

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 5, DEL PLA
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT
ANDREU DE LLAVANERES.**

**FINCA DE CAN MANDRI, SITUADA A L'AV.
CATALUNYA, NÚM. 24**

JUNY DE 2023

Redacció MPOUM:

Batlle i Roig Arquitectes:

Enric Batlle i Durany

Joan Roig i Duran

Abel Porcar Badal

Col·laboració:

Mercedes Blay Blanc

Tomàs Barreiro Vescovo

Crowe Legal y Tributario

Joaquim Guitart

Duatis Arquitectes

Jordi Duatis Puigdollers

Mar Cabarrocas Salvador

Col·laboració:

Elisabet Prat Alsina

Laura Farran

Coordinació Tècnica:

Traders Simetria Oficina Tècnica

Jordi Abelló Pla

ÍNDEX

D.1. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

2. OBJECTIU

3. INICIATIVA I TITULARITAT DE L'ÀMBIT

4. ÀMBIT DEL PLA

5. ANTECEDENTS HISTÒRICS DE CAN MANDRI

6. ESTAT ACTUAL

7. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I TERRITORIAL VIGENT

8. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

9. PROPOSTA

9.1. Descripció de la proposta

9.2. Justificació del canvi de qualificació urbanística

9.3. Quadre resum

9.4. Justificació del compliment dels estàndards d'espais lliures i d'equipaments

9.5. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

9.6. Informe ambiental

10. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

12. MEMÒRIA SOCIAL

10.1. Memòria social

10.2. Impacte de gènere

13. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

14. PLA D'ETAPES

D.2. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL III. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

D.3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

PLÀNOLS ESTUDI PREVI ORIENTATIU, NO NORMATIUS

A. ANNEXOS

ANNEX 1. CERTIFICACIÓ REGISTRAL DE LA FINCA

ANNEX 2. INFORME D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

D.1 MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ

Can Mandri és una casa senyorial situada al centre urbà de Sant Andreu de Llavaneres, alineada amb l'av. Catalunya i el carrer de Sant Joan i mitgera amb la finca situada a l'av. Catalunya 22. La finca té un jardí posterior envoltat per una tanca alineada al mateix carrer de Sant Joan i al carrer del Cardenal Vives.

Segons la seva configuració actual, és un edifici de planta rectangular que consta de planta baixa i dos plantes pis amb coberta a tres aigües. La primera construcció data de 1380 i es van afegir nous cossos l'any 1687 i 1829.



L'ús original és el d'habitatge i encara no s'ha destinat a cap altre encara que, d'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) aprovat definitivament en data 27 de gener de 2011, els usos actualment admesos són: terciari i dotacions privades en oficines. Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei, i amb un sostre màxim del 15% del sostre total admès.

L'edificació principal està inclosa en el catàleg de béns del POUM amb un nivell de protecció B i amb categoria d'intervenció B, element d'interès Històric Artístic i Arquitectònic. La tanca del carrer Cardenal Vives té una font que forma part d'aquesta i també està inclosa en el catàleg de béns del POUM amb un nivell de protecció B i amb categoria d'intervenció B.

2. OBJECTIU

L'objectiu d'aquest document és el canvi de qualificació de la finca per atorgar-li la qualificació de subzona d'habitatge unifamiliar en parcel·la tradicional, clau 5d, subzona 5d1 parcel·la tradicional-patrimoni, qualificació inicialment atorgada en el document d'aprovació inicial del POUM i que s'adapta més a la configuració de l'edificació.

Per aconseguir l'anterior objectiu, es proposa preveure una actuació de transformació urbanística de dotació, definida a la Disposició addicional segona, punt tercer, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

3. INICIATIVA I TITULARITAT DE L'ÀMBIT

La present Modificació puntual número 5 del POUM (MPOUM) és proposada pels titulars de la finca, però l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, d'acord amb el que disposa l'article 101.3 del TRLUC, n'assumeix la iniciativa i tramita la proposta de modificació de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

La titularitat dels sòls que integren el recinte de la finca de Can Mandri correspon a

[redacted] en una cinquena part indivisa cadascuna i [redacted]
[redacted] en una vint-i-cinquena part indivisa cadascun.

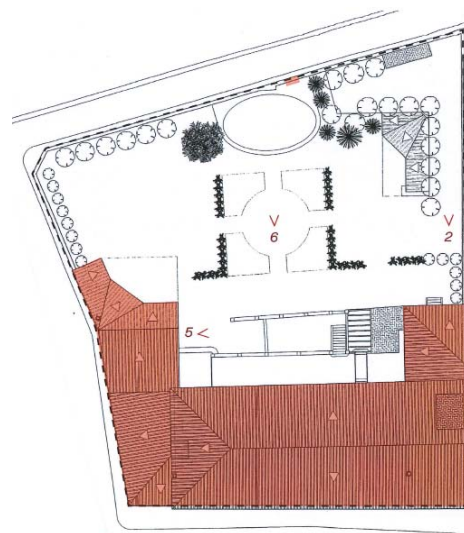
4. ÀMBIT DEL PLA

L'àmbit de la present MPOUM es correspon amb la finca situada a l'av. Catalunya, núm. 24, de Sant Andreu de Llavaneres, objecte de la fitxa de Patrimoni Arquitectònic de l'element número CB_NU 29 del catàleg de béns protegits del POUM. Té una superfície de 2.160,94 m².

Finca amb referència cadastral número 7027003DG5072N0001JG de 2.135 m² de superfície gràfica cadastral i amb 1.847 m² de superfície construïda.

La referida finca es correspon amb la finca registral número 887, inscrita al Registre de la Propietat de Mataró número 4, tom 3777, llibre 287 de Sant Andreu de Llavaneres, foli 83, inscripció 6ª.

S'adjunta com ANNEX 1 la certificació registral de la finca.



5. ANTECEDENTS HISTÒRICS DE CAN MANDRI

Al lloc actual hi havia una antiga casa rural de l'any 1380 amb una teulada a dos vessants. D'aquesta primera casa se'n conserva la cuina. L'any 1687 s'hi van afegir nous cossos (entre ells, una nova cuina). El 1829 s'aixecà el cos central de la part més antiga, més alt que la resta. L'última reforma fou l'any 1950, i deixà la casa en la configuració actual.

Es tracta d'un edifici de planta rectangular que consta de planta baixa i dos pisos. La coberta és a tres aigües. La façana, força allargada, té obertures de llinda recta amb brancals i àmpits de pedra picada. La façana acaba amb una doble cornisa. Hi ha una petita finestra del segle XVII amb una inscripció.



Durant el segle XVII pertanyia a la família Carcassés. El 1734 està documentat Joan Mandri Carcassés. L'últim Mandri va morir a final del segle XVIII, el qual va deixar la propietat a la seva filla única, casada amb Antonio Dionisio Ferret.

En fou propietari el baró d'Ovilvar (Arcadi de Balaguer i Costa), que l'obtingué per herència i actualment és propietat dels seus descendents.

6. ESTAT ACTUAL

D'acord amb un aixecament actual, el conjunt té un total de 1.959,50 m² (incloent cos principal i porxos) i està format per les edificacions del cos principal de PB+2 més els cossos dels dos extrems de PB+1, i dos porxos de planta baixa amb façana al jardí, un exempt i altre adossat a l'edificació principal.

En la part posterior de l'edificació es troba el jardí limitat per una tanca als carrers de Sant Joan i del Cardenal Vives. El jardí es troba a nivell de la planta primera, però té un pati a nivell de planta baixa que dona sortida, ventilació i il·luminació a aquesta planta i que es comunica amb el jardí mitjançant escales.



Al jardí es conserva l'antiga bassa i al carrer Cardenal Vives la tanca i la font inclosa al catàleg.



El jardí i la seva vegetació presenten un estat de conservació modest però conserven alguns elements d'interès.



Actualment el conjunt es troba tancat a l'espera de futures actuacions.

En general, el conjunt presenta un bon estat de conservació, però requereix d'una gran reforma i rehabilitació. La distribució i la relació entre les plantes de l'edificació és caòtica. La superfície construïda és excessiva per un únic habitatge unifamiliar.

7. PLANEJAMENT URBANÍSTIC I TERRITORIAL VIGENT

El planejament aprovat amb incidència sobre l'àmbit és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 27 de gener de 2011, tot condicionant-se la seva publicació i executivitat a la presentació d'un text refós, que va obtenir la conformitat de la referida Comissió el 20 de setembre de 2012. L'acord es va publicar en el DOGC de data 5 de març de 2013. El règim urbanístic de la finca:

- **Classificació del sòl:** sòl urbà consolidat.
- **Qualificació:** terciari i dotacions privades en oficines, subzona 8a1.
- **Usos admesos:** terciari i dotacions privades en oficines. Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei, i amb un sostre màxim del 15% del sostre total admès.
- **Condicions de l'edificació:** L'edificació principal està inclosa en el catàleg de béns del POUM (fitxa CB_NU29), Can Mandri, amb les determinacions següents:

- Nivell de protecció B. Són aquells elements del catàleg que mantenen un valor històrico-artístic arquitectònic en sí mateixos i que no tenen consideració de BCIN. Segons la Llei 9/1993 aquests béns poden ser declarats Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural.
- Tipus de protecció total. Inclou el respecte per edificació i jardins o espais del seu entorn. La protecció afecta a tots els seus elements físics exteriors (façana, cobertes...) així com al respecte pels materials originals, els patis o jardins, els espais no edificats, arbrats o sense, situats entorn de l'element. L'edificació que cal protegir, així com l'espai del seu entorn associat al mateix que cal protegir, i si s'escau millorar el seu tractament, s'assenyalen en el plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM.
- Categoria d'intervenció tipus B. Corresponen a aquesta categoria els edificis a protegir del catàleg en els que no s'admeten ampliacions de l'edificació catalogada i els diferents tipus d'actuacions permeses, han de restringir-se a la volumetria definida per l'edificació existent i identificada en els plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM.

