inscripció sota el balcó de l'habitatge núm. 10 on es pot llegir "RTS 1885".»



- **Número de fitxa 08001-5: Camí Ral**

**Descripció:** «El camí ral entrava a Abrera pel camí que passava per l'Hostal del Pi, avui desaparegut, dirigint-se en línia recta cap al carrer Nou i la creu de terme. Des de la creu enfilava el carrer Major anant cap a l'església parroquial de Sant Pere. Des d'aquí seguia aproximadament per l'actual Avinguda de la Generalitat, per dirigir-se cap al Barri del Rebato, i acabava sortint de la població pel Pont de Magarola. Avui dia es coneix la totalitat del seu traçat al seu pas pel municipi, tot i que està utilitzat per vials actuals. Tanmateix de moment no se'n coneixen vestigis materials associats a l'antic camí.»



**Història:** «El Camí Ral que anava de Barcelona a Saragossa passant per Lleida és d'origen medieval, tot i que els camins medievals seguien bàsicament la xarxa de vies d'època romana. Al segle XII, l'usatge "Camini et Stratae" establí que els camins públics eren de la potestat del rei. Ja a partir del segle XIII les constitucions donades a les corts per Pere II (1283), Alfons II (1289) i Jaume II (1299) asseguraven el lliure pas i el comerç pels camins que estaven sota la jurisdicció reial. El tràfic entre Barcelona i Lleida, un dels principals enclaus de comunicacions de tota la Corona Catalanoaragonesa durant la Baixa Edat Mitjana (segles XIV-XV), es canalitzava pel camí ral de Saragossa i per dues rutes alternatives: la primera remuntava el riu Llobregat fins a Manresa passant per Abrera, travessava la Serralada Prelitoral per la Segarra, enfilava cap a Cervera i Tàrraga, i assolía Lleida per la plana de l'Urgell; la segona sortia del Barcelonès per l'eix del Llobregat, del qual seguia només un tram de 30 Km, entrava a la vall del riu Anoia per Martorell, passava per Igualada, travessava la Serralada Prelitoral pel Coll de la Penedella i s'unia, a Cervera, a la ruta anterior. Ambdues rutes van ser utilitzades bàsicament pel trànsit de mercaderies, pels correus ràpids i pel monarca en els seus desplaçaments urgents. El Camí Ral Barcelona-Saragossa era un camí de titularitat reial, molt segur, donat que les persones i mercaderies que hi circulaven estaven sota la protecció directa del monarca, qui exigia, a canvi, nombrosos impostos de pas. Ja en època moderna, la construcció de la carretera N-II es projectà, seguint el traçat d'aquest camí ral amb alguna variació, cap a l'any 1761, durant el regnat de Carles III, i finalitzaren les obres l'any 1802, amb una interrupció durant la guerra amb França (1793-95). L'any 1887 es construeix el pont de la riera Magarola per millorar el tram que travessa el llit de la dita riera i que comunicava Abrera amb Esparreguera passant pel mig del Barri del Rebato.»

- **Número de fitxa 08001-76: Cal Santugeni**

**Descripció:** «Edifici de planta baixa i tres pisos, de planta quasi quadrada, que ens recorda l'estructura d'una torre. A causa de la seva estretor, tan sols té una obertura en forma de balcó per planta. Sota els balcons dels últims dos pisos i a la cornisa s'aprecien unes petites mènsules. La façana està arrebossada i pintada en groc i blanc. La construcció està rematada per un balcó balustrat.»

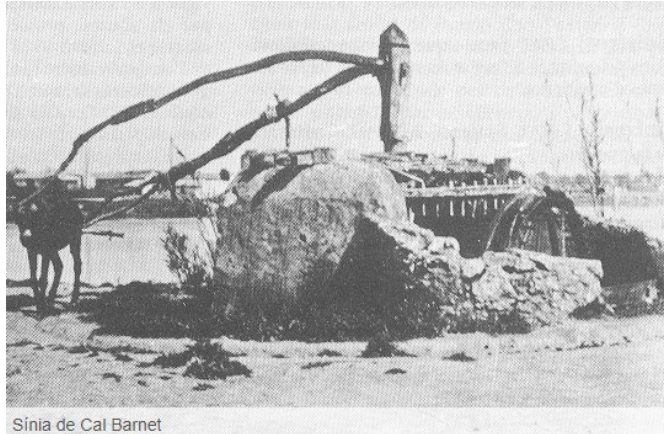


**Història:** «Al seu lloc existia en època moderna el Mas Castellbisbal, de Miquel Sucarrats.»



- **Número de fitxa 08001-31: Sínia de Cal Barnet**

**Descripció:** «Enginy constituït per un pou quadrangular construït amb maó i morter a sobre del qual es conserva una sínia metàl·lica destinada a elevar aigua i conduir-la a la bassa situada molt a prop seu.»



Sínia de Cal Barnet



Sínia de Cal Barnet

**Història:** «Cal Barnet és una de les cases més populars d'Abrera i de les més antigues del carrer Major. La menció documental més antiga que es coneix que en faci referència és al capbreu de Mencia de Requesens de l'any 1613. La sínia, més moderna, junt amb els safareigs del carrer de la Font, el pou del mateix carrer i la Font dels Peixos formen un conjunt etnològic de gran interès.»

## **I.9. Viabilitat jurídica de la modificació puntual**

D'acord al que assenyala l'article 94 de D.L. 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió. També, i d'acord a l'article 96 del mateix Decret Legislatiu i modificat per l'article 38 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

Per tant, de conformitat amb els objectius assenyalats en la present modificació puntual de planejament, l'objecte i l'abast de les determinacions contingudes en el present document comporten la necessitat de tramitar una modificació de planejament vigent aprovat definitivament l'any 1987, bàsicament per a la creació de 3 noves subzones i la delimitació d'un nou polígon d'actuació.

Tal i com s'exposarà en l'apartat de conveniència i oportunitat, la proposta de Modificació Puntual, de conformitat amb tot allò establert a l'article 97.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, raona i justifica la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

## **II. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ**

## II.1. Conveniència i oportunitat de la modificació puntual

---

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, modificat per al Llei 3/2012, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La zona objecte de modificació correspon a una zona destinada a usos residencials, en un dels nuclis històrics del municipi d'Abrera entre la urbanització del barri de la Florida i el carrer major. Actualment la urbanització del barri de la Florida només pot accedir al carrer major des del carrer de l'Era en el tram d'un únic sentit fins a l'Av. Lluís Companys i a nivell exclusiu de vianants a través de la plaça de les Escoles. A resulta de la iniciativa privada per edificar en les parcel·les pendents d'edificar al nucli, s'observa la manca de cessió i urbanització de la prolongació del carrer Solell, i es detecta que aquest vial està inclòs en un PERI majoritàriament urbanitzat i edificat, malgrat manca l'execució urbanística, fet que dificulta poder dur a terme la urbanització d'aquest carrer que transcórrer totalment per finques privades.

Amb la present modificació, en relació a l'interès públic, es proposa donar una solució de gestió urbanística que permeti complir amb les obligacions de cessió i urbanització previstes en el PERI en relació a la part de l'àmbit que manca per urbanitzar corresponent a la prolongació del carrer de la Font que permetrà connectar definitivament el barri de la Florida amb el barri de la Font. Es preveu prolongar el carrer Solell desembocant a la plaça de la Creu que és la ròtula entre el carrer Major, el carrer la Font i el carrer Casamada, creant un nou accés al barri, i reduir la pendent del carrer que sorgiria si s'executés tal i com esta previst en el planejament vigent. S'aprofita també per conservar la façana de la casa de Cal Barnet i cedir la Sínia de Cal Barnet, amb l'objecte de mantenir i difondre el patrimoni municipal.

Pel que fa a l'interès privat, es proposa consolidar el barri mitjançant habitatge unifamiliar i plurifamiliar en un dels nuclis neuràlgics d'Abrera amb alta demanda d'adquisició. L'ajust del traçat del carrer permet disposar de més superfície d'espai lliure privat, podent dotar als habitatges d'una promoció de millor qualitat i d'una major dotació d'aparcament privat.

Així doncs, l'interès general que motiva la present modificació de planejament recau principalment en permetre disposar de l'instrument de gestió necessari per poder cedir i urbanitzar el carrer que permetrà millorar la mobilitat del barri de la Florida i consolidar el nucli antic, així com preservar elements arquitectònics que es consideren d'interès local (la façana i la sínia de Cal Barnet), aconseguir una imatge integrada i consolidada de la zona urbana i incrementar les places d'aparcament privat del barri.

Amb els aspectes exposats, es justifica plenament la conveniència i oportunitat de la tramitació d'aquesta modificació de planejament tant pel que fa als interessos públics com als privats.

## II.2. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

Tal i com ja s'avançava en els apartats d'introducció i objectius, i es completa en més detall en aquest punt, la present modificació puntual planteja els següents objectius:

- Excloure de qualsevol àmbit de gestió o transformació les finques edificades i consolidades del PERI número 1 "Barri de la Font".

Tal i com es desprèn de les de les ortofotos històriques extretes de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, recollides a l'apartat I.7, es tracta d'un teixit històric anterior al PGO d'Abrera, el qual es va incloure dins el PERI número 1 "Barri de la Font" per completar la seva consolidació, i executar la perllongació del carrer Solell.

Es tracta d'un PERI que no es va executar però sí que ja d'origen delimitava un àmbit majoritàriament urbanitzat d'acord amb les condicions establertes per l'article 30 del TRLU, i edificat en més de 2/3 parts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, pel que s'entén que li és d'aplicació la D.T. 2na. de la Llei d'Urbanisme vigent, que permet atribuir-li la condició de sòl urbà consolidat per disposar dels serveis urbanístics bàsics exigible, a excepció de l'àmbit a l'entorn de Cal Barnet on resta pendent l'execució i la urbanització total de la prolongació del carrer Solell.

És per aquest motiu que en aquesta modificació de planejament es preveu ajustar el perímetre de l'àmbit d'actuació, mitjançant la delimitació d'un nou Polígon d'Actuació urbanística, en substitució del PERI, a l'entorn de Cal Barnet als simples efectes de cedir i completar la urbanització pendent de la prolongació del carrer Solell, classificant la resta del PERI número 1 "Barri de la Font" no inclosa en el polígon d'actuació, com a sòl urbà consolidat.

Val a dir que en les edificacions del carrer del Mig, el PERI 1 les afectava per l'eixamplament de la secció del carrer. En aquesta modificació es justifica la no necessitat d'eixamplament d'aquest vial, atès que d'acord amb el document d'anàlisi de la mobilitat que s'annexa a la present modificació (Document annex V.4), presenta una amplada mínima lliure de 3,5 metres, garantint el pas i la circulació dels vehicles especials i d'emergències, i no es veu incrementada l'edificabilitat atès que les edificacions eren preexistents al PGOU d'Abrera, i en cas de noves edificacions es manté l'alineació proposada pel PGOU.

- Delimitar un nou polígon d'actuació a l'entorn de la casa de Cal Barnet que permeti:
  - o Cedir i completar la urbanització de la prolongació del carrer Solell inclòs en el PERI número 1 "Barri de la Font", millorant el seu traçat connectant-lo directament amb la plaça de la creu i reduint la pendent anteriorment planificada.
  - o Mantenir l'edificabilitat prevista en el planejament vigent, reubicant-la en les diferents zones plantejades i d'acord amb les condicions d'ordenació de cada una d'elles, sense en cap cas incrementar el sostre edificable.

- Establir l'ordenació detallada del PAU "Cal Barnet", reordenant les diferents zones i creant noves subzones adaptades a l'ordenació plantejada i a les preexistències de l'entorn, integrant-se amb el teixit urbà que consolidarà.
- Mantenir la façana i composició de la casa de Cal Barnet i regular el tractament de les edificacions en tractar-se d'una consolidació del nucli antic.
- Reubicar la Sínia de Cal Barnet en un sistema públic del propi Barri de la Font i millorar la urbanització de l'entorn.

En relació a l'ordenació del PAU "Cal Barnet", es preveu l'ordenació mitjançant 3 subzones de nova creació, amb les següents característiques particulars:

- **Clau 1b:** corresponent a la zona de Casc Antic. Es regula la subzona **b** en el sentit de poder ordenar les noves edificacions que donarien façana al nou carrer. Es considera interessant poder tancar l'illa de la zona de Casc Antic i permetre l'edificabilitat al llarg de tot el front de carrer dotant a aquests testers d'un tractament de façana i donar accés als nous habitatges que es plantegen, facilitant el manteniment de la façana històrica de Cal Barnet i dotant de bona accessibilitat als nous habitatges planificats.

Per altra banda, s'observa que totes les illes del Barri de la Font qualificades com a zona de Casc Antic (Clau 1) són tancades, permetent edificar en totes les façanes alineades a vial amb una profunditat edificable mínima d'11 metres en carrers de fins i tot només de 7 metres d'ample, pel que es considera adient poder dotar d'una façana al nou carrer projectat que disposa d'una amplada mínima de 8 metres en tota la seva llargada, ample existent a l'actual carrer de Solell i que permet tant l'accés de vianants com de vehicles.

Per tot l'exposat, es proposa dotar a la clau 1b de la possibilitat d'accedir des de qualsevol dels tres carrers que conformen la zona així com permetre l'ocupació de la planta baixa per tots els usos admesos a la zona.

Per tant en aquesta subzona es determina normativament que l'edifici situat a la parcel·la del c/Major, 49 haurà de mantenir la façana existent, independentment de la seva substitució o conservació, amb l'alçada reguladora màxima de 10m, fixada en els plànols d'ordenació O03 d'aquesta modificació, que permet poder respectar les alçades dels forjats i finestres de l'edificació de Cal Barnet, finalitzant amb la profunditat edificable de a la façana interior de l'edifici veí (Edifici Cal Santugeni reconegut en l'inventari de patrimoni la Diputació de Barcelona).

Per altra banda en la resta de parcel·la amb front a la prolongació del carrer Solell i carrer Florida tindrà la profunditat edificable màxima grafiada en el plànol P.02 d'Ordenació O03 i l'alçada reguladora es fixarà en 9,50 m. L'espai lliure interior d'illa no podrà ser edificable.

Finalment, es determina normativament que la Sínia de Cal Barnet es reubiqui en un dels espais públics del barri de la Font que determini l'ajuntament per formar part d'un

conjunt etnològic de gran interès, junt amb els safareigs del carrer de la Font, el pou del mateix carrer i la Font dels Peixos.

Es fixa un sostre màxim de 767,00 m<sup>2</sup> per la zona 1b. La resta de sostre corresponent a 1.733,76 m<sup>2</sup> es distribuirà en les zones 2a i 5e segons es descriu a continuació.

- **Clau 2a:** corresponent a zona d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres. Es regula la subzona **a** en el sentit de preveure una ordenació específica que permeti la construcció d'un conjunt d'habitatges de caràcter majoritàriament unifamiliar entre mitgeres amb façana principal al llarg del carrer Florida i en la prolongació del carrer Solell, ordenades segons alineació a vial creant un conjunt unitari i amb elements comuns com l'aparcament en planta soterrani i semisoterrani amb accés des del carrer Florida i sortida al carrer Nou constituint finalment una zona d'habitatges plurifamiliars amb una parcel·la única i indivisible de 869,88 m<sup>2</sup>.

El sostre màxim edificable per aquesta subzona serà de 1.423,76 m<sup>2</sup>.

Es preveu una zona d'aparcament semisoterrat comunitari amb un únic accés des del carrer Florida i una única sortida al carrer de la Font, determinats normativament que satisfarà la dotació mínima d'aparcament pels nous habitatges previstos al polígon d'actuació, a raó d'una plaça per habitatge, i dotarà de places sobrants per altres usuaris del Barri, concentrant la mobilitat en els carrers existents i promovent el trànsit de vianants mitjançant la secció de plataforma única en la prolongació del carrer Solell.

En aquesta planta semisoterrada d'aparcament, també s'hi podran ubicar instal·lacions al servei de l'edifici, tals com calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, cambres de comptadors i centres de transformació, etc. Donat que no es tracta de cap peça habitable, es considera una instal·lació complementària per el servei exclusiu de l'edifici, que quedaria exempta del còmput d'edificabilitat.

Per aquesta subzona, donat que es tracta d'una promoció d'habitatges de caràcter unitari, es preveu determinar en un projecte unitari de tota la zona un pla de fases que permeti poder construir per fases i on s'estableixi la volumetria unitària de totes les edificacions que donin façana al mateix carrer.

- **Clau 5e:** corresponent a la zona d'habitatges unifamiliars entre mitgeres. Es regula la subzona **e** en el sentit de poder-li assignar un sostre màxim edificable total i introduir característiques particulars que no corresponen a cap de les subzones actualment existents.

El sostre màxim edificable per aquesta subzona serà de 310,00 m<sup>2</sup> corresponent a 1,57 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

S'estableix la redacció d'un projecte unitari de tota la zona, podent construir per fases, i on s'estableixi la volumetria conjunta i el disseny de façanes de tota la subzona i de la subzona veïna 2a.

## II.3. Urbanització i traçat viari actuals

L'entorn de l'àmbit de la Modificació Puntual del PGO es troba totalment urbanitzat amb voreres i vorades. El punt més elevat de la urbanització consolidada correspon a la cota 100,46 a la vorera en la intersecció entre el carrer Solell i el carrer Florida i el punt més baix es situarà a la cota 98,01 en la intersecció entre la continuació del carrer Solell a urbanitzar i el carrer de la Font. A continuació es detallen les característiques de cada un dels carrers que constitueixen el perímetre de l'àmbit del polígon d'actuació proposat segons la realitat consolidada.

- **C/Florida:**

Secció: Entre 8 i 9 metres aproximadament

Tipus: Voreres i calçada a diferent nivell

Voreres: entre 1 i 1,15 m

Sentit de circulació: únic de baixada

Aparcament: al costat esquerra del sentit de circulació

Paviment: calçada asfaltada i voreres de panot blanc i vermell



- **C/de la Font:**

Secció: Entre 6,5 i 8 metres aproximadament (El punt més estret correspon al punt més alt del carrer en la intersecció amb el carrer Major i la plaça de la Creu).

Tipus: plataforma única

Voreres: plataforma única

Sentit: únic de pujada

Aparcament: al costat dret del sentit de circulació.

Paviment: llambordins



- **C/Solell:**

Secció: 8 metres aproximadament

Tipus: Voreres i calçada a diferent nivell

Voreres: 1,15 m

Sentit: únic de pujada

Aparcament: al costat esquerra del sentit de circulació.

Paviment: calçada asfaltada i voreres de panot blanc i vermell



- **C/Major:**

Secció: Entre 4,5 i 13 metres aproximadament

Tipus: Voreres i calçada a diferent nivell. En el tram més estret a partir del carrer de l'Era tant la calçada com les voreres estan al mateix nivell



Voreres: Entre 0,7 i 3 m

Sentit: únic de pujada

Aparcament: parcialment a ambdós costats

Paviment: calçada asfaltada i voreres de panot gris. En el tram a nivell calçada asfaltada i vorera amb lloses model Vulcano de Breinco o equivalent.



## II.4. Obres d'urbanització

Es preveu la urbanització de la prolongació del carrer Solell seguint els criteris d'urbanització del carrer Major en el tram de plataforma única. Es preveu un tram asfaltat pel pas de vehicles de 3,5m i dues voreres asimètriques a banda i banda amb peces de formigó per al pas exclusiu de vianants. La vorera amb contacte amb la clau de Casc antic serà la mínima per permetre

una circulació accessible i la vorera amb contacte amb la zona dels habitatges unifamiliars serà més ample per poder potenciar un passeig més agradable amb refugis climàtics i jardineres al llarg del recorregut.

S'incorpora en la documentació gràfica el plànol U.02 "Planta General i secció tipus de la urbanització" on es defineix el traçat i característiques bàsiques de la urbanització en planta i secció. Serà en el corresponent projecte d'urbanització a tramitar simultàniament o una vegada aprovada la modificació de planejament on es definiran les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució d'acord amb l'article 72 del TRLU.

L'execució de les obres d'urbanització seran a càrrec del promotor.

## **II.5. Informació pública**

---

L'article 105 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret 305/86, de 18 de juliol), en remissió a l'art. 22 del mateix Reglament, determina que els programes de participació ciutadana únicament operen en els processos de formulació i revisió dels Plans d'ordenació urbanística municipal i són potestatsius per a la resta de figures de planejament. En el present cas, al tractar-se d'una modificació de planejament, aquesta exigència no resulta d'obligat compliment.

La convocatòria del tràmit d'informació pública del planejament inicialment aprovat, a través de la publicació, al diari Oficial o al Butlletí Oficial, al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament, a la pàg. web Municipal i a un dels diaris de la premsa periòdica de més divulgació, que determina l'art. 85.4 del TRLUC i art. 23 del RLUC, així com la seva difusió pels mitjans de comunicació municipals, és la via procedimental establerta com a garantia del dret a informació respecte als procediments urbanístics del que gaudeixen tots els ciutadans segons el que disposa l'article 15 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

## **II.6. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**

---

La present modificació puntual no es troba en cap dels supòsits que exigeixen la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb la normativa sectorial vigent i en concret al que es disposa a la Llei 9/2003 de la mobilitat i el Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, que la desplega. D'acord amb el que es disposa al Decret, la present modificació de planejament general no es troba en el supòsit del punt 1 lletra b) de l'article 3 "Àmbit d'aplicació", que disposa que:

*«Article 3. Àmbit d'aplicació*

*3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*

*b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.»*

Així mateix, i de conformitat amb l'esmentat Decret, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular, que no és el cas que ens ocupa.

Amb tot, s'annexa a la present modificació (Document annex V.4) un estudi de la mobilitat dins l'àmbit que justifica l'adient mobilitat amb les propostes que incorpora la present modificació, mantenint la secció actual del carrer del Mig.

## **II.7. Informe ambiental**

---

D'acord amb el determinat a l'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. Els articles 6 i 7 de la Llei 21/2013, de 9 de Desembre, d'avaluació ambiental estableixen els àmbits i supòsits d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica i de l'avaluació de l'impacte ambiental.

L'àmbit d'actuació de la Modificació puntual de planejament es classifica de sòl urbà i per l'abast i objectiu de la present modificació, aquesta no es troba en cap dels supòsits en que es requereixi de documentació ambiental específica, motiu pel qual no s'escau la incorporació d'un informe ambiental en la seva documentació.

## **II.8. Avaluació econòmica de la modificació**

---

L'article 99 del TRLUC, requereix la documentació corresponent a l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en els següents supòsits:

*Article 99.- Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos: 1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

*c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

La present modificació de planejament, no suposa cap increment de sostre edificable ni de la densitat de l'ús residencial, ni suposa cap mena de despesa d'implantació d'infraestructures i serveis, ja que seran a càrrec del promotor l'execució de les obres d'urbanització de la prolongació del carrer Solell.

Tenint en compte les consideracions anteriors, es conclou que per l'abast de la proposta, no és necessari el document d'avaluació econòmica i financera.

## **II.9. Memòria social**

---

La present Modificació puntual, no suposa cap increment ni de sostre ni de densitat residencial respecte el planejament vigent. Pel seu abast, no té implicacions sobre les previsions vigent relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, pel que no es necessària la memòria social prevista en altres supòsits.

## **II.10. Perspectiva de gènere**

---

Els Ajuntaments han de tenir en compte en el disseny de la ciutat i en la seva política urbana la perspectiva de gènere. La incorporació de la perspectiva de gènere és una obligació legal que es troba recollida a la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, d'àmbit estatal, i a la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, en l'àmbit de Catalunya i que es fonamenta en el fet que, malgrat no sigui previst o desitjat, els plans i les polítiques públiques dutes a termes per les administracions públiques tenen un impacte diferent entre dones i homes.

La incorporació de la perspectiva de gènere en planejament urbà suposa una presa de posició decidida de la societat a favor de l'eliminació de desigualtats d'homes i dones per raó de gènere, en l'entorn construït, i és una acció clarament inclusiva amb caràcter general.

El disseny de la urbanització i l'ordenació prevista en aquesta modificació de planejament garanteix que col·lectius vulnerables i amb necessitats específiques puguin accedir i utilitzar amb seguretat i confort els futurs habitatges i realitzar les comunicacions de manera accessible i segura amb els carrers que envolten l'àmbit d'actuació.

## **II.11. Canvi climàtic**

---

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Al seu article 27 determina que les mesures que s'adoptin en matèria d'urbanisme i d'habitatge han d'anar encaminades a l'adaptació de la normativa urbanística i ambiental pel que tal que tant les figures de nous planejaments urbanístics incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, i també mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi.

Aquesta anàlisi ha d'incloure les emissions vinculades a la mobilitat generada, als consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i als consums energètics dels usos residencials i terciaris.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació de planejament és molt acotat en el territori, on sols es reordenen algunes zones i s'introdueixen subclaus per establir algunes condicions particulars dels paràmetres d'ordenació així com s'estableixen alguns aspectes de conservació del patrimoni. Tenint en compte la finalitat la modificació de planejament es pot considerar que les mesures per a mitigar i adaptar el canvi climàtic s'hauran de justificar en el projecte tècnic que s'elabori per a l'execució de les obres de nova edificació, de rehabilitació o d'ampliació dels futurs habitatges.

## **II.12. Documents del PGO d'Abrera objecte de modificació**

---

A continuació es detallen els documents que la present modificació preveu modificar:

- Modificació de les normes urbanístiques del PGOU d'Abrera:

Es preveu modificar els articles 140, 141 i 144 de la normativa vigent i introduir un nou polígon d'actuació en l'article 12.

- Modificació dels plànols d'ordenació del PGOU d'Abrera:

Els plànols del Pla General d'Ordenació d'Abrera que es detallen a continuació quedaran modificats pels plànols d'ordenació de la present modificació:

01.Estructura orgànica del territori

03.Nucli urbà

## II.13. Quadres resum. Comparatiu de superfícies entre el planejament vigent i la proposta de modificació

A continuació s'adjunta un quadre resum de superfícies per comparar l'estat inicial de l'àmbit segons PGO vigent i l'estat final de superfícies una vegada realitzada la modificació:

	PGO	MP	MP - PGO
<b>TOTAL</b>	<b>16.023,81m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>16.023,81m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>0,00m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SÒL URBÀ CONSOLIDAT (SUC)</b>	<b>523,81m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>14.214,93m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>13.691,12m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT(SUNC)</b>	<b>15.500,00m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>1.808,88m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>-13.691,12m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>4.863,80m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>4.743,89m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>-119,91m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SISTEMES SUC</b>	<b>0,00m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>4.331,96m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>4.331,96m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SISTEMES SUNC</b>	<b>4.863,80m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>411,93m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>-4.451,87m<sup>2</sup>sòl</b>
Sistema de parcs i jardins urbans (P)	1.249,87m <sup>2</sup> sòl	1.249,87m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	1.249,87m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	1.249,87m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
Sistema viari	3.613,93m <sup>2</sup> sòl	3.494,02m <sup>2</sup> sòl	-119,91m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	3.082,09m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	3.613,93m <sup>2</sup> sòl	411,93m <sup>2</sup> sòl	
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>11.160,01m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>11.279,92m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>119,91m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL ZONES SUC</b>	<b>523,81m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>9.882,97m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>9.359,16m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL ZONES SUNC</b>	<b>10.636,20m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>1.396,95m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>-9.239,25m<sup>2</sup>sòl</b>
Zona de casc antic (Clau 1)	8.031,34m <sup>2</sup> sòl	7.670,68m <sup>2</sup> sòl	-360,66m <sup>2</sup> sòl
SUC	523,81m <sup>2</sup> sòl	7.670,68m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	7.507,53m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
Zona de casc antic (Clau 1b)	0,00m <sup>2</sup> sòl	330,14m <sup>2</sup> sòl	330,14m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	0,00m <sup>2</sup> sòl	330,14m <sup>2</sup> sòl	
Zona d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres (Clau 2a)	0,00m <sup>2</sup> sòl	869,88m <sup>2</sup> sòl	869,88m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	0,00m <sup>2</sup> sòl	869,88m <sup>2</sup> sòl	
Zona d'habitatges unifamiliars entre mitgeres (Clau 5a)	3.128,67m <sup>2</sup> sòl	2.212,29m <sup>2</sup> sòl	-916,38m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	2.212,29m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	3.128,67m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
Zona d'habitatges unifamiliars entre mitgeres (Clau 5e)	0,00m <sup>2</sup> sòl	196,93m <sup>2</sup> sòl	196,93m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	0,00m <sup>2</sup> sòl	196,93m <sup>2</sup> sòl	

S'observa un lleuger increment de zones en decrement del sistema de vialitat. Aquest increment es deu a la desafectació del vial del carrer del Mig i a la reordenació del l'àmbit delimitat pel polígon d'actuació. En cap cas es generen nous aprofitaments, ja que es manté el sostre edificable original i en cas de nova edificació al carrer del Mig caldrà respectar l'alineació vigent.

## **II.14. Tramitació i suspensió de llicències**

---

La present modificació de planejament s'ha redactat d'acord amb el que estableixen les següents normes:

- El Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC 2010), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- El Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, en tot allò que no contradigui el TRLUC, d'acord amb la disposició transitòria divuitena del TRLUC en la redacció donada per la Llei 3/2012.

D'acord amb l'establert a l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic com a disposició administrativa de caràcter general té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

Les modificacions i revisions del planejament urbanístic han de respondre a la satisfacció de les necessitats socials i a l'interès públic. Per tant esdevé necessari, tal i com s'ha fet en la present memòria, que les modificacions de les figures de planejament urbanístic raonin i justifiquin la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació. Pel que fa a la tramitació de la present Modificació puntual aquesta s'efectua de conformitat amb l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. La seva tramitació s'ajustarà als articles que siguin d'aplicació del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

L'òrgan municipal competent per a l'adopció dels acords d'aprovació inicial i provisional de la present modificació puntual de Pla General és el Ple de l'Ajuntament, i l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva és la Comissió Territorial d'Urbanisme (art. 78 a) TRLUC).

D'acord amb l'article 73 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació inicial d'aquesta figura de planejament comporta, exclusivament en el polígon d'actuació urbanística, la suspensió en l'àmbit de la tramitació d'altres plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

No obstant això, també serà d'aplicació el que disposa l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme i es podran atorgar llicències per executar treballs compatibles amb l'actual normativa urbanística vigent i les noves determinacions del nou planejament inicialment aprovat.





### **III. NORMES REGULADORES**



Les normes reguladores recollides en la present modificació puntual modificaran les recollides al planejament actualment vigent (Revisió del Pla General d'Ordenació d'Abrera, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 14 d'octubre de 1987).



# TÍTOL PRIMER: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

## Article 1. Objecte

L'objecte de la 37a modificació de la Revisió del Pla General d'Ordenació d'Abrera als àmbits del PERI número 1 "Barri de la Font" i de "Cal Barnet" és:

- Classificar com a sòl urbà consolidat la part edificada del PERI número 1 "Barri de la Font".
- Delimitar un nou polígon d'actuació a l'entorn de la casa de Cal Barnet que permeti consolidar i millorar la mobilitat del nucli antic amb els criteris definits en la memòria d'aquesta modificació puntual.

## Article 2. Àmbit de la modificació

La superfície de l'àmbit de modificació de planejament és de 16.023,81 m<sup>2</sup> i engloba la totalitat del PERI número 1 "Barri de la Font" i una part del sòl urbà corresponent a la zona de casc antic de "Cal Barnet" que limita amb la part nord de l'àmbit del PERI.

	<b>Superfície (m<sup>2</sup>sòl)</b>
Superfície del PERI	15.500,00
Superfície nucli antic (clau 1)	523,81
<b>Total</b>	<b>16.023,81</b>

## Article 3. Vigència i modificació

1. Aquesta Modificació entra en vigor l'endemà de la publicació de l'edecte de la seva aprovació definitiva i de la corresponent normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i té vigència indefinida.
2. Les previsions d'aquesta modificació puntual podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, segons que preveu la legislació vigent.

3. No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no distorsionin l'estructura general del PAU "Cal Barnet", ni modifiquin les superfícies de les illes en més d'un 5% i tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície superior al 5%. Aquests ajustaments, en cap cas podran comportar la pèrdua de sòl destinat a sistemes.

## **Article 4. Naturalesa jurídica**

La 37a modificació puntual del Pla General d'Ordenació d'Abrera als àmbits del P.E.R.I n°1 "Barri la Font" i de Cal Barnet, constitueix la modificació del text refós de la Revisió del Pla General d'Ordenació d'Abrera, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 14 d'octubre de 1987.

## **Article 5. Marc legal**

1- Aquesta modificació està redactada d'acord amb:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i altres modificacions posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- La Revisió del Pla General d'Ordenació d'Abrera, de 14 d'octubre de 1987.
- Legislació sectorial vigent i altres normatives d'aplicació.

2- Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3- Les abreviatures utilitzades en aquestes Normes referides als textos legals esmentats són les següents:

- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.(TRLUC)
  - El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.(RLUC)
  - La revisió del Pla General d'Ordenació d'Abrera, de 14 d'octubre de 1987. (PGO)
- 4- Pel que no quedi expressament regulat en la present modificació serà d'aplicació la normativa de la revisió del Pla General d'Ordenació d'Abrera i la normativa sectorial vigent.

## **Article 6. Contingut i interpretació**

1. La present modificació està integrada pels documents següents:

- I. Memòria de la informació
- II. Memòria de l'actuació
- III. Normes reguladores
- IV. Plànols
- V. Annexes

2. Els documents normatius són:

- Els plànols d'ordenació
- Les Normes reguladores.

La resta de documents de la modificació són informatius.

3. Els documents d'aquesta modificació s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció o d'imprecisió es recorrerà al següent:

- a) En cas de discrepància entre la documentació escrita i la gràfica, prevaldran les primeres llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

- b) En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.
- c) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació de sistemes d'espais lliures i equipaments públics i les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat.



## TÍTOL SEGON: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 7. Classificació del sòl

1. La present modificació, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la Memòria, estableix les següents classificacions de sòl objecte de modificació:
  - Sòl Urbà Consolidat (14.214,93 m<sup>2</sup>sòl).
  - Sòl Urbà no consolidat (1.808,88 m<sup>2</sup>sòl).
2. La delimitació gràfica de la classificació del sòl es recull al plànol d'ordenació:
  - O.1. "Classificació del sòl. Delimitació del PAU "Cal Barnet".

### Article 8. Qualificació del sòl

Aquesta modificació puntual concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta per a les diferents classes de sòl. La regulació normativa d'aquest sòl queda recollida al Títol Tercer d'aquestes normes reguladores i en els plànols d'ordenació de la present modificació.

## TÍTOL TERCER: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

### Article 9. Modificació de l'Article 12º.- PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR, passant a titular-se Article 12º.- POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

#### Article 12º.- POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Aquest Pla General d'Ordenació determina els següents polígons d'actuació urbanística:

##### PAU Cal Barnet

1.1.- Superfície aproximada: 0,18 ha

1.2.- Execució del Pla: Privada

1.3.- Directrius:

Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística als simples efectes de cedir i urbanitzar d'acord amb l'article 118.6 del TRLU, amb les directrius específiques següents:

- Cedir i completar la urbanització de la prolongació del carrer Solell inclòs en el PERI número 1 "Barri de la Font", millorant el seu traçat connectant-lo directament amb la plaça de la creu.
- Establir l'ordenació detallada del PAU "Cal Barnet", reordenant les diferents zones i creant noves subzones adaptades a l'ordenació plantejada i a les preexistències de l'entorn, integrant-se amb el teixit urbà que consolidarà i mantenir l'edificabilitat prevista en el planejament vigent.
- Mantenir la façana i composició de la casa de Cal Barnet.
- Reubicar la Sínia de Cal Barnet en un sistema públic del propi Barri de la Font i millorar la urbanització de l'entorn.

1.4.- Sistema d'Actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o cessió directa d'acord amb l'article 118.6 del TRLU.

1.5.- Superfícies i edificabilitat

Zonificació	Superfície (m²sòl)	Sostre edificable (m²st)	Habitatges
Clau 1b	330,14	767,00	10
Clau 2a	869,88	1.423,76	12
Clau 5e	196,93	310,00	2
Vialitat	411,93		
<b>Total àmbit d'actuació</b>	<b>1.808,88</b>	<b>2.500,76</b>	<b>24</b>

#### 1.6.- Paràmetres d'ordenació:

Regulats en les subzones 1b, 2a i 5e i plànols d'ordenació de la 37a modificació puntual del PGO d'Abrera.

#### 1.7.- Obligacions i terminis:

##### Obligacions:

- Cessió gratuïta i lliure de càrregues del sistema viari.
- Càrregues externes d'urbanització:
  - o Millora de la urbanització de l'entorn corresponent a l'adequació de les jardineres de la cruïlla de la plaça de la Creu amb el Carrer Casamanda i a la base de la Creu de termes.
  - o Trasllat i implantació de la Sínia de Cal Barnet en un espai públic del Barri de la Font, que inclou la seva fixació en el terreny i el cartell explicatiu d'aquest bé patrimonial local.
- Redacció d'un projecte unitari d'edificació per a la subzona 1b i un altre projecte unitari conjunt per a les subzones 2a i 5e, d'acord amb les consideracions de l'article 11 i 12 de la 37a modificació del PGO.

##### Terminis:

- 1 any des de l'aprovació definitiva de la 37a modificació del PGO per a la redacció del projecte d'urbanització.
- 1 any des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització per a la redacció del projecte de reparcel·lació.

NOTA: Tots aquests projectes es podran redactar simultàniament.

## **Article 10. Modificació de l' Article 140º.- CASC ANTIC (Clau 1)**

#### 1.- Tipus d'ordenació:

Correspon al nucli històric amb ordenació d'illes tancades i edificació entre mitgeres seguint el sistema constructiu tradicional.

## 2.- Condicions d'edificació:

- Els edificis hauran de construir-se seguint les seves façanes l'alineació del carrer o *la definida en els plànols d'ordenació, sense retranquejos.*  
*Pel que es refereix a les finques amb front al carrer del Mig les construccions existents, en el supòsit de substitució i/o renovació de les edificacions hauran d'ajustar el seu límit de façana al que queda grafiat al plànol O.02. Les edificacions consolidades anteriors a l'entrada en vigor del Pla General d'Ordenació mentre no es facin aquestes actuacions de substitució total de les edificacions podran realitzar les corresponents obres de manteniment conservació i rehabilitació pel que els resultarà aplicable el règim d'usos i obres en règim de volum disconforme segons allò establert a l'article 108 del TRLUC.*
- La profunditat edificable serà la indicada en la documentació gràfica del Pla.
- L'alçada de les edificacions s'ajustarà a la prevista, tant en metres com en número de plantes, en la documentació gràfica del Pla.
- Amb la finalitat d'aconseguir una major adaptació a la tipologia tradicional podrà autoritzar-se un marge d'altura complementària de 0,50 metres, arribant d'aquesta forma a la cornisa de l'edifici adjacent. A tal efecte serà obligatori presentar la documentació gràfica i fotogràfica dels edificis adjacents.
- Per la determinació de la resta de paràmetres s'atendrà al disposat en les especificacions de caràcter general d'aquestes Normes.
- L'alçada reguladora màxima serà de 10,50 metres, sempre que en els plànols no s'especifiqui el contrari.
- L'edificabilitat neta màxima serà de 1,8 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, *sempre que en la regulació de les subzones no s'especifiqui el contrari.*

## 3.- Condicions d'ús:

Els usos admesos són els següents:

- Habitatges unifamiliar i plurifamiliar
- Industrial, limitat a la 1<sup>a</sup> categoria en situacions A i B.
- Comercial fins a 150 m<sup>2</sup> en situació B
- Públic de tipus:
  - Espectacles en locals tancats
  - Sales de reunions
  - Religios
  - Cultural
  - Sanitari limitat a consultoris
  - Dispensaris d'urgència.
- Garatges: s'admeten els d'ús particular.