- **Edificabilitat:** 1.880,41 m² de sostre existent.

L'àmbit té un altre element inclòs en el catàleg de béns del POUM (fitxa CB_NU34), la Font del carrer del Cardenal Vives que forma part de la tanca posterior de la finca de Can Mandri.

Al plànol d'informació 6 hi ha les fitxes dels dos elements.

D'altra banda, cal assenyalar que a nivell de planejament territorial regeix el Pla territorial metropolità de Barcelona aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010.

8. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

L'objectiu de la present MPOUM s'ajusta a la finalitat definida a la Disposició addicional segona, apartat 3, del TRLUC.

El referit apartat de la Disposició Addicional segona del TRLUC admet que es puguin tramitar modificacions puntuals del planejament sobre terrenys de sòl urbà consolidat, als efectes de preveure actuacions de dotació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, donin lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment d'edificabilitat o de la densitat de parcel·les concretes, amb la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes i la corresponent cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En el present cas, i com resulta del present document de Modificació, es planteja una actuació que es limita, mitjançant un canvi de qualificació urbanística, a modificar els usos de la parcel·la que és objecte de l'actuació i a incrementar-ne la densitat, sense augment d'edificabilitat.

Per a aquests supòsits, l'apartat quart de la Disposició Addicional segona preveu, d'una banda, l'aplicació de les obligacions de reserva de sistemes previstes a l'article 100.4 del TRLUC i, d'altra banda, el deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic previst a l'article 43.1.b del mateix text legal.

D'acord amb l'article 100.4 del TRLUC, en sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació, s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.
- c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

En el cas de la present MPOUM, la mateixa comporta únicament un increment de la densitat, sense increment de sostre, essent per tant aplicables les previsions de l'apartat 2 de l'article 100, segons el qual s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge.

D'altra banda, d'acord amb l'article 43.1.b del TRLUC, en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, cal cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En el present cas, atès que no es preveu cap increment de sostre, el percentatge de cessió aplicable és del 10% de l'increment de l'aprofitament.

Addicionalment, d'acord amb l'article 46, quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració

competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl i d'habitatge.

Finalment, i d'acord amb l'art. 99 del TRLUC,

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:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

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.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'anterior, el present document: (i) identifica a la memòria els propietaris de la finca que conforma l'àmbit de la Modificació i inclou com a annex una certificació del Registre de la Propietat, (ii) preveu, a l'agenda, l'execució immediata de l'actuació, de forma proporcionada a la seva magnitud, i (iii) inclou una avaluació econòmica de l'operació, com a separata de l'avaluació econòmica i financera. Per contra, no resulten aplicables les condicions recollides a l'apartat 2.a i 3 de l'article 99 del TRLUC, atès que (i) les determinacions del planejament vigent (el POUM) tenen una antiguitat de més de 5 anys i (ii) la modificació no proposa cap increment de sostre edificable ni es refereix a cap sector o polígon d'actuació.

9. PROPOSTA

9.1. Descripció de la proposta

Tal i com s'ha anunciat, l'objectiu principal que es pretén és el canvi de qualificació de la finca per atorgar-li la qualificació de zona d'habitatge unifamiliar en parcel·la tradicional, clau 5d, subzona 5d1. Val a dir, que aquesta qualificació li fou atorgada en el document d'aprovació inicial del POUM però va ser modificada al llarg de la seva tramitació.

Amb aquest objectiu i d'acord amb la Disposició Addicional segona del TRLUC, es tramita la present MPOUM sobre aquest sòl urbà consolidat, als efectes de preveure una actuació de dotació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, doni lloc a la transformació dels usos preexistents i l'augment del paràmetre de densitat.

a. Qualificació proposada

Es proposa la qualificació de subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni, clau 5d1, que regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen pel municipi de Sant Andreu de Llavaneres i que constitueixen elements significatius del paisatge urbà i que el POUM proposa mantenir com un patrimoni del paisatge urbà del conjunt de la vila.

Conseqüentment, es proposa modificar la qualificació urbanística de la fitxa de Can Mandri a subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni, clau 5d1.

b. Criteris d'ordenació

D'acord amb l'article 164 del POUM de Sant Andreu de Llavaneres i el catàleg de béns del POUM, les condicions de parcel·lació i de l'edificació són les següents:

- Es considera una condició bàsica de l'ordenació d'aquest teixit el parcel·lari actual de forma que no es podrà subdividir.

- Bé inclòs en el catàleg de béns del POUM (fitxa CB_NU29), Can Mandri:

- Tipus de protecció total. Inclou el respecte per edificació i jardins o espais del seu entorn. La protecció afecta a tots els seus elements físics exteriors (façana, cobertes...) així com al respecte pels materials originals, els patis o jardins, els espais no edificats, arbrats o sense, situats entorn de l'element. L'edificació que cal protegir, així com l'espai del seu entorn associat al mateix que cal protegir, i si s'escau millorar el seu tractament, s'assenyalen en el plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM.
- Categoria d'intervenció tipus B. Corresponen a aquesta categoria els edificis a protegir del catàleg en els que no s'admeten ampliacions de l'edificació catalogada i els diferents tipus d'actuacions permeses, han de restringir-se a la volumetria definida per l'edificació existent i identificada en els plànols d'ordenació sobre Qualificació detallada del sòl a escala 1/2.000 del POUM.

Per realitzar les obres de restauració o possibles actuacions regulades al títol II de la normativa del catàleg es requereix de la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic de desenvolupament.

- Edificabilitat màxima: 1.880,41 m²
- Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la. Altrament s'acceptarà un major nombre d'habitatges en les parcel·les i edificis existents i legalment establerts, sempre i quan es donin totes les condicions següents:
 - En parcel·les existents, que tinguin una superfície de sòl superior al doble de dimensió de la parcel·la mínima normativa i de les parcel·les de l'entorn.
 - En edificacions existents, que tinguin una superfície de sostre superior al doble de dimensió dels habitatges de l'entorn.
 - Les unitats d'habitatge no sobrepassaran del que resultaria el menor dels valors següents: la superfície de sòl de parcel·la per la parcel·la mínima de l'entorn o la superfície mínima de sostre dels habitatges de l'entorn.
 - En qualsevol cas no donarà una densitat superior a la que resultaria de dividir per 240 m² el sostre existent.
 - La divisió en habitatges no comportarà en cap cas divisió del sol lliure de la parcel·la o jardí, havent de mantenir una unitat d'arquitectura i espais lliures o jardí tal i com està actualment.
- Usos:
 - Habitatge unifamiliar dominant.
 - Habitatge plurifamiliar segons les condicions establertes per la densitat màxima.

- Residencial especial: compatible.
- Hotel·er condicionat als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- Comerç petit. Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- Oficines i serveis. Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- Restauració condicionat als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- Educatiu condicionat a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen.
- Assistencial condicionat a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen
- Sanitari condicionat a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen
- Sociocultural condicionat a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen
- Administratiu condicionat a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen
- Esportiu: compatible.

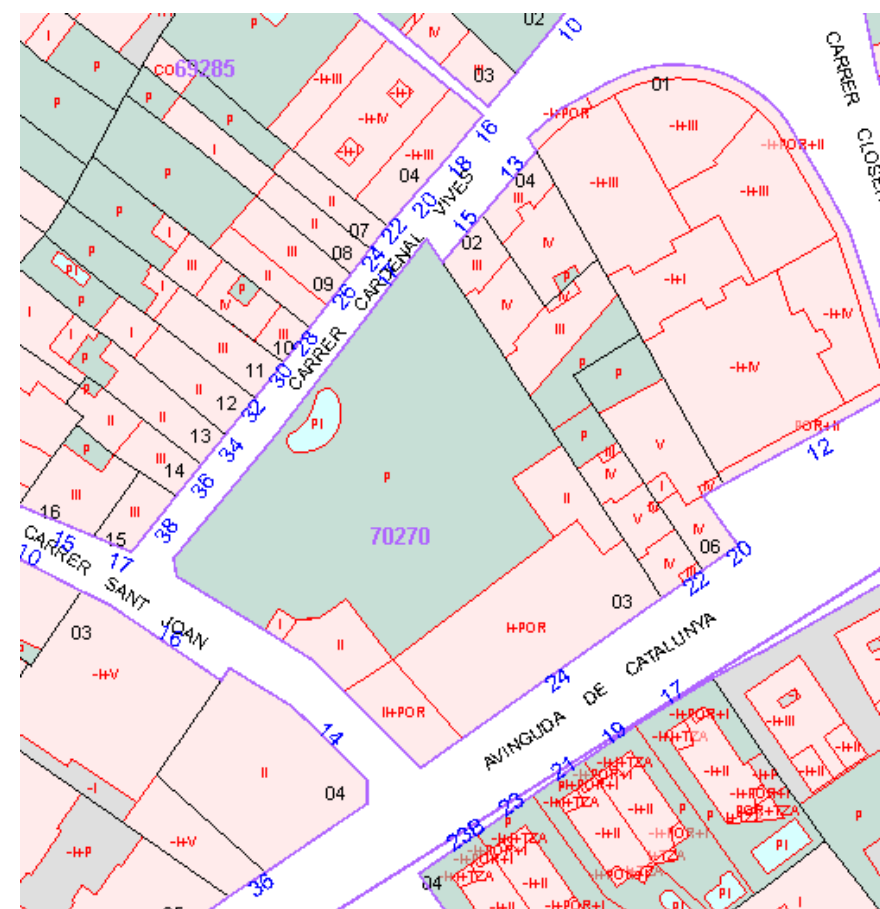
c. Justificació de la densitat màxima d'habitatges

L'ús dominant de la zona 5d és l'habitatge unifamiliar però pot haver un major nombre d'habitatges sempre que es donin les condicions establertes per l'article 164.4.2 del POUM.

L'edifici existent està legalment establert i es donen totes les condicions per a un màxim de 7 habitatges:

- No hi ha una parcel·la mínima normativa de la subzona 5d1 però la superfície és molt superior a la parcel·la mínima de l'entorn de 120 m².
- L'edificació existent de 1.880,41 m² de sostre és superior al doble de dimensió dels habitatges de l'entorn: av. Catalunya, 12: habitatge de 100 m²st; av. Catalunya, 17-23: habitatges d'entre 238 i 313 m²st; c. Cardenal Vives, 38: habitatge de 159 m²st; c. Cardenal Vives, 36: habitatges de 53 i 198 m²st; c. Cardenal Vives, 34: habitatges de 98 i

114 m²st; c. Cardenal Vives, 32: habitatge de 89 m²st; c. Cardenal Vives, 30: habitatges de 95, 95 i 111 m²st; c. Cardenal Vives, 28: habitatges d'entre 52 i 94 m²st.



- Les unitats d'habitatge no han de sobrepassar del que resulta el menor dels valors següents: la superfície de sòl de parcel·la per la parcel·la mínima de l'entorn (120 m² i 200 m²) o la superfície mínima de sostre dels habitatges de l'entorn. I no pot ser superior a la que resulta de dividir per 240 m² el sostre existent:
1.880,41 m² de sostre / 240 m² = 7,83 habitatges.
- La divisió en habitatges no comportarà en cap cas divisió del sol lliure de la parcel·la o jardí, havent de mantenir una unitat d'arquitectura i espais lliures o jardí tal i com està actualment.

d. Reserves per a sistemes i la corresponent cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic

D'acord amb l'article 100 del TRLUC, en sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació i la modificació comporta únicament l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge.

I, d'acord amb l'article 43.1.b del TRLUC, en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació.

En el present cas, s'estableix que els referits deures de cessió es substituiran per llur equivalent econòmic, d'acord amb allò establert, respectivament, a l'article 100.4.c).2n i 46 del TRLUC.

9.2. Justificació del canvi de qualificació

1. El POUM qualifica l'àmbit de la present modificació de subzona de terciari i dotacions en oficines, clau 8a1, quan en general, qualifica amb aquesta zona 8 a un conjunt d'edificacions tradicionals incloses en el catàleg però que ja tenen assignats usos o condicions concretes que considera oportú mantenir.

Tanmateix, aquesta finca no té l'ús que se li assigna.

2. Les motivació per la qual se li va assignar la qualificació de subzona de terciari i dotacions en oficines, clau 8a1, poc adequada a l'edificació existent, és la següent:

- El règim urbanístic de la finca previ al POUM venia determinat per la revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament que la qualificava de zona d'edificació antiga, d'antic dispers, subzona 1b: el tipus d'edificació és aïllat amb habitatge unifamiliar únic o agrupat respectant la trama urbana antiga.
- En el POUM vigent s'estableix una nova zona d'habitatge unifamiliar en parcel·la tradicional, clau 5d, adequada per aquest tipus d'edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen pel municipi.
- Per provenir de la zona d'edificació antiga, subzona 1b, i al no haver tingut altre ús que el d'habitatge, el document de POUM aprovat inicialment per l'Ajuntament en data 10 d'abril de 2006, va qualificar la finca de Can Mandri de zona d'habitatge unifamiliar en parcel·la tradicional, clau 5d, a més d'incloure-la en el catàleg de béns protegits.

En el termini d'exposició pública, el Sr. Joaquim Vives Sainz i el Sr. Francisco Aibar Crisol, actuant com a administradors de la societat Garrull Promocions, SL, van presentar un escrit d'al·legacions on es manifestava que dita societat era propietària de la finca situada a l'avinguda de Catalunya, 24-26 i s'al·legava que per tal de garantir la conservació de l'edificació, i atenent la seva posició en el centre urbà, seria més adient que la finca passés a tenir la qualificació de subzona 8a (dotacions oficines) o 8c (dotacions comercials).

Com a conseqüència de l'estimació d'aquesta al·legació, el POUM aprovat provisionalment i successius documents van qualificar la finca de subzona de terciari i dotacions en oficines, clau 8a1.

Val a dir que, la societat Garrull Promocions, SL no era propietària de la finca quan va presentar l'escrit d'al·legacions, ja que la finca pertany a la família de Balaguer des que el baró d'Ovilvar (Arcadi de Balaguer i Costa) l'obtingué per herència.

De totes maneres, la nova qualificació que es proposa, subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni, clau 5d1, és més adequada per aquest tipus d'edificació tradicional unifamiliar, principalment per la seva configuració i per l'ús històric de la finca i el dominant de la zona. La nova qualificació està més d'acord amb aquest tipus d'edificacions tradicionals incloses en el catàleg de béns protegits, i en concret amb l'edificació de Can Mandri.

Cal dir, a més a més, que la modificació que es proposa constitueix una oportunitat valuosa per tal de poder impulsar la recuperació de la finca, posant en valor els atributs que en justifiquen la catalogació, en benefici del municipi i l'interès públic. A més a més, aquesta actuació ha de permetre superar l'actual situació de manca d'utilització i inactivitat a la finca, derivada d'un règim urbanístic poc coherent amb el passat i les circumstàncies de la mateixa, contribuint, així, a revitalitzar el seu entorn físic immediat i proper.

Adicionalment a l'anterior, i a la vista d'allò establert a l'article 97.2 del TRLUC, val a dir que la proposta que es formula no s'inscriu en cap dels supòsits en els quals, segons aquest article, cal fer una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general. En efecte: (i) la present MPOUM no afecta terrenys que siguin ni bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, ni bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge; (ii) l'ordenació proposada és plenament coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, la qual cosa s'evidencia pel simple fet que la versió del POUM aprovada inicialment ja preveia la qualificació que ara es proposa recuperar; (iii) l'actuació que es planteja és plenament coherent amb el planejament territorial aplicable i (iv) apareix una projecció adequada dels interessos públics, que com s'ha exposat es tenen en compte i justifiquen, amb els interessos privats concurrents, la solució proposada.

9.3. Quadre resum

Qualificació	Clau	Sòl	Sostre	Densitat
Habitatge en parcel·la tradicional-patrimoni	5d1	2.160,94 m ²	Existent	7 habitatges
Total		2.160,94 m ²	Existent	7 habitatges

9.4. Justificació del compliment dels estàndards d'espais lliures i d'equipaments

El canvi de qualificació de l'àmbit de Can Mandri comporta que es pugui donar un augment de la densitat d'habitatges de fins a 7 unitats.

D'acord amb l'article 100 del TRLUC, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, és a dir, 70 m².

I, d'acord amb el mateix article, en el cas que les reserves exigides no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

El fet de ser un bé inclòs en el catàleg de béns del POUM amb un àmbit de protecció total que inclou el respecte per l'edificació i jardins o espais del seu entorn i la configuració que té el recinte, fan que les reserves exigides no es poden emplaçar en el mateix àmbit i es proposi substituir per l'equivalent del seu valor econòmic.

La configuració i elements que conformen aquest àmbit fan difícil la segregació d'una porció de 70 m² per destinar-la a sistemes. L'àmbit es troba tancat, d'una banda per l'edificació alineada a l'av. Catalunya i al carrer de Sant Joan, i d'altra banda, per la tanca i la vegetació que l'acompanya. Es difícil trencar aquest conjunt homogeni per segreguar una porció de 70 m². La tanca en si mateixa i els elements que formen part d'ella, el portal, el parament de la bassa, la Font són elements que cal protegir com a part de l'entorn de Can Mandri i, com ja s'ha dit, la Font del carrer del Cardenal Vives està inclosa en el catàleg de béns del POUM amb un nivell de protecció B i amb categoria d'intervenció B.



9.5. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

D'acord amb l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació d'avaluació i de la mobilitat generada, no és obligatori incloure en aquest supòsit, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que la present modificació del POUM no comporta classificació de nou sol urbà ni urbanitzable.

9.6. Informe ambiental

D'acord amb allò previst a la Disposició addicional vuitena, apartat 6 de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmic, la present modificació puntual del POUM no es troba subjecte a avaluació ambiental estratègica, en la mesura en que es refereix només a sòl urbà i no estableix el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

La rehabilitació haurà de ser respectuosa amb el conjunt protegit i les intervencions seran el màxim respectuoses amb l'entorn.