Prèvia concessió de la llicència de qualsevol ús, s'hauran d'estudiar les circumstàncies del tipus d'ordre que podrien aconsellar la restricció total o parcial de la instal·lació dels mateixos, ja en edificis existents o de nova planta.

#### 4.- Condicions estètiques:

Les condicions estètiques hauran d'adaptar-se a l'ambient del sector en quant a materials i composició de façanes. Serà obligatori l'acabat amb coberta inclinada i teula ceràmica.

S'exigirà la presentació del Pla de façanes, acompanyant les dels edificis contigus si existeixen i amb indicació dels materials i tractament a utilitzar.

En determinats edificis podrà exigir-se la conservació i restauració de façanes, i fins i tot prohibir-se l'enderroc dels mateixos, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, si reuneixen condicions suficientment en ordre a la conservació de les característiques arquitectòniques de la població.

En relació al rètols en façana, podran establir-se limitacions per tal de conservar les condicions estètiques del conjunt.

#### 5.- Subzona Nucli antic de Can Torres (clau 1a)<sup>1</sup>

- a) Edificació en alineació a vial, carrer de Can Torres.
- a) Tipologia d'habitatge unifamiliar.
- b) Ample mínim de parcel·la 4,50 m.
- c) Fons edificable màxim 14,00 m.
- d) Alçària màxima 8,00 m (PB+PP+Golfes).
- e) Les noves edificacions respectaran el caràcter de les ja existents, i en particular de la masia. A aquest efecte s'adoptaran les solucions formals i els materials dominants.

#### 6.- Subzona Cal Barnet (clau 1b):

*Per les particulars característiques de la zona compresa entre el carrer major i el carrer Florida a l'entorn de Cal Barnet, s'estableix la subzona 1b, amb les següents condicions d'ordenació:*

- a) Edificació en alineació a vial.
- b) *La profunditat edificable serà la indicada en el plànol d'ordenació de la present modificació de planejament*

---

<sup>1</sup> Subzona afegida per la 22a Modificació puntual del PGOU.

- c) *El sostre màxim edificable total a la zona serà de 767,00 m<sup>2</sup>.*
- d) *Façana mínima: 6 m*
- e) *Nombre màxim d'habitatges: 10 habitatges.*
- f) *L'alçada màxima reguladora serà de 9,50 m excepte en el cas de l'edificació amb façana al c/Major, 49 i façana a la prolongació del carrer Solell, la qual podrà arribar als 10,00 m amb una longitud de façana no superior a la que correspondria a la prolongació de l'alineació històrica interior corresponent a l'enrasada a la façana interior de l'edifici veí (Edifici Cal Santugeni reconegut en l'inventari de patrimoni la Diputació de Barcelona).*

*L'altura lliure mínima entre plantes serà de 2,5 m. Per la planta baixa es fixen les altures mínimes i màxima de 2,7 m i 3,75 m, respectivament. Per altres usos diferents al d'habitatge o de comerços i activitats menors de 80 m<sup>2</sup> serà 3 m.*

- g) *Cossos sortints:*

*Només s'admeten cossos sortints oberts amb un vol màxim de 60 cm i una longitud màxima de 1,50 m; amb una alçada lliure mínima des del carrer de 3,00 m.*

- h) *Elements tècnics de les instal·lacions*

*Caldrà preveure la reserva d'espai per les instal·lacions i elements tècnics vinculats de tot tipus, dins la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici. Els elements i instal·lacions no quedaran a la vista des de la via pública*

*Es consideren elements tècnics de les instal·lacions dels edificis, aquelles parts dels serveis de l'edifici de caràcter comú o individual, com ara els accessos a la coberta, els badalots d'escala i caixes d'ascensors, els dipòsits de reserva d'aigua, la maquinària de refrigeració, els acumuladors, els conductes de ventilació o de fums, les claraboies, les antenes de ràdio i televisió, els estenedors i altres anàlegs.*

*Igualment els captadors solars han d'estar integrats. Es podrà realitzar la seva instal·lació recolzats a la coberta, de manera que l'angle d'inclinació i orientació del captador ha de coincidir amb el del pla de la coberta. Els captadors podran sobresortir del pla inclinat de coberta un màxim de 0,20 m i es situaran separats com a mínim 0,50 m dels plans de façana de la vessant de la coberta. No s'estableix cap separació mínima respecte de les mitgeres. No podran sobrepassar el gàlib superior format per la línia horitzontal del carener.*

- i) *Coberta*

*La coberta serà inclinada, d'acord amb les condicions de la clau 1. S'admetran terrasses accessibles amb una superfície inferior al 40% de la superfície total de la coberta no sent possible la seva obertura al carrer Major.*

j) *Planta soterrani*

*S'admet l'ocupació del 100% de la parcel·la per la construcció d'una planta soterrani destinada a aparcament.*

k) *Altres condicions d'ordenació:*

- *Caldrà mantenir la façana existent al c/Major, 49, edifici "Cal Barnet", independentment de la substitució o conservació de l'edifici existent.*

*I també caldrà que els promotors del PAU "Cal Barnet" assumeixin el cost i el trasllat de "La Sínia de Cal Barnet" reubicant-la en un dels espais públics del barri de la Font que determinin els serveis tècnics municipals.*

- *Caldrà la redacció d'un projecte unitari per a tota la subzona 1b, permetent-se la seva execució en diferents fases.*

*Caldrà que les parets mitgeres s'acabin amb material de façana mentre no s'executin les diferents fases*

- *La volumetria de les edificacions, suma dels materials i elements que la formen serà senzilla, compacta i no s'admetran formes complexes i distorsionants ni elements descontextualitzats de la construcció del nucli antic; el cromatisme i materials de façana hauran de ser validats pels serveis tècnics municipals.*

- *La composició de façana que confronti al vial haurà de guardar els criteris tradicionals de predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits en el mur de façana. En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50% de la seva superfície. Aquesta limitació no s'imposa en les façanes posteriors que confronten amb el pati interior d'illa.*

*Se seguiran els criteris recollits en l'avantprojecte no vinculant incorporat en els plànols A.01-A.03 d'aquesta modificació.*

- *No s'admet l'aparcament a l'espai lliure de parcel·la.*

## **Article 11. Modificació de l'Article 141º.- HABITATGE PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES (Clau 2)**

### 1.- Tipus d'ordenació:

Serà el d'edificacions ordenades segons alineació del vial, amb edificacions entre mitgeres, amb possibilitat de formació d'illa tancada.

## 2.- Condicions d'edificació:

- L'alineació de l'edificació coincidirà amb la del vial, sent d'aplicació les especificacions de caràcter general, contingudes en el Títol II d'aquestes Normes.
- La profunditat edificable queda determinada en el plànol d'ordenació corresponent.
- L'alçada de les edificacions ve indicada en el plànol d'ordenació corresponent.
- L'altura lliure mínima entre plantes serà de 2,5 m. Per la planta baixa es fixen les altures mínimes i màxima de 3,00 m i 3,50 m, respectivament. Podran admetre's alçades superiors en circumstàncies especials, però en aquest cas no serà admissible a efectes de considerar el número màxim de plantes.
- No s'admet l'edificació en interior d'illa.

## 3.- Condicions d'ús:

Els usos admesos en aquesta zona són els següents:

- Habitatges unifamiliar i plurifamiliar.
- Comercial.
- Públic.
- Industrial, limitat a indústria de 1<sup>a</sup> categoria en situació A i B i a 2<sup>a</sup> categoria en situació B.
- Garatges: s'admeten els particulars i col·lectius.

## 4.- Condicions estètiques:

Serà obligatòria la coberta inclinada amb teula *ceràmica* per totes les construccions de nova planta o addició.

S'admetran terrasses accessibles amb una superfície inferior al 30% de la superfície total de la coberta i retirades de la línia de façana un mínim de 3 metres, separades igualment de les mitjaneres amb una franja d'un ample mínima d'1 metres, la cobertura de la qual coincideixi amb el pla general de coberta de l'edifici.

## 5.- Condicions especials:

No serà d'aplicació les profunditats edificables ni les alçades reguladores màximes indicades en els apartats anteriors als edificis pre-existents, llevat que en ells es duguin a terme obres de reforma que afectin al seu aspecte exterior o de consolidació de l'edificació.



6.- *Condicions d'edificació i condicions estètiques particulars de la subzona a (Clau 2a):*

*Per les particulars característiques de la zona compresa entre el carrer la Font i el carrer Florida amb façana a la prolongació del carrer Solell inclosa en el polígon d'actuació de Cal Barnet s'estableix una subzona 2a, amb les següents condicions particulars:*

a) *Edificació en alineació a vial.*

*La parcel·la serà única i indivisible i la façana mínima de cada un dels habitatges serà de 5 m.*

b) *La profunditat edificable serà la indicada en el plànol d'ordenació de la present modificació de planejament.*

c) *El sostre màxim edificable total a la zona serà de 1.423,76 m<sup>2</sup>.*

d) *Nombre màxim d'habitatges: 12 habitatges.*

e) *L'alçada màxima reguladora serà de 9,50 m, d'acord amb el recollit en els plànols d'ordenació.*

*L'altura lliure mínima entre plantes serà de 2,5 m. Per la planta baixa es fixen les altures mínimes i màxima de 2,7 m i 3,75 m, respectivament. Per altres usos diferents al d'habitatge o de comerços i activitats menors de 80 m<sup>2</sup> serà 3 m.*

f) *Usos admesos:*

*Ús principal: Habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar, tant en planta baixa com en planta pis.*

*Usos complementaris a l'ús principal: aparcament en planta soterrani i semisoterrani.*

*Usos compatibles: comercial i serveis en planta baixa.*

g) *Cossos sortints:*

*Només s'admeten cossos sortints oberts amb un vol màxim de 60 cm i una longitud màxima de 1,50 m; amb una alçada lliure mínima des del carrer de 3,00 m.*

h) *Elements tècnics de les instal·lacions*

*Caldrà preveure la reserva d'espai per les instal·lacions i elements tècnics vinculats de tot tipus dins la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici. Els elements i instal·lacions no quedaran a la vista des de la via pública*

*Es consideren elements tècnics de les instal·lacions dels edificis, aquelles parts dels serveis de l'edifici de caràcter comú o individual, com ara els accessos a la coberta, els*

*badalots d'escala i caixes d'ascensors, els dipòsits de reserva d'aigua, la maquinària de refrigeració, els acumuladors, els conductes de ventilació o de fums, les claraboies, les antenes de ràdio i televisió, els estenedors i altres anàlegs.*

*Igualment els captadors solars han d'estar integrats. Es podrà realitzar la seva instal·lació recolzats a la coberta, de manera que l'angle d'inclinació i orientació del captador ha de coincidir amb el del pla de la coberta. Els captadors podran sobresortir del pla inclinat de coberta un màxim de 0,20 m i es situaran separats com a mínim 0,50 m dels plans de façana de la vessant de la coberta. No s'estableix cap separació mínima respecte de les mitgeres. No podran sobrepassar el gàlib superior format per la línia horitzontal del carener.*

*i) Coberta*

*La coberta serà inclinada, d'acord amb les condicions de la clau 2. S'admetran terrasses accessibles amb una superfície inferior al 40% de la superfície total de la coberta i retirades de la línia de façana un mínim d'1 metre, separades igualment de les mitjaneres amb una franja d'un ample mínim d'1 metre, la cobertura de la qual coincideixi amb el pla general de coberta de l'edifici. Aquesta limitació no afecta a la part interior de l'illa on s'admetran terrasses accessibles sense limitacions.*

*j) Aparcament*

*S'admet l'ocupació del 100% de la parcel·la en planta semisoterrada i soterrani per l'ús d'aparcament, trasters i instal·lacions al servei de l'edifici*

*No computaran a efectes del còmput d'edificabilitat les plantes soterrànies ni semisoterrades, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici (calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensor, aljubs o cisternes, dependències d'escombraries, de comptadors, centres de transformació, trasters, serveis auxiliars, o anàlegs) ni els espais exclusius d'accés a aquestes plantes.*

*L'accés a l'aparcament privat soterrat es realitzarà exclusivament pel carrer Florida i la sortida de l'aparcament es realitzarà exclusivament pel carrer de la Font. La modificació d'aquests accessos únicament es podrà realitzar amb la validació dels serveis tècnics municipal.*

*k) Altres condicions d'ordenació:*

- El projecte d'aquest conjunt d'habitatges serà únic, i haurà d'incloure també la composició volumètrica dels habitatges de la subzona 5e. Es permetrà la seva execució en diferents fases.*

*Caldrà que les parets mitgeres s'acabin amb material de façana mentre no s'executin les diferents fases*

- La volumetria de les edificacions, suma dels materials i elements que la formen serà senzilla, compacta i no s'admetran formes complexes i distorsionants ni elements*

*descontextualitzats de la construcció del nucli antic; el cromatisme i materials de façana hauran de ser validats pels serveis tècnics municipals.*

*La composició de façana que confronti al vial haurà de guardar els criteris tradicionals de predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures, i dels plens sobre els buits en el mur de façana. En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50% de la seva superfície. Aquesta limitació no s'imposa en les façanes posteriors que confronten amb el pati interior d'illa.*

*Se seguiran els criteris recollits en l'avantprojecte no vinculant incorporat en els plànols A.01-A.03 d'aquesta modificació.*

- *Pel que fa a l'edificació que confronti amb al xamfrà del carrer de la Font i carrer Florida amb l'obertura del nou carrer, la façana de planta segona caldrà que s'enretiri respecta la línia de façana principal com a mínim la distància indicada en el plànol d'ordenació. Aquesta retirada podria ser suprimida o modificada en cas que la distribució funcional i composició volumètrica final de tota la promoció aportí beneficis i es validi favorablement per part del tècnic municipal.*
- *No s'admet l'aparcament a l'espai lliure de parcel·la.*
- *No es permetrà l'obertura de guals en la prolongació del Carrer Solell.*

## **Article 12. Modificació de l'Article 144º.- HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES (Clau 5)**

### 1.- Definició:

Compren els sectors de sòl urbà amb edificacions sobre parcel·les en filera formant grups d'habitatges entre mitgeres.

### 2.- Tipus d'ordenació:

Compren l'edificació continua alineada a vial o retranquejada segons subzona.

### 3.- Subzones:

En funció de les particularitats característiques de cada sector s'estableixen 4 subzones:

- a) Habitatge unifamiliar entre mitgeres. Intensitat 1 (Clau 5a)
- b) Habitatge unifamiliar entre mitgeres. Intensitat 2 (Clau 5b)
- c) Habitatge unifamiliar entre mitgeres. Intensitat 3 (Clau 5c)
- d) Habitatge unifamiliar entre mitgeres. Intensitat 4 (Clau 5d)

- e) Habitatge unifamiliar entre mitgeres. Intensitat 5 (clau 5e-ASH)<sup>2</sup>
- f) *Habitatge unifamiliar entre mitgeres. Intensitat 6 (Clau 5e)*

#### 4.- Condicions d'ús:

Els usos admesos en totes les subzones són els següents:

- Habitatges unifamiliar.
- Comercial limitat a 200 m<sup>2</sup> de sostre.
- Públic limitat a 200 m<sup>2</sup> de sostre.
- Industrial, limitat a indústria de 1<sup>a</sup> categoria en planta baixa.
- Garatge d'ús particular.

#### 5.- Condicions d'edificació:

Hauran de complir-se les condicions generals indicades en el Títol II d'aquestes Normes i en particular les del Capítol I.

Les condicions d'edificació de les diferents subzones seran les següents:

##### Subzona Intensitat 1 (clau 5a)

- Composició: Correspon a grups d'habitatges construïts segons alineació a vial amb pati posterior.
- Superfície mínima: La superfície mínima de sòl per habitatge serà de 85 m<sup>2</sup>.
- Edificabilitat: L'edificabilitat màxima per parcel·la serà de 1,7 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Altura màxima: L'alçada màxima reguladora serà la que s'indiqui en els plànols d'ordenació corresponents, entenent-se com a tal la màxima admissible mesurada respecte al vial respecte el qual es regula. L'espai sota coberta no serà habitable.
- Ocupació màxima: L'ocupació màxima serà del 60%.
- Façana mínima per habitatge: 5 metres.
- Els patis tindran la consideració de verd privat i estaran lliures de qualsevol edificació

##### Subzona Intensitat 2 (clau 5b)

- Composició: Correspon a grups d'habitatges construïts segons alineació a vial amb pati posterior.

---

<sup>2</sup> Aquesta subclau, afegida pel Pla Parcial d'ampliació del barri de Sant Hilari, és d'aplicació en l'àmbit d'aquest Pla Parcial.

- Superfície mínima: La superfície mínima de sòl per habitatge serà de 110 m<sup>2</sup>.
- Edificabilitat: L'edificabilitat màxima per parcel·la serà de 1,3 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Altura màxima: L'alçada màxima reguladora serà la que s'indiqui en els plànols d'ordenació corresponents, entenent-se com a tal la màxima admissible mesurada respecte al vial respecte el qual es regula. L'espai sota coberta no serà habitable.
- Ocupació màxima: L'ocupació màxima serà del 50%.
- Façana mínima per habitatge: 5 metres.
- Els patis tindran la consideració de verd privat i estaran lliures de qualsevol edificació

### Subzona Intensitat 3 (clau 5c)

- Composició: Cada unitat d'edificació disposarà d'un pati anterior, un altre posterior i un lateral en les edificacions que ocupen els extrems de cada grup.
- Superfície mínima: La superfície mínima de sòl per habitatge serà de 400 m<sup>2</sup>. La superfície mínima de sòl total que haurà de tenir l'agrupació serà de 110 m<sup>2</sup> per habitatge.
- Edificabilitat: L'edificabilitat màxima per parcel·la serà de 1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Altura màxima: L'alçada màxima reguladora serà la que s'indiqui en els plànols d'ordenació corresponents, entenent-se com a tal la màxima admissible mesurada respecte al vial respecte el qual es regula. L'espai sota coberta no serà habitable.
- Ocupació màxima: L'ocupació màxima serà del 55%.
- Façana mínima per habitatge: 5 metres.
- Separació de l'edificació: L'alineació de l'edificació es situarà obligatòriament a 3 metres de la línia oficial del carrer.
- Agrupació d'edificacions: S'admet com a màxim l'agrupació de sis habitatges entre mitgeres. En els extrems de cada grup s'haurà de respectar un espai de separació mínim de 2 metres al límit de propietat.
- Els patis tindran la consideració de verd privat i estaran lliures de qualsevol edificació.

### Subzona Intensitat 4 (clau 5d)

- Composició: Correspon a grups d'habitatges construïts segons alineació a vial amb pati posterior.

- Superfície mínima: La superfície mínima de sòl per habitatge serà de 125 m<sup>2</sup>.
- Edificabilitat: L'edificabilitat màxima per parcel·la serà de 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Altura màxima: L'alçada màxima reguladora serà la que s'indiqui en els plànols d'ordenació corresponents, entenent-se com a tal la màxima admissible mesurada respecte al vial respecte el qual es regula. L'espai sota coberta no serà habitable.
- Ocupació màxima: L'ocupació màxima serà del 50%.
- Façana mínima per habitatge: 5,50 metres.
- Els patis tindran la consideració de verd privat i estaran lliures de qualsevol edificació.

#### Subzona intensitat 5 (Clau 5e-ASH)

La normativa reguladora d'aquesta clau es recull i regula en el Pla parcial d'ampliació de Sant Hilari.

#### Subzona Intensitat 6 (Clau 5e)

- *Composició: Correspon a grups d'habitatges construïts segons alineació a vial amb pati posterior.*
  - *Superfície mínima: La superfície mínima de sòl per habitatge serà de 90 m<sup>2</sup>.*
  - *Edificabilitat: El sostre màxim edificable a la zona serà de 310,00 m<sup>2</sup>.*
  - *Nombre màxim d'habitatges: 2 habitatges.*
  - *Altura màxima: L'alçada màxima reguladora serà la que s'indiqui en els plànols d'ordenació, corresponent a 9,50 m.*
- L'altura lliure mínima entre plantes serà de 2,5 m. Per la planta baixa es fixen les altures mínimes i màxima de 2,7 m i 3,75 m, respectivament. Per altres usos diferents al d'habitatge o de comerços i activitats menors de 80 m<sup>2</sup> serà 3 m.*
- *La profunditat edificable serà la indicada en el plànol d'ordenació de la present modificació de planejament.*
  - *Façana mínima per habitatge: 5 m.*
  - *Els patis tindran la consideració de verd privat, estaran lliures de qualsevol edificació i no s'admetrà l'aparcament.*
  - *Cossos sortints:*

Només s'admeten cossos sortints oberts amb un vol màxim de 60 cm i una longitud màxima de 1,50 cm; amb una alçada lliure mínima des del carrer de 3,00 m.

- *Elements tècnics de les instal·lacions*

*Caldrà preveure la reserva d'espai per les instal·lacions i elements tècnics vinculats de tot tipus, preferentment a la zona de coberta i dins la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici. Els elements i instal·lacions no quedaran a la vista des de la via pública*

*Es consideren elements tècnics de les instal·lacions dels edificis, aquelles parts dels serveis de l'edifici de caràcter comú o individual, com ara els accessos a la coberta, els badalots d'escala i caixes d'ascensors, els dipòsits de reserva d'aigua, la maquinària de refrigeració, els acumuladors, els conductes de ventilació o de fums, les claraboies, les antenes de ràdio i televisió, els estenedors i altres anàlegs.*

*Igualment els captadors solars han d'estar integrats. Es podrà realitzar la seva instal·lació recolzats a la coberta, de manera que l'angle d'inclinació i orientació del captador ha de coincidir amb el del pla de la coberta. Els captadors podran sobresortir del pla inclinat de coberta un màxim de 0,20 m i es situaran separats com a mínim 0,50 m dels plans de façana de la vessant de la coberta. No s'estableix cap separació mínima respecte de les mitgeres. No podran sobrepassar el gàlib superior format per la línia horitzontal del carener.*

- *Coberta*

*La coberta serà inclinada. S'admetran terrasses accessibles amb una superfície inferior al 40% de la superfície total de la coberta i retirades de la línia de façana un mínim d'1 metre, separades igualment de les mitjaneres amb una franja d'un ample mínim d'1 metre, la cobertura de la qual coincideixi amb el pla general de coberta de l'edifici. Aquesta limitació no afecta a la part interior de l'illa on s'admetran terrasses accessibles sense limitacions.*

- *Altres condicions d'ordenació:*

- *El projecte d'aquest conjunt d'habitatges serà únic, i haurà d'incloure també la composició volumètrica dels habitatges de la subzona 2a. Es permetrà la seva execució en diferents fases.*

*Caldrà que les parets mitgeres s'acabin amb material de façana mentre no s'executin les diferents fases*

- *La volumetria de les edificacions, suma dels materials i elements que la formen serà senzilla, compacta i no s'admetran formes complexes i distorsionants ni elements descontextualitzats de la construcció del nucli antic; el cromatisme i materials de façana hauran de ser validats pels serveis tècnics municipals.*
- *La composició de façana que confronti al vial haurà de guardar els criteris tradicionals de predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les*

obertures, i dels plens sobre els buits en el mur de façana. En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50% de la seva superfície. Aquesta limitació no s'imposa en les façanes posteriors que confronten amb el pati interior d'illa.

Se seguiran els criteris recollits en l'avantprojecte no vinculant incorporat en els plànols A.01-A.03 d'aquesta modificació.

## Article 13. Modificació de l'annex normatiu Fitxes de característiques.

Se substitueix la fitxa PERI Núm. 1 "Barri la Font" per la fitxa PAU "Cal Barnet" d'acord amb el següent:

### PAU "Cal Barnet"

	<b>SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</b>	<b>Sup.: 0,18 ha</b>		
<b>SECTOR</b>	<b>PAU "Cal Barnet"</b>			
<b>DIRECTRIUS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística als efectes de cedir i urbanitzar, amb les directrius específiques següents: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Cedir i completar la urbanització de la prolongació del carrer Solell inclòs en el PERI número 1 "Barri de la Font", millorant el seu traçat connectant-lo directament amb la plaça de la creu.</li> <li>o Establir l'ordenació detallada del PAU "Cal Barnet", reordenant les diferents zones i creant noves subzones adaptades a l'ordenació plantejada i a les preexistències de l'entorn, integrant-se amb el teixit urbà que consolidarà i mantenir l'edificabilitat prevista en el planejament vigent.</li> <li>o Mantenir la façana i composició de la casa de Cal Barnet.</li> <li>o Reubicar la Sínia de Cal Barnet en un sistema públic del propi Barri de la Font i millorar la urbanització de l'entorn.</li> </ul> </li> </ul>			
<b>SUPERFÍCIE I EDIFICABILITAT</b>				
	<b>Zonificació</b>	<b>Superfície (m<sup>2</sup>sòl)</b>	<b>Sostre edificable (m<sup>2</sup>st)</b>	<b>Habitatges</b>
	Clau 1b	330,14	767,00	10
	Clau 2a	869,88	1.423,76	12
	Clau 5e	196,93	310,00	2
	Vialitat	411,93		
	<b>Total àmbit d'actuació</b>	<b>1.808,88</b>	<b>2.500,76</b>	<b>24</b>



<b>PARÀMETRES D'ORDENACIÓ</b>	- Regulats en les subzones 1b, 2a i 5e i plànols d'ordenació de la 37a modificació puntual del PGO d'Abrera.
<b>SISTEMA D'ACTUACIÓ</b>	- Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o cessió directa d'acord amb l'article 118.6 del TRLU.
<b>OBLIGACIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessió gratuïta i lliure de càrregues del sistema viari.</li> <li>- Càrregues externes d'urbanització: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Millora de la urbanització de l'entorn corresponent a l'adequació de les jardineres de la cruïlla de la plaça de la Creu amb el Carrer Casamanda i a la base de la Creu de termes.</li> <li>o Trasllat i implantació de la Sínia de Cal Barnet en un espai públic del Barri de la Font, que inclou la seva fixació en el terreny i el cartell explicatiu d'aquest bé patrimonial local.</li> </ul> </li> <li>- Redacció d'un projecte unitari d'edificació per a la subzona 1b i un altre conjunt per a les subzones 2a i 5e , d'acord amb les consideracions de l'article 11 i 12 de la 37a modificació del PGO.</li> </ul>
<b>PLA D'ETAPES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 any des de l'aprovació definitiva de la 37a modificació del PGO per a la redacció del projecte d'urbanització.</li> <li>- 1 any des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització per a la redacció del projecte de reparcel·lació.</li> </ul> <p>Nota: Tots aquests projectes es podran redactar simultàniament.</p>
NOTA: També regulat a l'Art. 12 de les Normes Urbanístiques.	

Abrera, a novembre de 2023.

Roser Calafell Torras

Arquitecta Col. N°68269-1



## **IV. PLÀNOLS**



## **IV.1. Índex de plànols**

---

### **Informació**

- I.01. Situació
- I.02. Ortofoto actual (escala 1:2500)
- I.03. Emplaçament sobre cartografia i planejament vigent (escala 1:1000)
- I.04. Ortofoto actual (escala 1:1000)
- I.05. Polígon d'actuació. Aixecament topogràfic (escala 1:250)
- I.06. Polígon d'actuació. Estructura de la propietat (escala 1:250)

### **Ordenació**

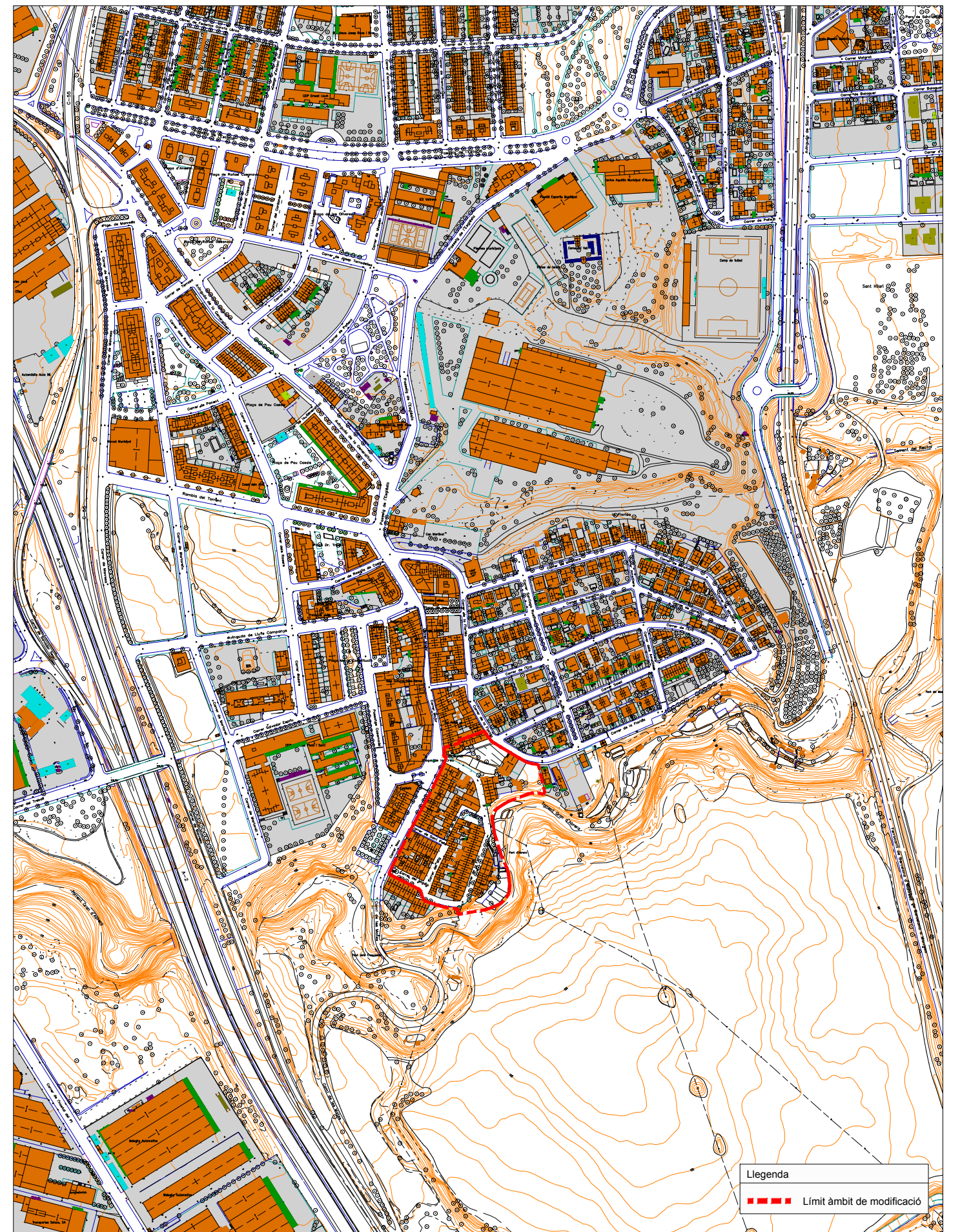
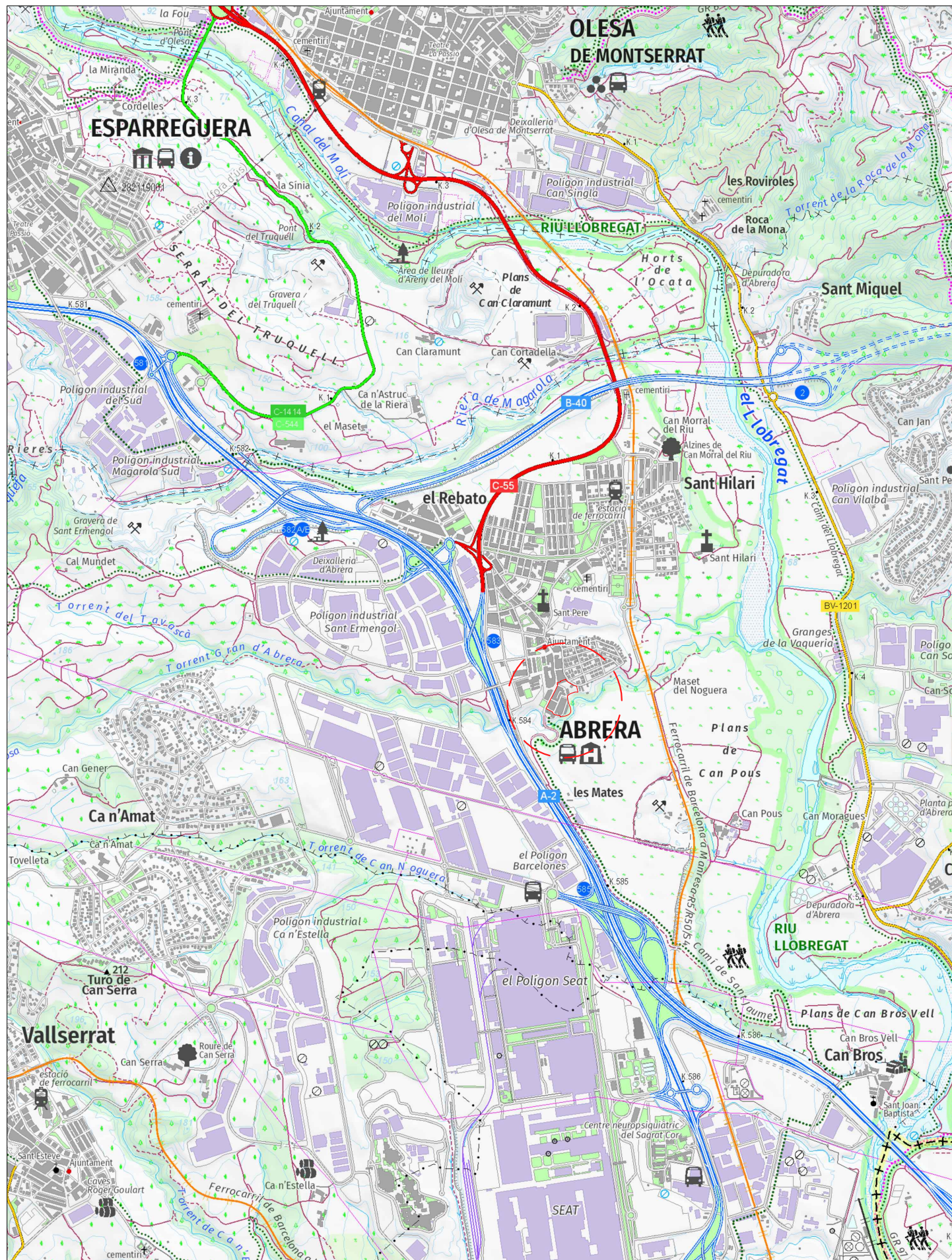
- O.01 Classificació del sòl (escala 1:750)
- O.02 Qualificació del sòl (escala 1:750)
- O.03. Ordenació (escala 1:750)
- O.04. Polígon d'actuació. Ordenació (escala 1:500)
- O.05. Àmbit de suspensió de llicències (escala 1:250)

### **Urbanització**

- U.01. Àmbit d'urbanització i actuacions puntuals aïllades
- U.02. Planta general i secció tipus de la urbanització

### **Avantprojecte no vinculant**

- A.01. Resum de plantes
- A.02. Resum alçats i seccions
- A.03. Proposta volumètrica



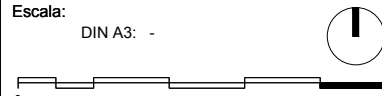
DATA HORA: 24/11/2023 12:25:25  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINANÇES\PROJECTES\2204\_MP\_PU\PR\_Abrera\03\_MP\PLANS\01\_SITUACIO\_ewr1.dwg

**Títol projecte:**  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**Promotor:**  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

**Arquitecta:**  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:**  
 DIN A3: -



**Plànol:**  
**SITUACIÓ**

**Nº:** 1.01  
**Data:** Novembre 2023



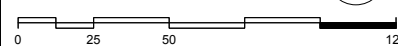
Legenda  
 - - - - - Límit àmbit de modificació

DATA HORA: 24/11/2023 12:23:51  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PU\PR\_Abrera\03\_MP\PLANS\01\_SITUACIO\_ew1.dwg