Per tal de minimitzar els impactes més rellevants es proposen una sèrie de mesures correctores que el projecte derivat hauria de tenir en compte:

- Eco eficiència en l'edifici.
- Reduir la demanda energètica de l'edifici a través del disseny passiu i la generació d'energia renovable.
- Aïllament acústic dels edificis que garanteixi la normativa de soroll en el seu interior i cap a l'exterior.
- Instal·lar aparells de minimització del consum d'aigua en l'edifici.
- Mitigació del canvi climàtic: Rehabilitar l'edifici pensant en minimitzar la contribució a la illa de calor

10. PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Es descriuen breument a continuació les fases de la tramitació i les fites relatives als mecanismes d'iniciativa, informació i participació ciutadana:

Fase d'informació i comunicació:

- Acord d'aprovació inicial de la Modificació del POUM. L'edecte serà publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, premsa, el lloc web de l'Ajuntament i al tauler d'edicte del propi Ajuntament.
- Obertura d'un període d'informació pública del document d'aprovació inicial pel termini mínim d'un mes: publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, premsa, el lloc web de l'Ajuntament i al tauler d'edicte del propi Ajuntament
- El contingut del document aprovat inicialment podrà ser consultat a la pàgina web de l'Ajuntament.

Fase d'al·legacions:

- Dins el termini d'informació pública del document d'aprovació inicial els interessats podran formular al·legacions a la proposta aprovada inicialment, mitjançant la presentació dels corresponents escrits als Punts d'Atenció a la Ciutadania de l'Ajuntament.
- Recull, valoració i proposta de resolució de l'informe tècnic-jurídic de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública del document aprovat inicialment.

Fase de retorn:

- L'acord que aprovi provisionalment la Modificació resoldrà l'estimació, desestimació o estimació parcial de les al·legacions presentades en el termini establert a l'efecte. L'esmentat acord i l'informe de valoració de les al·legacions presentades seran notificats als interessats que les hagin presentat.

11. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

S'adjunta com a document ANNEX 2.

El desenvolupament d'aquesta Modificació puntual del POUM es farà mitjançant a tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic de desenvolupament del bé inclòs en el catàleg previ a l'obtenció de la preceptiva llicència d'obres, sense obres d'urbanització a càrrec de l'Administració, però si càrregues urbanístiques i cessions pendents a càrrec del promotor.

D'acord amb la justificació jurídica, la proposta i l'informe d'avaluació econòmica i financera, i ateses les característiques singulars de la finca, s'ha considerat no situar les reserves de sistemes exigides en el mateix àmbit (70 m²) i substituir-les per l'equivalent del seu valor econòmic. S'ha realitzat un estudi de mercat de solars residencials inclosos en un radi de 500 metres i s'ha obtingut un valor unitari mig de 311,27 €/m² sòl:

311,27 €/m² sòl x 70 m² = 21.789 €*

*Aquest valor s'actualitzarà en el moment que es faci efectiu el pagament mitjançant l'IPC.

D'altra banda, no hi ha alternatives d'ordenació raonables per materialitzar la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic respecte a l'aprofitament actual i es proposa substituir-la pel seu equivalent en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl i habitatge:

Valor del sòl residencial = 478.110 €

Valor del sòl terciari = 164.771 €

10% de l'increment d'aprofitament = 31.333,90 €*

Aquest valor s'actualitzarà en el moment que es faci efectiu el pagament mitjançant l'IPC.

De les determinacions del present planejament, així com de la seva execució, no se'n deriven càrregues econòmiques per a l'Administració. És a dir, que la present actuació no suposarà una càrrega incremental de cap tipus per a les arques públiques, atès que consisteix en la rehabilitació integral d'un conjunt existent.

De l'estudi de viabilitat econòmica es comprova que el valor del sòl abans de transformar, que deriva del planejament proposat, és superior al valor actual del sòl amb un ús terciari i la operació és rendible econòmicament.

El canvi d'ús de proposta la present modificació considerem que és imprescindible per posar en valor l'edifici existent de Can Mandri atès que l'escassa viabilitat de l'ús d'oficines impediria la seva rehabilitació.

12. MEMÒRIA SOCIAL

12.1. Memòria social

Els objectius d'aquesta modificació del POUM no inclouen la producció d'habitatges protegits ni reserves de sòl a que fa referència l'article 34.3 del TRLUC, atès que no augmenta el sostre previst al planejament vigent.

Per aquest motiu, no és necessària la memòria social establerta a l'article 59.1h, de l'esmentat text legal.

12.2. Impacte de gènere

D'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com per exemple la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas de vianants, la renovació d'un barri, d'un equipament o d'una gran avinguda. La ciutat i el seu espai urbà cal que incorporin en la seva transformació la suma d'actuacions de diferent abast però que repercuteixen i fan millorar la vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte en el planejament, les activitats i relacions socials en l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

D'acord amb el Manual d'urbanisme de la vida quotidiana, l'urbanisme amb perspectiva de gènere busca la manera de permetre i donar suport espacial i temporal a les necessitats quotidianes i, alhora, ser respectuós amb els ecosistemes.

Diagnosi inicial

Can Mandri és una finca tradicional que data del s. XIV - s. XVII, es tracta d'un edifici de planta rectangular i consta de planta baixa i dos pisos amb un jardí posterior tancat per murs alts i opacs. L'ús actual és d'oficines i l'edifici es troba tancat a l'espera de noves oportunitats d'actuació.

Tot això fa que l'edifici es percebi com a un recinte tancat, poc permeable i sense obertures que no genera sensació de confort i seguretat en caminar pels carrers estrets confrontants.

Propostes per la millora la vida quotidiana de l'entorn

Las propostes de millora es lliguen principalment al canvi d'ús de la parcel·la, ja que, l'edificació és un ben patrimonial i està protegida, per tant, no es poden fer actuacions per millorar la permeabilitat del mur del jardí amb el carrer ni endarrerir el mur per fer més amplis els carrers.

La proposta d'aquesta MPOUM és el canvi d'ús terciari i actualment obsolet per un ús d'habitatge més adequat a la tipologia de l'edificació. Això pot generar fins a 7 habitatges nous al barri que dinamitzin més la zona i incrementin la massa crítica d'usuaris de la xarxa de vida quotidiana del nucli antic.

13. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

Atès que el present Pla estableix que les reserves per a sistemes i la corresponent cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic, són substituïdes per llur equivalent econòmic, no és necessari delimitar cap polígon d'actuació ni serà necessària la tramitació d'instruments de gestió per a la seva execució.

Les cessions es produiran quan s'atorgui la pertinent llicència d'obres de Can Mandri, d'acord amb la possibilitat prevista en el darrer incís de l'apartat 4 de la disposició addicional segona del TRLUC.

14. PLA D'ETAPES

Es preveu un termini de 2 anys des de l'aprovació definitiva del present Pla per iniciar el seu desenvolupament.

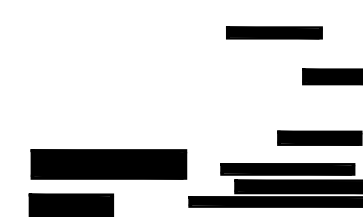
En concret, es preveu presentar el Pla especial en un termini màxim de 2 anys des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la present modificació, i sol·licitar les autoritzacions municipals necessàries per a fer efectiu el projecte de rehabilitació en un termini de màxim de 2 anys des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Especial.

Barcelona, juny de 2023.

Els redactors,



Enric Batlle Durany



Joan Roig Duran



Abel Porcar Badal

Batlle i Roig Arquitectura, SLP



Joaquim Guitart

Crowe Legal y Tributario

D.2 NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1. Objectiu

La present Modificació puntual número 5 del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (**MPOUM**) té per objectiu el canvi de qualificació de la finca objecte d'actuació per atorgar-li la qualificació de subzona d'habitatge unifamiliar en parcel·la tradicional, clau 5d, subzona 5d1, parcel·la tradicional-patrimoni, qualificació inicialment atorgada en el document d'aprovació inicial del POUM i que s'adapta més a la configuració de l'edificació.

Per aconseguir l'anterior objectiu, es proposa preveure una actuació de transformació urbanística de dotació, definida a la Disposició addicional segona, apartat tercer, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 2. Àmbit

L'àmbit del present Pla es correspon amb la finca situada a l'av. Catalunya, núm. 24, de Sant Andreu de Llavaneres, objecte de la fitxa de Patrimoni Arquitectònic de l'element número CB_NU 29 del catàleg de béns protegits del POUM. Té una superfície de 2.160,94 m².

Art. 3. Marc legal

Aquesta MPOUM s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret 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"), les Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (POUM) i altres disposicions d'aplicació.

Art. 4. Contingut

El contingut d'aquesta MPOUM dona compliment a allò previst a l'article 96 i concordants del TRLUC, així com del RLUC i està format pels documents següents:

- Memòria
- Normes Urbanístiques
- Documentació gràfica
- Annexos

Tenen caràcter normatiu les presents Normes urbanístiques, així com el plànol d'ordenació o.1 i o.2.

Art. 5. Obligatorietat

Les determinacions d'aquesta MPOUM obliguen per igual a l'Administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, han de subjectar-se a la mateixa.

Art. 6. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats de la MPOUM expressats en la Memòria i de conformitat amb el que disposa el Capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil.

En cas de discordança entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les segones d'acord amb l'article 10 del TRLUC. 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. Finalment, prevaldran les que generin majors cessions de sòl.

Art. 7. Normativa aplicable

En tot allò que no sigui objecte de regulació específica en les Normes i els plànols d'ordenació d'aquesta MPOUM, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del POUM.

Art. 8. Modificació

Les previsions d'aquesta MPOUM podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons preveu la legislació vigent i en concret l'article 96 del TRLUC.

Art. 9. Vigència

La vigència d'aquesta MPOUM serà indefinida en tant que no es procedeixi a la seva revisió o modificació.

Art. 10. Iniciativa

D'acord amb el que estableix l'article 101.3 del TRLUC, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres assumeix expressament la iniciativa pública per a la formulació de la MPOUM.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 11. Classificació del sòl

El sòl que constitueix l'àmbit de la present modificació de planejament té la classificació de sòl urbà consolidat.

Art. 12. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta MPOUM es qualifica de subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional-patrimoni, clau 5d1, regulada per l'article 164 de les Normes urbanístiques del POUM i les presents Normes urbanístiques.

Densitat màxima d'habitatges: 7 habitatges

És un bé inclòs en el catàleg de béns del POUM (fitxa CB_NU29), Can Mandri i, en conseqüència, es modifica la qualificació urbanística de la fitxa. Per realitzar les obres de restauració o possibles actuacions regulades al títol II de la normativa del catàleg es requereix de la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic de desenvolupament.

El Pla especial serà coherent amb les determinacions de la Normativa del catàleg de béns a protegir i amb la fitxa corresponent a Can Mandri.

Art. 13. Mesures ambientals dels projectes d'edificació

Els projectes d'edificació que desenvolupin la MPOUM tindran en compte els objectius ambientals definits a la memòria.

Art. 14. Aparcaments

D'acord amb allò establert a l'article 164.6 de les normes urbanístiques del POUM, no es preveu l'obligació de places d'aparcament en la finca, atès que la seva ubicació suposaria distorsions molt rellevants de l'edificació patrimonial que es vol i és necessari mantenir.

TÍTOL III. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Art. 15. Règim general

La present MPOUM estableix a favor dels propietaris el dret de realitzar la rehabilitació de Can Mandri en els termes previstos en les presents Normes Urbanístiques.

D'acord amb la disposició addicional segona del TRLUC, en el present cas resulten aplicables les obligacions: (i) de cessió gratuïta i lliure de càrregues a l'Ajuntament del sòl edificable corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament que comporti l'actuació de dotació

respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació i (ii) de cessió a l'Ajuntament d'una superfície de 10 m² per habitatge destinada a sistemes d'espais lliures i equipaments.

De conformitat amb la possibilitat prevista als articles 46 i 100.4.c).2n del TRLUC, respectivament, es preveu la substitució dels referits deures de cessió pel seu equivalent econòmic. D'acord amb l'informe d'avaluació econòmica els valors són els següents:

(i) Valor del sòl residencial = 478.110 €

Valor del sòl terciari = 164.771 €

10% de l'increment d'aprofitament = 31.333,90 €*

(ii) Valor unitari mig del sòl en un radi de 500 metres = 311,27 €/m² sòl

Reserva mínima de sistemes = 70 m² sòl

Valor reserva de sistemes = 322,27 €/m² sòl x 70 m² sòl = 21.789 €*

*Aquests valors s'actualitzaran en el moment que es faci efectiu el pagament mitjançant l'IPC.

El pagament de les quantitats corresponents es podrà dur a terme, de conformitat amb l'incís final de l'apartat 4 de la Disposició Addicional segona del TRLUC, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra.

Art. 16. Pla d'etapes

Es preveu un termini de 2 anys des de l'aprovació definitiva del present Pla per iniciar el seu desenvolupament.

En concret, es preveu presentar el Pla especial en un termini màxim de 2 anys des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la present MPOUM, i sol·licitar les autoritzacions municipals necessàries per a fer efectiu el projecte de rehabilitació en un termini de màxim de 2 anys des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Especial.

Disposició final única

El contingut de la present MPOUM entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el corresponent Diari Oficial.

D.3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

i.1	SITUACIÓ
i.2	EMPLAÇAMENT
i.3	FOTOPLÀ
i.4	PLANEJAMENT VIGENT POUM. QUALIFICACIONS
i.5.1	ESTAT ACTUAL. QUALIFICACIONS. TOPOGRÀFIC
i.5.2	ESTAT ACTUAL. PLANTA BAIXA
i.5.3	ESTAT ACTUAL. PLANTA PRIMERA
i.5.4	ESTAT ACTUAL. PLANTA SOTACOBERTA
i.5.5	ESTAT ACTUAL. PLANTA COBERTA
i.5.6	ESTAT ACTUAL. FAÇANES I SECCIONS
i.6	FITXES CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS

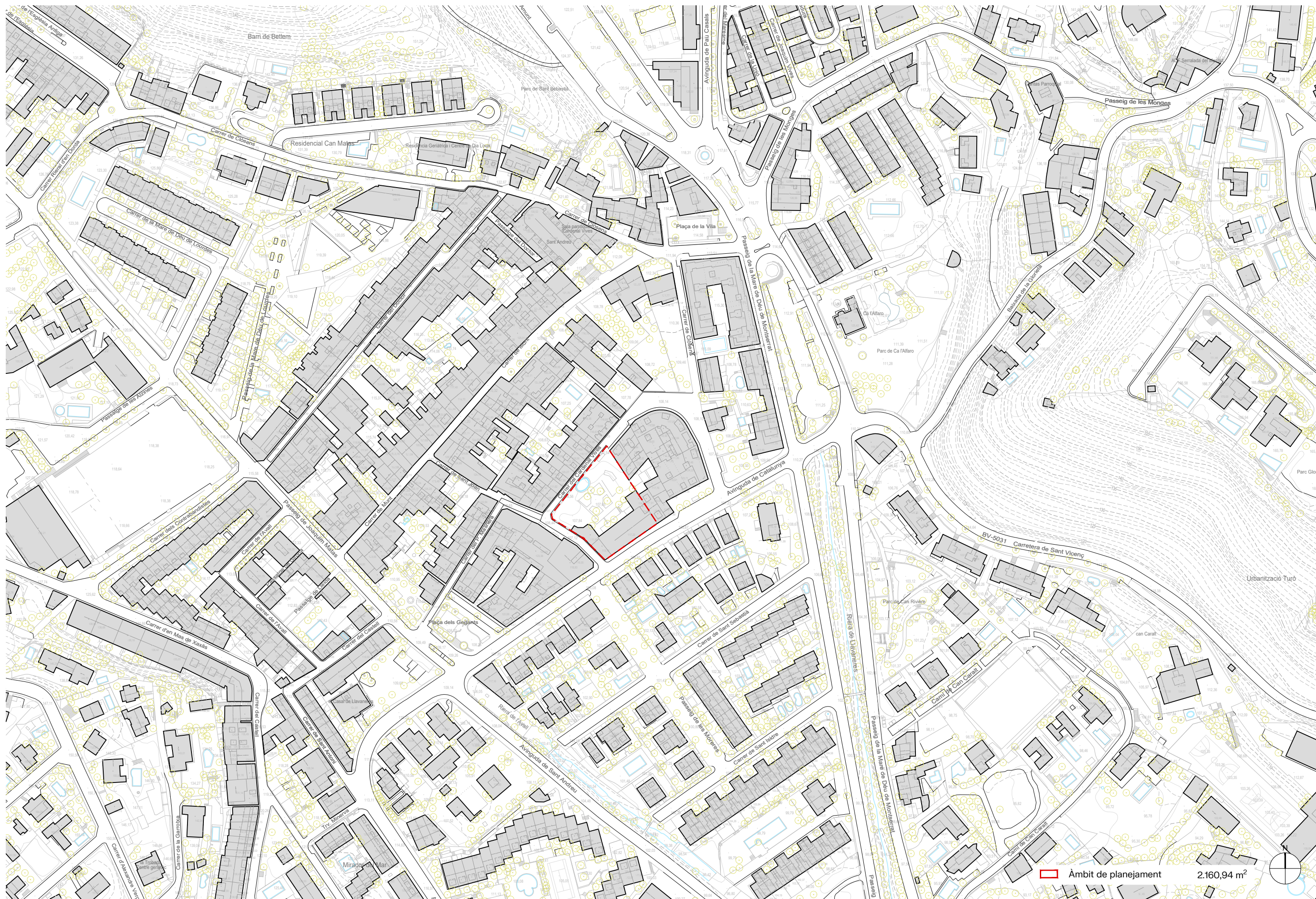
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