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

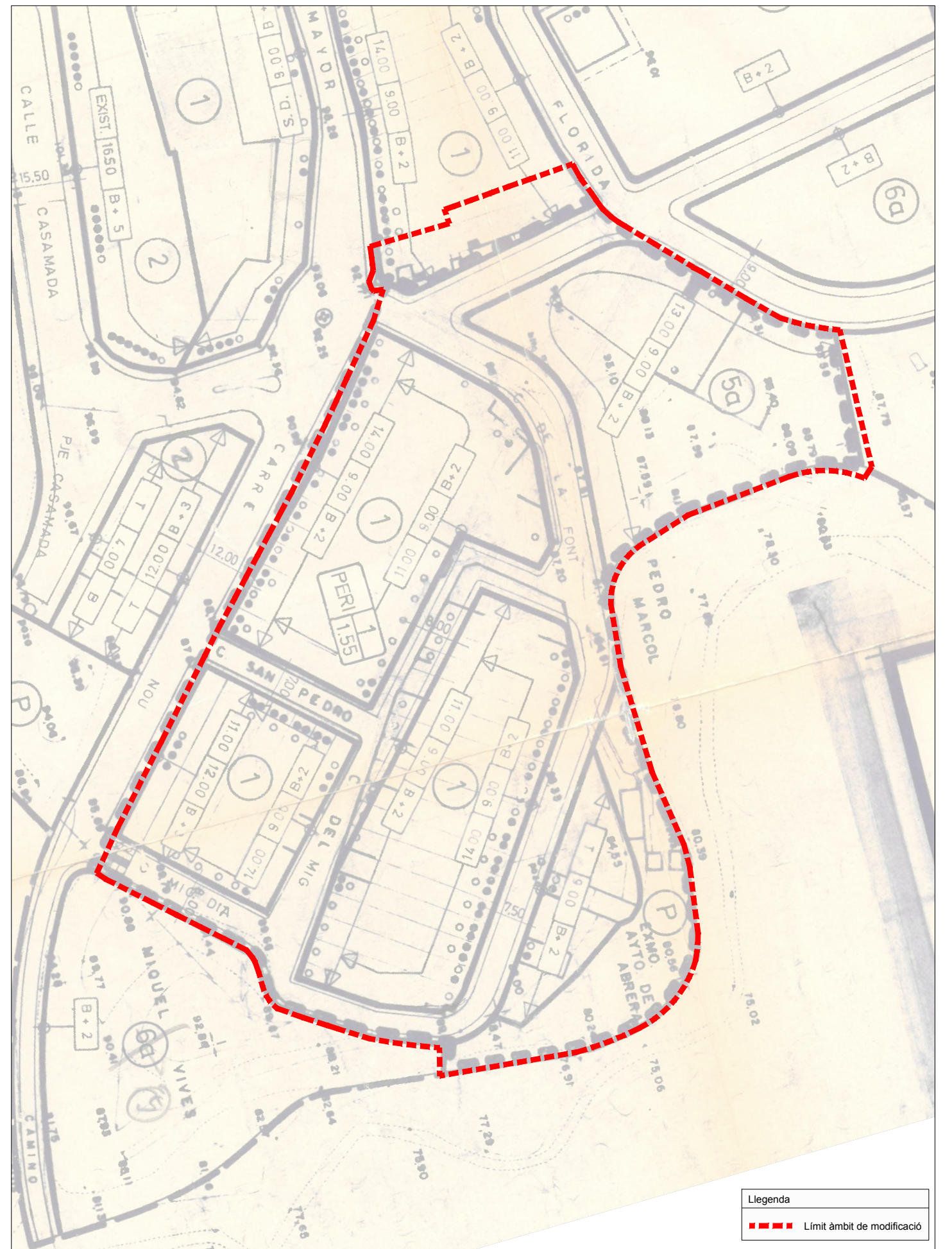
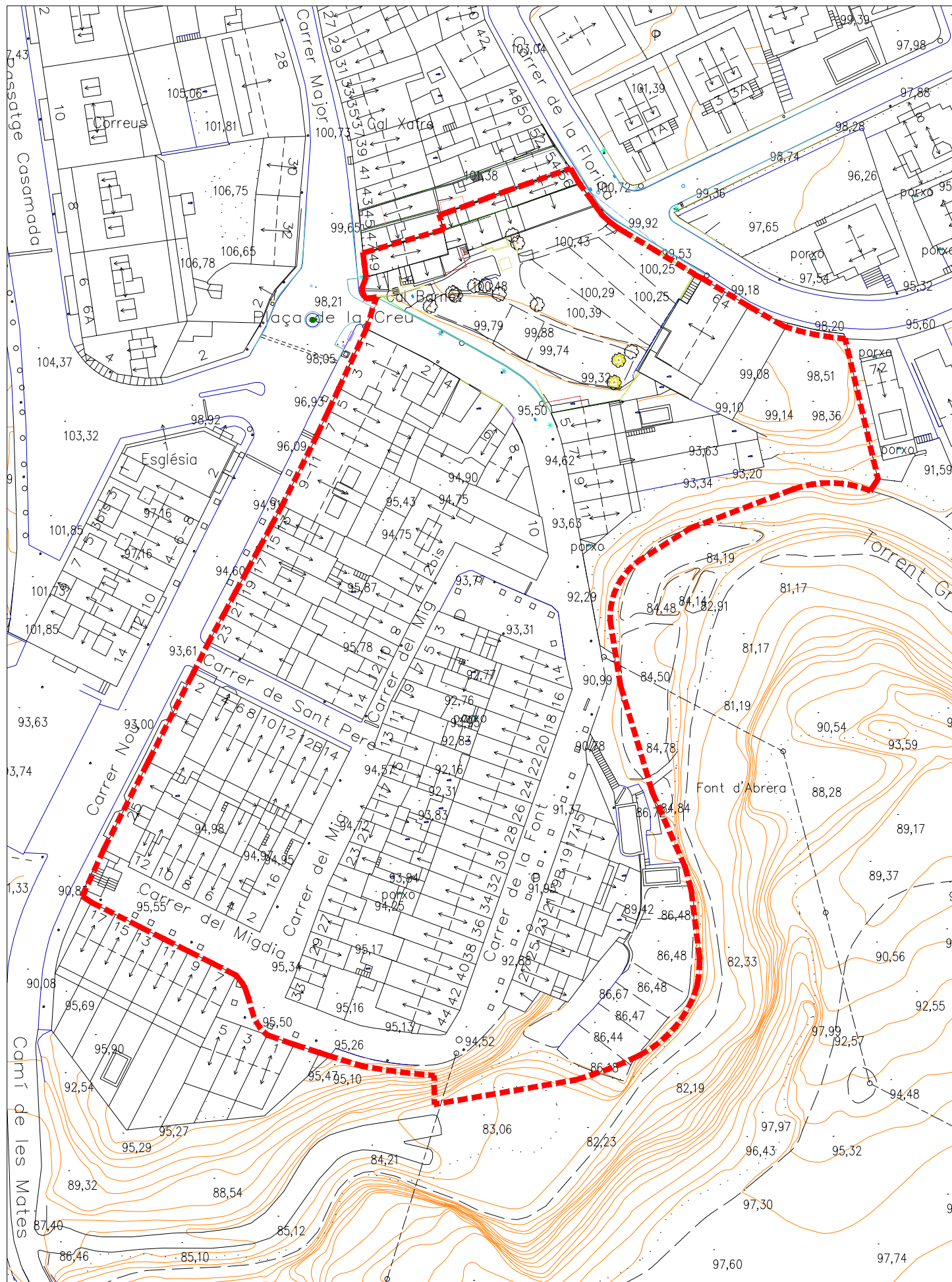
Promotor:  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
 DIN A3: 1 / 2500  


Plànol:  
 ORTOFOTO ACTUAL

Nº:  
**1.02**  
 Data:  
 Novembre 2023



Legenda  
- - - Límit àmbit de modificació

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Promotor:  
**EURO-FINQUES**  
EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
ROSER CALAFELL TORRAS  
Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
DIN A3: 1 / 1000

Plànol:  
EMPLAÇAMENT SOBRE CARTOGRAFIA I PLANEJAMENT VIGENT

Nº:  
**1.03**  
Data:  
Novembre 2023





Llegenda

--- Límit àmbit de modificació

DATA | HORA: 24/11/2023 12:24:10  
NOM ARXIU: Z:\Rosier\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PU\PR\_Abrera\03\_MP\PLANS\01\_SITUACIO\_ewt.dwg

Títol projecte:  
**2204**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

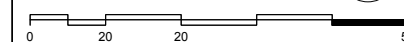
Promotor:

  
EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:

ROSER CALAFELL TORRAS  
Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
DIN A3: 1 / 1000



Plànol:

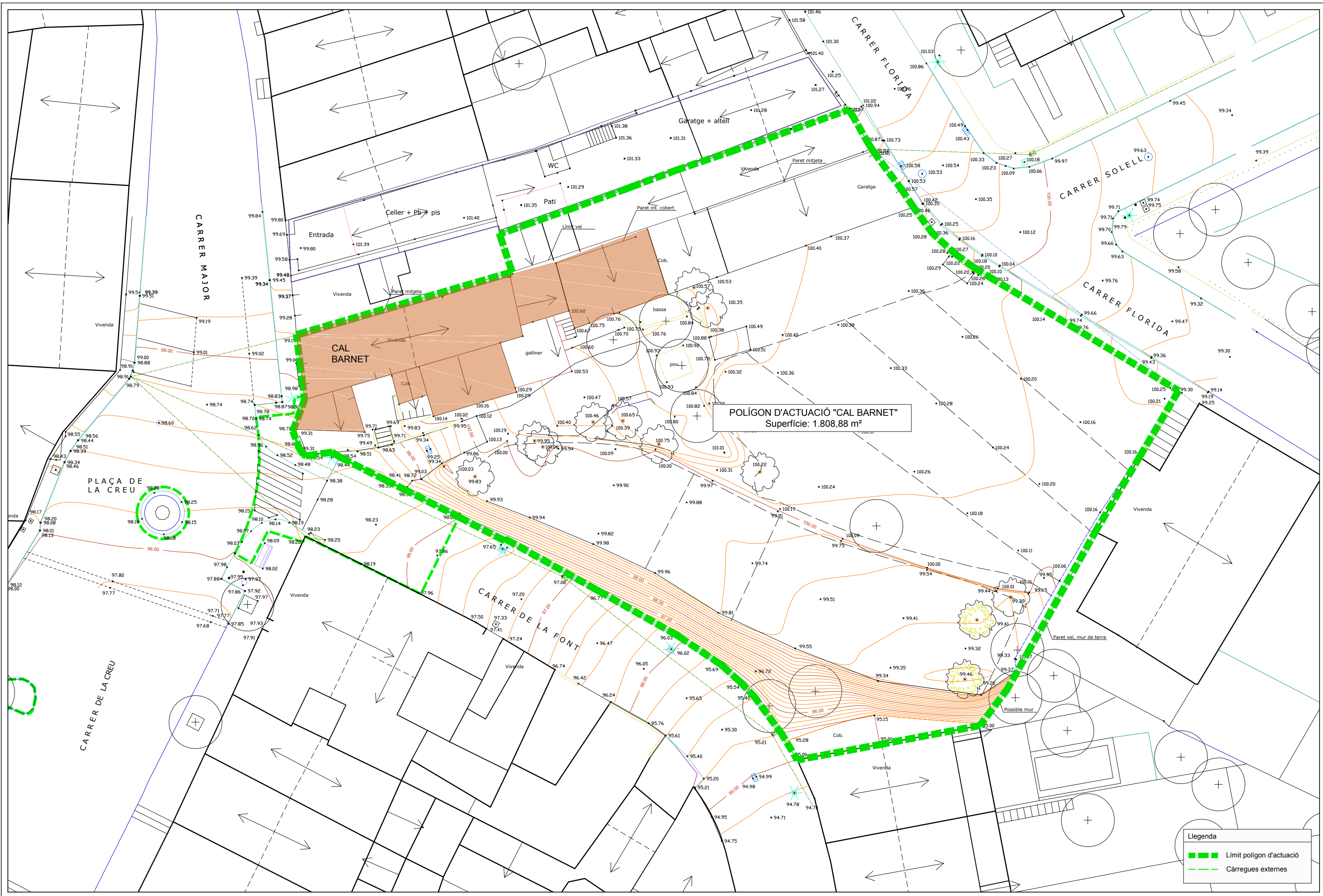
ORTOFOTO ACTUAL

Nº:

**1.04**

Data:

Novembre 2023



POLÍGON D'ACTUACIÓ "CAL BARNET"  
Superfície: 1.808,88 m<sup>2</sup>

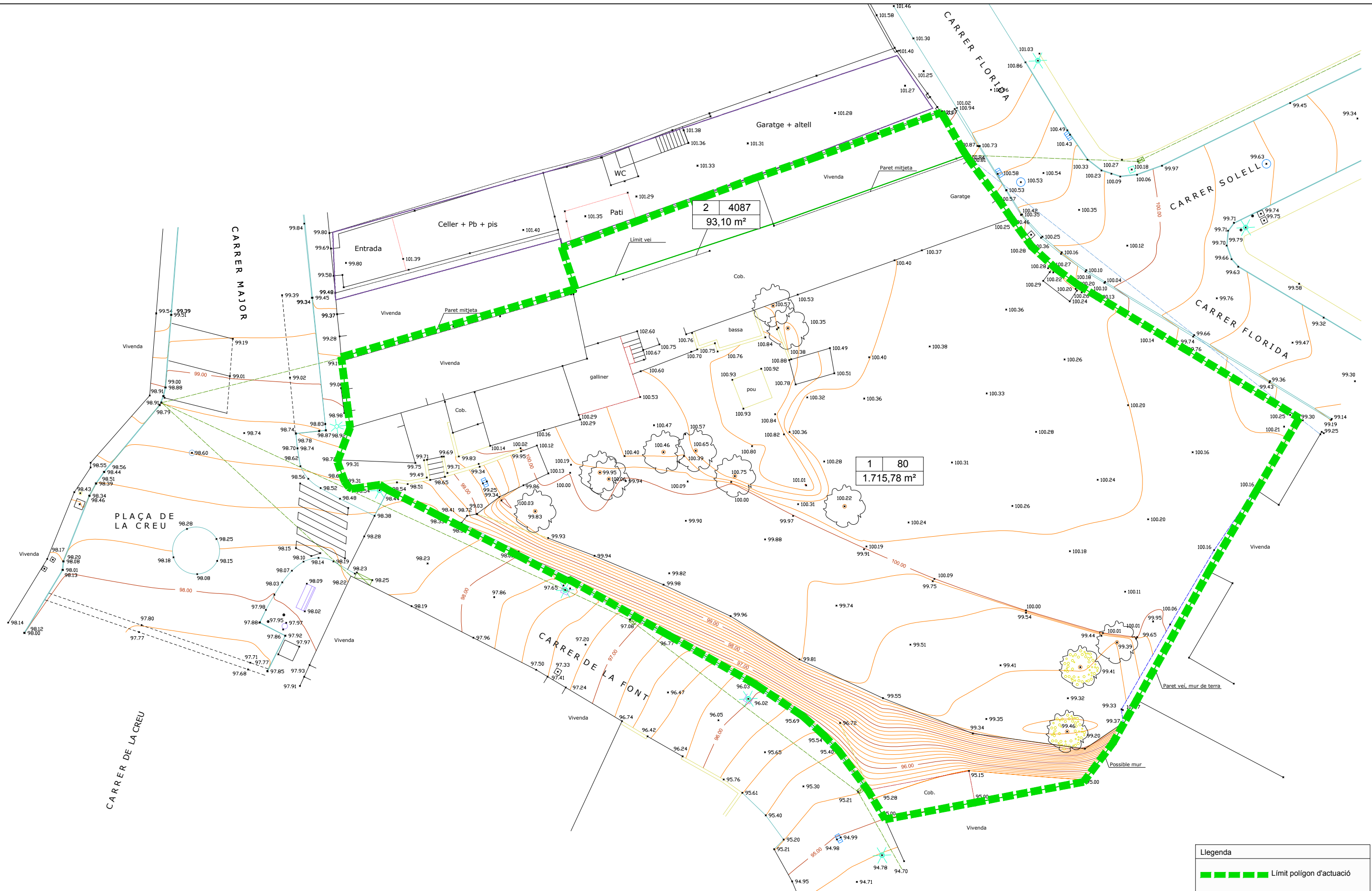
**Legenda**

- Límit polígon d'actuació
- Càrregues externes

DATA: HORA: 25/11/2023 19:57:01  
 NOM ARXIU: Z:\Rosier\FINAN2\_PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera\03\_MP\_PLANOLS\1.05-1.06.dwg

<p>Títol projecte: <b>2204</b></p> <p>MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA</p>	<p>Promotor: <b>EURO-FINQUES</b> EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.</p>	<p>Arquitecta: ROSER CALAFELL TORRAS Arquitecta Col. Nº 68269-1</p>	<p>Escala: DIN A3: 1 / 250</p>	<p>Plànol: POLÍGON D'ACTUACIÓ. AIXECAMENT TOPOGRÀFIC</p>	<p>Nº: <b>1.05</b></p> <p>Data: Novembre 2023</p>
--	---	---	------------------------------------	--	---

DATA: HORA: 25/11/2023 15:57:02  
 NOM: ARXIU: Z:\ROSER\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MF\_PUPPR\_Abrera\03\_MF\_PLANOLSI105-106.dwg



Nº FA	Nº FR	Referència cadastral	Superfície registral (m²)	Superfície cadastral (m²)	Superfície real (m²)	Propietaris
1	80	8567313DF0986N0001ZA i 8667601DF0986N0001DA	1.711,69	1.356,00	1.715,78	EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.
2	4087	8567315DF0986N0001HA	75,00	101,00	93,10	EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.
<b>Total</b>			<b>1.786,69</b>	<b>1.457,00</b>	<b>1.808,88</b>	

**Llegenda**

- Limit polígon d'actuació
- Limit finca aportada

FA	FR	FA: Finca aportada
SUP. SÒL		FR: Finca Registral
		SUP.SÒL: Sup. sòl aportat

**Títol projecte:**  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**Promotor:**  
**EURO-FINQUES**  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

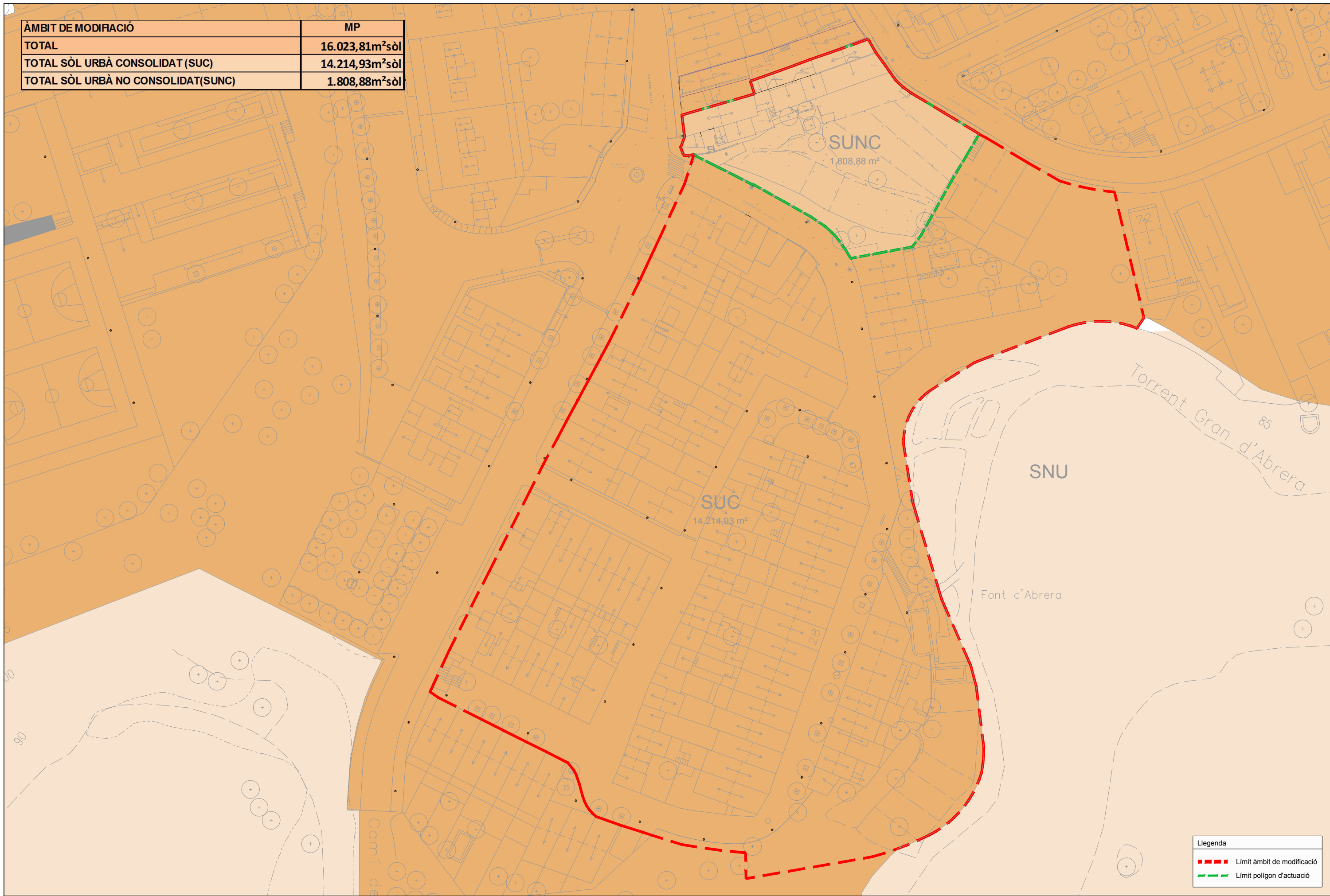
**Arquitecta:**  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:**  
 DIN A3: 1 / 250

**Plànol:**  
 POLÍGON D'ACTUACIÓ.  
 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

**Nº:** 1.06  
**Data:** Novembre 2023

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ	MP
TOTAL	16.023,81m <sup>2</sup> sòl
TOTAL SÒL URBÀ CONSOLIDAT (SUC)	14.214,93m <sup>2</sup> sòl
TOTAL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT(SUNC)	1.808,88m <sup>2</sup> sòl



Legenda	
	Limit àmbit de modificació
	Limit polígon d'actuació

DATA HORA: 11/01/2024 10:38:08  
NOM ARXIU: Z:\ROSERFINQUES2\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera\03\_MP\_PLANOLSI\01\_04\_REV1.dwg

Títol projecte:  
**2204**  
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Promotor:  
  
EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

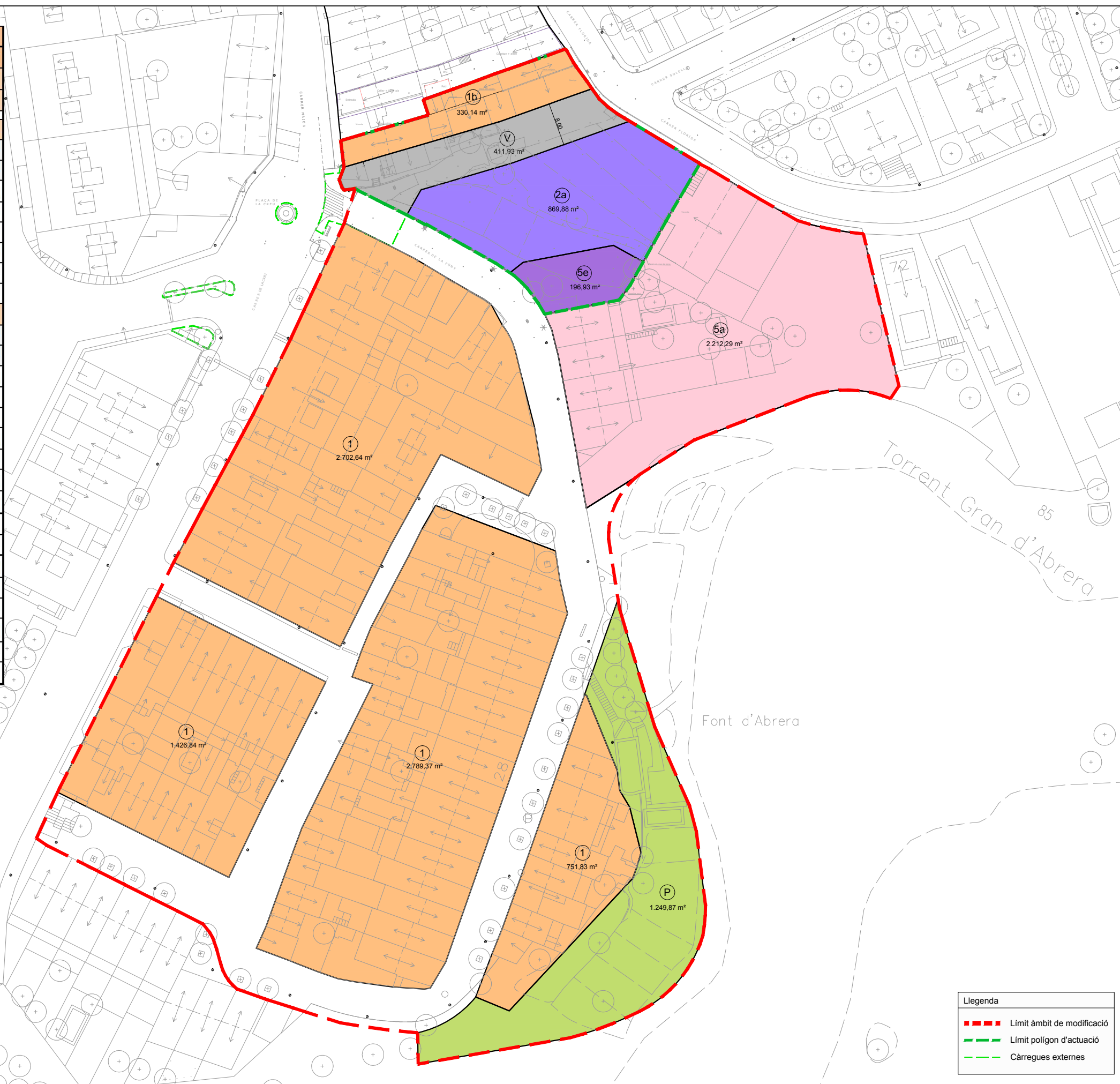
Arquitecta:  
ROSER CALAFELL TORRAS  
Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
DIN A3: 1 / 750

Plànol:  
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PGO.  
DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ

Nº:  
**0.01**  
Data:  
Novembre 2023

MP	
<b>TOTAL</b>	<b>16.023,81m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SÒL URBÀ CONSOLIDAT (SUC)</b>	<b>14.214,93m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT(SUNC)</b>	<b>1.808,88m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>4.743,89m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SISTEMES SUC</b>	<b>4.331,96m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SISTEMES SUNC</b>	<b>411,93m<sup>2</sup>sòl</b>
Verd Públic (P)	1.249,87m <sup>2</sup> sòl
SUC	1.249,87m <sup>2</sup> sòl
SUNC	0,00m <sup>2</sup> sòl
Viari	3.494,02m <sup>2</sup> sòl
SUC	3.082,09m <sup>2</sup> sòl
SUNC	411,93m <sup>2</sup> sòl
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>11.279,92m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL ZONES SUC</b>	<b>9.882,97m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL ZONES SUNC</b>	<b>1.396,95m<sup>2</sup>sòl</b>
Zona de casc antic (Clau 1)	7.670,68m <sup>2</sup> sòl
SUC	7.670,68m <sup>2</sup> sòl
SUNC	0,00m <sup>2</sup> sòl
Zona de casc antic (Clau 1b)	330,14m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl
SUNC	330,14m <sup>2</sup> sòl
Zona d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres (Clau 2a)	869,88m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl
SUNC	869,88m <sup>2</sup> sòl
Zona d'habitatges unifamiliars entre mitgeres (Clau 5a)	2.212,29m <sup>2</sup> sòl
SUC	2.212,29m <sup>2</sup> sòl
SUNC	0,00m <sup>2</sup> sòl
Zona d'habitatges unifamiliars entre mitgeres (Clau 5e)	196,93m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl
SUNC	196,93m <sup>2</sup> sòl



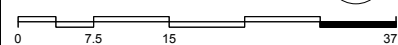
Legenda	
<span style="color: red;">- - -</span>	Límit àmbit de modificació
<span style="color: green;">- - -</span>	Límit polígon d'actuació
<span style="color: green;">○</span>	Càrregues externes

DATA: HORA: 11/01/2024 10:34:46  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINANÇ\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera\03\_MP\_PLANS\01\_01\_04\_REV1.dwg

**Títol projecte:**  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**Promotor:**  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

**Arquitecta:**  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:**  
 DIN A3: 1 / 750  


**Plànol:**  
 QUALIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PGO.  
 DELIMITACIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ

**Nº:** 0.02  
**Data:** Novembre 2023

**LEYENDA**

**DEFINICIÓN DE ALTURAS Y PROFUNDIDADES EDIFICABLES**  
INDICACION EN TIPOS DE ORDENACION SEGUN ALINEACION DE VIAL

NOTA: LAS FLECHAS INDICAN EL AMBITO DE DEFINICION

ALTURA MAXIMA EN NUMERO DE PLANTAS.  
Ejemplos:  
B+2: BAJA Y DOS PLANTAS.  
B+0: BAJA UNA PLANTA Y BUHARDILLA.

ALTURA REGULADORA MAXIMA EN METROS.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN METROS.  
Otras indicaciones:  
1: LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE LLEGA HASTA EL LIMITE DE CALIFICACION O DE MANZANA.  
EX-15: SE RESPETARA LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE ACTUAL.  
S.D: SEGUN DIBUJO.

INDICACION EN OTROS CASOS

SE ESPECIFICA LA ALTURA REGULADORA MAXIMA

Anotaciones:  
EX-1: SE RESPETARA LA ALTURA EXISTENTE.  
B+2: BAJA Y DOS PLANTAS.  
B+0: BAJA UNA PLANTA Y BUHARDILLA.  
A.R.M. EN METROS.  
NORMA: VER NORMATIVA.

Profunditat edificable màxima  
Retirada mínima de façana en P2  
Alineació de l'edificació



**Leyenda**

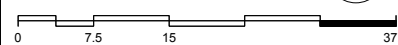
- Límit àmbit de modificació
- Límit polígon d'actuació
- Càrregues externes

DATA: HORRA: 11/01/2024 10:34:49  
 NOM: ARXIU: Z:\Rosier\FINQUES\_2\PROJ01\_PROJECTES\2204\_MP\_PU\PR\_Abrera\03\_MP\_PLANS\01\_04\_REV1.dwg

**Títol projecte:**  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**Promotor:**  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

**Arquitecta:**  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:**  
 DIN A3: 1 / 750  


**Plànol:**  
 ORDENACIÓ SEGONS PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PGO

**Nº:** 0.03  
**Data:** Novembre 2023

**LEYENDA**

**DEFINICIÓN DE ALTURAS Y PROFUNDIDADES EDIFICABLES**

INDICACION EN TIPOS DE ORCENACION SEGUN ALINEACION DE VIAL

NOTA LAS FLECHAS INDICAN EL AMBITO DE DEFINICION

→ ALTURA MAXIMA EN NUMERO DE PLANTAS

Ejemplos

- B+2 BAJA Y DOS PLANTAS
- B+1-0 BAJA UNA PLANTA Y BUHARDILLA

→ ALTURA REGULADORA MAXIMA EN METROS

→ PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN METROS

Otras indicaciones

- T LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE LLEGA HASTA EL LIMITE DE CALIFICACION O DE MANZANA
- EXD SE RESPETARA LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE ACTUAL
- S.D. SEGUN DIBUJO

INDICACION EN OTROS CASOS

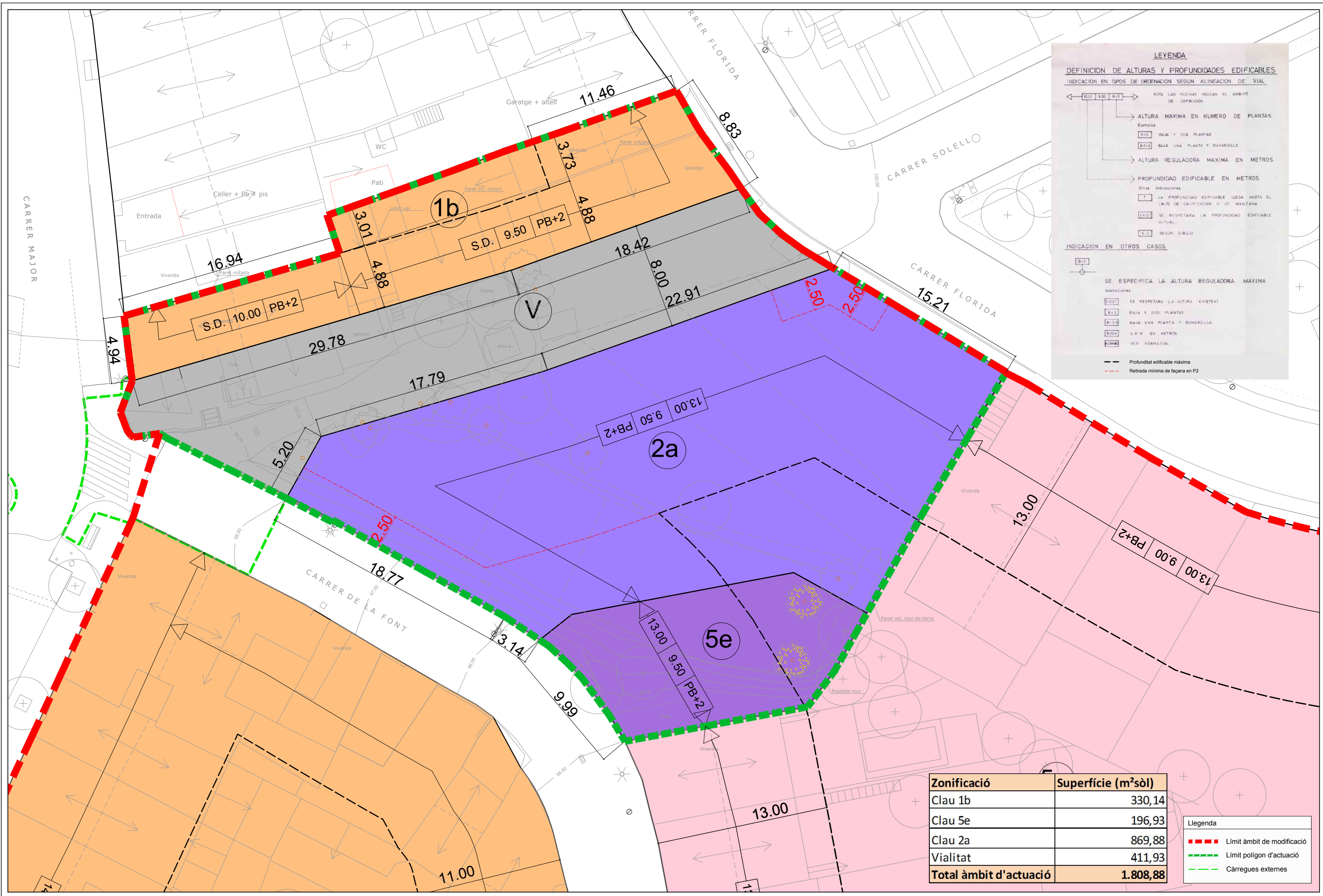
B+1 SE ESPECIFICA LA ALTURA REGULADORA MAXIMA

Anotaciones

- B+1 SE RESPETARA LA ALTURA EXISTENT
- B+2 BAJA Y DOS PLANTAS
- B+1-0 BAJA UNA PLANTA Y BUHARDILLA
- R+0,0 A.R. EN METROS
- NORMA VER NORMATIVA

— Profunditat edificable màxima

- - Retirada mínima de façana en P2



Zonificació	Superfície (m²sòl)
Clau 1b	330,14
Clau 5e	196,93
Clau 2a	869,88
Vialitat	411,93
<b>Total àmbit d'actuació</b>	<b>1.808,88</b>

**Llegenda**

- Limit àmbit de modificació
- - Limit polígon d'actuació
- - Càrregues externes

DATA HORA: 11/01/2024 10:34:50  
 NOM ARXIU: Z:\Rosier\FINAN2\_PROJECTES\2204\_MP-PUPR\_Abrera\03\_MP\PLANS\01-04\_REV1.dwg

**Títol projecte:**  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**Promotor:**  

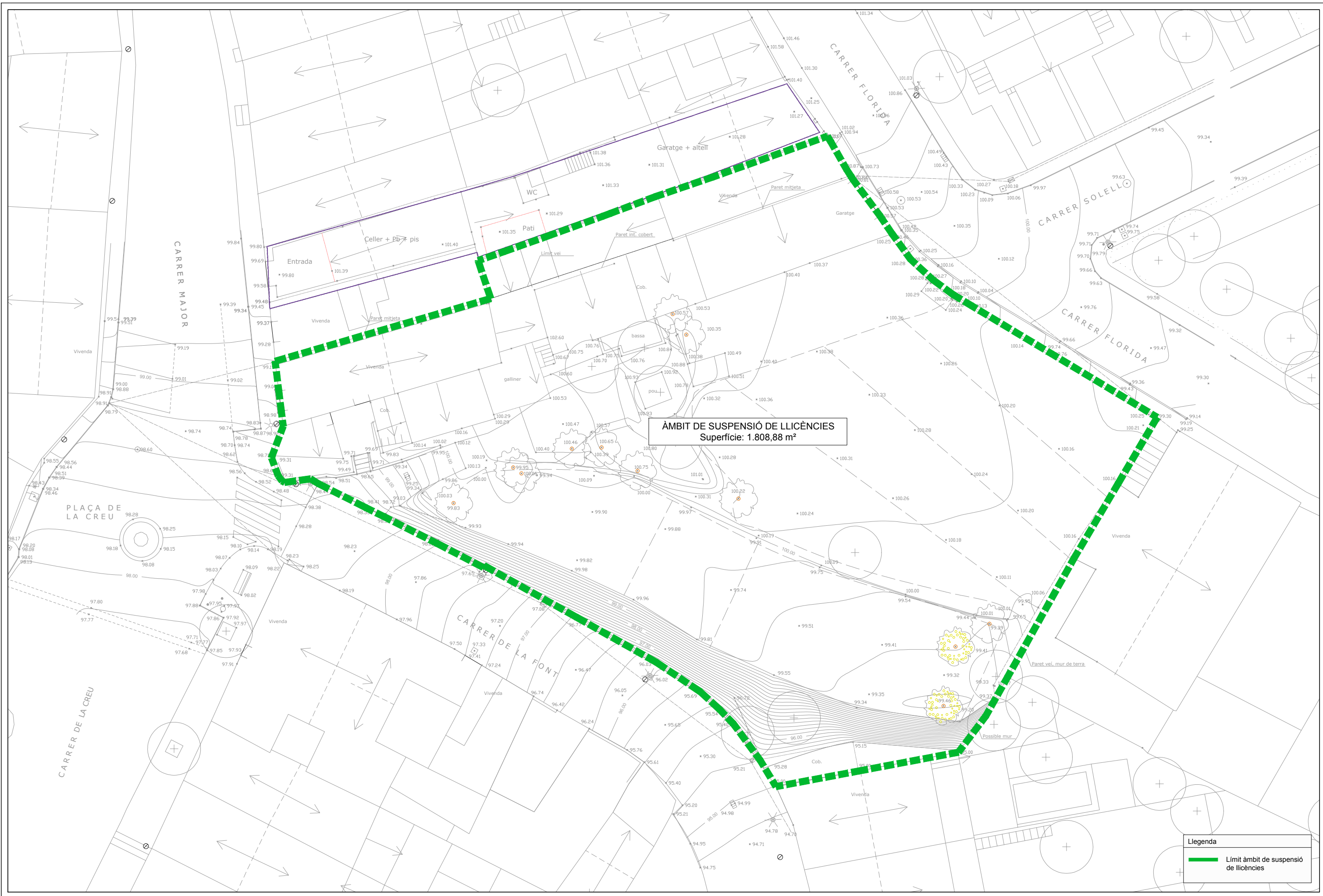
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

**Arquitecta:**  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:**  
 DIN A3: 1 / 250

**Plànol:**  
 POLÍGON D'ACTUACIÓ.  
 PLÀNOL D'ORDENACIÓ SEGONS  
 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PGO

**Nº:**  
**0.04**  
**Data:**  
 Novembre 2023



ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES  
Superfície: 1.808,88 m²

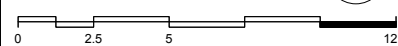
Legenda  
▬ Límit àmbit de suspensió de llicències