o.1	PLANEJAMENT PROPOSAT. QUALIFICACIONS
o.2	FITXA MODIFICADA CATÀLEG DE BÉNS PROTEGITS. CAN MANDRI

ESTUDI PREVI. ORIENTATIUS, NO NORMATIUS

e.1	ESTUDIS PREVIS. UNITATS HABITACIONALS
-----	---------------------------------------





Àmbit de planejament 2.160,94 m²



Àmbit de planejament 2.160,94 m²



SISTEMES		ZONES EN SÒL URBÀ		HABITATGE AÏLLAT		TERCER I DOTACIONS PRIVADES		CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES		QUALIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE		RÈGIM DEL SÒL		
1. SISTEMES PER LA MOBILITAT	Clau X Clau F Clau P	NUCLI ANTIC	Clau 1a Clau 1b	Habitatge aïllat en parcel·la petita	Clau 5a Clau 5b Clau 5c Clau 5d	TERCER I DOTACIONS PRIVADES	Clau 8a Clau 8b Clau 8c Clau 8d Clau 8e Clau 8f Clau 8g Clau 8h Clau 8i Clau 8j	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	PLANA AGRÍCOLA DE LA COSTA	Clau 10c1 Clau 10c3 Clau 10c	RÈGIM DEL SÒL	Clau 10c1 Clau 10c3 Clau 10d	QUALIFICACIONS	Clau 10c1 Clau 10c3 Clau 10d
2. SISTEMA D'ESPAYS LLIBRES	Clau V Clau H Clau M	EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA	Clau 3a Clau 3b	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	Clau 6a Clau 6b	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	Clau 9a Clau 9b Clau 9c Clau 9d Clau 9e Clau 9f Clau 9g Clau 9h Clau 9i Clau 9j	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	SERRALADA DE LLAVANERES	Clau 11	RÈGIM DEL SÒL	Clau 11	QUALIFICACIONS	Clau 11
3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS	Clau E	HABITATGE AGROPAT	Clau 4a Clau 4b Clau 4c	Habitatge aïllat en parcel·la gran	Clau 7a Clau 7b	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	Clau 12a Clau 12b Clau 12c Clau 12d Clau 12e Clau 12f Clau 12g Clau 12h Clau 12i Clau 12j	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	Clau 11	RÈGIM DEL SÒL	Clau 11	QUALIFICACIONS	Clau 11
4. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS	Clau S	INDÚSTRIA AGRUPADA	Clau 4a Clau 4b Clau 4c	Habitatge aïllat en parcel·la tradicional	Clau 7a Clau 7b	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	Clau 13a Clau 13b Clau 13c Clau 13d Clau 13e Clau 13f Clau 13g Clau 13h Clau 13i Clau 13j	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	CATÀLEG DE BENS PATRIMONIALS	Clau 11	RÈGIM DEL SÒL	Clau 11	QUALIFICACIONS	Clau 11
5. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL	Clau Hd	CONJUNTS UNITARIS	Clau 4a Clau 4b Clau 4c	Habitatge aïllat en parcel·la tradicional	Clau 7a Clau 7b	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	Clau 14a Clau 14b Clau 14c Clau 14d Clau 14e Clau 14f Clau 14g Clau 14h Clau 14i Clau 14j	CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES	CATÀLEG DE BENS PATRIMONIALS	Clau 11	RÈGIM DEL SÒL	Clau 11	QUALIFICACIONS	Clau 11

QUALIFICACIONS

Zones de sòl urbà

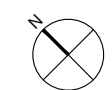
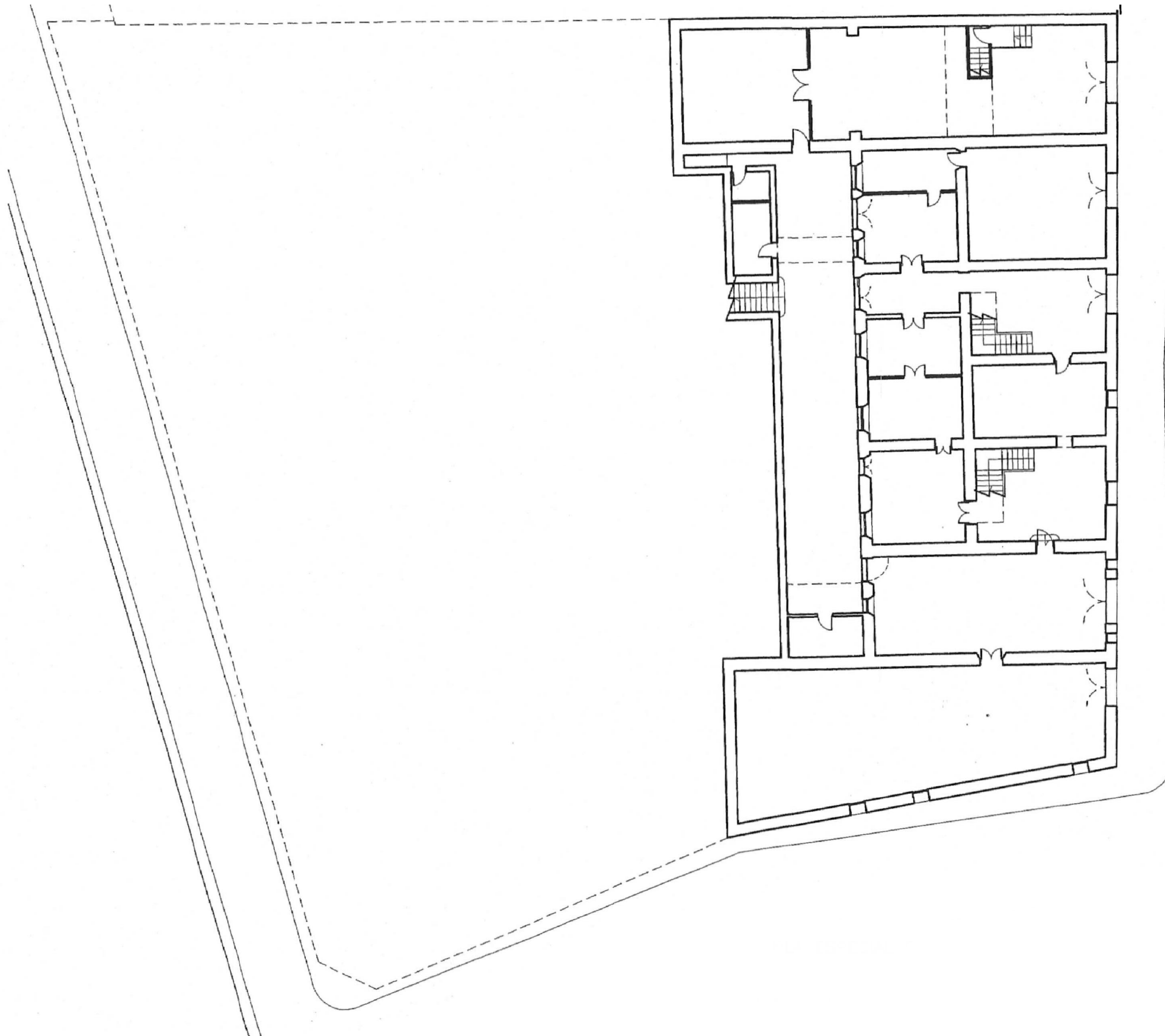
8a1 - Terciari i dotacions privades. Oficines 2.160,94 m²

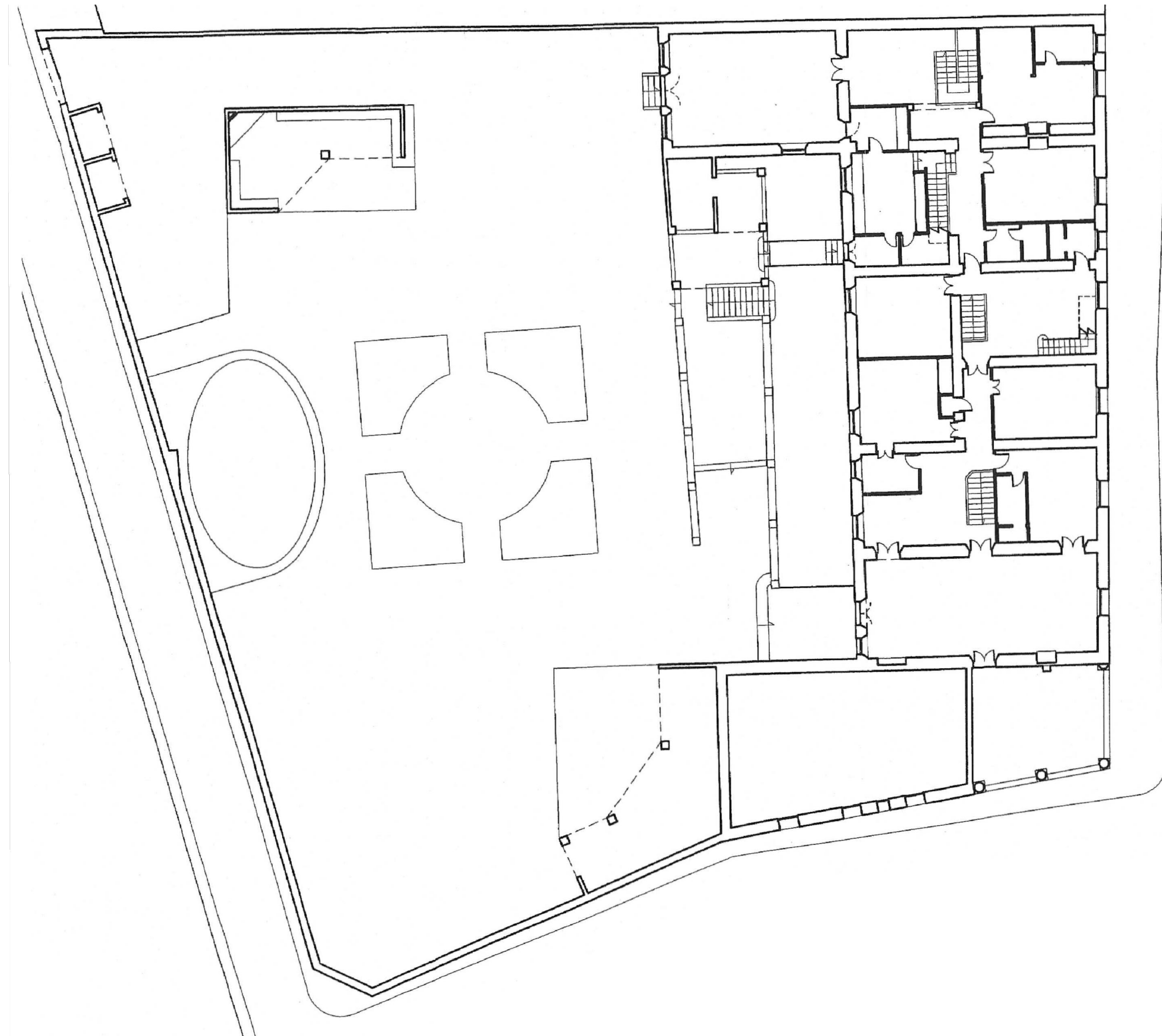
Àmbit de planejament 2.160,94 m²



PARÀMETRES	PLA
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	URBA
QUALIFICACIÓ	1-b ordre d'apers
EDIFICABILITAT	0,90 m²/m²a
ALÇADA P. BADA	3 m. o 2,7 en hcb.
ALÇADA P. PIS	> 2,00 m.
ALÇADA REGULADORA	9,00 m
NOMBRE DE PLANTES	PB + 2 PP
SEPARACIÓ A VEÏNS	2,00 m.