DATA HORA: 11/01/2024 10:34:55  
 NOM ARXIU: Z:\Rosier\FINAN2\_PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera\03\_MP\PLANS\01-04\_REV1.dwg

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Promotor:  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
 DIN A3: 1 / 250  


Plànol:  
 ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Nº: **0.05**  
 Data: **Novembre 2023**





Reparació i adequació de la urbanització actual per integrar-la al nou carrer



Estat actual

Actuació puntual de millora de la base de la creu



Estat actual

Actuació puntual de millora de les jardineres



Trasllat de la Sínia de Cal Barnet a la Plaça de la Font

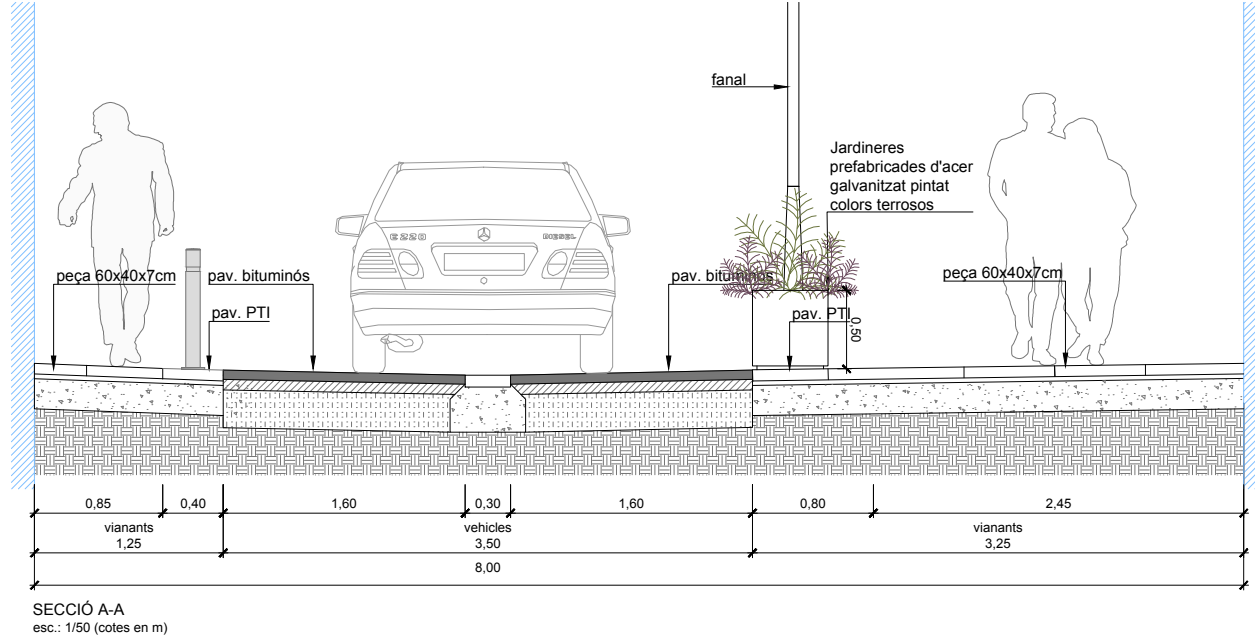
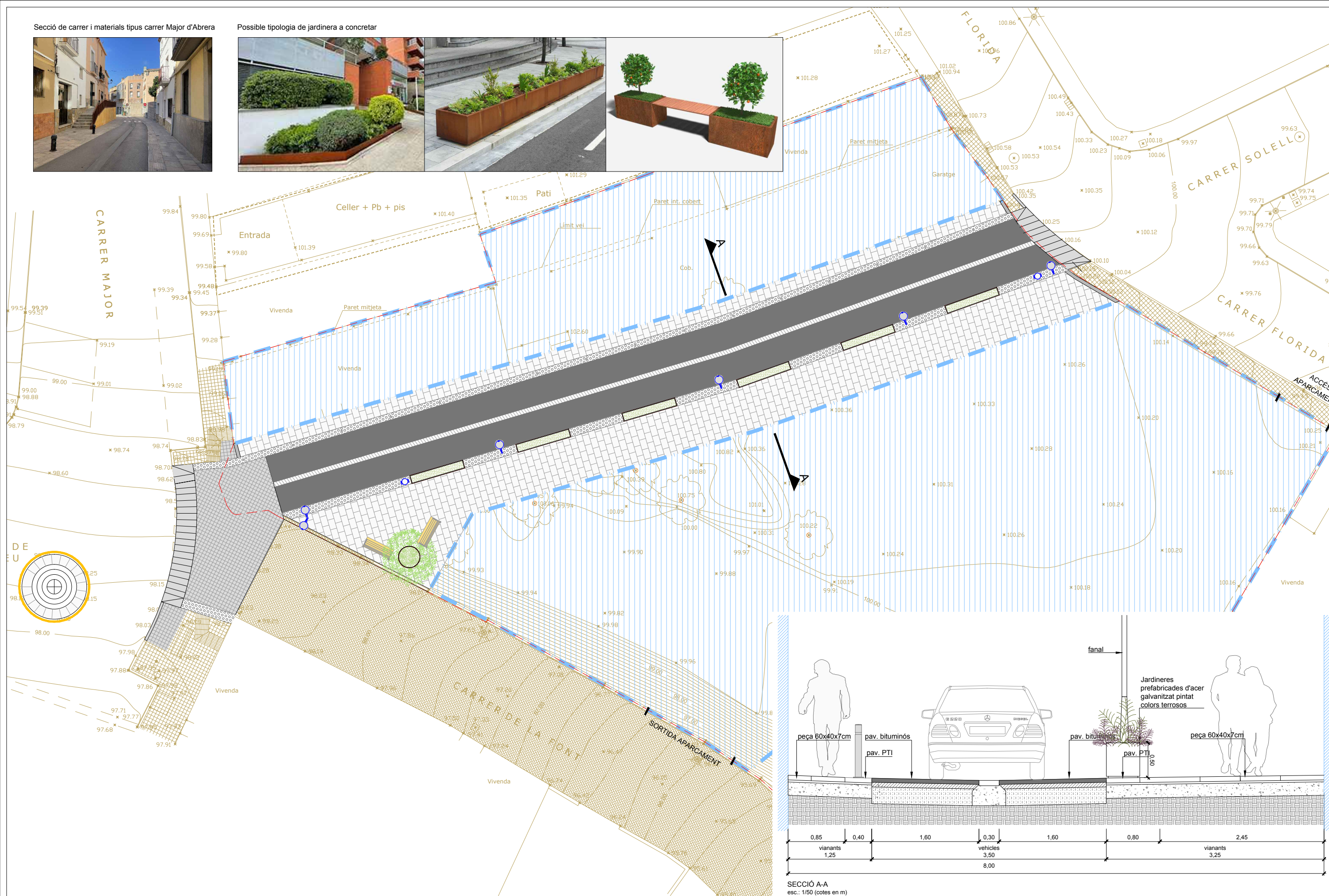
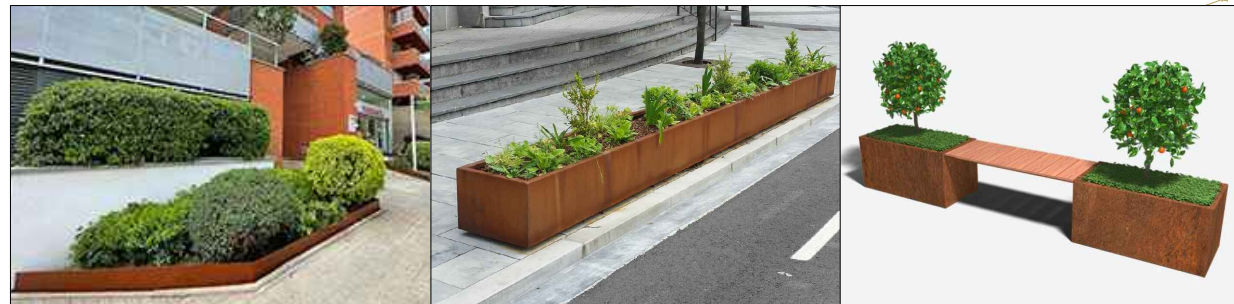


Títol projecte: <b>2204</b> MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	Promotor:  	Arquitecta: ROSER CALAFELL TORRAS Arquitecta Col. N° 68269-1	Escala: 1 / 400 	Plànol: AMBIT D'URBANITZACIÓ I ACTUACIONS PUNTUALS AÏLLADES	N°: <b>U.01</b> Data: Novembre 2023
--	-------------------	--	------------------------	--	--

Secció de carrer i materials tipus carrer Major d'Abrera



Possible tipologia de jardineria a concretar



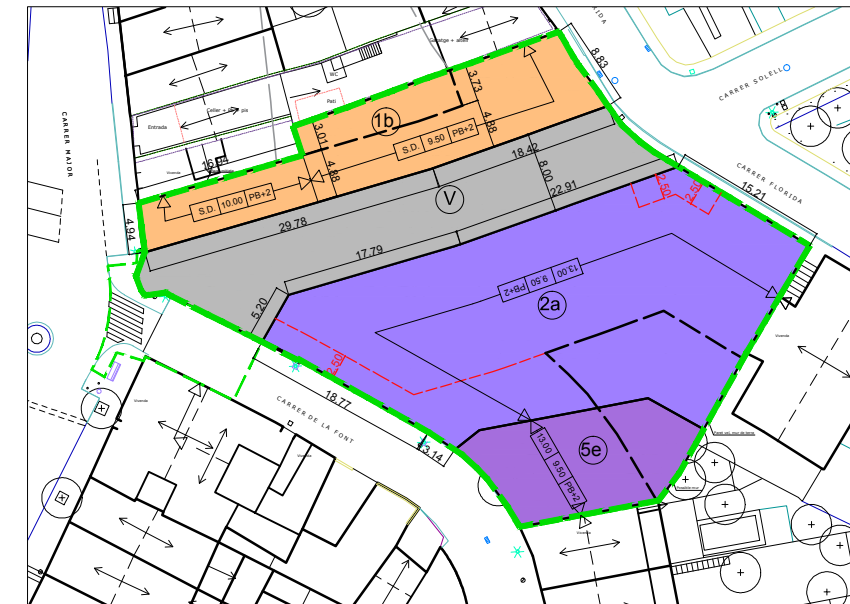
Títol projecte: <b>2204</b> MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	Promotor: _____	Arquitecta: ROSER CALAFELL TORRAS Arquitecta Col. N° 68269-1	Escala: 	Plànol: PLANTA GENERAL I SECCIÓ TIPUS DE LA URBANITZACIÓ	Nº: <b>U.02</b> Data: Novembre 2023
---	--------------------	--	-------------	---	--



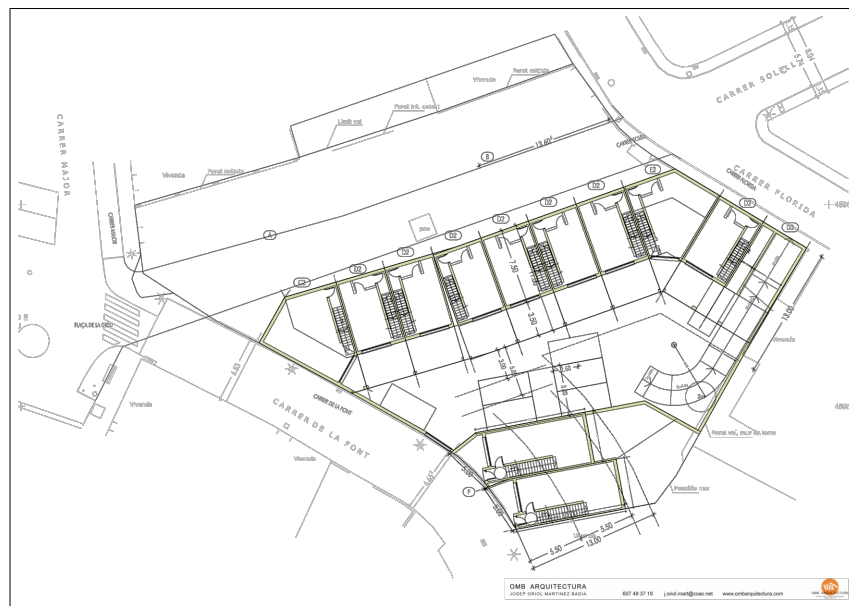
PLANTA SEGONA / PLANTA SOTACOBERTA



PLANTA COBERTES



PLANTA D'ORDENACIÓ PROPOSADA PER LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT



PLANTA BAIXA / PLANTA SOTERRANI



PLANTA PRIMERA / PLANTA BAIXA



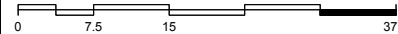
PLANTA SEGONA / PLANTA PRIMERA

DATA HORA: 2011/02/23 9:35:47  
 NOM ARXIU: Z:\Rosar\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera\03\_PLANS\A.01-A.03\_Avantprojecte No Vinculant.dwg

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Promotor:  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

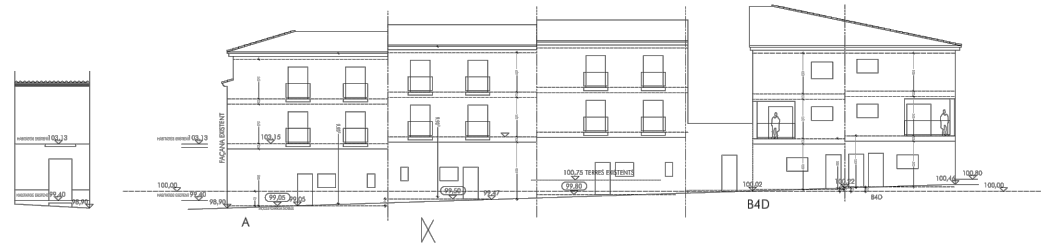
Arquitecta:  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
 DIN A3: 1 / 750  


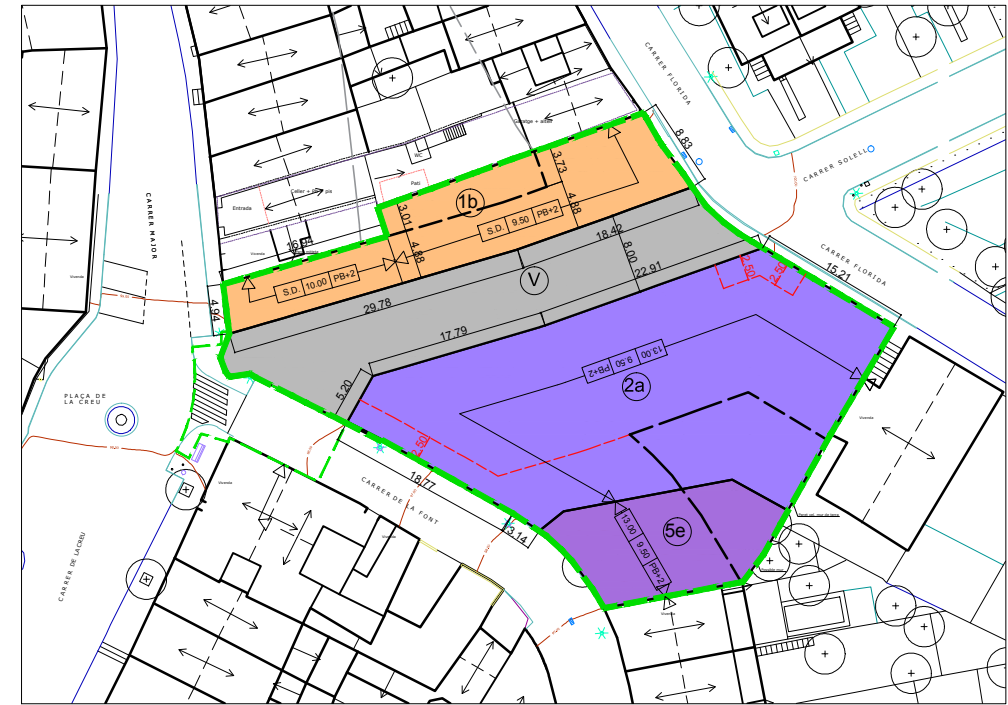
Plànol:  
 AVANTPROJECTE NO VINCULANT  
 RESUM DE PLANTES  
 (AUTOR: OMB ARQUITECTURA)

Nº: **A.01**  
 Data: Novembre 2023

HABITATGES EN CLAU 1a

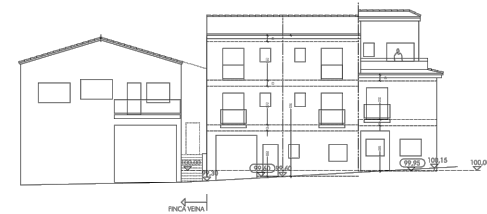
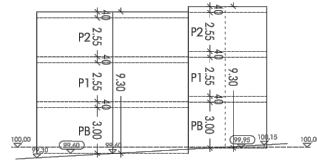


ALÇAT CARRER MAJOR I PROLONGACIÓ CARRER SOLELL (FUTUR CARRER HORT DE CAL BARNET)

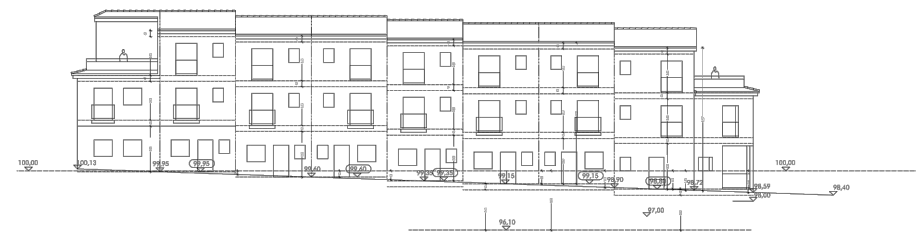
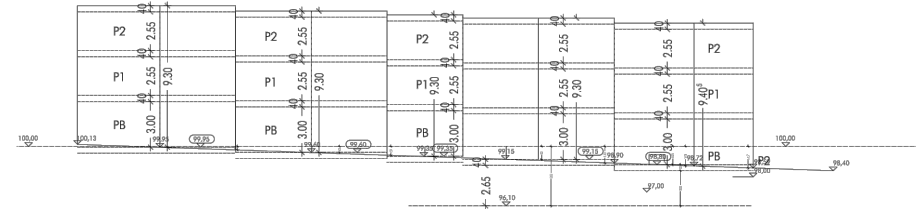


PLANTA D'ORDENACIÓ PROPOSADA PER LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

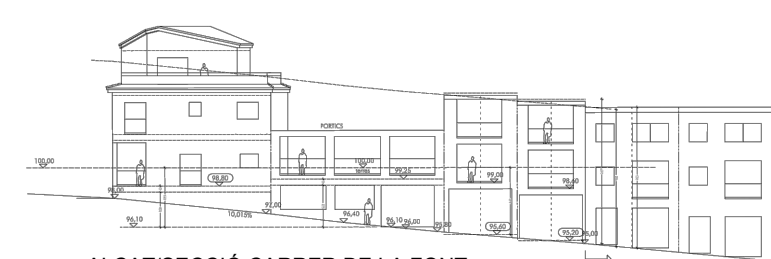
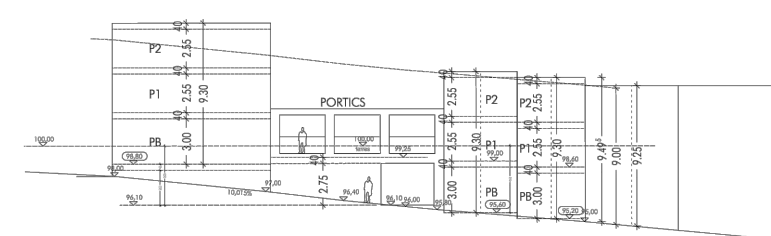
HABITATGE EN CLAU 2a | 5e



ALÇAT/SECCIÓ CARRER FLORIDA  
PROMOCIÓ D'HABITATGES PLURIFAMILIARS (Clau 2a)



ALÇAT/SECCIÓ PRLONGACIÓ CARRER SOLELL (FUTUR CARRER HORT DE CAL BARNET)  
PROMOCIÓ D'HABITATGES PLURIFAMILIARS (Clau 2a)



ALÇAT/SECCIÓ CARRER DE LA FONT  
PROMOCIÓ D'HABITATGES PLURIFAMILIARS (Clau 2a) I HABITATGES UNIFAMILIARS (Clau 5a)

DATA: HORA: 20/11/2023 9:35:49  
NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_PROJ01\_PLANS\A1-A.03\_Avantprojecte No Vinculant.dwg

Títol projecte:  
**2204**  
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

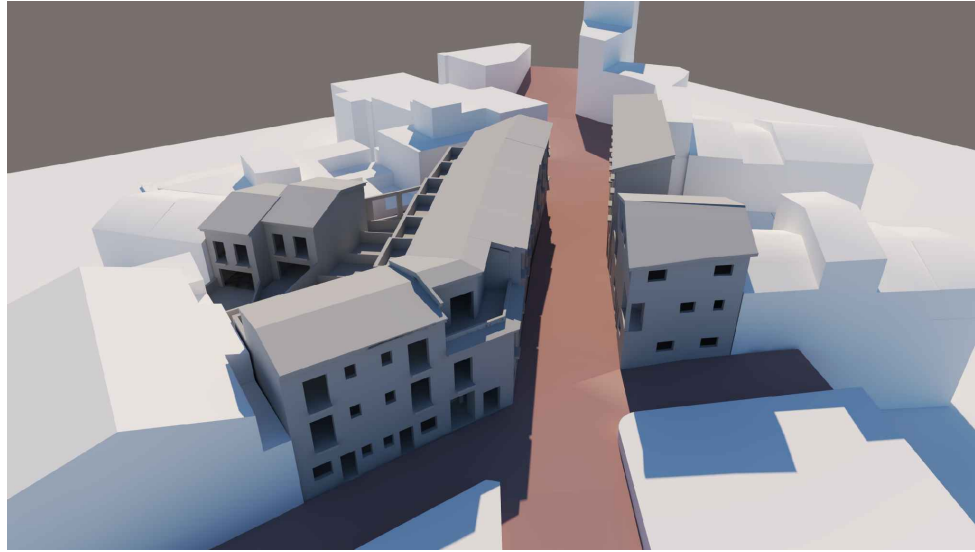
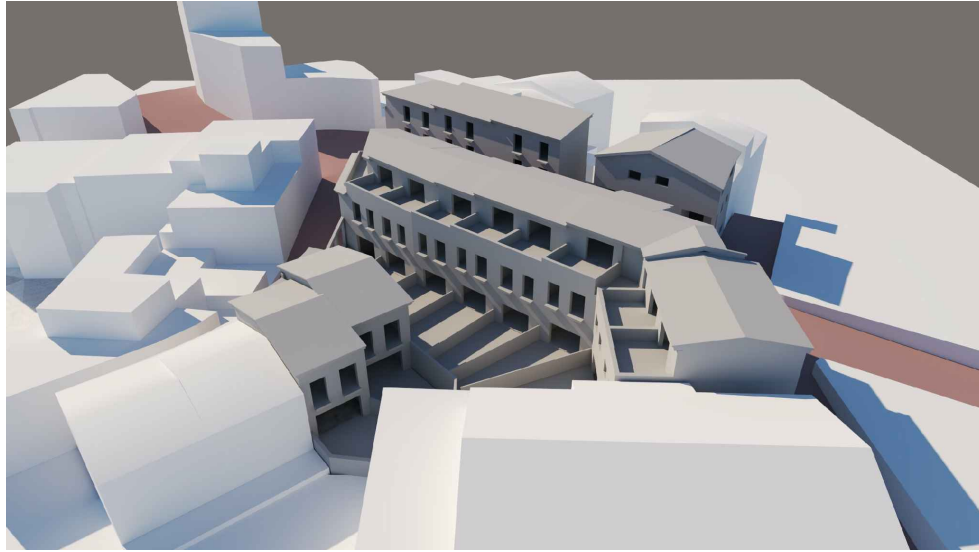
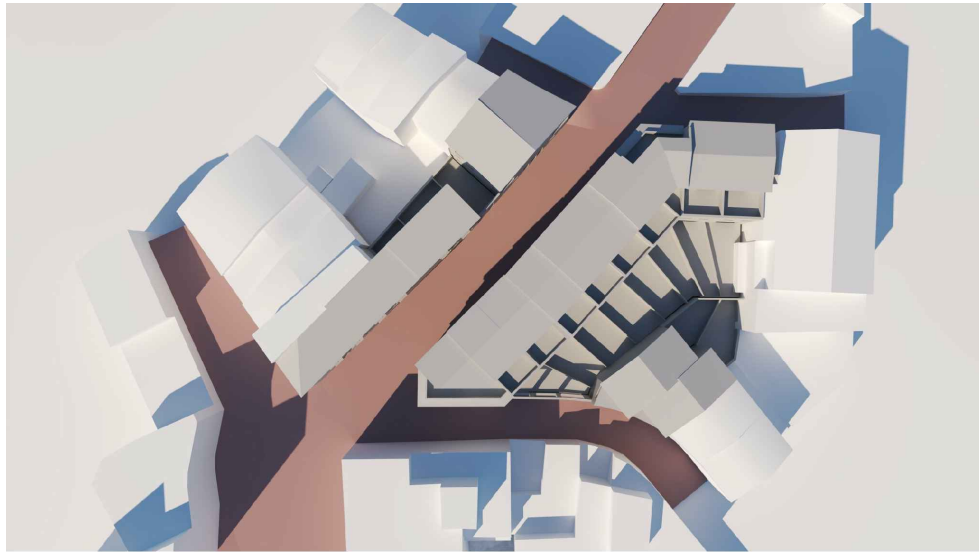
Promotor:  
**EURO-FINQUES**  
EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
ROSER CALAFELL TORRAS  
Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
DIN A3: 1 / 500

Plànol:  
AVANTPROJECTE NO VINCULANT  
RESUM ALÇATS I SECCIONS  
(AUTOR: OMB ARQUITECTURA)

Nº:  
**A.02**  
Data:  
Novembre 2023

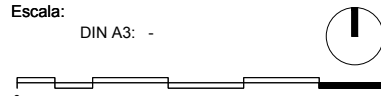


DATA HORA: 20/11/2023 9:35:50  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera03\_MP\_PLANS\A.01-A.03\_Avantprojecte No Vinculant.dwg

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Promotor:  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
 DIN A3: -  


Plànol:  
 AVANTPROJECTE NO VINCULANT  
 PROPOSTA VOLUMÈTRICA  
 (AUTOR: OMB ARQUITECTURA)

Nº:  
**A.03.1**  
 Data:  
 Novembre 2023

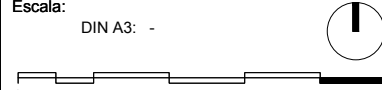


DATA HORA: 20/11/2023 9:35:51  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINQUES\_2\ROSER\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera03\_MP\_PLANOLS\A.01-A.03\_Avantprojecte No Vinculant.dwg

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Promotor:  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
 DIN A3: -  


Plànol:  
 AVANTPROJECTE NO VINCULANT  
 PROPOSTA VOLUMÈTRICA  
 (AUTOR: OMB ARQUITECTURA)

Nº:  
**A.03.2**  
 Data:  
 Novembre 2023

## **V. ANNEXES**





## **V.1. Fotografies**

---



**Carrer de la Font**



**Carrer Florida**



**Carrer Florida**



**Carrer Solell**



**Carrer Florida**



**Carrer Florida**



**Carrer Florida**



**Carrer Florida**



**Polígon d'actuació**



**Polígon d'actuació**





**Base de la Creu**



**Plaça de la Creu**





**Plaça de la Creu**



**Carrer de la Font**



Detall plaça de la Creu



Panell informatiu del Camí ral i carrer Major i fanal tipus del carrer la Font



**Jardineres carrer Casamada**



**Jardineres carrer Casamada**



**Jardineres carrer Casamada**



**Foto de la Sínia de Cal Barnet extreta dels Mapes de Patrimoni Cultural de la Diputació de Barcelona**

## **V.2. Notes simples de les inscripcions registrals**

---



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE MARTORELL Núm. 3  
c/ Mur, 10, 1er  
Telf.: 937 765 429

**DATOS DE LA FINCA**

Datos Registrales: Tomo : 2839  
Libro : 156 de ABRERA  
Folio : 156  
Finca : 80  
CRU : 08149000000480

**IDENTIFICACION**

URBANA: Casa que consta de bajos, un piso y desván, con un patio adjunto a ella; sita en la calle Mayor, número cuarenta y nueve, del pueblo de Abrera. Tiene una cabida, según reciente medición, de MIL SETECIENTOS ONCE METROS SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, de los que la edificación ocupa noventa y tres metros cuadrados y el resto es patio. LINDA: izquierda entrando, Norte, con casa de Don Miquel Sucarrats; derecha, Sur, con el camino de la Fuente; fondo, Este, con tierras de los herederos de Joaquin De Lanzas; y al frente, Oeste, con dicha calle Mayor.

Con Referencias catastrales: 8567313/DF0986N/0001/ZA y 8667601/DF0986N/0001/DA.

Nota: Inscrita base gráfica alternativa en fecha 26 julio 2021. NO COORDINADA con catastro.

**TITULO:**

Titular/es:

**EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS SL**, con DNI/CIF B62891981  
Participación: La total finca

Título : PERMUTA  
Notario : VICENTE-MIGUEL MESTRE SORO  
Población : ESPARRAGUERA  
Fecha escritura : 03/10/2023  
Inscripción : 11ª  
Fecha inscripción: 27/10/2023  
Tomo/Libro/Folio : 2839/156/156  
Finca : 80

CONTRAPRESTACION de la permuta efectuada por Don JAIME BARNET BRUGUERA, con DNI número 37622006D y Don JOAQUIN BARNET BRUGUERA, con DNI número 37646061Y, con la sociedad EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L., con CIF B62891981, que ha motivado la inscripción 11ª de la finca.

"En concepto de CONTRAPRESTACION la compañía Eurofinques Assessors Inmobiliaris SL se obliga a: 1.- **CONSTRUCCION DEL EDIFICIO**: La construcción a su cargo, sobre el solar objeto de este contrato, previa la demolición de las

edificaciones existentes, y previa la obtención de las correspondientes licencias administrativas; entre las que se encuentra la pertinente licencia de Obras, y bajo la dirección facultativa, UNA EDIFICACION PLURIFAMILIAR, sita en la calle Florida, sin número y calle de nueva apertura, compuesta de una Planta Baja, con dos viviendas y una planta piso, con otras dos viviendas que forman dúplex con departamentos de la planta bajocubierta, es decir una totalidad de cuatro viviendas, más catorce viviendas unifamiliares adosadas y pasadas, según sea permitido por el Ayuntamiento de Abrera y el departamento de Urbanismo de la Generalitat de Catalunya. Todo ello según resulta del Proyecto Básico y de Ejecución integrado por los Planos y memoria de calidades expedido por el Arquitecto Director de las Obras, que determine la promotora, a los que se adecuará la presente construcción. Las edificaciones se constituirán en Régimen de Propiedad Horizontal, mediante la división en departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente. Debiendo proceder al otorgamiento de la escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Régimen de Propiedad Horizontal, y otras que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de los pactos derivados del presente contrato, así como el Acta de Finalización de Obra. - **Costes y Gastos:** Asumir y pagar todos los gastos que se originen por la construcción de las obras antes mencionadas, así como los correspondientes a la contratación del Seguro Decenal y los del Acta de Finalización de Obra. Ambas partes pactan una PENALIZACION de la siguiente forma: Si es la promotora y sin causa alguna de fuerza mayor la que decide rescindir este contrato, tendrá que indemnizar a los permutantes con DOSCIENTOS MIL euros y perderá a partir de ese momento cualquier derecho sobre la finca, si es la parte CEDENTE la que decida rescindir este contrato, esta tendrá que indemnizar a la promotora con la cantidad de DOSCIENTOS MIL euros más todos los gastos que hayan resultado hasta este momento relacionados con todo lo relacionado a esta permuta. 2.- **ENTREGA DE FINCAS:** Entregar libres de cargas y gravámenes a Don JAIME BARNET BRUGUERA y Don JOAQUIN BARNET BRUGUERA, en la forma o proporción que ellos decidan tal y como se indica a continuación, las siguientes FINCAS, integrantes del edificio a construir en la calle Florida, sin número y calle de nueva apertura, antes reseñado: a) VIVIENDA "A" SITA EN LA PLANTA BAJA, con una superficie construida de cuarenta y seis metros con veintiún decímetros cuadrados aproximadamente. b) VIVIENDA "B" SITA EN LA PLANTA BAJA, con una superficie construida de cuarenta y cinco metros con treinta y un decímetros cuadrados aproximadamente. c) VIVIENDA "C" SITA EN LA PLANTA PISO PRIMERA que forma dúplex con departamento de la Planta Bajocubierta, con una superficie construida en Planta baja de seis metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados, cuarenta y ocho metros con ochenta decímetros cuadrados en Planta piso Primera, más un porche de cuatro metros con veinticinco decímetros cuadrados y cincuenta y tres metros con cinco decímetros cuadrados en la Planta Bajocubierta. d) VIVIENDA "D" SITA EN LA PLANTA PISO PRIMERA que forma dúplex con departamento de la Planta Bajocubierta, con una superficie construida en Planta baja de seis metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados, cuarenta y ocho metros con cincuenta y un decímetros cuadrados en Planta piso Primera, más un porche de tres metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados y cincuenta y dos metros con quince decímetros cuadrados en la Planta Bajocubierta. Las viviendas mencionadas anteriormente serán adjudicadas a los CEDENTES según manifiesten el día de la adquisición, es decir que serán los dos hermanos los que decidan qué vivienda es para cada uno de ellos. La entrega del indicado número de viviendas se ha realizado atendiendo a la edificabilidad permitida en estos momentos por el Ayuntamiento de Abrera y el departamento de Urbanismo de la Generalitat, en la finca permutada, más la finca registral número 4.087 de Abrera, propiedad del Promotor, siendo ésta una de las condiciones esenciales del presente contrato. Sobre la parte de finca de Clave la Casco antiguo, se permite una edificabilidad de quinientos sesenta y dos metros con setenta y cinco decímetros cuadrados, sobre la parte de finca de Clave 5e una edificabilidad de trescientos sesenta y cuatro metros con treinta y dos decímetros cuadrados y sobre la parte de finca de Clave 2a, una edificabilidad de mil quinientos veintinueve metros con cuarenta y siete decímetros cuadrados, es decir, una edificabilidad total de dos mil cuatrocientos cincuenta y seis con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. En la medida en que dicha edificabilidad se vea reducida y el promotor no pueda desarrollar el Proyecto que en estos momentos contempla, los metros cuadrados de superficie construida a recibir por los cedentes se verán reducidos proporcionalmente, disminuyendo el número de entidades a percibir o sustituyendo las mismas por otras de menor superficie. **Forma de Entrega:** Estas fincas se deberán de entregar en la forma indicada anteriormente a Don Jaime y Don Joaquín Barnet Bruguera, dos de las viviendas a cada uno de ellos, totalmente acabadas y

tes  
de  
en  
nta  
man  
de  
gún  
la  
de  
el  
se  
nen  
de  
ira  
y  
los  
y  
de  
el  
na  
de  
ar  
to  
ir  
de  
to  
S:  
IN  
ca  
en  
o:  
a  
,  
S  
IN  
a  
n  
a  
n  
s  
O  
a  
o  
o  
/  
s  
s  
o  
o

aptas para el uso al que se las destina, utilizándose los mismos materiales y calidades medias que se utilicen para la construcción del resto de entidades que componen el edificio, sin que se pueda exigir a la parte cedente, cantidad alguna por aumento de valor de los materiales o costes de la construcción. La obra deberá estar concluida no solamente en aquella parte de la misma que es objeto de la permuta. Los Pisos-Viviendas deberán entregarse con las correspondientes Cédulas de Habitabilidad, Certificado de Eficiencia Energética y demás documentación prevista en la Llei d'Habitatge de Catalunya. Y con la correspondiente certificación de finalización de Obras y legalización para su destino. **Plazo de entrega:** Los departamentos indicados deberán entregarse en el plazo máximo de **DOS AÑOS** a contar desde el día de la concesión por parte del Ayuntamiento de Abrera a la promotora de la Licencia de obras para la construcción del edificio en el que se integran las viviendas objeto de contraprestación. En caso de fuerza mayor no imputable a la entidad promotora, el plazo de entrega se prorrogará en igual medida en que aquellas causas hubieren interrumpido el ritmo de la construcción."

**CARGAS:**

1) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintitrés, al margen de la inscripción 11ª de la finca número 80, al folio 156 del tomo 2839, libro 156 de ABRERA.

**PRESENTACION:**

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- 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.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).

Martorell, a veintisiete de octubre de dos mil veintitrés.

Información Registral expedida por

**MARIA VICTORIA MARTINEZ PESO**

Registradora de la Propiedad de MARTORELL-3

CA Mur 10 1  
08760 - MARTORELL  
Telefono : 93.776.54.29  
Fax : 937766682

Correspondiente a la solicitud formulada por

**EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS SL**

con DNI/CIF: B62891981



**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : F57CU92U

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta certificación)  
Su referencia:*



C.S.V. : 208149990499AFDC

**REGISTRE DE LA PROPIETAT DE MARTORELL Núm. 3**  
c/ Mur, 10, 1er  
Telf.: 937 765 429

**DATOS DE LA FINCA**

Referencia Catastral: 8567315/DF0986N/0001/HA  
Datos Registrales: Tomo : 2152  
Libro : 63 de ABRERA  
Folio : 106  
Finca : 4087  
CRU : 08149000034676

**IDENTIFICACION**

URBANA. Porción de terreno con frente a la calle Florida, número cincuenta y seis de Abrera. Tiene una superficie de setenta y cinco metros cuadrados. LINDA: al frente, norte, en línea de 5,0 metros con dicha calle Florida; derecha entrando, oeste, en línea de 25,0 metros con sucesores de Don Francisco Bolado; izquierda, este, en línea de 25,0 metros con Don Joaquin Barnet; y al dorso, en línea de 5,0 metros con resto de finca de la que se segregó.

**TITULO:**

Titular/es:

**EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS SL**, con DNI/CIF B62891981  
Participación: La total finca

Título : COMPRAVENTA  
Notario : VICENTE-MIGUEL MESTRE SORO  
Población : ESPARRAGUERA  
Fecha escritura : 18/11/2021  
Inscripción : 3ª  
Fecha inscripción: 16/12/2021  
Tomo/Libro/Folio : 2152/63/106  
Finca : 4087

**CARGAS:**

1) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, al margen de la inscripción 3ª de la finca número 4087, al folio 106 del tomo 2152, libro 63 de ABRERA.

**PRESENTACION:**



C.S.V. : 208149990499AFDC

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

**ADVERTENCIA:**

1) Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2) A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- 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.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,



supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).

Martorell, a seis de noviembre de dos mil veintitrés.

---

**Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARTORELL-3.**



(\*) C.S.V. : 208149990499AFDC

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

(\*) Código Seguro de Verificación: este código 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 de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 208149990499AFDC

### **V.3. Estudi d'edificabilitat**

---

## ESTUDI D'EDIFICABILITAT SEGONS PGO VIGENT

Zonificació	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)
Clau1	523,81
Clau 5a	916,38
Vialitat	368,69
<b>Total àmbit d'actuació</b>	<b>1.808,88</b>

### Clau 1

#### Superfície edificable segons condicions d'ordenació

	Superfície edificable en planta	plantes	Sostre edificable	Total
C/Major	Planta tipus	181,42	3,00	544,26
	Cos sortint tancat	7,48	1,00	7,48
	Golfes	47,79	1,00	47,79
C/Florida	Planta tipus	116,50	3,00	349,50
	Cos sortint tancat			
	Golfes	17,74	1,00	17,74
				966,77

#### Superfície edificable segons coeficient d'edificabilitat neta màxima

	Superfície zona (m <sup>2</sup> )	Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> )	Sostre edificable
C/Major i Florida	523,84	1,80	<b>942,91</b> *

\* Es pren com a superfície màxima edificable la més desfavorable corresponent a l'aplicació del coeficient màxim d'edificabilitat neta.

### Clau 5a

#### Superfície edificable segons condicions d'ordenació

	Superfície edificable en planta	plantes	Sostre edificable	Total
C/Florida, Solell i de la Font	Ocupació 60%	549,83	3,00	1.649,48
C/Florida, Solell i de la Font	Prof. edificable 13 m	762,15	3,00	2.286,45
				1.649,48
				2.286,45

#### Superfície edificable segons coeficient d'edificabilitat neta màxima

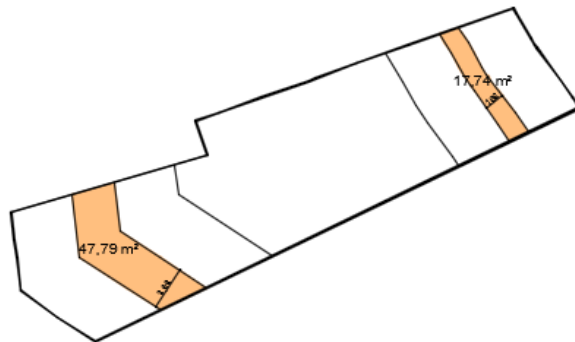
	Superfície zona (m <sup>2</sup> )	Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> )	Sostre edificable
C/Florida, Solell i de la Font	916,38	1,70	<b>1.557,85</b> *

\* Es pren com a superfície màxima edificable la més desfavorable corresponent a l'aplicació del coeficient màxim d'edificabilitat neta.

### Superfície edificable màxima

Zona	Sostre edificable
Clau 1	942,91
Clau 5a	1.557,85
<b>Total</b>	<b>2.500,76</b>

### Superfície edificable segons condicions d'ordenació



Façana amb possibilitat de cos sortint tancat de 80cm en P2



Superfície edificable planta tipus





#### **V.4. Estudi de la mobilitat dins l'àmbit de la modificació**

---

# **ANÀLISI DE MOBILITAT DE LA 37a MODIFICACIÓ PUNTIUAL DE LA REVISIO DEL PGO D'ABRERA A L'ÀMBIT DEL P.E.R.I. N°1: BARRI LA FONT (ÀMBIT DE CAL BARNET)**



## ÍNDIX

<b>1. INTRODUCCIÓ .....</b>	<b>3</b>
1.2. ÀMBIT D'ESTUDI.....	3
1.3. OBJECTIUS .....	4
<b>2. SITUACIÓ ACTUAL DE LA MOBILITAT .....</b>	<b>4</b>
2.1. MOBILITAT EN TRANSPORT PÚBLIC .....	4
2.2. MOBILITAT A PEU .....	16
2.3. MOBILITAT AMB BICICLETA I VMP .....	19
2.4. MOBILITAT AMB VEHICLE PRIVAT .....	20
<b>3. SÍNTESI DE LA DIAGNOSI.....</b>	<b>24</b>
<b>4. PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ .....</b>	<b>25</b>

## 1. INTRODUCCIÓ

La superfície de l'àmbit de la 37a modificació del PGOU és de 16.023,81 m<sup>2</sup> i engloba la totalitat del PERI número 1 "Barri de la Font" i una part del sòl urbà corresponent a la zona de casc antic que limita amb la part nord de l'àmbit del PERI.

	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)
Superfície del PERI	15.500,00
Superfície nucli antic (clau 1)	523,81
<b>Total</b>	<b>16.023,81</b>

El polígon d'actuació consta de 1.808,88 m<sup>2</sup> integrat per dues finques de titularitat privada. La qualificació de l'àmbit és el següent:

- 523,81 m<sup>2</sup> clau 1 → zona de casc antic.
- 916,38 m<sup>2</sup> clau 5a → habitatge unifamiliar entre mitgeres pel PERI núm. 1 "Barri de la Font.
- 368,69 m<sup>2</sup> qualificat com a sistema de vialitat pel mateix PERI.

Zonificació	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)
Clau1	523,81
Clau 5a	916,38
Vialitat	368,69
<b>Total àmbit d'actuació</b>	<b>1.808,88</b>

L'objecte de la modificació és classificar com a sòl urbà consolidat la part urbanitzada i edificada i delimitar un polígon d'actuació urbanística en la part no consolidada, als simples efectes de cedir i urbanitzar. En el polígon d'actuació urbanística es preveu construir un màxim de 24 habitatges.

### 1.2. ÀMBIT D'ESTUDI

L'àmbit de la modificació s'emplaça al barri de la Font, situat al sud del nucli històric d'Abrera i a l'oest del barri de la Florida.

Concretament es preveu la desafecció del carrer del mig i la creació d'un polígon d'actuació ubicat entre el carrer Florida i el carrer Major, la Plaça de la Creu i el carrer de la Font. Aquest polígon limita al nord amb la mitgera de la finca situada al carrer Major, número 47 (Edifici Cal Santugeni reconegut en l'inventari de patrimoni la Diputació de Barcelona), la mitgera situada al carrer Florida, número 54 i amb el carrer Florida; a l'oest amb el carrer Major, la plaça de la Creu i el carrer la Font i al sud i a l'est amb la mitgera de la finca situada al carrer de la Font, núm. 5 i la finca situada al carrer florida número, 58. És una zona de teixit històric amb diferents elements d'interès reconeguts en l'inventari de Patrimoni Arquitectònic de la Diputació de Barcelona.



### 1.3. OBJECTIUS

Aquest document té per objectiu analitzar la mobilitat en cada mode de transport, en quant a l'accessibilitat, infraestructures i cobertura per arribar al sector des de diferents parts del municipi d'Abrera.

La modificació del PGO per l'àmbit del PERI núm. 1 determina completar la urbanització de prolongació del carrer Solell i la desafectació del carrer del mig, assolint la completa consolidació del barri de "La Font", millorant la mobilitat del nucli antic d'Abrera.

## 2. SITUACIÓ ACTUAL DE LA MOBILITAT

En el present apartat es descriu la situació actual de la mobilitat a l'entorn de l'àmbit d'estudi. S'analitzen les característiques de cadascun dels modes de transport, en quant a la seva vialitat, accessibilitat i les infraestructures per a cada mode.

### 2.1. MOBILITAT EN TRANSPORT PÚBLIC

#### TREN. FGC

El municipi d'Abrera compta amb una estació de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, per on hi circulen les línies R5, R50 i S4.

Els horaris aproximats de les línies són de 5:55h a 00:00h de diumenge a dijous i de 5:55h a 2:00h els divendres, dissabtes i festius.

L'estació de FGC d'Abrera es troba a l'àmbit de les 3 zones del Sistema Tarifari Integrat de l'ATM.

- **R5 (Barcelona Pl. Espanya – Manresa):**

La línia R5 té una freqüència en dia laborable de 27 passos al dia en direcció Manresa i 31 passos al dia en direcció Barcelona.



*Recorregut i parades de la línia R5. Font: FGC*

- **R50 (Barcelona Pl. Espanya – Manresa):**

La línia R50 té una freqüència en dia laborable de 3 passos al dia en direcció Manresa i 3 passos al dia en direcció Barcelona.



*Recorregut i parades de la línia R50. Font: FGC*

- **S4 (Barcelona Pl. Espanya – Olesa de Montserrat):**

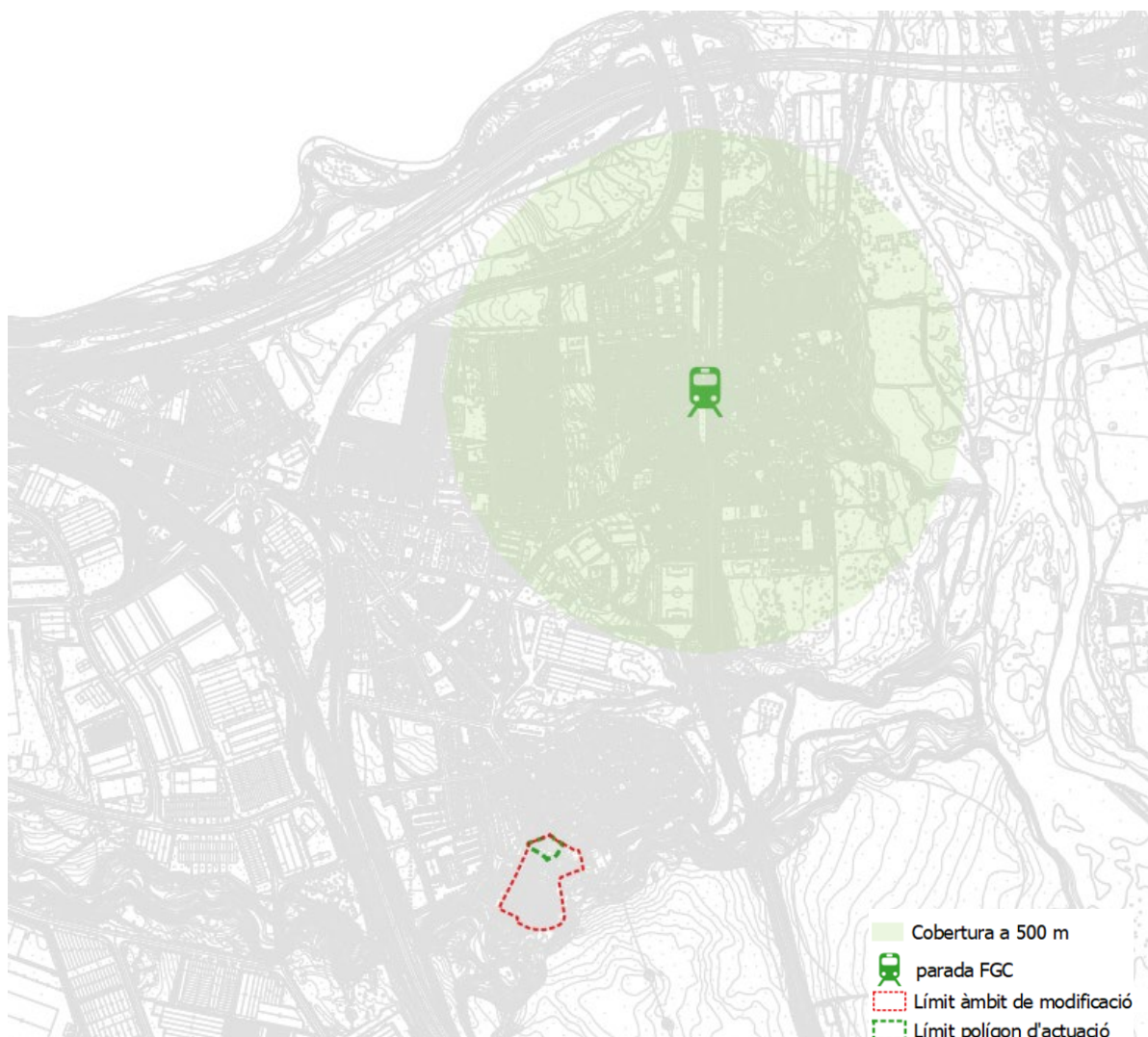
La línia S4 té una freqüència en dia laborable de 19 passos al dia en direcció Manresa i 20 passos al dia en direcció Barcelona.



La distància entre l'estació i la parada de FGC és de 1 km, una distància que pot tenir un temps de 15 minuts a peu des de la zona d'anàlisi fins la parada de transport públic. L'itinerari es realitza per la zona urbana consolidada del municipi.



Pel que fa la cobertura, aquesta no cobreix l'àmbit amb un radi a 500 metres. Hi ha parades de transport públic urbà que aproximem aquesta zona a l'àmbit d'actuació.



## AUTOBUSOS

### Servei d'autobús Urbà

Actualment per Abrera hi circula una línia de bus urbà que connecta els diferents barris de la població i els principals equipaments municipals amb l'estació de FGC. El transport urbà compta amb 25 parades de bus, 3 d'elles sota demanda als barris de Can Vilalba i Can Torres, que es poden sol·licitar a través de l'aplicació TADCAT amb un mínim d'antelació de 10 minuts.

El servei de transport urbà funciona de dilluns a diumenge, els 365 dies de l'any. Els horaris són de 6:30h a 21:22h els dies laborables, de 9:32h a 21:37h els dissabtes i de 9:32h a 18:22h els diumenges i festius.



## Dies laborables

Inici de la ruta									Només estiu	Opera de l'1/1-30/6	Només estiu
		Horaris							De l'1/7 al 31/8	del 1/9-31/12	De l'1/7 al 31/8
N.	Parada	6:30	8:00	10:00	12:00	15:00	17:00	18:30	19:00	20:00	
	1 Nucli urbà - Estació FGC	6:30	8:00	10:00	12:00	15:00	17:00	18:30	19:00	20:00	
	2 Nucli urbà - Av. de la Generalitat	6:33	8:03	10:03	12:03	15:03	17:03	18:33	19:03	20:03	
	3 Nucli urbà - Pl. del Rebato	6:35	8:05	10:05	12:05	15:05	17:05	18:35	19:05	20:05	
	12 Sant Miquel	6:38	8:08	10:08	12:08	15:08	17:08	18:38	19:08	20:08	
	13 Can Vilalba - Av. de Circumvalació	6:41	8:11	10:11	12:11	15:11	17:11	18:41	19:11	20:11	
	14 Can Vilalba - Av. de Virrei Amat / C. de Sant Joaquim	6:43	8:13	10:13	12:13	15:13	17:13	18:43	19:13	20:13	
	15 Can Vilalba - Pl. de Virrei Amat	6:46	8:16	10:16	12:16	15:16	17:16	18:46	19:16	20:16	
TAD	15.1 Can Vilalba - C. de Madrid	6:46	8:16	10:16	12:16	15:16	17:16	18:46	19:16	20:16	
	16 Can Vilalba - Camí del Castell de Voltrera / C. de Castellbisbal	6:49	8:19	10:19	12:19	15:19	17:19	18:49	19:19	20:19	
	17 Santa Maria de Vilalba	6:54	8:24	10:24	12:24	15:24	17:24	18:54	19:24	20:24	
	18 Santa Maria de Vilalba - Camí del Suro	6:56	8:26	10:26	12:26	15:26	17:26	18:56	19:26	20:26	
TAD	18.1 Can Torres - C. de Pintor Ribera	6:56	8:26	10:26	12:26	15:26	17:26	18:56	19:26	20:26	
TAD	18.2 Can Torres - C. de Pintor Ribera (nº 26)	6:56	8:26	10:26	12:26	15:26	17:26	18:56	19:26	20:26	
	19 Les Carpes - C. del Pi	6:59	8:29	10:29	12:29	15:29	17:29	18:59	19:29	20:29	
	20 Les Carpes - C. de l'Empordà (Casal Social)	7:02	8:32	10:32	12:32	15:32	17:32	19:02	19:32	20:32	
	21 Les Carpes - C. de Gardènia / C. de Camèlia	7:04	8:34	10:34	12:34	15:34	17:34	19:04	19:34	20:34	
	22 Les Carpes - C. de Goya	7:07	8:37	10:37	12:37	15:37	17:37	19:07	19:37	20:37	
	4 Abrera Centre Comercial	7:10	8:40	10:40	12:40	15:40	17:40	19:10	19:40	20:40	
	3 Nucli urbà - Pl. del Rebato	7:13	8:43	10:43	12:43	15:43	17:43	19:13	19:43	20:43	
	10 Nucli urbà - Mercat Municipal	7:16	8:46	10:46	12:46	15:46	17:46	19:16	19:46	20:46	
	11 Nucli urbà - Zona Esportiva	7:19	8:49	10:49	12:49	15:49	17:49	19:19	19:49	20:49	
	1 Nucli urbà - Estació FGC	7:20	8:50	10:50	12:50	15:50	17:50	19:20	19:50	20:50	
	2 Nucli urbà - Av. de la Generalitat	7:22	8:52	10:52	12:52	15:52	17:52	19:22	19:52	20:52	
	3 Nucli urbà - Pl. del Rebato	7:25	8:55	10:55	12:55	15:55	17:55	19:25	19:55	20:55	
	4 Abrera Centre Comercial	7:29	8:59	10:59	12:59	15:59	17:59	19:29	19:59	20:59	
	5 Centre logístic Mercadona	7:31	9:01	11:01	13:01	16:01	18:01	19:31	20:01	21:01	
	6 Ca n'Amat - Rda. de Sant Jordi	7:34	9:04	11:04	13:04	16:04	18:04	19:34	20:04	21:04	
	7 Ca n'Amat - C. d'Aneto	7:37	9:07	11:07	13:07	16:07	18:07	19:37	20:07	21:07	
	8 Ca n'Amat - C. d'Abrera	7:38	9:08	11:08	13:08	16:08	18:08	19:38	20:08	21:08	
	9 Ca n'Amat - Av. de Ca n'Amat / Seat	7:41	9:11	11:11	13:11	16:11	18:11	19:41	20:11	21:11	
	3 Nucli urbà - Pl. del Rebato	7:45	9:15	11:15	13:15	16:15	18:15	19:45	20:15	21:15	
	10 Nucli urbà - Mercat Municipal	7:47	9:17	11:17	13:17	16:17	18:17	19:47	20:17	21:17	
	11 Nucli urbà - Zona esportiva	7:50	9:20	11:20	13:20	16:20	18:20	19:50	20:20	21:20	
	1 Nucli urbà - Estació FGC	7:52	9:22	11:22	13:22	16:22	18:22	19:52	20:22	21:22	

[abrera.cat/busurba](http://abrera.cat/busurba)

*Horaris de pas del transport urbà d'Abrera, en dia laborable. Font: Ajuntament d'Abrera*




## Dissabtes, Diumenges i Festius

■ Inici de la ruta

N. Parada	Dissabtes				Diumenges i festius		
1 Nucli urbà - Estació FGC	9:32	13:00	17:00	20:47	9:32	13:00	17:00
2 Nucli urbà - Av. de la Generalitat	9:35	13:03	17:03	20:50	9:35	13:03	17:03
3 Nucli urbà - Pl. del Rebato	9:37	13:05	17:05	20:52	9:37	13:05	17:05
12 Sant Miquel	9:40	13:08	17:08	20:55	9:40	13:08	17:08
13 Can Vilalba - Av. de Circumvalació	9:43	13:11	17:11	20:58	9:43	13:11	17:11
14 Can Vilalba - Av. de Virrei Amat / C. de Sant Joaquim	9:45	13:13	17:13	21:00	9:45	13:13	17:13
15 Can Vilalba - Pl. de Virrei Amat	9:48	13:16	17:16	21:03	9:48	13:16	17:16
15.1 Can Vilalba - C. de Madrid	9:48	13:16	17:16	21:03	9:48	13:16	17:16
16 Can Vilalba - Camí del Castell de Voltretera / C. de Castellbisbal	9:51	13:19	17:19	21:06	9:51	13:19	17:19
17 Santa Maria de Vilalba	9:56	13:24	17:24	21:11	9:56	13:24	17:24
18 Santa Maria de Vilalba - Camí del Suro	9:58	13:26	17:26	21:13	9:58	13:26	17:26
18.1 Can Torres - C. de Pintor Ribera	9:58	13:26	17:26	21:13	9:58	13:26	17:26
18.2 Can Torres - C. de Pintor Ribera (nº 26)	9:58	13:26	17:26	21:13	9:58	13:26	17:26
19 Les Carpes - C. del Pi	10:01	13:29	17:29	21:16	10:01	13:29	17:29
20 Les Carpes - C. de l'Empordà (Casal Social)	10:04	13:32	17:32	21:19	10:04	13:32	17:32
21 Les Carpes - C. de Gardènia / C. de Camèlia	10:06	13:34	17:34	21:21	10:06	13:34	17:34
22 Les Carpes - C. de Goya	10:09	13:37	17:37	21:24	10:09	13:37	17:37
4 Abrera Centre Comercial	10:12	13:40	17:40	21:27	10:12	13:40	17:40
3 Nucli urbà - Pl. del Rebato	10:15	13:43	17:43	21:30	10:15	13:43	17:43
10 Nucli urbà - Mercat Municipal	10:18	13:46	17:46	21:33	10:18	13:46	17:46
11 Nucli urbà - Zona Esportiva	10:21	13:49	17:49	21:36	10:21	13:49	17:49
1 Nucli urbà - Estació FGC	10:22	13:50	17:50	21:37	10:22	13:50	17:50
1 Nucli urbà - Estació FGC	9:00	13:50	17:50	20:15	9:00	13:50	17:50
2 Nucli urbà - Av. de la Generalitat	9:02	13:52	17:52	20:17	9:02	13:52	17:52
3 Nucli urbà - Pl. del Rebato	9:05	13:55	17:55	20:20	9:05	13:55	17:55
4 Abrera Centre Comercial	9:09	13:59	17:59	20:24	9:09	13:59	17:59
5 Centre logístic Mercadona	9:11	14:01	18:01	20:26	9:11	14:01	18:01
6 Ca n'Amat - Rda. de Sant Jordi	9:14	14:04	18:04	20:29	9:14	14:04	18:04
7 Ca n'Amat - C. d'Aneto	9:17	14:07	18:07	20:32	9:17	14:07	18:07
8 Ca n'Amat - C. d'Abrera	9:18	14:08	18:08	20:33	9:18	14:08	18:08
9 Ca n'Amat - Av. de Ca n'Amat / Seat	9:21	14:11	18:11	20:36	9:21	14:11	18:11
3 Nucli urbà - Pl. del Rebato	9:25	14:15	18:15	20:40	9:25	14:15	18:15
10 Nucli urbà - Mercat Municipal	9:27	14:17	18:17	20:42	9:27	14:17	18:17
11 Nucli urbà - Zona esportiva	9:30	14:20	18:20	20:45	9:30	14:20	18:20
1 Nucli urbà - Estació FGC	9:32	14:22	18:22	20:47	9:32	14:22	18:22

abrera.cat/busurba

Només estiu  
De l'1/7  
al 31/8

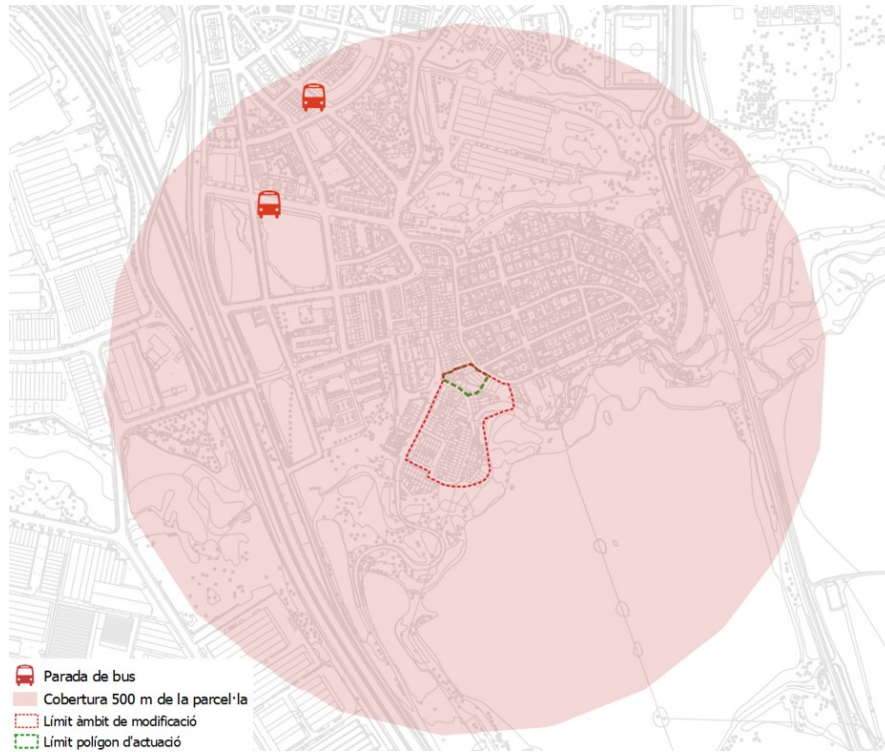
 Connexió amb FGC  Connexió amb Bus interurbà  TAD Trajecte sota demanda

Horaris de pas del transport urbà d'Abrera, en dissabtes i festius. Font: Ajuntament d'Abrera

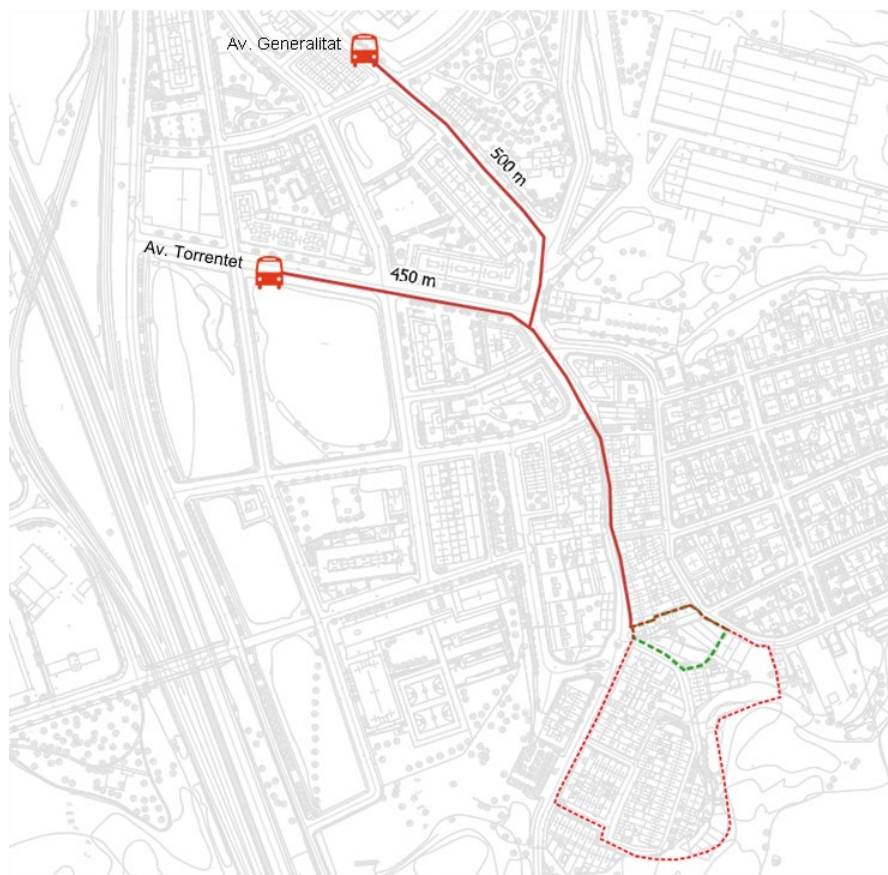
La línia de bus urbà d'Abrera es troba dins del Sistema Tarifari Integrat de l'ATM de l'Àrea de Barcelona.

La parada Nucli urbà – Estació FGC, número 1, es troba a l'àrea d'intercanvi amb l'estació d'Abrera dels FGC i la parada Nucli urbà – Pl. del Rebato, número 3, permet la connexió amb el bus interurbà.

A 500 metres de l'àmbit hi ha dues parades que donen cobertura a la zona d'estudi:



L'itinerari d'aquestes parades és de 500-450 metres, el que equival a 5 minuts a peu fins a l'àmbit de la modificació.



## Característiques de les parades pròximes a l'àmbit

### 1. Avinguda Torrentet (450 m de l'àmbit)

La parada de l'Avinguda Torrentet està equipada amb una marquesina on hi ha informació sobre horaris i la línia de bus. Hi ha senyalització horitzontal per marcar la parada de l'autobús i evitar la parada d'altre vehicles.



## 2. Avinguda Generalitat (500 m de l'àmbit)

Igual que el cas anterior, la parada de l'Avinguda Generalitat disposa de marquesina amb informació dels horaris i el recorregut, i senyalització horitzontal per marcar l'espai de parada de l'autobús.



Les parades de bus urbà estan equipades amb un panell informatiu que mostra els horaris i el recorregut del transport. Per altra banda, les parades compten amb senyalització vertical i horitzontal i, algunes, estan equipades amb marquesina i espai per seure.

### Servei d'autobús Interurbà

Per Abrera hi circulen 7 línies de bus interurbà, operades per l'empresa MonBus, que fan parada a la Plaça Rebato. Els horaris de pas de les línies de bus interurbà canvien en funció del dia i el sentit de circulació. Hi ha tres expedicions del recorregut Igualada – Barcelona que té parada a l'Avinguda Generalitat, quedant més pròxima a l'àmbit de la modificació (els horaris són 7:07 – 7:22 – 8:12 en direcció Barcelona i 7:05 – 17:04 – 19:34 en sentit Igualada).

<b>Horaris de pas per Abrera de les línies de bus interurbà</b>			
Recorregut	Nombre de parades a Abrera al dia		
	Laborables	Dissabtes	Festius
Igualada – Barcelona (pel Bruc)	41	15	8
Barcelona – Igualada (pel Bruc)	56	15	7
Igualada – UAB	3	/	/
UAB – Igualada	2	/	/
Guissona – Barcelona	1	1	1
Barcelona - Guissona	2	1	1
Guimerà – Barcelona	2	1	/
Barcelona – Guimerà	2	1	1
Esparreguera – Martorell	20	11	7
Martorell – Esparreguera	21	11	5
Esparreguera – Barcelona (N51)	3	3	3
Barcelona – Esparreguera (N51)	3	3	3
Manresa – Olesa – Barcelona	5	/	/
Barcelona – Olesa – Manresa	5	/	/

#### **a) Igualada – Barcelona (pel Bruc)**

Aquesta línia fa el recorregut entre Igualada i Barcelona passant per Castellolí, El Bruc, Collbató, Esparreguera, Abrera i Martorell.

En dia laborable, l'horari és de 6:05h a 21:45h, amb una freqüència de pas aproximada d'entre 10 i 45 minuts. En dissabte, l'horari és de 7:00h a 21:00h, amb una freqüència de pas aproximada de 30 minuts. En diumenges i festius, l'horari és de 7:00h a 19:05h amb una freqüència de pas aproximada d'entre 1 hora i 2 hores 30 minuts.

#### **b) Igualada – UAB**

Aquesta línia uneix Igualada amb la Universitat Autònoma de Barcelona passant per les poblacions de Castellolí, El Bruc, Collbató, Esparreguera, Abrera i Martorell.

La línia circula únicament els dies lectius universitaris amb una freqüència de 3 passos el matí d'anada i 2 a la tarda de tornada.

#### **c) Guissona – Barcelona**

El recorregut d'aquesta línia entre Guissona i Barcelona fa una única parada a Abrera al dia en direcció Barcelona i 2 parades al dia en direcció Guissona, en dia laborable. En dissabtes i festius, el recorregut fa parada a Abrera una única vegada al dia en els dos sentits.

#### **d) Guimerà – Barcelona**

El recorregut d'aquesta línia entre Guimerà i Barcelona fa 2 parades a Abrera en dia laborable i una única parada en dissabte, en els dos sentits. Els diumenges i festius la línia fa parada a Abrera únicament en direcció Guimerà.

#### **e) Esparreguera – Martorell**

Aquesta línia uneix Esparreguera i Martorell a través de les poblacions d'El Bruc, Collbató, Esparreguera i Abrera.

La línia té una freqüència de 20 passos al dia en dia laborable, 11 passos al dia en dissabte i 7 passos al dia els diumenges i festius.

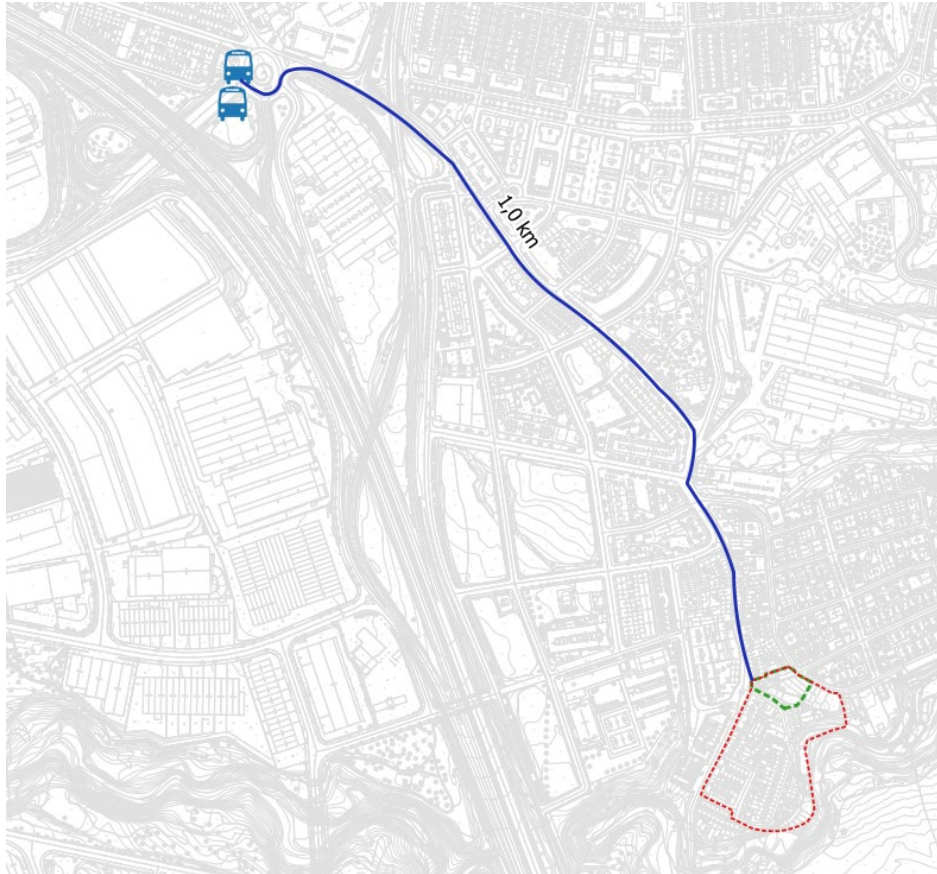
#### **f) N51 Esparreguera – Barcelona**

La línia nocturna que uneix esparreguera i Barcelona circula tots els dies de l'any i realitza 3 passos per Abrera cada nit.

#### **g) Manresa – Olesa – Barcelona**

La línia que uneix Manresa, Monistrol, Olesa i Barcelona, fa parada a Abrera únicament en dia laborable, amb una freqüència de 5 passos al dia.

La cobertura de les parades a 500 metres de distància no cobreixen la parcel·la d'estudi. Hi ha una distància d'1km, donant uns temps aproximats de 13 minuts. Es pot aproximar a la zona amb el servei de transport urbà, com el cas de FGC. En cas de fer el desplaçament a peu, el recorregut es realitza per zona urbana consolidada amb voreres i passos de vianants accessibles.



Les parades en els dos sentits de la marxa tenen marquesina i informació dels horaris i recorreguts en ambdós casos. En la parada sentit Igualada hi ha senyalització horitzontal (de l'autobús urbà) per estacionar els autobusos i evitar que altres vehicles parin.





## TAXI

Abrera compta amb diferents taxis per tal de dotar a la població d'aquest servei.

## 2.2. MOBILITAT A PEU

La mobilitat a peu i en bicicleta és fonamental per a garantir l'accessibilitat de tothom a l'àmbit d'estudi. En aquest sentit, no només han d'existir itineraris per a vianants i ciclistes sinó que les condicions dels mateixos han de complir amb uns estàndards mínims de confort i seguretat.

Tant el Codi d'Accessibilitat de Catalunya com l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, d'accessibilitat, estableixen que l'amplada útil de la vorera ha de ser, com a mínim, d'1,8 metres per garantir el creuament, gir o canvi de direcció de totes les persones, independentment de les seves característiques. Pel mateix motiu, els passos de vianants han d'estar rebaixats o elevats i l'amplada útil dels guals també ha de ser d'1,8 metres.

En total, s'han analitzat 6,6 km d'itineraris per a vianants i s'han classificat en funció de les seves característiques. Els itineraris estudiats corresponen a l'entorn més immediat de l'àmbit d'estudi. Els resultats d'anàlisi són els següents:

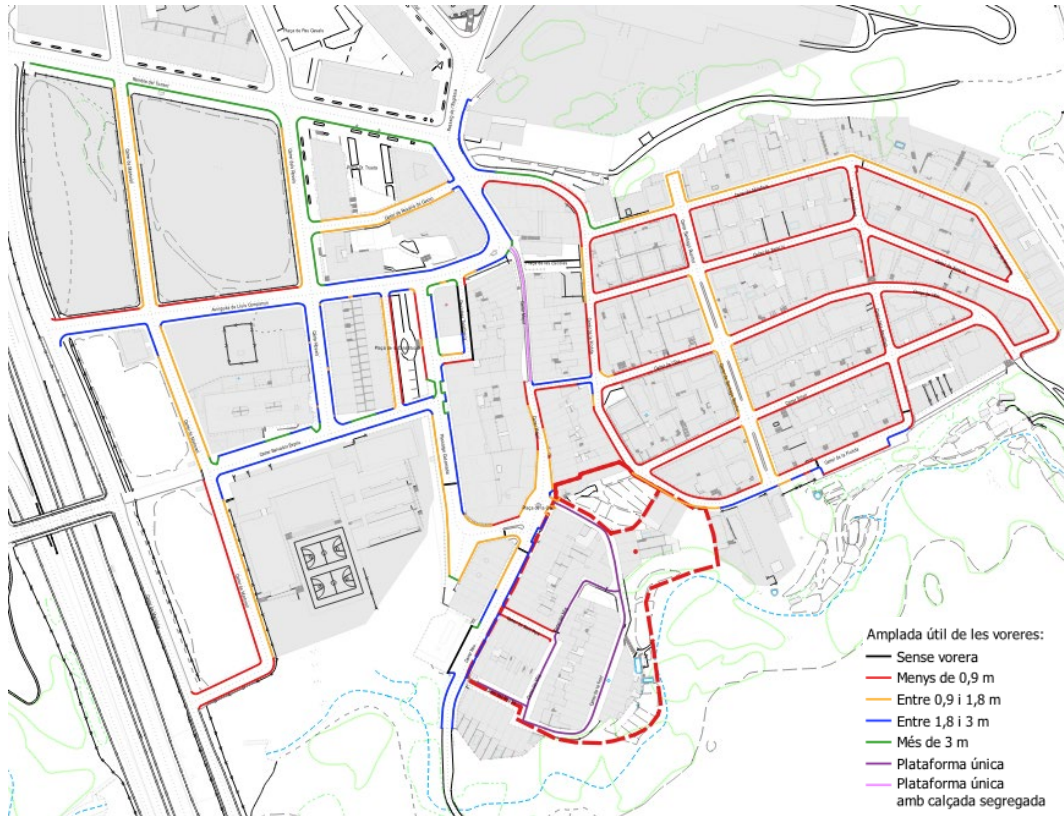
<b>Infraestructura</b>	<b>Longitud analitzada (metres)</b>	<b>Percentatge</b>
Sense vorera	112,88	1%
Vorera amb amplada útil inferior a 0,9 m	3470,37	43%
Vorera amb amplada útil d'entre 0,9 i 1,8 m	2060,03	25%
Vorera amb amplada útil d'entre 1,8 i 3 m	1406,66	17%
Vorera amb amplada útil de més de 3 m	603,07	7%
Plataforma única	454,87	6%
<b>Total</b>	<b>8,9 km</b>	<b>100%</b>

El 30% de les voreres analitzades disposen d'una amplada útil d'1,8 metres o superior, excedint inclús els 3 metres. En alguns casos, com el carrer Major, la vorera i l'espai pel vianant són preferents, amb plataforma única en part del tram. En contraposició, el 68% de les voreres analitzades disposen d'una amplada útil inferior als 1,8 metres, i l' 1% restant, no tenen infraestructura per a vianants. És important destacar que en ocasions l'amplada útil de la vorera es veu penalitzada per la presència d'elements com fanals, senyals de trànsit o arbrat.