SUPERFÍCIES PLANTA BAIXA	
DEPENDÈNCIA	SUP.CONST.
EDIFICI PRINCIPAL	670,70
ANNEXES HABITATGE	26,60
ANNEXES JARDI	0,00
TOTAL SUP.	697,30



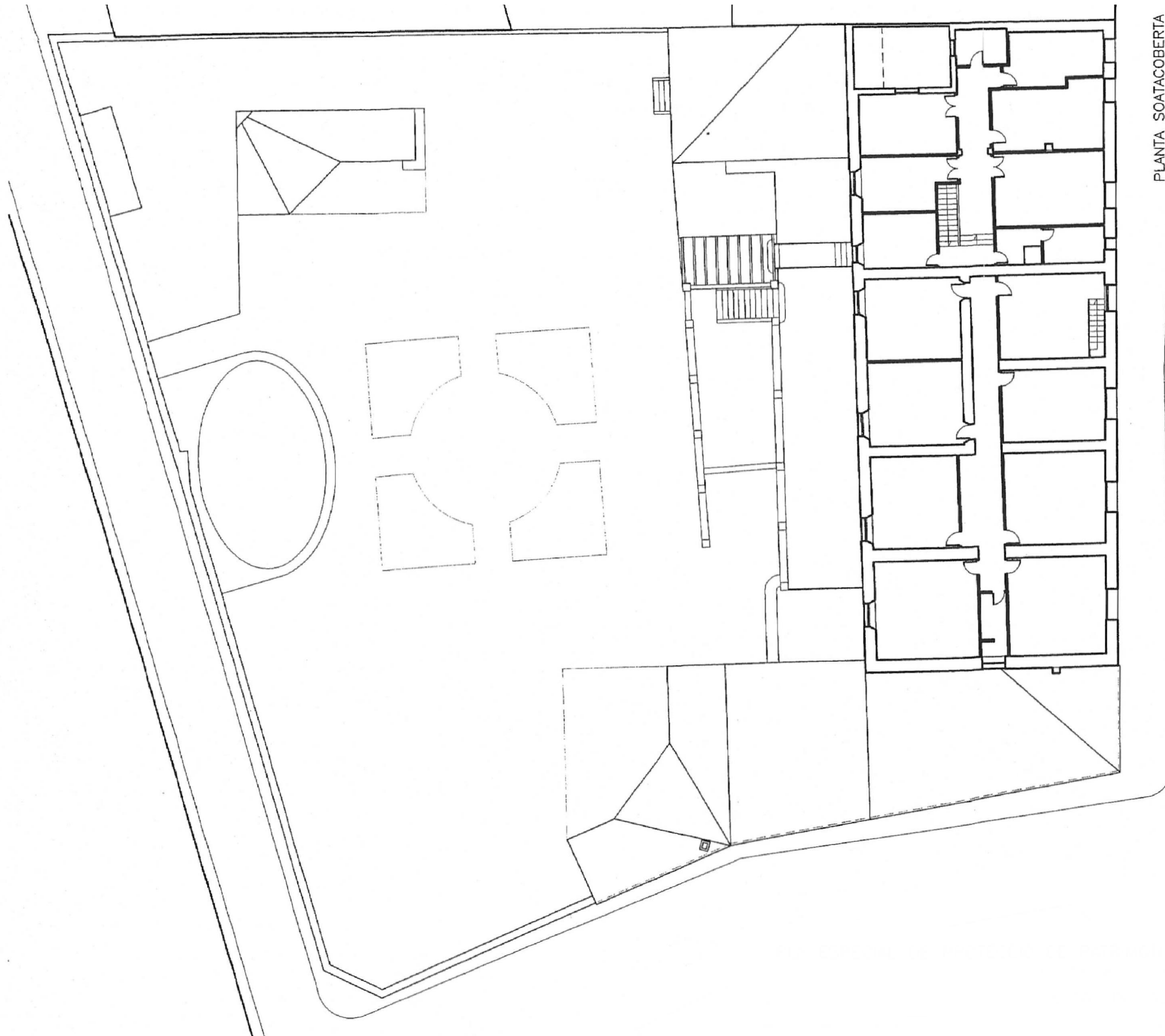


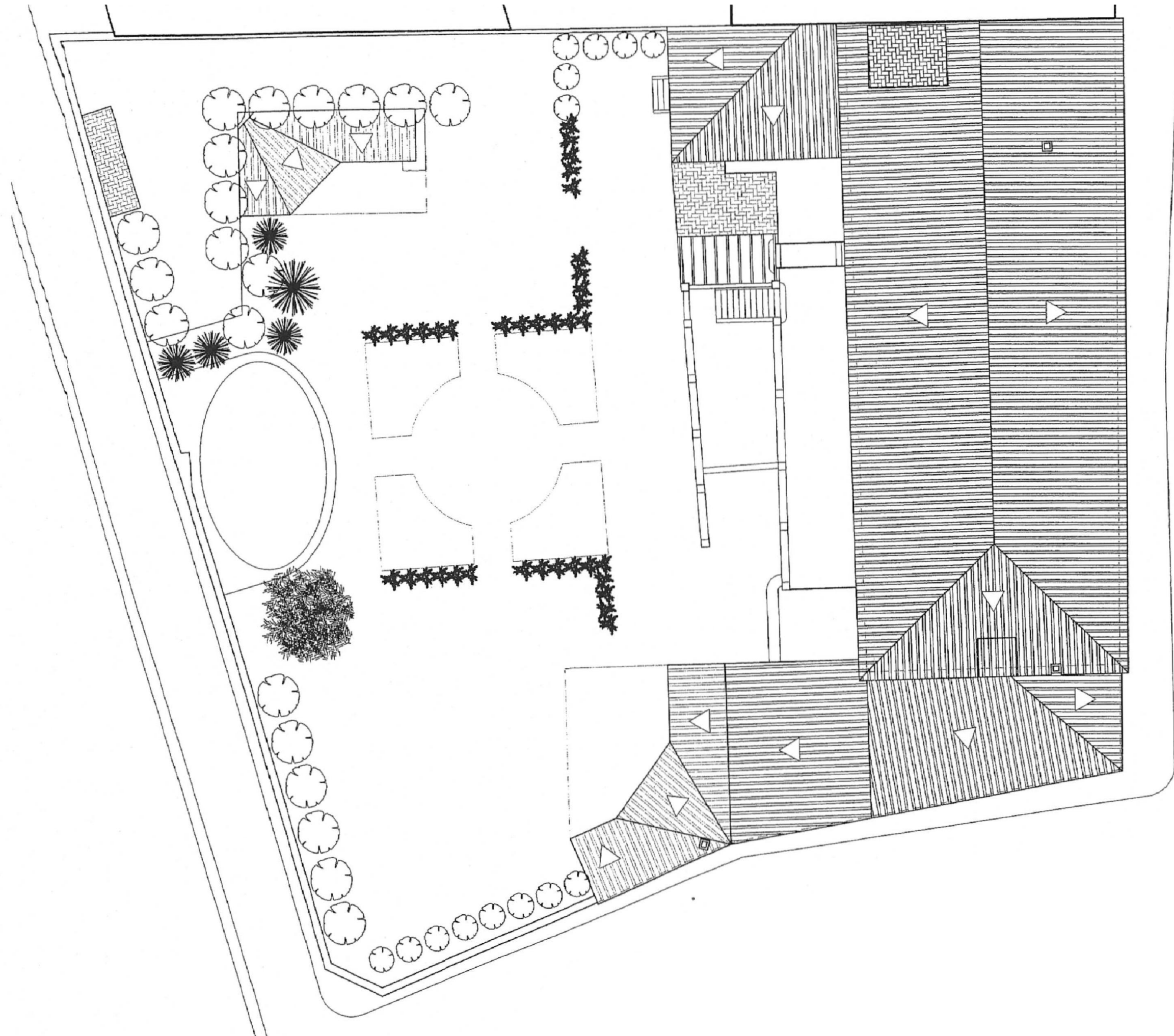
SUPERFÍCIES PLANTA PRIMERA	
DEPENDENCIA	SUP.CONST.
EDIFICI PRINCIPAL	670,70
ANNEXES HABITATGE	85,30
ANNEXES JARDI	47,70
TOTAL SUP.	803,70