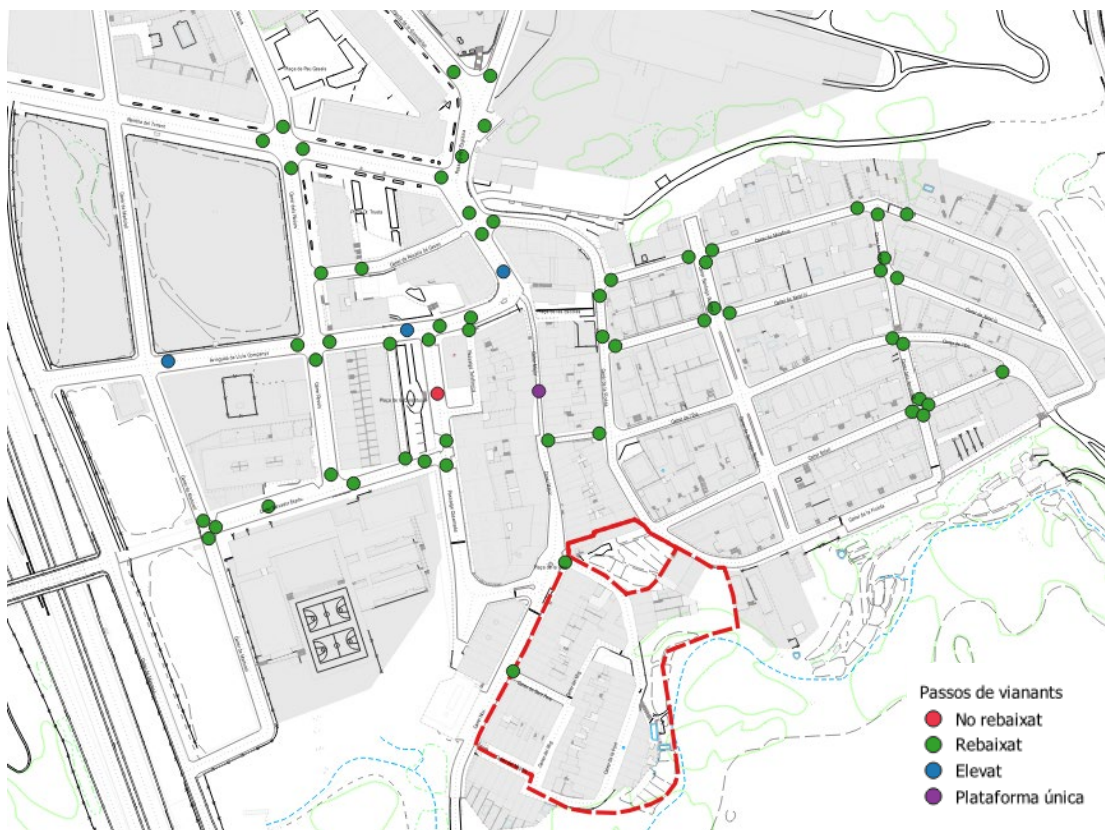
Al marge de l'amplada de les voreres també s'han identificat els passos de vianants de l'àmbit d'estudi. En total, s'han comptabilitzat 107 passos amb les següents característiques:

<b>Tipus</b>	<b>Nombre</b>	<b>Percentatge</b>
No rebaixat	1	2%
Rebaixat	59	93%
Elevat	3	5%
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>100%</b>

La major part dels passos de vianants (98%) analitzats a l'àmbit d'estudi es troben rebaixats o elevats, és a dir, són accessibles i segurs.



*Amplada útil de les voreres*

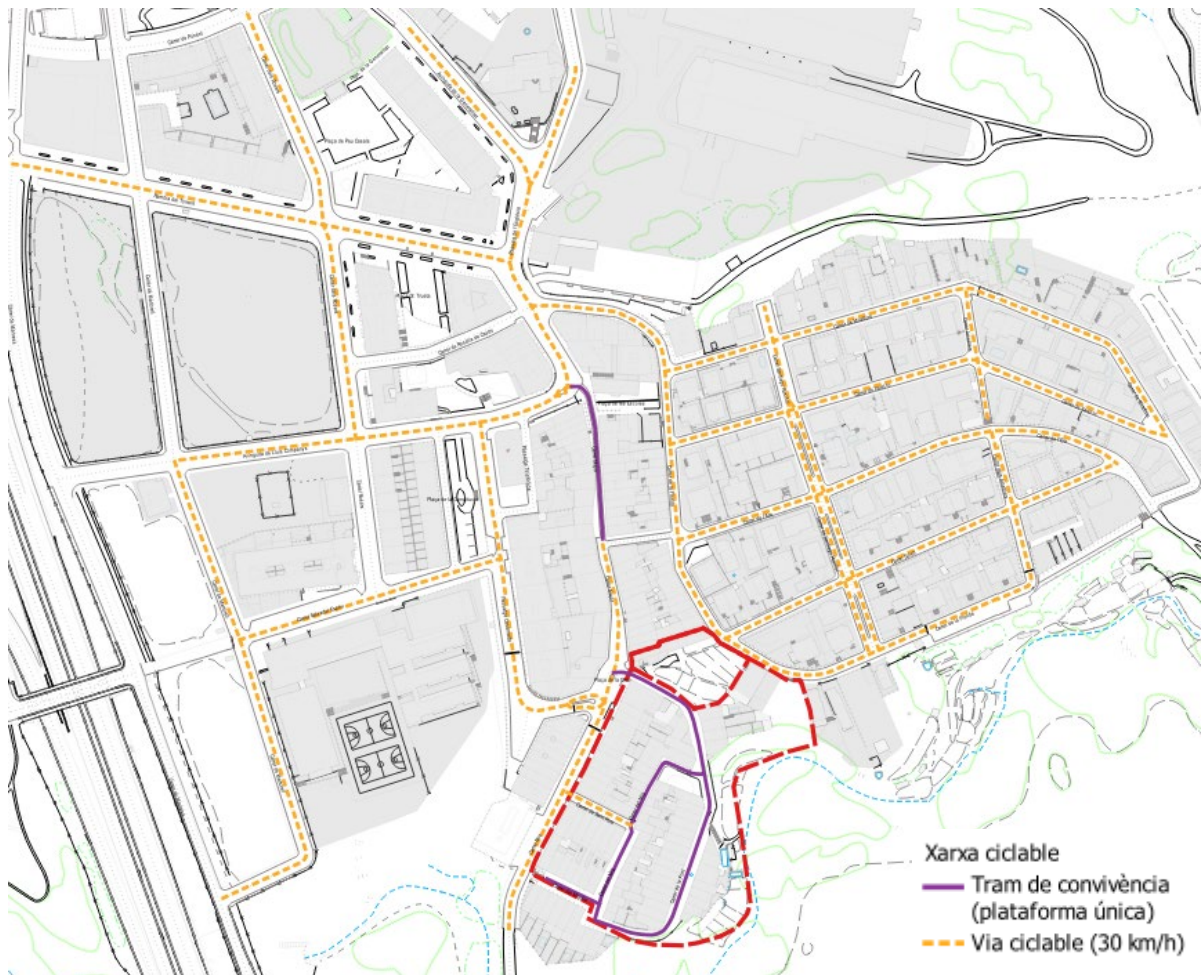


*Situació i característiques dels passos de vianants*

### 2.3. MOBILITAT AMB BICICLETA I VMP

La bicicleta i els VMP tenen cada vegada més protagonisme en la mobilitat interna dels municipis ja que permeten desplaçar-se de forma sostenible i eficient (en termes de recursos invertits i passatgers transportats). Tot i que el nucli urbà d'Abdera encara no disposa d'una xarxa sòlida de carrils bici, la major part de les vies són pedalables.

Amb l'entrada en vigor l'11 de maig de 2021 del Reial Decret 970/2020, de 10 de novembre, pel qual es modifiquen el Reglament General de Circulació i el Reglament General de Vehicles, les vies urbanes d'un únic carril per sentit de circulació redueixen el seu límit de velocitat de 50 km/h a 30 km/h, millorant la seguretat viària i garantint la convivència entre els diferents vehicles que circulen per la calçada. Per tant, amb aquesta modificació de la normativa, els ciclistes poden circular per les vies 30. En conseqüència, tot l'àmbit d'estudi és pedalable, amb alguns trams en plataforma única.

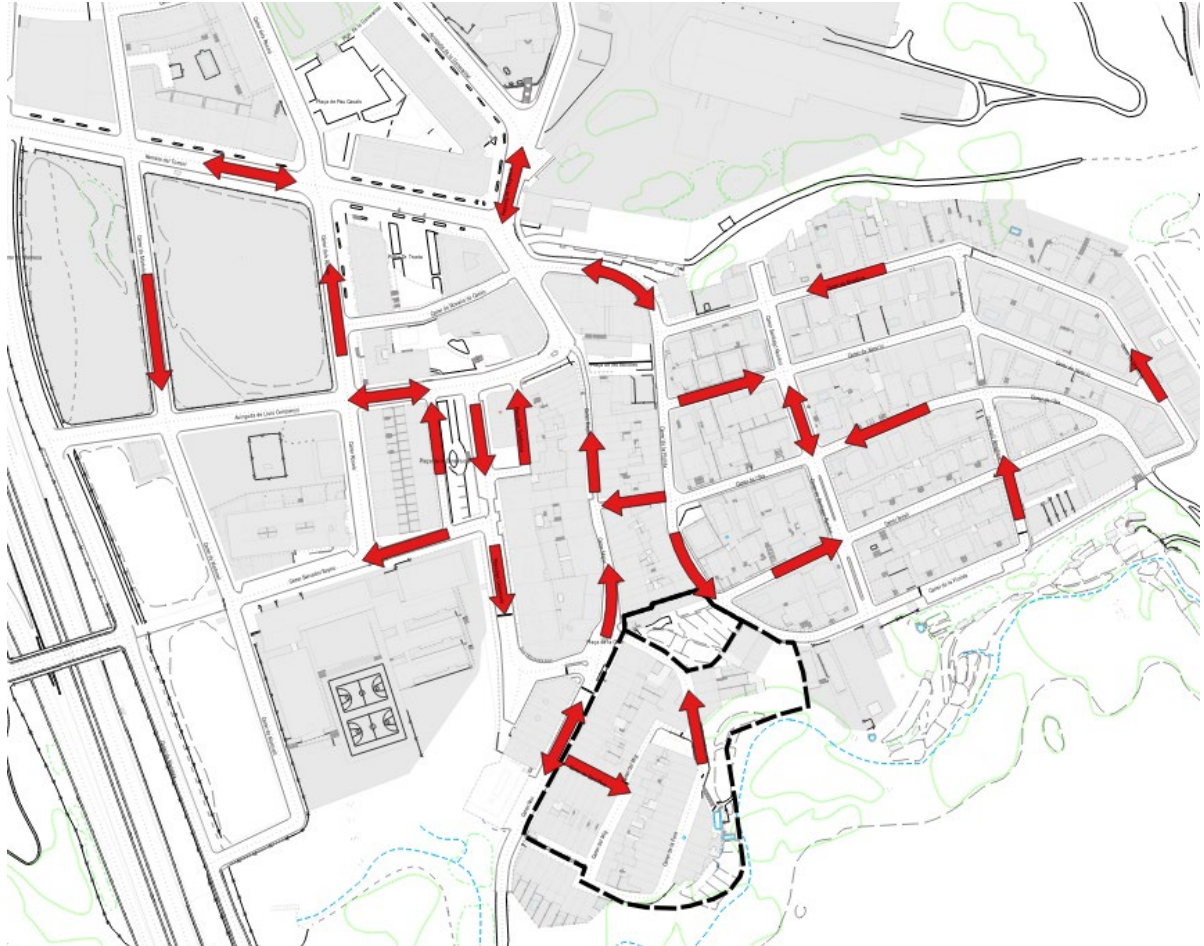


Xarxa ciclable

## 2.4. MOBILITAT AMB VEHICLE PRIVAT

### A.- SENTITS DE CIRCULACIÓ

A continuació, es mostra el plànol de senyalització dels sentits de circulació de l'entorn de l'àmbit d'estudi:

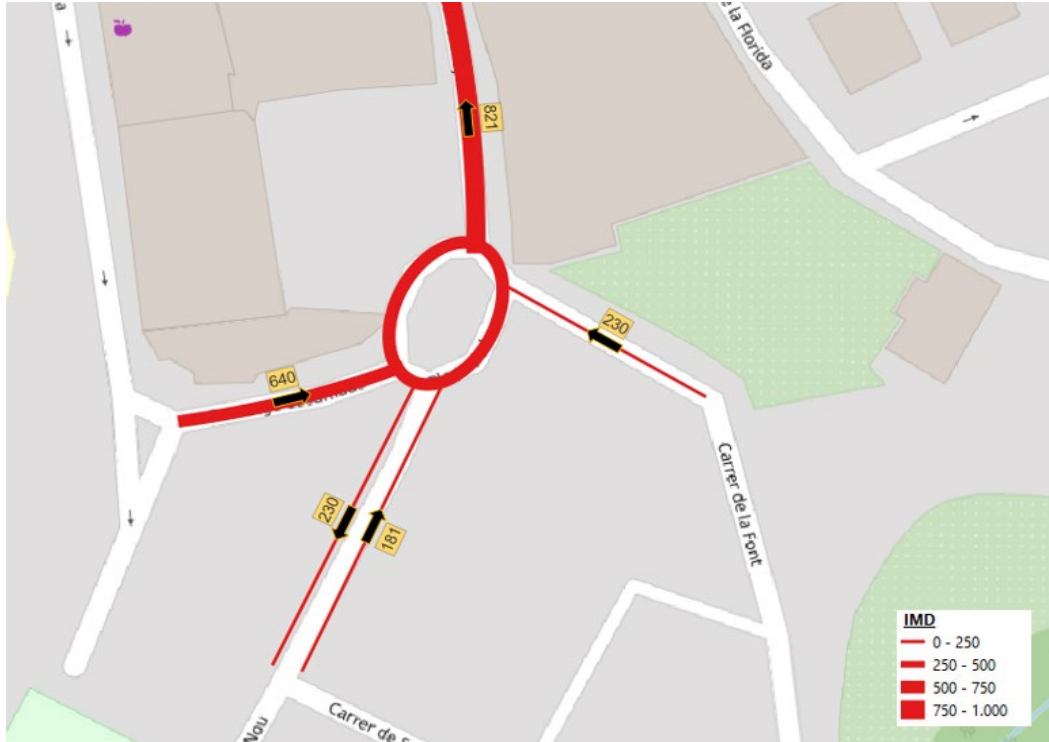


*Sentits de circulació de l'entorn de l'àmbit d'estudi*

Els carrers de l'entorn pròxim són d'un sol carril i sentit de circulació. Són carrers veïnals a 30 km/h, el que permet una circulació pacificada. Hi ha trams del carrer Major de plataforma única. Els sentits actuals permeten fer recorreguts d'entrada i sortida de l'àmbit immediat. Carrers com el c. Florida són de doble sentit, assegurant unes connexions ràpides entre el sector i altres parts del municipi.

## B.- INTENSITAT DEL TRÀNSIT

Les dades d'aforament del trànsit mostren Intensitats Mitjanes diàries de circulació de menys de 1.000 vehicles al dia a la Plaça de la Creu.



IMD de trànsit dels carrers a l'àmbit d'estudi

### C.- CAPACITAT VIÀRIA

A partir de IMD de trànsit i la capacitat total de les vies s'ha realitzat el càlcul de l'Índex de Saturació (IS) en hora punta d'un dia.

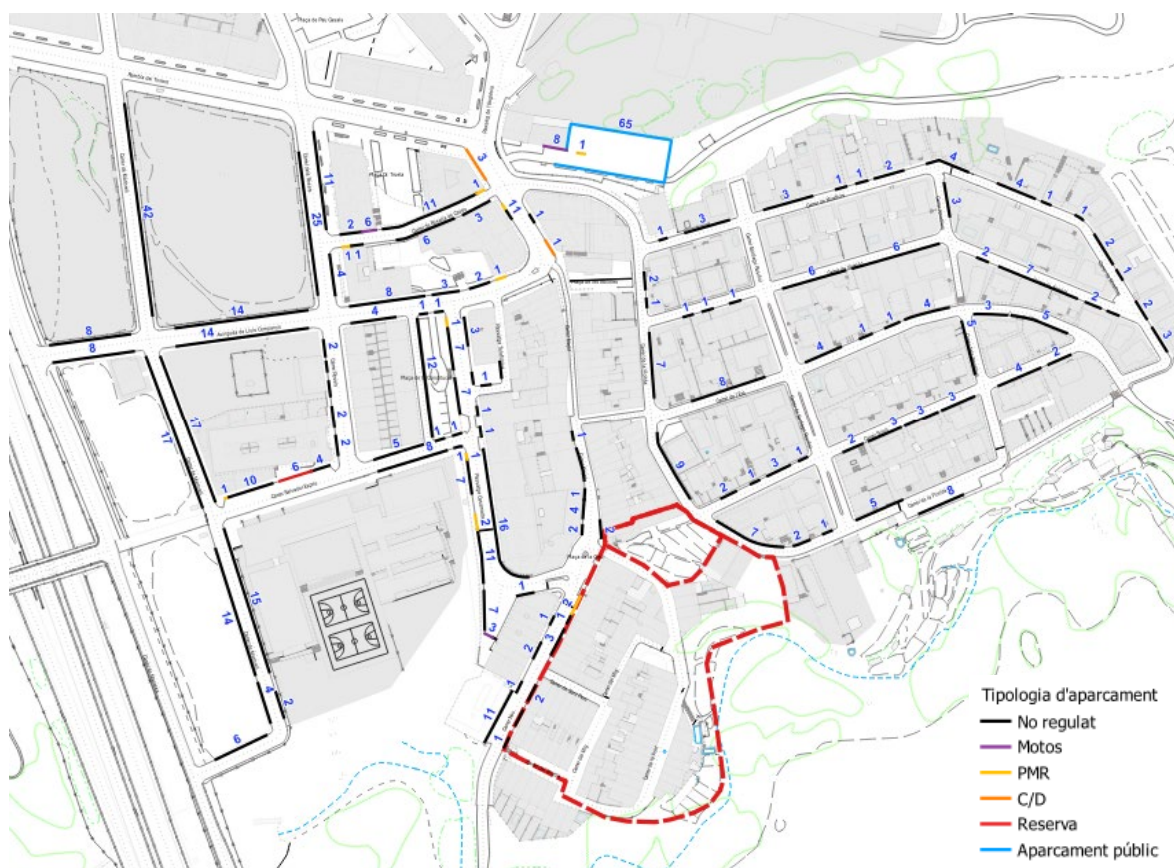
A la taula que es presenta a continuació s'observa que actualment **no hi ha problemes de saturació** a les vies properes a l'àmbit d'estudi.

Tram	IMD Actual	IS
Carrer Major	821	11,7%
Carrer Font	230	2,9%
Carrer Nou (sentit Plaça de la Creu)	181	2,6%
Carrer Nou (sentit Pont dels Francesos)	230	2,9%
Carrer Cassamades	640	9,1%

*Índex de saturació actual dels carrers en direcció a l'àmbit d'estudi*

### D.- APARCAMENT

Al voltant de la zona de l'actuació hi ha diferents zones d'estacionament. La tipologia majoritària és no regulada (84%), seguit de l'aparcament públic (10%). Els aparcaments de motos, reserva per a PMR i càrrega i descàrrega són inferiors al 3%.



*Tipologia d'aparcaments de l'entorn de l'àmbit d'estudi*

## E.- SECCIONS DELS VIALS

Les seccions dels carrers de l'entorn a l'àmbit d'estudi, presenten seccions vials amb amplades òptimes per la circulació de vehicles, tenint en consideració també els vehicles especials, com de serveis i emergències (bombers), on l'amplada mínima ha de ser de 3,5 metres lliures per assegurar la seva entrada. Gran part dels carrers tenen una segregació entre l'espai de calçada i vorera i amb estacionament a alguna de les bandes del carrer.

El tram del carrer del Mig, entre el carrer Sant Pere i Carrer de la Font, presenta una amplada mínima lliure de 3,5 metres, garantint el pas i la circulació dels vehicles especials i els turismes. És un tram de plataforma única i no hi ha elements físics que redueixin l'amplada útil, el qual permet que tot sigui espai útil per a circulació. La prioritat de pas és dels vianants i els vehicles han de circular a una velocitat màxima de 20 km/h tal com indica el senyal de regulació que hi ha a l'inici del tram.

En l'actualitat, aquest vial ja urbanitzat i amb continuïtat per altres carrers del barri, té un ús veïnal, amb garatges particulars a banda i banda del carrer, els quals donen servei d'estacionaments als residents d'aquest tram de carrer.

S'ha de tenir en compte, que aquest vial no veurà incrementat el trànsit actual, ja que la mobilitat rodada actual només és dels residents, i la futura, amb el desenvolupament de l'àmbit, circularà per vials perimetrals a aquest tram del carrer del Mig.



*Carrer del Mig entre el carrer de Sant Pere i Carrer de la Font*

És per tot l'exposat que desafectar el Carrer del Mig, mantenint la secció actual, enlloc dels 8m recollits en el PGOU, permet una adient mobilitat.



### **3. SÍNTESI DE LA DIAGNOSI**

#### **Mobilitat en transport públic**

- Abrera disposa d'una xarxa de FGC unint el municipi amb Barcelona, Olesa de Montserrat i Manresa.
- Hi ha diferents línies d'autobús interurbà, entre elles línies exprés amb Servei a hores punta del matí i de la tarda, des d'Igualada a Barcelona.
- El Servei de bus urbà incorpora parades a demanda per arribar a la totalitat del municipi.
- La cobertura del transport urbà cobreix l'àmbit d'estudi i aproximen a altres modes de transport, com l'estació de FGC i l'estació de bus interurbà.

#### **Mobilitat a peu**

- Les voreres de l'entorn pròxim tenen unes amplades variables segons el tram i el carrer. La vorera més immediata, té una amplada útil superior a 1,8, i un tram del carrer Major és en plataforma única. Altres trams puntuals, no superen el 1,8m d'amplada útil.
- Els passos de vianants estan rebaixats en l'entorn més immediat.

#### **Mobilitat en bicicleta i VMP**

- No es localitzen carrils segregats per a bicicletes, però la xarxa viària i les velocitats dels carrers permeten la convivència per calçada entre vehicles rodats i bicicletes o VMP.

#### **Mobilitat en vehicle privat i aparcament**

- Les seccions actuals dels carrers de l'entorn de l'àmbit donen les amplades mínimes per la correcta circulació dels vehicles, tant els turismes com dels vehicles especials com de seguretat, o bombers, els quals han de tenir unes amplades útils mínimes de 3,5 metres. El carrer del Mig entre el carrer de Sant Pere i carrer de la Font aconsegueix amb les seccions recomanades per assegurar l'entrada de vehicles espacial, com els bombers. No es preveu una modificació del trànsit, donat que és un tram molt veïnal i els itineraris dels altres vehicles es preveuen per itineraris més perimetrals.
- La intensitat de vehicles que circulen durant un dia tipus pel voltant de l'àmbit és inferior a 1.000 vehicles/dia.
- La xarxa viària actual pot absorbir la demanda de vehicles, amb uns índex de saturació actuals inferiors al 15%.

- Hi ha estacionament per tot el barri. La majoria de places són no regulades, amb places reservades per PMR o motos.

#### 4. PROPOSTES DE LA MODIFICACIÓ

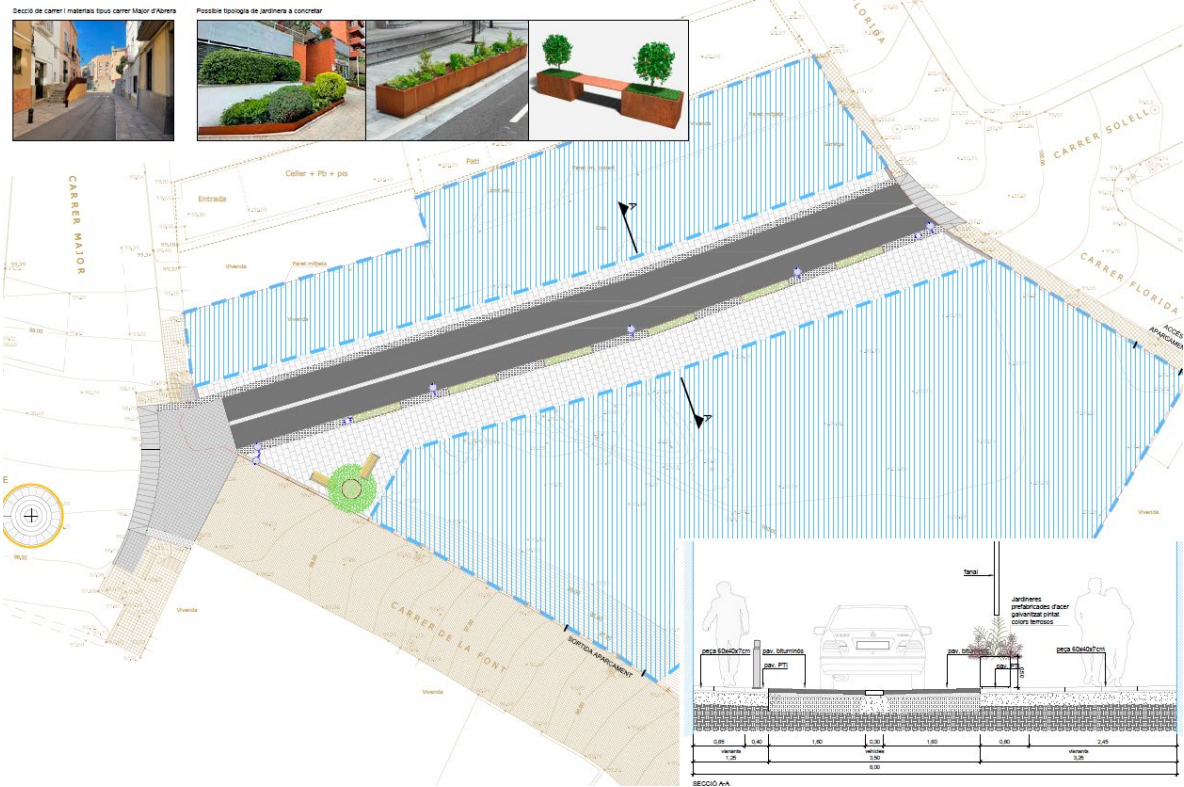
El projecte d'urbanització contempla diferents propostes de mobilitat per millorar l'entorn i fer-lo accessible, connectant-lo amb la resta del nucli urbà.

Es determina la compleció de la perllongació del carrer Solell en direcció a la Plaça de la Creu. Aquest nou tram compta amb una secció de 8 metres d'amplada i es projecta amb plataforma única.



Aquesta nova vialitat permetrà connectar el barri de La Font amb el barri de La Florida i la resta del nucli antic, de manera segura i sostenible, ja que es planteja una plataforma única accessible, respectant l'espai del vianant en ambdues parts del carrer, i un sentit de circulació. Aquesta secció seguirà els criteris d'urbanització del tram del carrer Major de plataforma única.

La nova promoció d'habitatges no suposarà un increment substancial en la mobilitat de l'àmbit, ni un increment en l'índex de Saturació dels vials d'entrada i sortida.



Proposta indicativa d'urbanització

Es preveu una zona d'estacionament soterrat comunitari, amb accés exclusiu des del carrer Florida i sortida exclusiva al carrer de la Font, complint amb la demanda esperada pels nous habitatges.



En el carrer del Mig entre carrer de Sant Pere i carrer de la Font no es preveu una remodelació de la secció actual, donat que a compleix amb els mínims de circulació per

assegurar l'entrada de tots els vehicles, inclòs els de bombers. La secció actual de 3,5 metres lliures, permet aquesta accessibilitat i accés. A més, està urbanitzada com a plataforma única, on el vianant té la prioritat de pas, i tot el tram de carrer és accessible per la circulació, sense espais restringits i segregats entre calçada-vorera o altres elements físics, com mobiliari urbà o senyalització que poden reduir l'espai útil de circulació. No es preveu un increment en aquest tram de la intensitat de circulació, i actualment, ja dona servei als residents, amb accés als garatges particulars i amb sortida al carrer de la Font, sentit Plaça de la Creu.

Des dels estudis de mobilitat es contempla un apartat de gènere, amb l'objectiu d'assegurar uns criteris d'accessibilitat i seguretat a totes els col·lectius.

El projecte considera el disseny de la urbanització i l'ordenació prevista des d'aquesta perspectiva, garantint que col·lectius vulnerables i amb necessitats específiques puguin accedir i utilitzar amb seguretat i confort els futurs habitatges i realitzar les comunicacions de manera accessible i segura amb els carrers de l'àmbit de l'actuació.

Com a conclusió, es presenten favorables les actuacions previstes en la reurbanització de l'entorn on es preveuen els nous habitatges, oferint un nou vial accessible, potenciant els modes sostenibles gràcies a les característiques de la secció.

## **V.5. Document compresiu**

---

**37a MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
D'ORDENACIÓ D'ABRERA ALS ÀMBITS DEL P.E.R.I N°1 "BARRI LA FONT" I  
DE "CAL BARNET"**

**DOCUMENT COMPRESIU**

Novembre 2023

**Autora:**

Roser Calafell Torras      arquitecta

**Promotor:**

**Eurofinques Assessors Immobiliaris, S.L.**



I. Memòria .....	5
I.1. Finalitat del document comprensiu .....	7
I.2. Situació.....	7
I.3. Àmbit .....	8
I.4. Objectius .....	9
I.5. Conveniència i oportunitat de la modificació puntual.....	9
I.6. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació .....	10
I.7. Obres d'urbanització.....	13
I.8. Quadres resum. Comparatiu de superfícies entre el planejament vigent i la proposta de modificació .....	14
I.9. Fitxa PAU "Cal Barnet" .....	15
I.10. Suspensió de llicències.....	16
II. Plànols .....	17
II.1. Índex de plànols .....	18





## **I. MEMÒRIA**



## I.1. Finalitat del document comprensiu

Tal i com s'estableix en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es redacta aquest document de síntesi per tal de donar compliment a l'obligació que té l'administració d'assegurar la publicitat dels documents urbanístics que tramita i la participació i el coneixement dels ciutadans en els processos de formació i tramitació d'aquests documents.

Igualment, en compliment d'allò que es determina tant a l'article 8.5.a com al 73 del DL 1/2010 TRLUC, es posa en coneixement de la població els àmbits de sòl del terme municipal d'Abrera que queden afectats per la suspensió de llicències inherent a l'aprovació inicial.

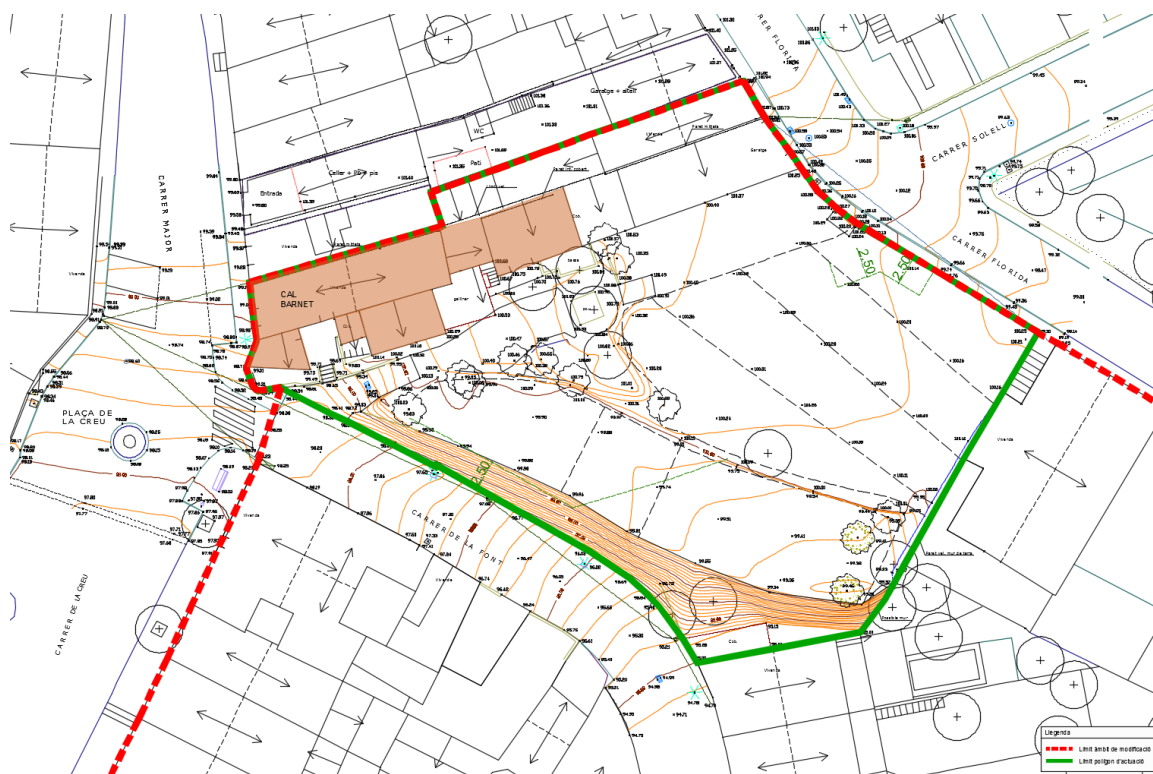
## I.2. Situació

La modificació es planteja realitzar al barri de la Font, situat al sud del nucli històric d'Abrera i a l'oest del barri de la Florida.



Concretament es preveu la creació d'un polígon d'actuació ubicat entre el carrer Florida i el carrer Major, la Plaça de la Creu i el carrer de la Font. Aquest polígon limita al nord amb la mitgera de la finca situada al carrer Major, número 47 (Edifici Cal Santugeni reconegut en l'inventari de patrimoni la Diputació de Barcelona), la mitgera situada al carrer Florida, número 54 i amb el carrer Florida; a l'oest amb el carrer Major, la plaça de la Creu i el carrer la Font i al

sud i a l'est amb la mitgera de la finca situada al carrer de la Font, núm. 5 i la finca situada al carrer florida número, 58.



A la part nord d'aquest àmbit hi ha una de les cases més populars d'Abrera i de les més antigues del carrer Major anomenada Cal Barnet sense cap protecció reconeguda però amb un valor històric patrimonial on s'hi encontra l'element arquitectònic de la Sínia de Cal Barnet inventariada en els mapes de patrimoni cultural de la Diputació de Barcelona.

### I.3. Àmbit

La superfície de l'àmbit de modificació de planejament és de 16.023,81 m<sup>2</sup> i engloba la totalitat del PERI número 1 "Barri de la Font" i una part del sòl urbà corresponent a la zona de casc antic que limita amb la part nord de l'àmbit del PERI.

	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)
Superfície del PERI	15.500,00
Superfície nucli antic (clau 1)	523,81
<b>Total</b>	<b>16.023,81</b>

Es definirà un polígon d'actuació de 1.808,88 m<sup>2</sup> integrat per dues finques de caràcter privat. Una superfície de 523,81 m<sup>2</sup> està qualificada amb la clau 1 (zona de casc antic), una superfície de 916,38 m<sup>2</sup> està qualificada amb la clau 5a (habitatge unifamiliar entre mitgeres) pel PERI número 1 "Barri de la Font" i la resta, de 368,69 m<sup>2</sup> està qualificada com a sistema de vialitat, pel mateix PERI.

## I.4. Objectius

---

La present modificació puntual planteja els següents objectius:

- Classificar com a sòl urbà consolidat la part edificada del PERI número 1 “Barri de la Font”.
- Delimitar un nou polígon d’actuació a l’entorn de la casa de Cal Barnet amb els següents objectius:
  - o Cedir i completar la urbanització de la prolongació del carrer Solell inclòs en el PERI número 1 “Barri de la Font”, millorant el seu traçat connectant-lo directament amb la plaça de la Creu.
  - o Mantenir l’edificabilitat prevista en el planejament vigent, reubicant-la en les diferents zones plantejades.
  - o Establir l’ordenació detallada del PAU “Cal Barnet”, reordenant les diferents zones i creant noves subzones adaptades a l’ordenació plantejada i a les preexistències de l’entorn, integrant-se amb el teixit urbà que consolidarà.
  - o Mantenir la façana i composició de la casa de Cal Barnet.
  - o Reubicar la Sínia de Cal Barnet en un sistema públic del propi Barri de la Font i millorar puntualment la urbanització de l’entorn.

## I.5. Conveniència i oportunitat de la modificació puntual

---

L’article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, modificat per al Llei 3/2012, estableix que les propostes de modificació d’una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l’oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La zona objecte de modificació correspon a una zona destinada a usos residencials, en un dels nuclis històrics del municipi d’Abrera entre la urbanització del barri de la Florida i el carrer major. Actualment la urbanització del barri de la Florida només pot accedir al carrer Major des del carrer de l’Era en el tram d’un únic sentit fins a l’Av. Lluís Companys i a nivell exclusiu de vianants a través de la plaça de les Escoles. Amb la present modificació, en relació a l’interès públic, es proposa donar una solució de gestió urbanística que permeti complir amb les obligacions de cessió i urbanització previstes en el PERI en relació a la part de l’àmbit que manca per urbanitzar corresponent a la prolongació del carrer de la Font que permetrà connectar definitivament el barri de la Florida amb el barri de la Font. Es preveu prolongar el carrer Solell desembocant a la plaça de la Creu que és la ròtula entre el carrer Major, el carrer la Font i el carrer Casamada, creant un nou accés al barri, i reduir la pendent del carrer que sorgiria si s’executés tal i com està previst en el planejament vigent. S’aprofita també per conservar la façana de la casa de Cal Barnet i cedir la Sínia de Cal Barnet, amb l’objecte de mantenir i difondre el patrimoni municipal.

Pel que fa a l’interès privat, es proposa consolidar el barri mitjançant habitatge unifamiliar i plurifamiliar en un dels nuclis neuràlgics d’Abrera amb alta demanda d’adquisició. L’ajust del traçat del carrer permet disposar de més superfície d’espai lliure privat, podent dotar als habitatges d’una promoció de millor qualitat i d’una major dotació d’aparcament privat.

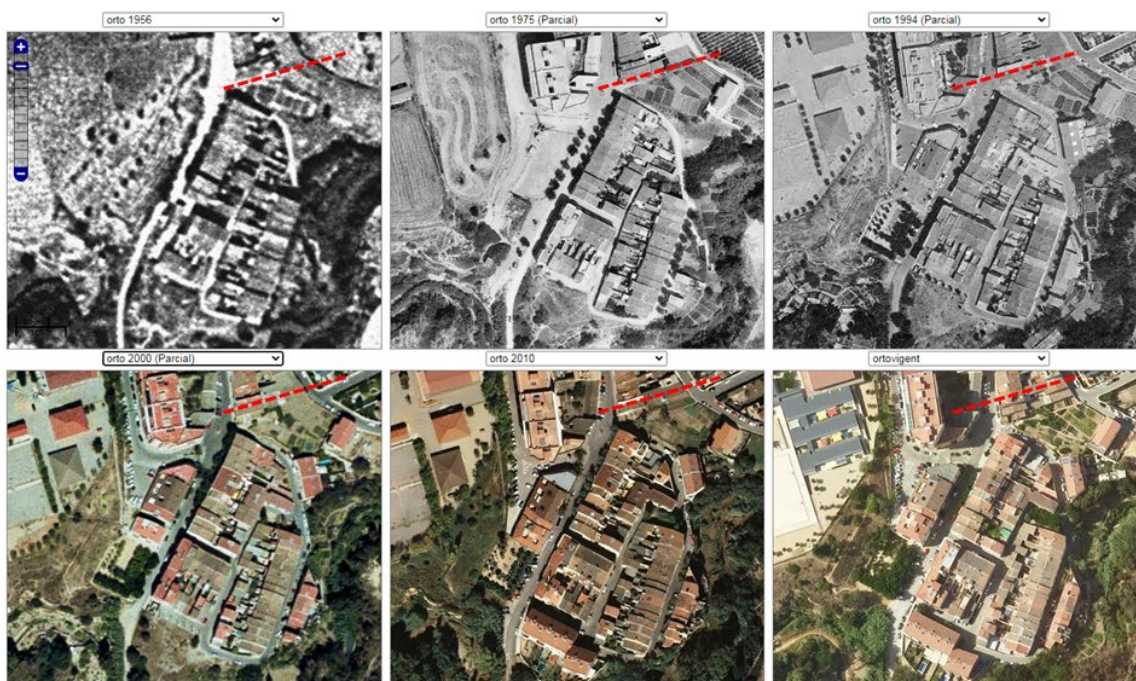
Així doncs, l'interès general que motiva la present modificació de planejament recau principalment en permetre disposar de l'instrument de gestió necessari per poder cedir i urbanitzar el carrer que permetrà millorar la mobilitat del barri de la Florida i consolidar el nucli antic, així com preservar elements arquitectònics que es consideren d'interès local (la façana i la sènia de Cal Barnet), aconseguir una imatge integrada i consolidada de la zona urbana i incrementar les places d'aparcament privat del barri. Amb els aspectes exposats, es justifica plenament la conveniència i oportunitat de la tramitació d'aquesta modificació de planejament tant pel que fa als interessos públics com als privats.

## I.6. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

Tal i com ja s'avançava anteriorment, i es completa en més detall en aquest punt, la present modificació puntual planteja els següents objectius:

- Excloure de qualsevol àmbit de gestió o transformació les finques edificades i consolidades del PERI número 1 "Barri de la Font".

Tal i com es desprèn de les de les ortofotos històriques extretes de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, recollides a l'apartat I.7, es tracta d'un teixit històric anterior al PGO d'Abrera, el qual es va incloure dins el PERI número 1 "Barri de la Font" per completar la seva consolidació, i executar la perllongació del carrer Solell.



Es tracta d'un PERI que no es va executar però sí que ja d'origen delimitava un àmbit majoritàriament urbanitzat d'acord amb les condicions establertes per l'article 30 del TRLU, i edificat en més de 2/3 parts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, pel que s'entén que li és d'aplicació la D.T. 2na. de la Llei d'Urbanisme vigent, que permet atribuir-li la condició de sòl urbà consolidat per

disposar dels serveis urbanístics bàsics exigible, a excepció de l'àmbit a l'entorn de Cal Barnet on resta pendent l'execució i la urbanització total de la prolongació del carrer Solell.

És per aquest motiu que en aquesta modificació de planejament es preveu ajustar el perímetre de l'àmbit d'actuació, mitjançant la delimitació d'un nou Polígon d'Actuació urbanística, en substitució del PERI, a l'entorn de Cal Barnet per tal de cedir i completar la urbanització pendent de la prolongació del carrer Solell, classificant la resta del PERI número 1 "Barri de la Font" no inclosa en el polígon d'actuació, com a sòl urbà consolidat.

Val a dir que en les edificacions del carrer del Mig, el PERI 1 les afectava per l'eixamplament de la secció del carrer. En aquesta modificació es justifica la no necessitat d'eixamplament d'aquest vial, atès que d'acord amb el document d'anàlisi de la mobilitat que s'annexa a la present modificació (Document annex V.4), presenta una amplada mínima lliure de 3,5 metres, garantint el pas i la circulació dels vehicles especials i d'emergències, i no es veu incrementada l'edificabilitat atès que les edificacions eren preexistents al PGOU d'Abrera, i en cas de noves edificacions es manté l'alineació proposada pel PGOU.

- Delimitar un nou polígon d'actuació a l'entorn de la casa de Cal Barnet que permeti:
  - o Cedir i completar la urbanització de la prolongació del carrer Solell inclòs en el PERI número 1 "Barri de la Font", millorant el seu traçat connectant-lo directament amb la plaça de la creu i reduint la pendent anteriorment planificada.
  - o Mantenir l'edificabilitat prevista en el planejament vigent, reubicant-la en les diferents zones plantejades i d'acord amb les condicions d'ordenació de cada una d'elles, sense en cap cas incrementar el sostre edificable.
  - o Establir l'ordenació detallada del PAU "Cal Barnet", reordenant les diferents zones i creant noves subzones adaptades a l'ordenació plantejada i a les preexistències de l'entorn, integrant-se amb el teixit urbà que consolidarà.
  - o Mantenir la façana i composició de la casa de Cal Barnet i regular el tractament de les edificacions en tractar-se d'una consolidació del nucli antic.
  - o Reubicar la Sínia de Cal Barnet en un sistema públic del propi Barri de la Font i millorar la urbanització de l'entorn.

En relació a l'ordenació del PAU "Cal Barnet", es preveu l'ordenació mitjançant 3 subzones de nova creació, amb les següents característiques particulars:

- **Clau 1b:** corresponent a la zona de Casc Antic. Es regula la subzona **b** en el sentit de poder ordenar les noves edificacions que donarien façana al nou carrer. Es considera interessant poder tancar l'illa de la zona de Casc Antic i permetre l'edificabilitat al llarg de tot el front de carrer dotant a aquests testers d'un tractament de façana i donar accés als nous habitatges que es plantegen, facilitant el manteniment de la façana històrica de Cal Barnet i dotant de bona accessibilitat als nous habitatges planificats.



Per altra banda, s'observa que totes les illes del Barri de la Font qualificades com a zona de Casc Antic (Clau 1) són tancades, permetent edificar en totes les façanes alineades a vial amb una profunditat edificable mínima d'11 metres en carrers de fins i tot només de 7 metres d'ample, pel que es considera adient poder dotar d'una façana al nou carrer projectat que disposa d'una amplada mínima de 8 metres en tota la seva llargada, ample existent a l'actual carrer de Solell i que permet tant l'accés de vianants com de vehicles.

Per tot l'exposat, es proposa dotar a la clau 1b de la possibilitat d'accedir des de qualsevol dels tres carrers que conformen la zona així com permetre l'ocupació de la planta baixa per tots els usos admesos a la zona.

Per tant en aquesta subzona es determina normativament que l'edifici situat a la parcel·la del c/Major, 49 haurà de mantenir la façana existent, independentment de la seva substitució o conservació, amb l'alçada reguladora màxima de 10m, fixada en els plànols d'ordenació O03 d'aquesta modificació, que permet poder respectar les alçades dels forjats i finestres de l'edificació de Cal Barnet, finalitzant amb la profunditat edificable de a la façana interior de l'edifici veí (Edifici Cal Santugeni reconegut en l'inventari de patrimoni la Diputació de Barcelona).

Per altra banda en la resta de parcel·la amb front a la prolongació del carrer Solell i carrer Florida tindrà la profunditat edificable màxima grafiada en el plànol P.02 d'Ordenació O03 i l'alçada reguladora es fixarà en 9,50 m. L'espai lliure interior d'illa no podrà ser edificable.

Finalment, es determina normativament que la Sínia de Cal Barnet es reubiqui en un dels espais públics del barri de la Font que determini l'ajuntament per formar part d'un conjunt etnològic de gran interès, junt amb els safareigs del carrer de la Font, el pou del mateix carrer i la Font dels Peixos.

Es fixa un sostre màxim de 767,00 m<sup>2</sup> per la zona 1b. La resta de sostre corresponent a 1.733,76 m<sup>2</sup> es distribuirà en les zones 2a i 5e segons es descriu a continuació.

- **Clau 2a:** corresponent a zona d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres. Es regula la subzona **a** en el sentit de preveure una ordenació específica que permeti la construcció d'un conjunt d'habitatges de caràcter majoritàriament unifamiliar entre mitgeres amb façana principal al llarg del carrer Florida i en la prolongació del carrer Solell, ordenades segons alineació a vial creant un conjunt unitari i amb elements comuns com l'aparcament en planta soterrani i semisoterrani amb accés des del carrer Florida i sortida al carrer Nou constituint finalment una zona d'habitatges plurifamiliars amb una parcel·la única i indivisible de 869,88 m<sup>2</sup>.

El sostre màxim edificable per aquesta subzona serà de 1.423,76 m<sup>2</sup>.

Es preveu una zona d'aparcament semisoterrat comunitari amb un únic accés des del carrer Florida i una única sortida al carrer de la Font, determinats normativament que

satisfarà la dotació mínima d'aparcament pels nous habitatges previstos al polígon d'actuació, a raó d'una plaça per habitatge, i dotarà de places sobrants per altres usuaris del Barri, concentrant la mobilitat en els carrers existents i promovent el trànsit de vianants mitjançant la secció de plataforma única en la prolongació del carrer Solell.

En aquesta planta semisoterrada d'aparcament, també s'hi podran ubicar instal·lacions al servei de l'edifici, tals com calefacció, condicionament d'aire, maquinària d'ascensors, cambres de comptadors i centres de transformació, etc. Donat que no es tracta de cap peça habitable, es considera una instal·lació complementària per el servei exclusiu de l'edifici, que quedaria exempta del còmput d'edificabilitat.

Per aquesta subzona, donat que es tracta d'una promoció d'habitatges de caràcter unitari, es preveu determinar en un projecte unitari de tota la zona un pla de fases que permeti poder construir per fases i on s'estableixi la volumetria unitària de totes les edificacions que donin façana al mateix carrer.

- **Clau 5e:** corresponent a la zona d'habitatges unifamiliars entre mitgeres. Es regula la subzona **e** en el sentit de poder-li assignar un sostre màxim edificable total i introduir característiques particulars que no corresponen a cap de les subzones actualment existents.

El sostre màxim edificable per aquesta subzona serà de 310,00 m<sup>2</sup> corresponent a 1,57 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

S'estableix la redacció d'un projecte unitari de tota la zona, podent construir per fases, i on s'estableixi la volumetria conjunta i el disseny de façanes de tota la subzona i de la subzona veïna 2a.

## I.7. Obres d'urbanització

---

Es preveu la urbanització de la prolongació del carrer Solell seguint els criteris d'urbanització del carrer Major en el tram de plataforma única. Es preveu un tram asfaltat pel pas de vehicles de 3,5m i dues voreres asimètriques a banda i banda amb peces de formigó per al pas exclusiu de vianants. La vorera amb contacte amb la clau de Casc antic serà la mínima per permetre una circulació accessible i la vorera amb contacte amb la zona dels habitatges unifamiliars serà més ample per poder potenciar un passeig més agradable amb refugis climàtics i jardineres al llarg del recorregut.

S'incorpora en la documentació gràfica el plànol U.02 "Planta General i secció tipus de la urbanització" on es defineix el traçat i característiques bàsiques de la urbanització en planta i secció. Serà en el corresponent projecte d'urbanització a tramitar simultàniament o una vegada aprovada la modificació de planejament on es definiran les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució d'acord amb l'article 72 del TRLU.

L'execució de les obres d'urbanització seran a càrrec del promotor.

## I.8. Quadres resum. Comparatiu de superfícies entre el planejament vigent i la proposta de modificació

A continuació s'adjunta un quadre resum de superfícies per comparar l'estat inicial de l'àmbit segons PGO vigent i l'estat final de superfícies una vegada realitzada la modificació:

	PGO	MP	MP - PGO
<b>TOTAL</b>	<b>16.023,81m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>16.023,81m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>0,00m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SÒL URBÀ CONSOLIDAT (SUC)</b>	<b>523,81m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>14.214,93m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>13.691,12m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT(SUNC)</b>	<b>15.500,00m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>1.808,88m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>-13.691,12m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>4.863,80m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>4.743,89m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>-119,91m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SISTEMES SUC</b>	<b>0,00m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>4.331,96m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>4.331,96m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL SISTEMES SUNC</b>	<b>4.863,80m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>411,93m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>-4.451,87m<sup>2</sup>sòl</b>
Sistema de parcs i jardins urbans (P)	1.249,87m <sup>2</sup> sòl	1.249,87m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	1.249,87m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	1.249,87m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
Sistema viari	3.613,93m <sup>2</sup> sòl	3.494,02m <sup>2</sup> sòl	-119,91m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	3.082,09m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	3.613,93m <sup>2</sup> sòl	411,93m <sup>2</sup> sòl	
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>11.160,01m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>11.279,92m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>119,91m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL ZONES SUC</b>	<b>523,81m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>9.882,97m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>9.359,16m<sup>2</sup>sòl</b>
<b>TOTAL ZONES SUNC</b>	<b>10.636,20m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>1.396,95m<sup>2</sup>sòl</b>	<b>-9.239,25m<sup>2</sup>sòl</b>
Zona de casc antic (Clau 1)	8.031,34m <sup>2</sup> sòl	7.670,68m <sup>2</sup> sòl	-360,66m <sup>2</sup> sòl
SUC	523,81m <sup>2</sup> sòl	7.670,68m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	7.507,53m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
Zona de casc antic (Clau 1b)	0,00m <sup>2</sup> sòl	330,14m <sup>2</sup> sòl	330,14m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	0,00m <sup>2</sup> sòl	330,14m <sup>2</sup> sòl	
Zona d'habitatges plurifamiliars entre mitgeres (Clau 2a)	0,00m <sup>2</sup> sòl	869,88m <sup>2</sup> sòl	869,88m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	0,00m <sup>2</sup> sòl	869,88m <sup>2</sup> sòl	
Zona d'habitatges unifamiliars entre mitgeres (Clau 5a)	3.128,67m <sup>2</sup> sòl	2.212,29m <sup>2</sup> sòl	-916,38m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	2.212,29m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	3.128,67m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
Zona d'habitatges unifamiliars entre mitgeres (Clau 5e)	0,00m <sup>2</sup> sòl	196,93m <sup>2</sup> sòl	196,93m <sup>2</sup> sòl
SUC	0,00m <sup>2</sup> sòl	0,00m <sup>2</sup> sòl	
SUNC	0,00m <sup>2</sup> sòl	196,93m <sup>2</sup> sòl	

S'observa un lleuger increment de zones en decrement del sistema de vialitat. Aquest increment es deu a la desafectació del vial del carrer del Mig i a la reordenació del l'àmbit delimitat pel polígon d'actuació. En cap cas es generen nous aprofitaments, ja que es manté el sostre edificable original i en cas de nova edificació al carrer del Mig caldrà respectar l'alineació vigent.

## I.9. Fitxa PAU “Cal Barnet”

Se substitueix la fitxa PERI Núm. 1 “Barri la Font” de l’annex normatiu de “Fitxes de característiques” per la fitxa PAU “Cal Barnet” d’acord amb el següent:

### PAU “Cal Barnet”

	<b>SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT</b>	<b>Sup.: 0,18 ha</b>																										
<b>SECTOR</b>	<b>PAU “Cal Barnet”</b>																											
<b>DIRECTRIUS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Delimitació d’un polígon d’actuació urbanística als efectes de cedir i urbanitzar, amb les directrius específiques següents: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Cedir i completar la urbanització de la prolongació del carrer Solell inclòs en el PERI número 1 “Barri de la Font”, millorant el seu traçat connectant-lo directament amb la plaça de la Creu.</li> <li>o Establir l’ordenació detallada del PAU “Cal Barnet”, reordenant les diferents zones i creant noves subzones adaptades a l’ordenació plantejada i a les preexistències de l’entorn, integrant-se amb el teixit urbà que consolidarà i mantenir l’edificabilitat prevista en el planejament vigent.</li> <li>o Mantenir la façana i composició de la casa de Cal Barnet.</li> <li>o Reubicar la Sínia de Cal Barnet en un sistema públic del propi Barri de la Font i millorar la urbanització de l’entorn.</li> </ul> </li> </ul>																											
<b>SUPERFÍCIE I EDIFICABILITAT</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zonificació</th> <th>Superfície (m<sup>2</sup>sòl)</th> <th>Sostre edificable (m<sup>2</sup>st)</th> <th>Habitatges</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Clau 1b</td> <td>330,14</td> <td>767,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Clau 2a</td> <td>869,88</td> <td>1.423,76</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Clau 5e</td> <td>196,93</td> <td>310,00</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Vialitat</td> <td>411,93</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total àmbit d’actuació</b></td> <td><b>1.808,88</b></td> <td><b>2.500,76</b></td> <td><b>24</b></td> </tr> </tbody> </table>				Zonificació	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)	Sostre edificable (m <sup>2</sup> st)	Habitatges	Clau 1b	330,14	767,00	10	Clau 2a	869,88	1.423,76	12	Clau 5e	196,93	310,00	2	Vialitat	411,93			<b>Total àmbit d’actuació</b>	<b>1.808,88</b>	<b>2.500,76</b>	<b>24</b>
Zonificació	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)	Sostre edificable (m <sup>2</sup> st)	Habitatges																									
Clau 1b	330,14	767,00	10																									
Clau 2a	869,88	1.423,76	12																									
Clau 5e	196,93	310,00	2																									
Vialitat	411,93																											
<b>Total àmbit d’actuació</b>	<b>1.808,88</b>	<b>2.500,76</b>	<b>24</b>																									
<b>PARÀMETRES D’ORDENACIÓ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regulats en les subzones 1b, 2a i 5e i plànols d’ordenació de la 37a modificació puntual del PGO d’Abrera.</li> </ul>																											
<b>SISTEMA D’ACTUACIÓ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o cessió directa d’acord amb l’article 118.6 del TRLU.</li> </ul>																											
<b>OBLIGACIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessió gratuïta i lliure de càrregues del sistema viari.</li> <li>- Càrregues externes d’urbanització: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Millora de la urbanització de l’entorn corresponent a l’adequació de les jardineres de la cruïlla de la plaça de la Creu amb el</li> </ul> </li> </ul>																											

	<p>Carrer Casamanda i a la base de la Creu de termes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Trasllat i implantació de la Sínia de Cal Barnet en un espai públic del Barri de la Font, que inclou la seva fixació en el terreny i el cartell explicatiu d'aquest bé patrimonial local.</li> </ul> <p>- Redacció d'un projecte unitari d'edificació per a la subzona 1b i un altre conjunt per a les subzones 2a i 5e , d'acord amb les consideracions de l'article 11 i 12 de la 37a modificació del PGO.</p>
<b>PLA D'ETAPES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 any des de l'aprovació definitiva de la 37a modificació del PGO per a la redacció del projecte d'urbanització.</li> <li>- 1 any des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització per a la redacció del projecte de reparcel·lació.</li> </ul> <p>Nota: Tots aquests projectes es podran redactar simultàniament.</p>
<p>NOTA: També regulat a l'Art. 12 de les Normes Urbanístiques.</p>	

## I.10. Suspensió de llicències

D'acord amb l'article 73 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació inicial d'aquesta figura de planejament comporta, exclusivament en el polígon d'actuació urbanística, la suspensió en l'àmbit de la tramitació d'altres plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

No obstant això, també serà d'aplicació el que disposa l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme i es podran atorgar llicències per executar treballs compatibles amb l'actual normativa urbanística vigent i les noves determinacions del nou planejament inicialment aprovat.

Abrera, a novembre de 2023.

Roser Calafell Torras  
Arquitecta Col. N°68269-1

## II. PLÀNOLS

## **II.1. Índex de plànols**

---

### **Informació**

- I.01. Situació
- I.02. Ortofoto actual (escala 1:2500)
- I.03. Emplaçament sobre cartografia i planejament vigent (escala 1:1000)

### **Ordenació**

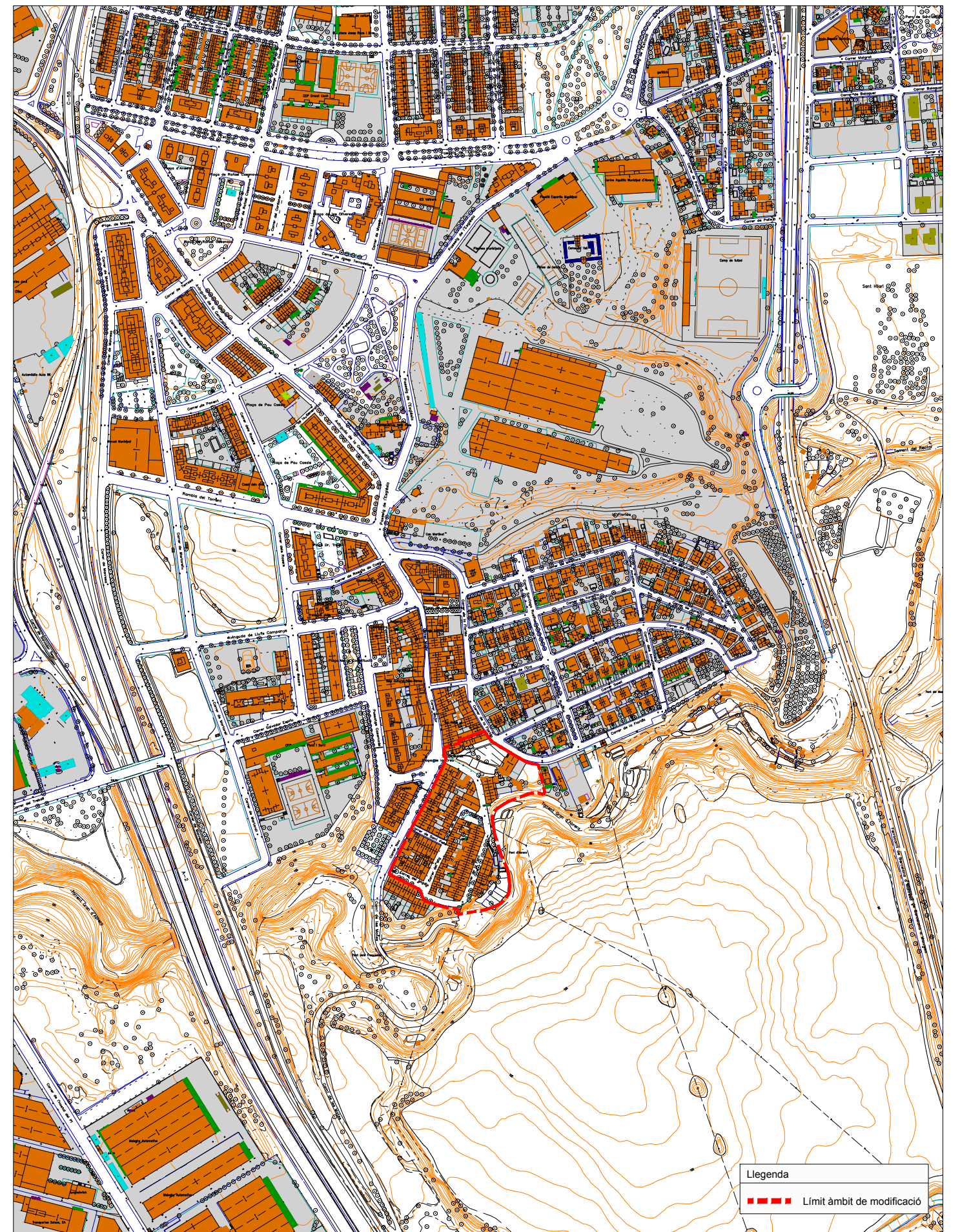
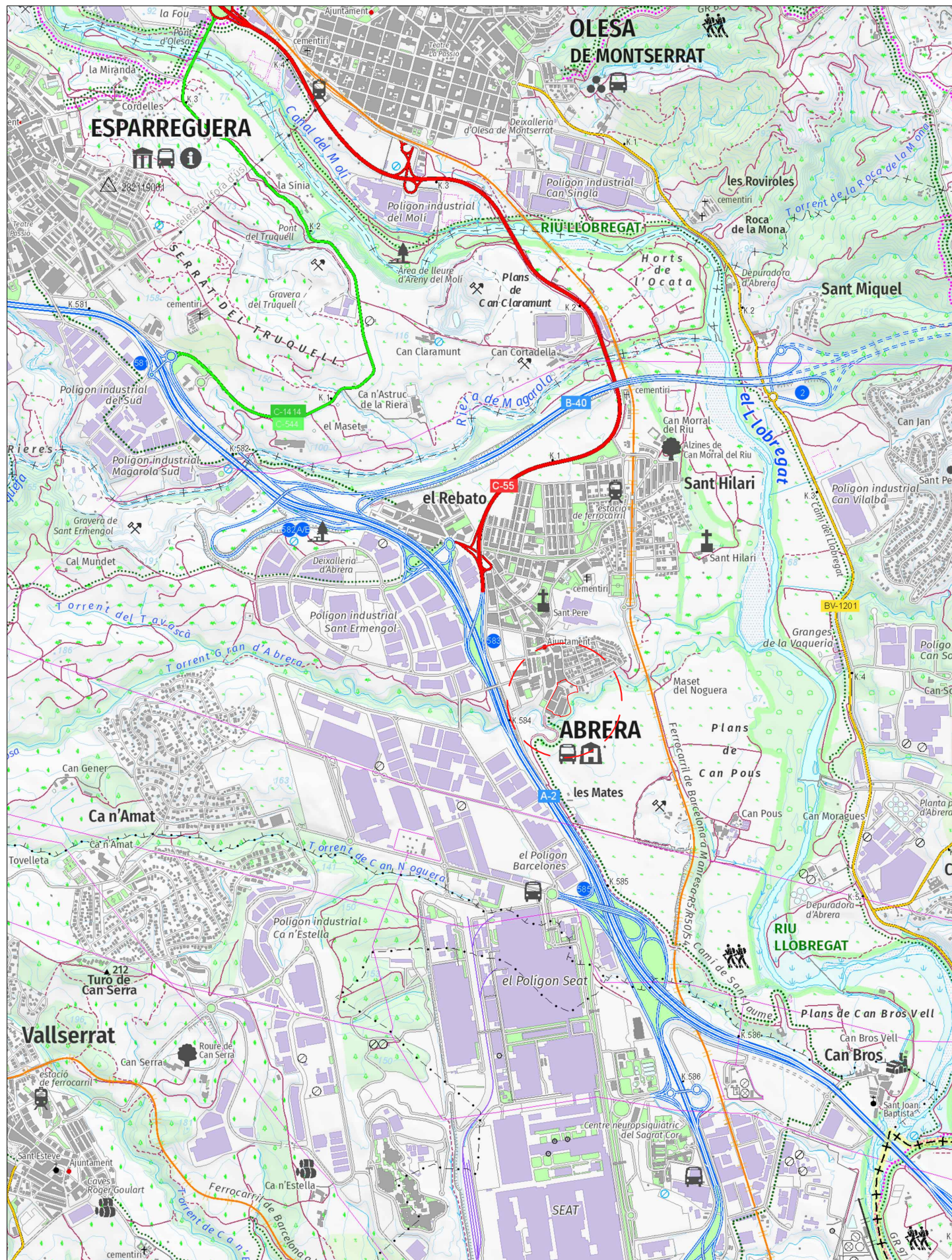
- O.01 Qualificació del sòl (escala 1:750)
- O.02. Ordenació (escala 1:750)
- O.03. Polígon d'actuació. Ordenació (escala 1:500)
- O.04. Àmbit de suspensió de llicències (escala 1:250)

### **Urbanització**

- U.01. Àmbit d'urbanització i actuacions puntuals aïllades
- U.02. Planta general i secció tipus de la urbanització

### **Avantprojecte no vinculant**

- A.01. Resum de plantes
- A.02. Resum alçats i seccions
- A.03. Proposta volumètrica



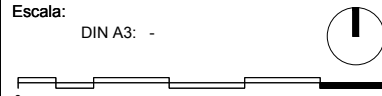
DATA HORA: 24/11/2023 12:25:25  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINANÇES\PROJECTES\2204\_MP\_PU\PR\_Abrera03\_MP\PLANS\01\_SITUACIO\_ewr1.dwg

**Títol projecte:**  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**Promotor:**  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

**Arquitecta:**  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:**  
 DIN A3: -



**Plànol:**  
**SITUACIÓ**

**Nº:** 1.01  
**Data:** Novembre 2023





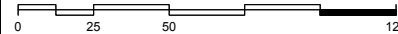
Legenda  
 - - - - - Límit àmbit de modificació

DATA HORA: 24/11/2023 12:23:51  
 NOM ARXIU: Z:\Rosier\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PU\_PR\_Abrera\03\_MP\_PLANOLS\01\_SITUACIO\_ewt.dwg

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

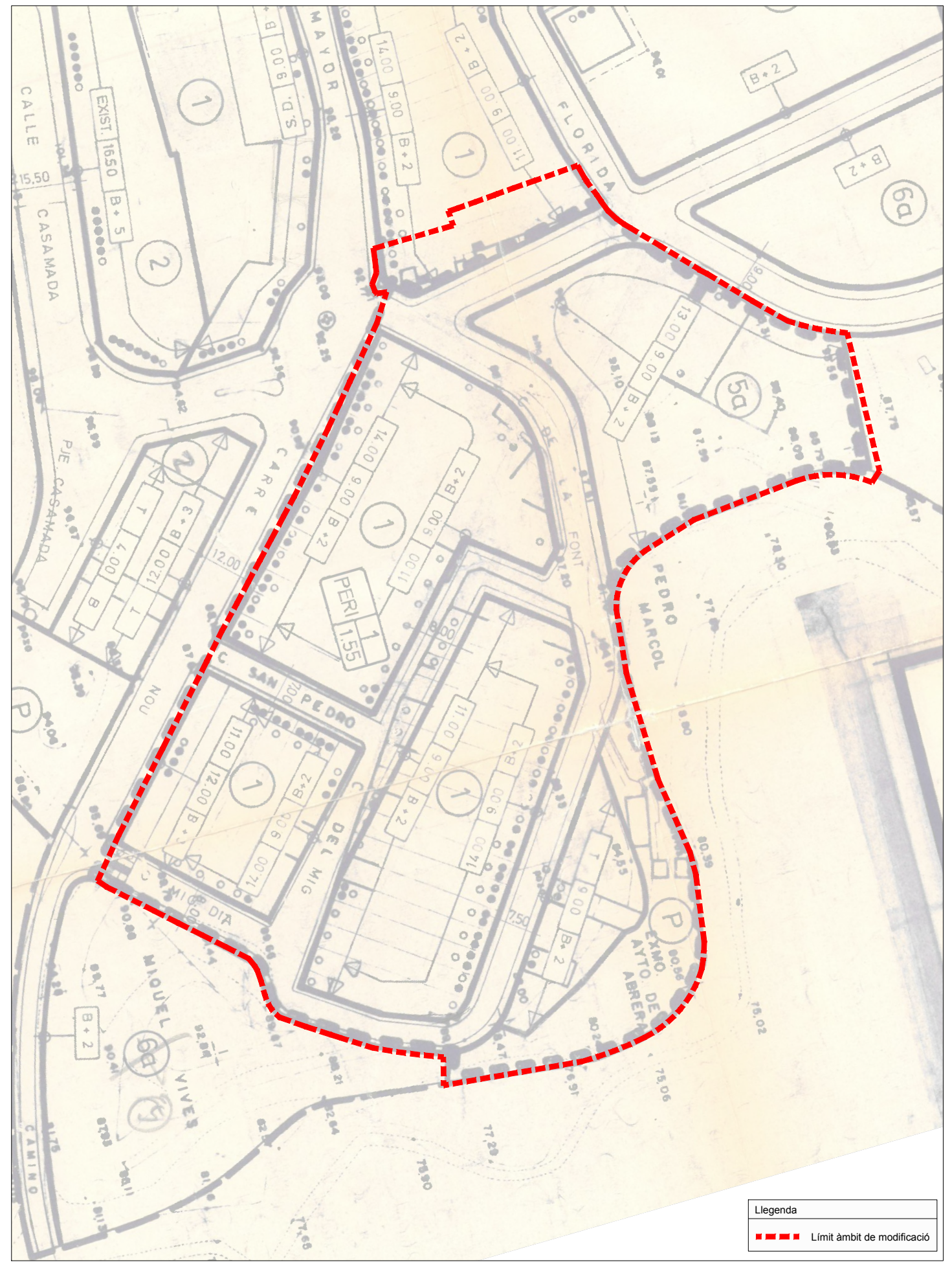
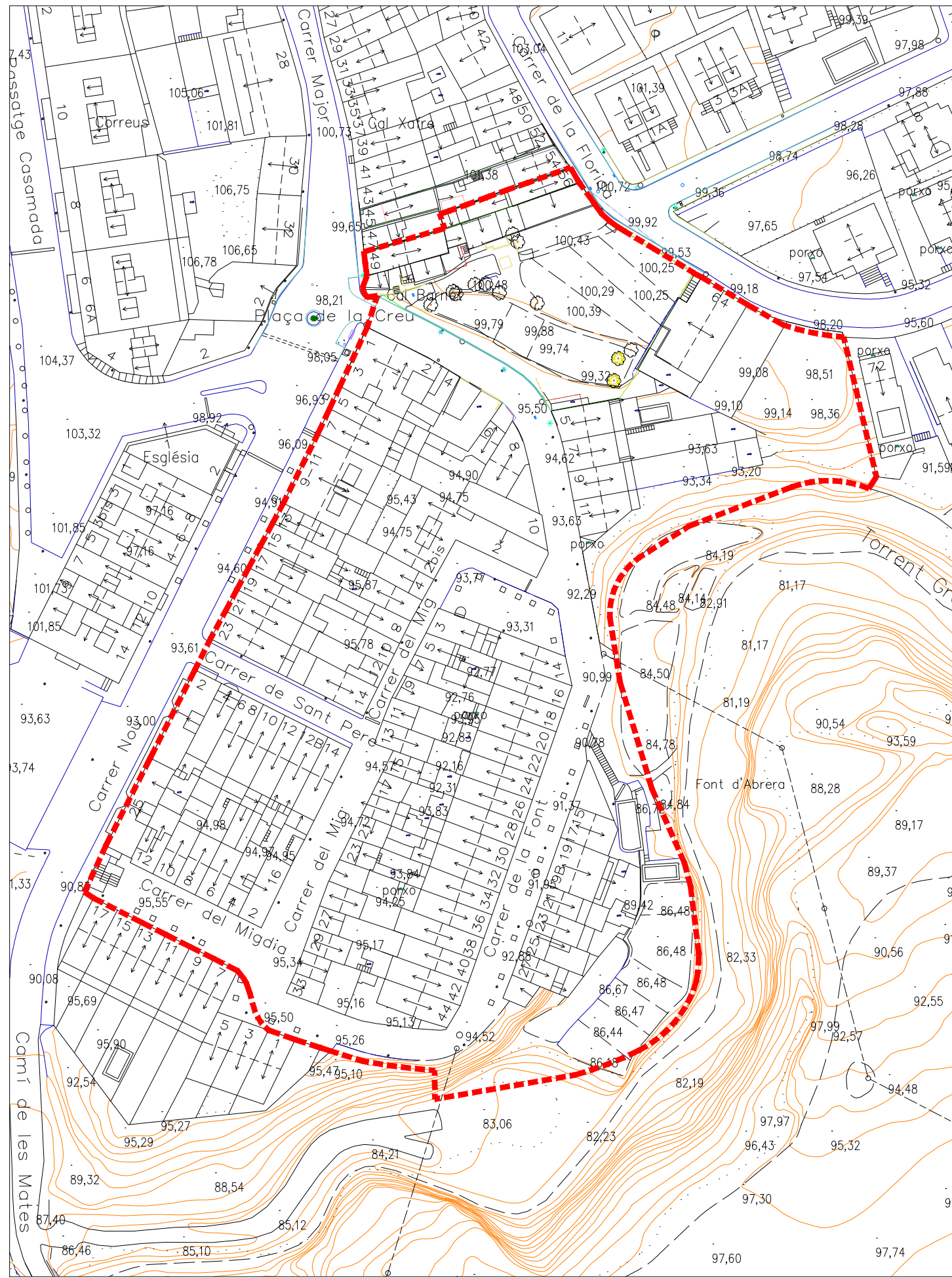
Promotor:  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
 DIN A3: 1 / 2500  


Plànol:  
 ORTOFOTO ACTUAL

Nº:  
**1.02**  
 Data:  
 Novembre 2023



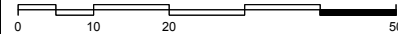
DATA HORA: 24/11/2023 12:24:02  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINQUES\_2\PROJECES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera03\_MP\PLANS\01\_SITUACIO\_ewt.dwg

**Títol projecte:**  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**Promotor:**  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

**Arquitecta:**  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:**  
 DIN A3: 1 / 1000



**Plànol:**  
 EMPLAÇAMENT SOBRE CARTOGRAFIA I PLANEJAMENT VIGENT

**Nº:** 1.03  
**Data:** Novembre 2023



**LEYENDA**

**DEFINICIÓN DE ALTURAS Y PROFUNDIDADES EDIFICABLES**  
INDICACION EN TIPOS DE ORDENACION SEGUN ALINEACION DE VIAL

NOTA: LAS FLECHAS INDICAN EL AMBITO DE DEFINICION

ALTURA MAXIMA EN NUMERO DE PLANTAS.  
Ejemplos:  
B+2: BAJA Y DOS PLANTAS.  
B+0: BAJA UNA PLANTA Y BUHARDILLA.

ALTURA REGULADORA MAXIMA EN METROS.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN METROS.  
Otras indicaciones:  
1: LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE LLEGA HASTA EL LIMITE DE CALIFICACION O DE MANZANA.  
EX-15: SE RESPETARA LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE ACTUAL.  
S.D: SEGUN DIBUJO.

INDICACION EN OTROS CASOS

SE ESPECIFICA LA ALTURA REGULADORA MAXIMA

Anotaciones:  
EX-1: SE RESPETARA LA ALTURA EXISTENTE.  
B+2: BAJA Y DOS PLANTAS.  
B+0: BAJA UNA PLANTA Y BUHARDILLA.  
A.R.M: EN METROS.  
NORMA: VER NORMATIVA.

Profunditat edificable màxima  
Retirada mínima de façana en P2  
Alineació de l'edificació



**Legenda**

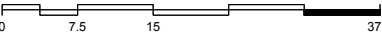
- Límit àmbit de modificació
- Límit polígon d'actuació
- Càrregues externes

DATA: HORA: 25/11/2023 21:01:48  
 NOM: ARXIU: Z:\ROBERT\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera\03\_MP\_PLANS\01-04.dwg

**Títol projecte:**  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**Promotor:**  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

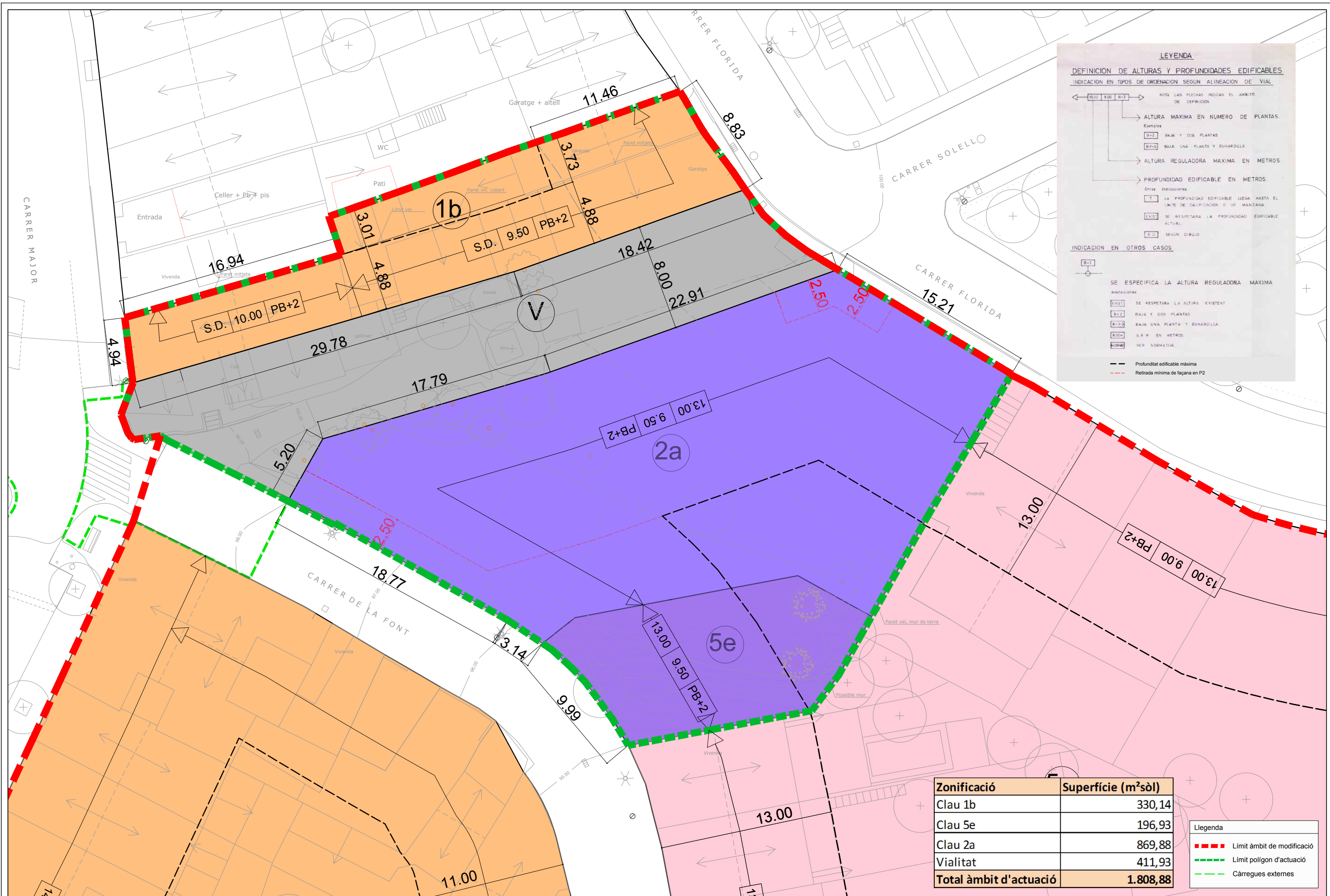
**Arquitecta:**  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:**  
 DIN A3: 1 / 750  


**Plànol:**  
 ORDENACIÓ SEGONS PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DEL PGO

**Nº:** 0.02  
**Data:** Novembre 2023

DATA: HORA: 25/11/2023 21:01:50  
 NOM ARXIU: Z:\Rosier\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera\03\_MP\_PLANOLSI\01-04.dwg



**LEYENDA**

**DEFINICION DE ALTURAS Y PROFUNDIDADES EDIFICABLES**  
 INDICACION EN TIPOS DE ORCENACION SEGUN ALINEACION DE VIAL

NOTA: LAS FLECHAS INDICAN EL AMBITO DE DEFINICION

→ ALTURA MAXIMA EN NUMERO DE PLANTAS

Ejemplos:  
 B+2 BAJA Y DOS PLANTAS  
 B+1-0 BAJA UNA PLANTA Y BUHARDILLA

→ ALTURA REGULADORA MAXIMA EN METROS

→ PROFUNDIDAD EDIFICABLE EN METROS

Otras indicaciones:  
 T LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE LLEGA HASTA EL LIMITE DE CALIFICACION O DE MANZANA  
 EXD SE RESPETARA LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE ACTUAL  
 S.D. SEGUN DIBUJO

**INDICACION EN OTROS CASOS**

B+1 SE ESPECIFICA LA ALTURA REGULADORA MAXIMA

Anotaciones:  
 E+1 SE RESPETARA LA ALTURA EXISTENT  
 B+2 BAJA Y DOS PLANTAS  
 B+1-0 BAJA UNA PLANTA Y BUHARDILLA  
 A.R.M. EN METROS  
 N.O.M. VER NORMATIVA

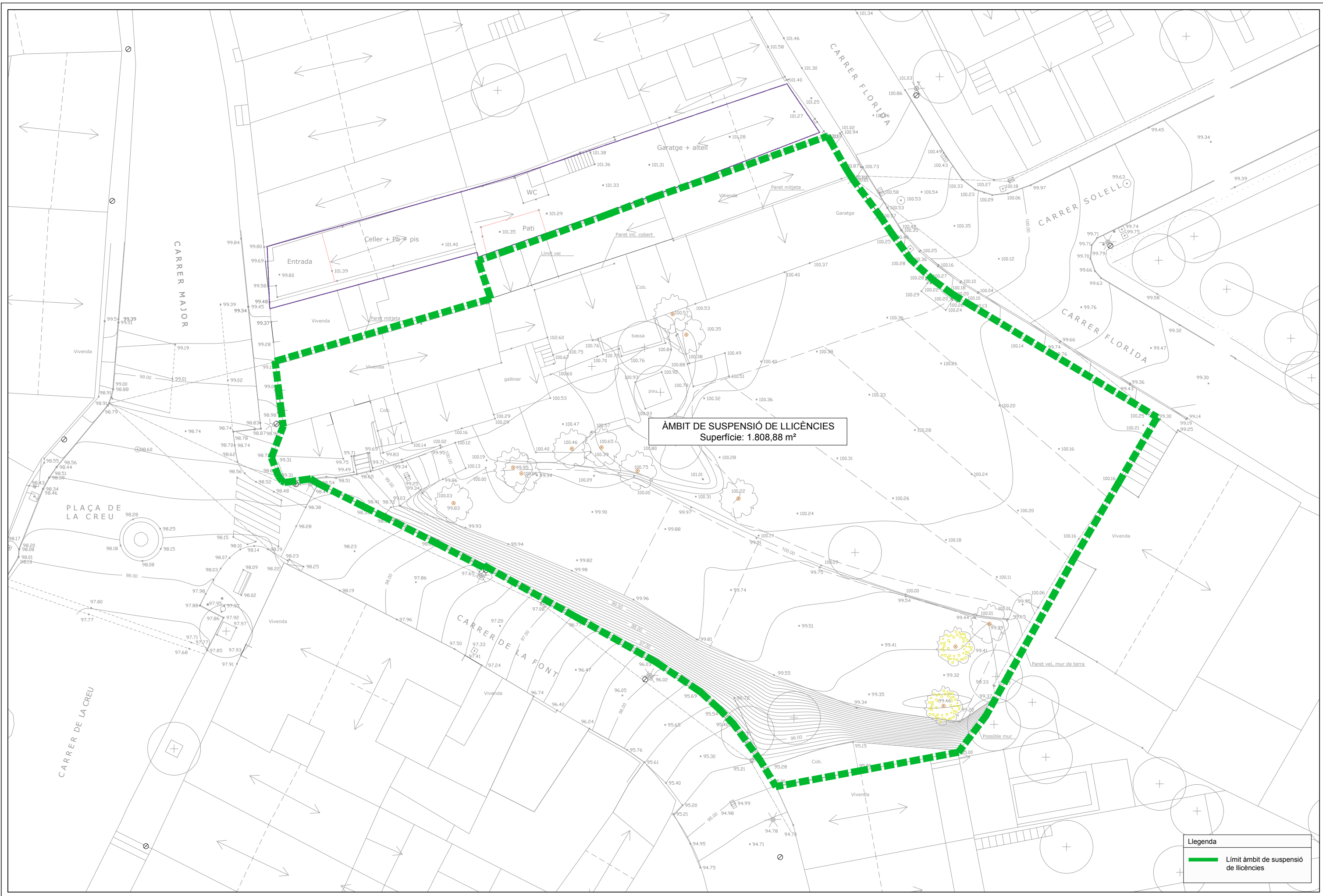
--- Profunditat edificable màxima  
 - - - Retirada mínima de façana en P2

Zonificació	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)
Clau 1b	330,14
Clau 5e	196,93
Clau 2a	869,88
Vialitat	411,93
<b>Total àmbit d'actuació</b>	<b>1.808,88</b>

**Legenda**

- Límit àmbit de modificació
- - - Límit polígon d'actuació
- Càrregues externes

DATA: HORA: 25/11/2023 21:01:51  
NOM ARXIU: Z:\Rosier\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera\03\_MP\PLANS\01-04.dwg



Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

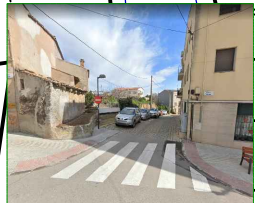
Promotor:  
**EURO-FINQUES**  
EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
ROSER CALAFELL TORRAS  
Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
DIN A3: 1 / 250

Plànol:  
ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Nº:  
**0.04**  
Data:  
Novembre 2023



Reparació i adequació de la urbanització actual per integrar-la al nou carrer



Actuació puntual de millora de la base de la creu

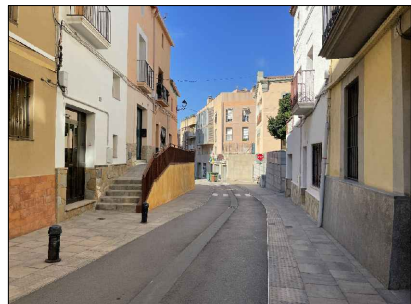


Actuació puntual de millora de les jardineres

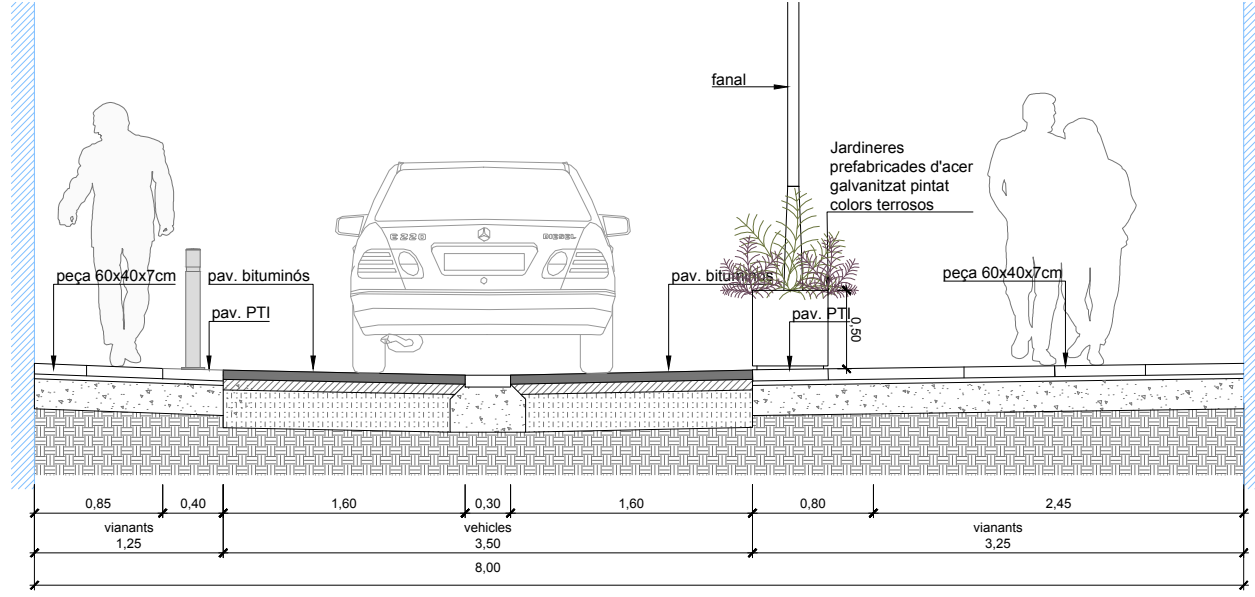
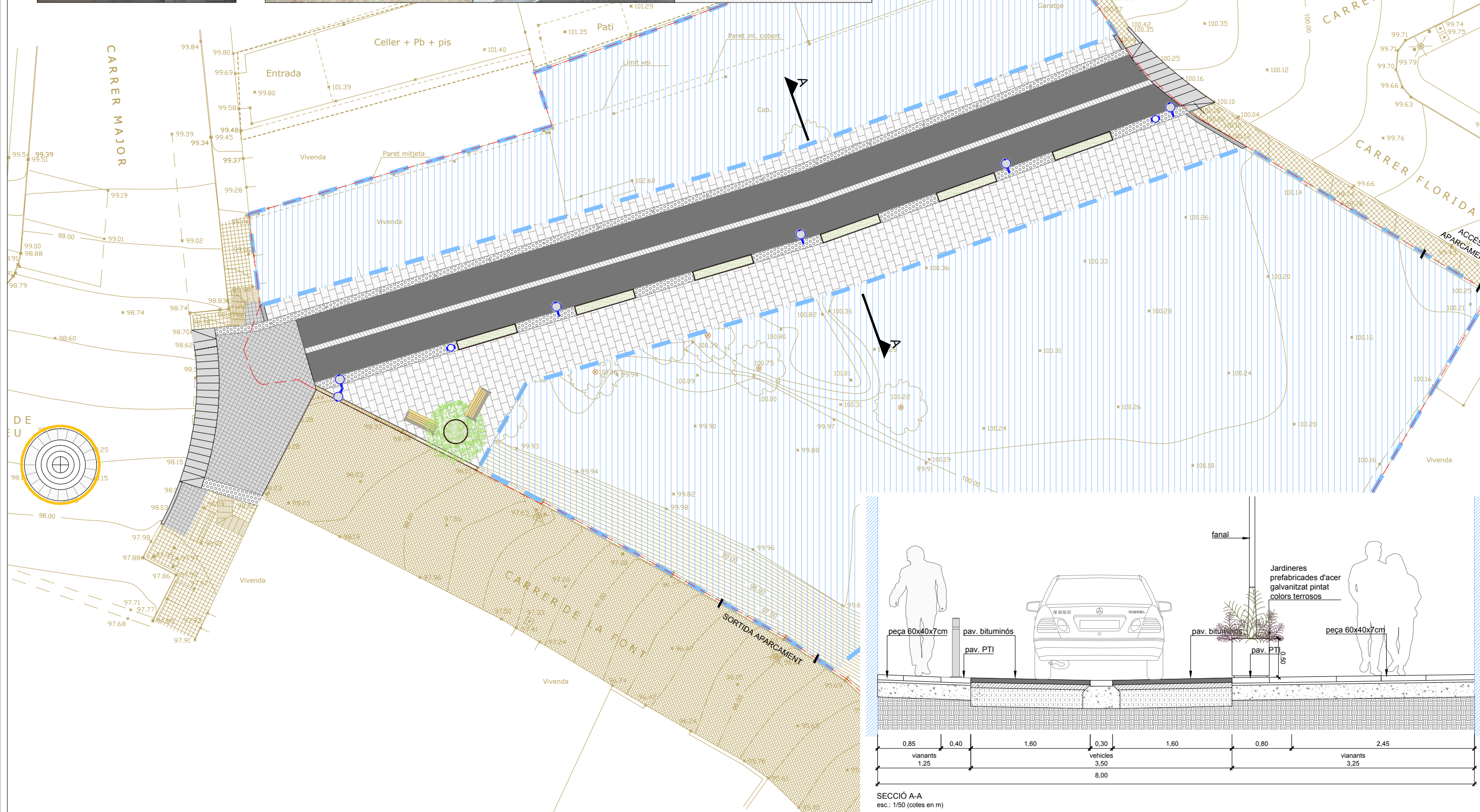
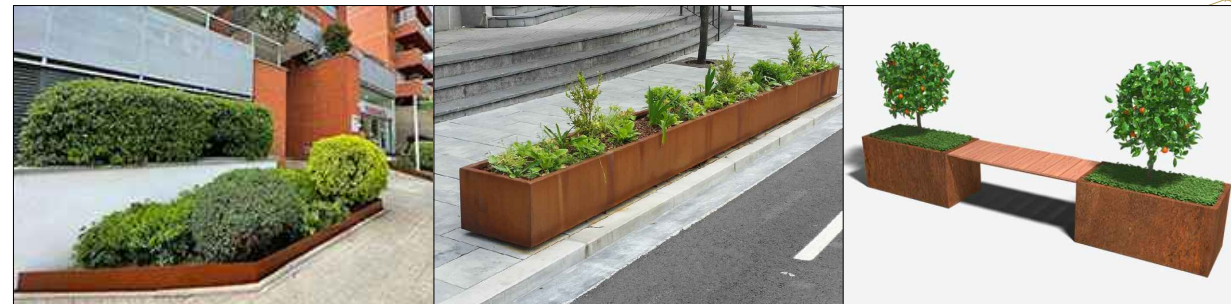


Trasllat de la Sínia de Cal Barnet a la Plaça de la Font

Secció de carrer i materials tipus carrer Major d'Abrera



Possible tipologia de jardineria a concretar



SECCIÓ A-A  
esc.: 1/50 (cotes en m)

<p>Títol projecte: <b>2204</b></p> <p>MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA</p>	<p>Promotor:</p>	<p>Arquitecta: ROSER CALAFELL TORRAS Arquitecta Col. N° 68269-1</p>	<p>Escala: </p>	<p>Plànol: PLANTA GENERAL I SECCIÓ TIPUS DE LA URBANITZACIÓ</p>	<p>N°: <b>U.02</b></p> <p>Data: Novembre 2023</p>
--	------------------	---	---------------------	---	---

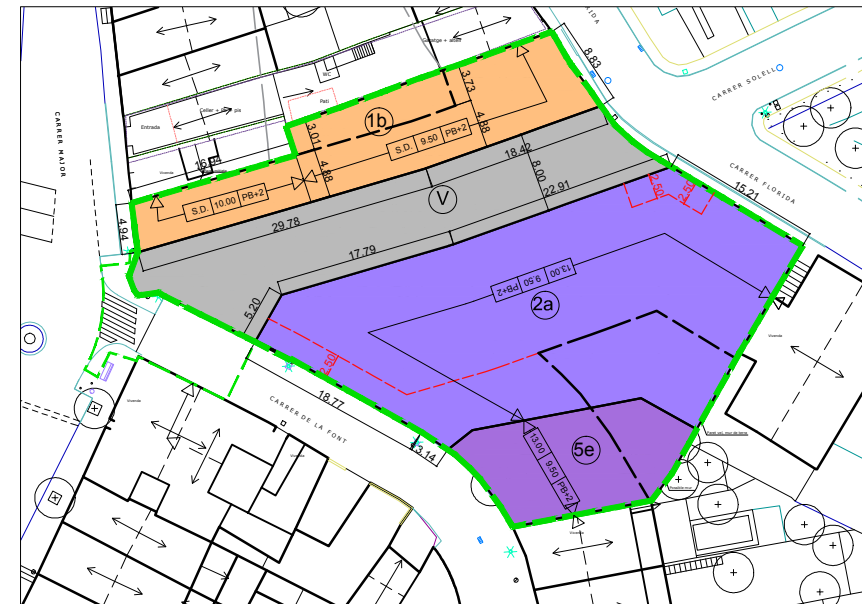




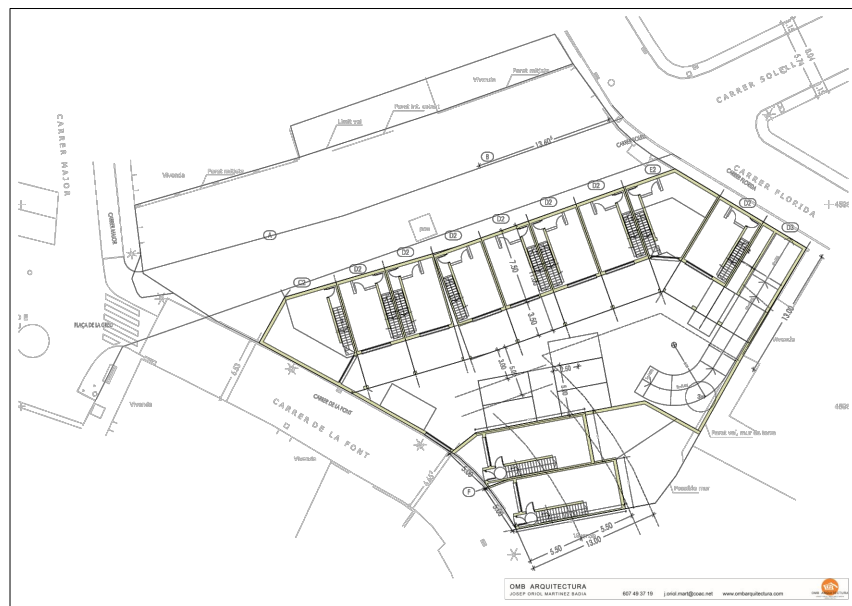
PLANTA SEGONA / PLANTA SOTACOBERTA



PLANTA COBERTES



PLANTA D'ORDENACIÓ PROPOSADA PER LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT



PLANTA BAIXA / PLANTA SOTERRANI



PLANTA PRIMERA / PLANTA BAIXA



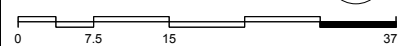
PLANTA SEGONA / PLANTA PRIMERA

DATA HORA: 20111023 9:35:47  
 NOM ARXIU: Z:\Rosar\FINAN2\_PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera\03\_PLANS\A.01-A.03\_Avantprojecte No Vinculant.dwg

**Títol projecte:**  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

**Promotor:**  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

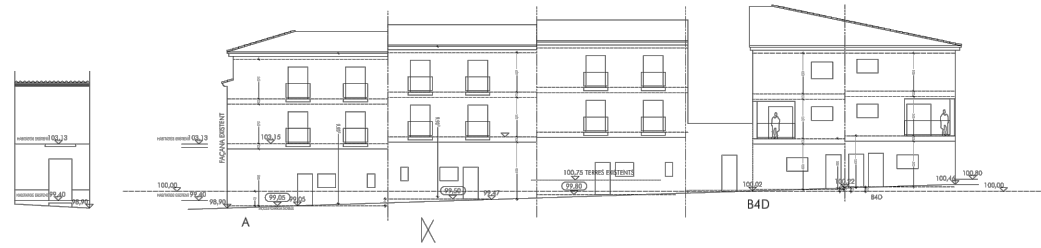
**Arquitecta:**  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

**Escala:**  
 DIN A3: 1 / 750  


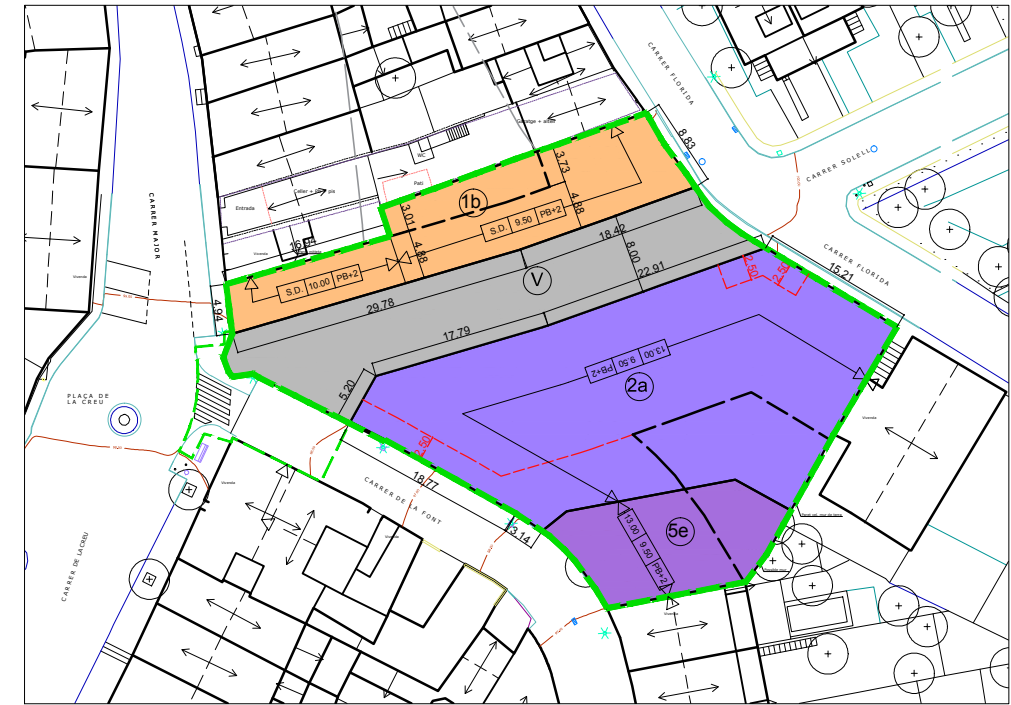
**Plànol:**  
 AVANTPROJECTE NO VINCULANT  
 RESUM DE PLANTES  
 (AUTOR: OMB ARQUITECTURA)

**Nº:** A.01  
**Data:** Novembre 2023

HABITATGES EN CLAU 1a

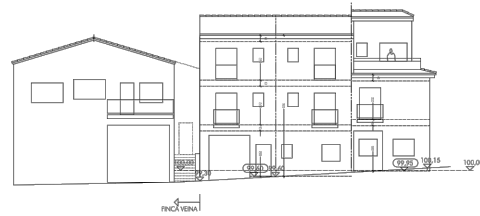
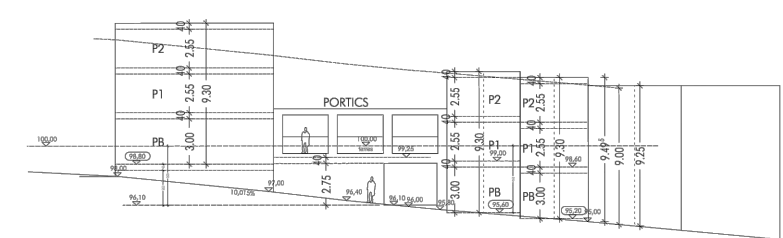
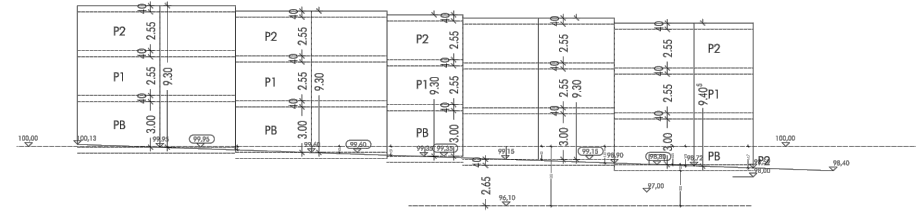
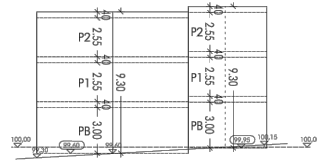


ALÇAT CARRER MAJOR I PROLONGACIÓ CARRER SOLELL (FUTUR CARRER HORT DE CAL BARNET)



PLANTA D'ORDENACIÓ PROPOSADA PER LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

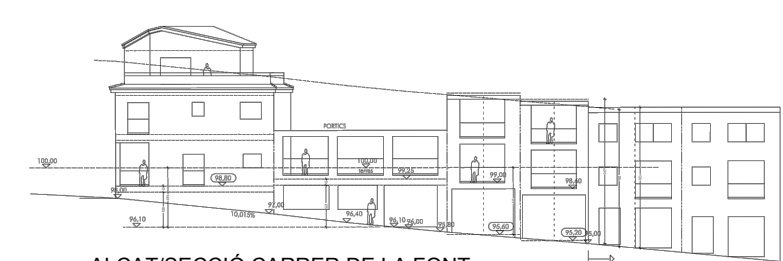
HABITATGE EN CLAU 2a | 5e



ALÇAT/SECCIÓ CARRER FLORIDA  
PROMOCIÓ D'HABITATGES PLURIFAMILIARS (Clau 2a)



ALÇAT/SECCIÓ PRLONGACIÓ CARRER SOLELL (FUTUR CARRER HORT DE CAL BARNET)  
PROMOCIÓ D'HABITATGES PLURIFAMILIARS (Clau 2a)



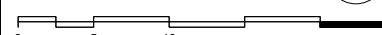
ALÇAT/SECCIÓ CARRER DE LA FONT  
PROMOCIÓ D'HABITATGES PLURIFAMILIARS (Clau 2a) I HABITATGES UNIFAMILIARS (Clau 5a)

DATA: HORA: 20/11/2023 9:35:49  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP-PLANS\A.01-A.03\_Avantprojecte No Vinculant.dwg

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

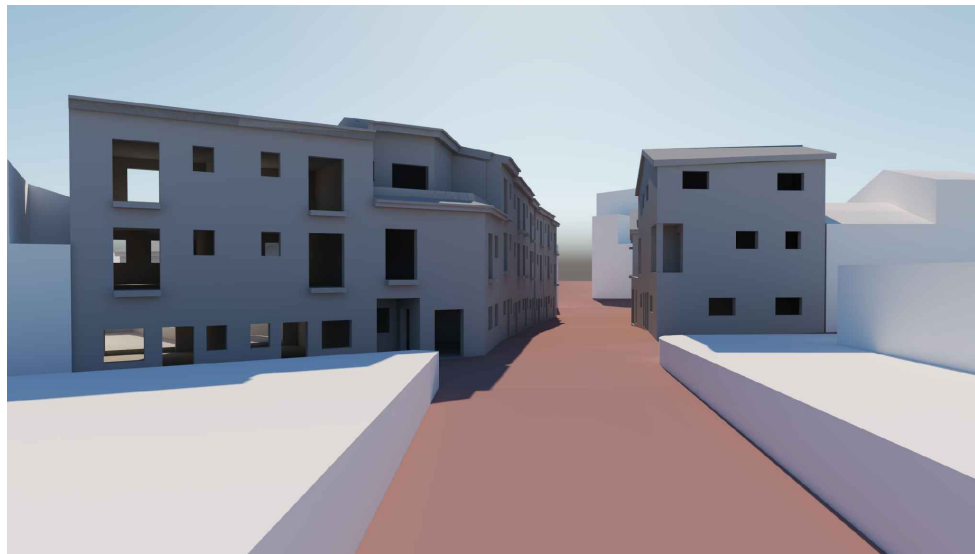
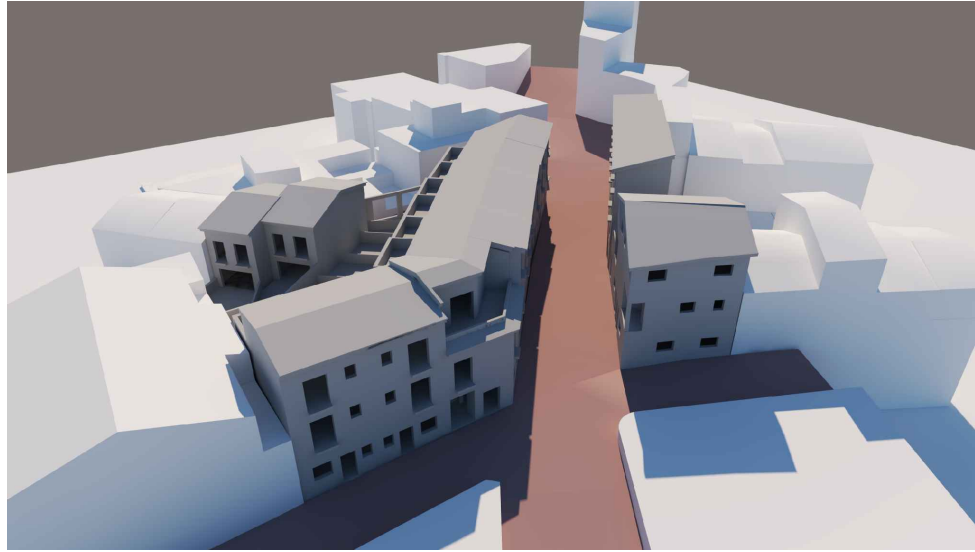
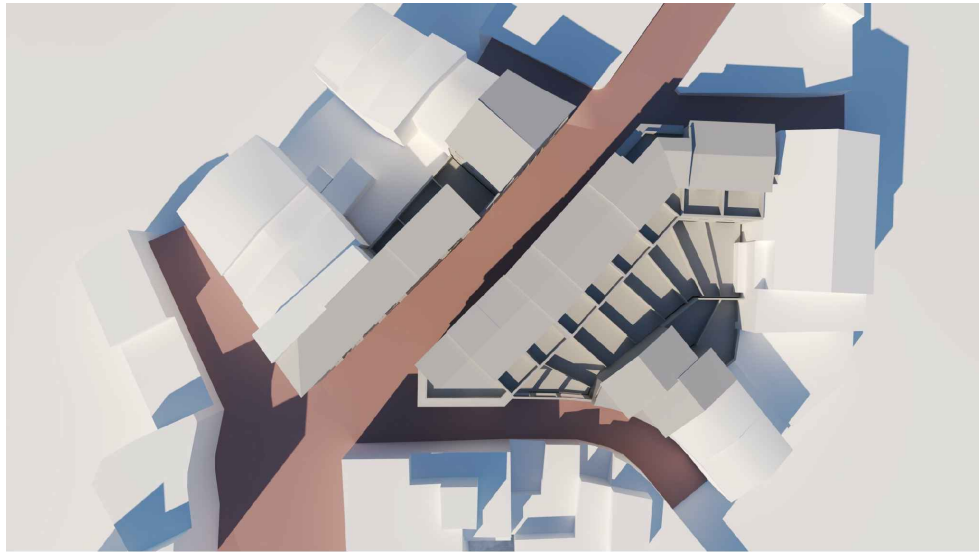
Promotor:  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
 DIN A3: 1 / 500  


Plànol:  
 AVANTPROJECTE NO VINCULANT  
 RESUM ALÇATS I SECCIONS  
 (AUTOR: OMB ARQUITECTURA)

Nº:  
**A.02**  
 Data:  
 Novembre 2023

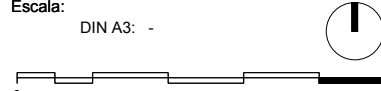


DATA HORA: 20/11/2023 9:35:50  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINQUES\_2\ROSER\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera03\_MP\_PLANS\A.01-A.03\_Avantprojecte No Vinculant.dwg

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Promotor:  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
 DIN A3: -  


Plànol:  
 AVANTPROJECTE NO VINCULANT  
 PROPOSTA VOLUMÈTRICA  
 (AUTOR: OMB ARQUITECTURA)

Nº:  
**A.03.1**  
 Data:  
 Novembre 2023

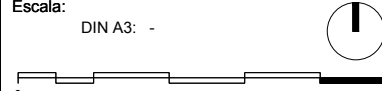


DATA HORA: 20/11/2023 9:35:51  
 NOM ARXIU: Z:\ROSER\FINQUES\_2\ROSER\FINQUES\_2\PROJECTES\2204\_MP\_PUPR\_Abrera03\_MP\_PLANOLS\A.01-A.03\_Avantprojecte No Vinculant.dwg

Títol projecte:  
**2204** MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL  
 D'ORDENACIÓ D'ABRERA I DELIMITACIÓ DE NOU POLÍGON  
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Promotor:  
  
 EUROFINQUES ASSESSORS IMMOBILIARIS, S.L.

Arquitecta:  
 ROSER CALAFELL TORRAS  
 Arquitecta Col. Nº 68269-1

Escala:  
 DIN A3: -  


Plànol:  
 AVANTPROJECTE NO VINCULANT  
 PROPOSTA VOLUMÈTRICA  
 (AUTOR: OMB ARQUITECTURA)

Nº:  
**A.03.2**  
 Data:  
 Novembre 2023