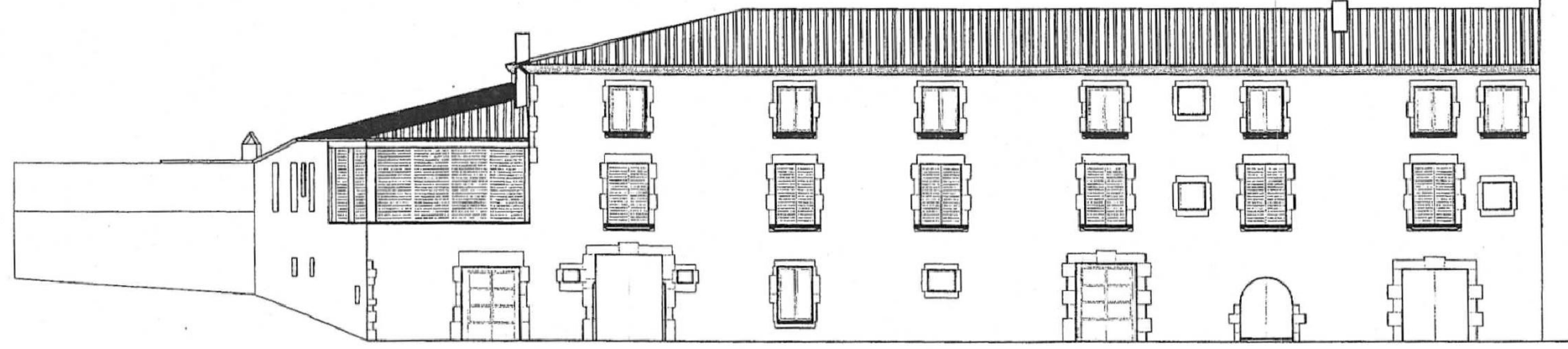


PLANTA SOTACOBERTA

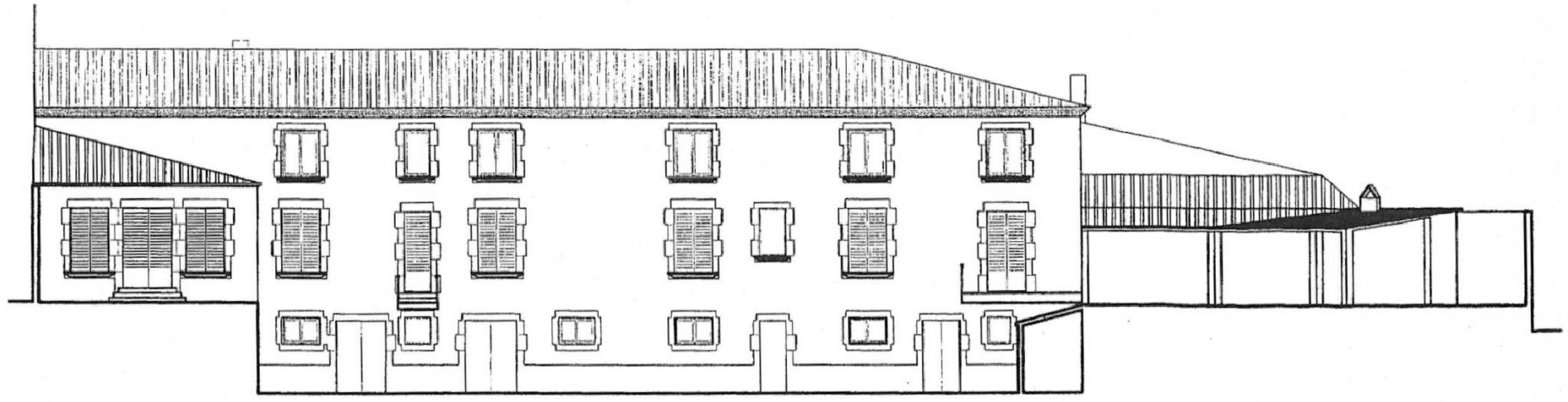
SUPERFÍCIES PLANTA SEGONA	
DEPENDENCIA	SUP.CONST.
EDIFICI PRINCIPAL	457,90
ANNEXES HABITATGE	0,00
ANNEXES JARDI	0,00
TOTAL SUP.	457,90



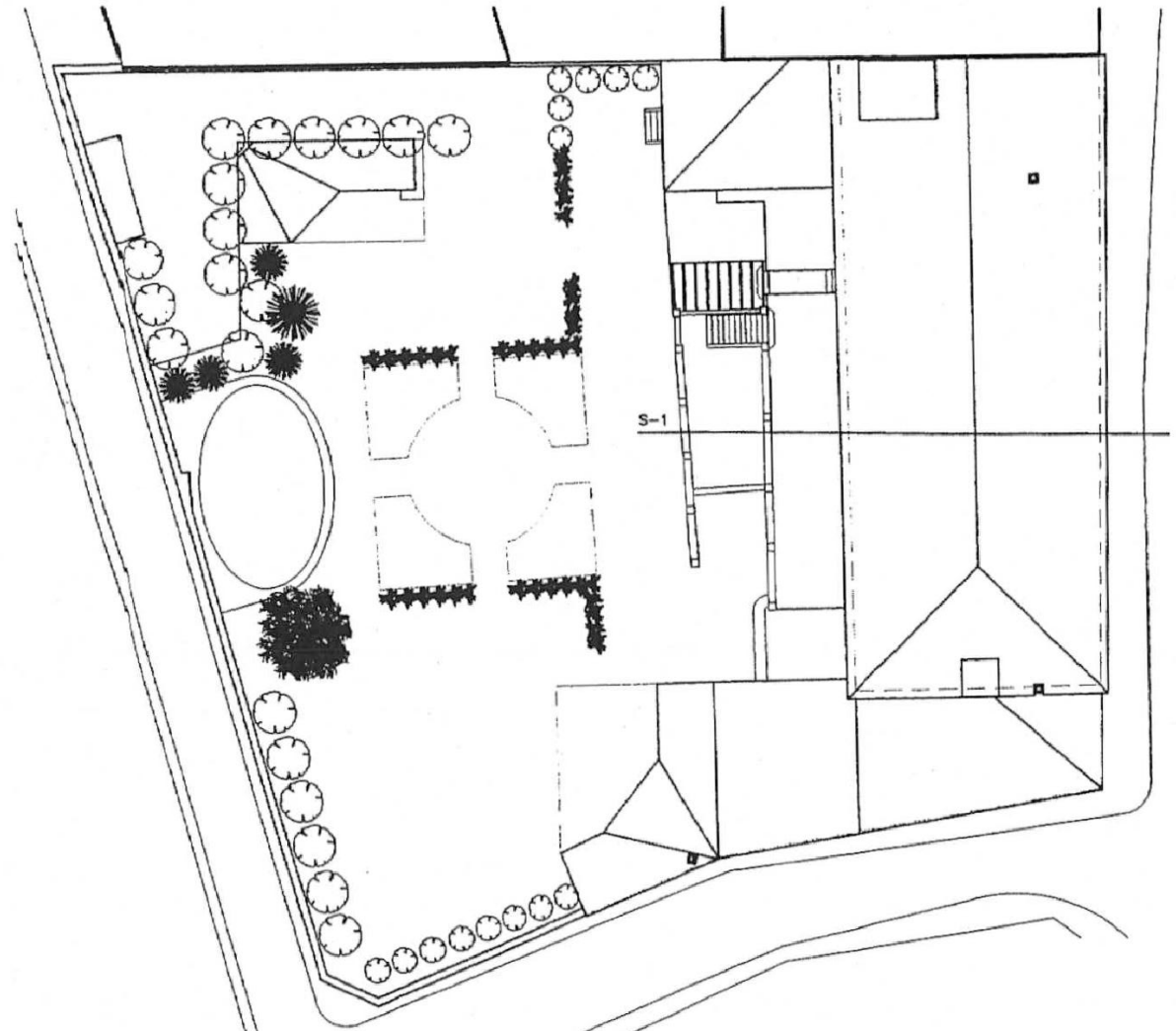




FAÇANA AVINGUDA CATALUNYA



FAÇANA POSTERIOR



SECCIÓ 1



Can Mandri

CB_NU 29

clau d'identificació plànol

47

adreça altitud

Avinguda Catalunya, 24

UTM Greenwich

456983, 4602676

referència cadastral referència a d'altres inventaris

Pol 9, parc.7027003 DGPC 8921

tipus d'element patrimonial

6 Arquitectura Agrària

3.1 Masos

titularitat sostre (m²)

Particular

ús original ús actual

2a residència 2a residència

descripció

Masia del segle XIV, la primera construcció data de 1380 i era una casa de pagès molt petita d'estil romànic amb dues vessants de teulada, pròpies d'una masia del grup II. S'han afegit nous cossos l'any 1687 i 1829. Segons la seva configuració actual és una casa senyorial que pertany al grup VI, amb quatre teulades que vessen les aigües, cada una a la seva façana.

És un edifici de planta rectangular consta de planta baixa i dos pisos. La coberta és a quatre aigües. Les obertures són de pedra picada. Hi ha una petita finestra del segle XVII amb una inscripció.

Notícies històriques: Al lloc actual hi havia una antiga casa rural de l'any 1380, es conserva la cuina, que avui es stança museu. Al 1687 s'hi van afegir nous cossos i el 1829 s'aixeca el cos central, més alt que la resta. L'any 1950 va ser l'última reforma.

època època secundària estil

S.XVII S.XIX Popular

conservació general forjats interiors

Bo Bo Bo

façanes cobertes exterior

Bo Bo Bo

apartat tipològic (art. 5) nivell de protecció (art.6)

Edifici o element arquitectònic Bé catalogat, nivell B

àmbit de protecció (art. 22), elements a mantenir

Protecció total. Categoria B

qualificació urbanística

Zones de terciari i dotacions privades, clau 8a1



declaració

....

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Restauració
Les possibles actuacions es regulen en el Títol II de la normativa d'aquest Catàleg.

consideracions d'ordenació

...

Font del carrer del Cardenal Vives

CB_NU 34

clau d'identificació plànol

52

adreça altitud

Carrer del Cardenal Vives, s/n

UTM Greenwich

456967, 4602721

referència cadastral referència a d'altres inventaris

Pol 9, parc.7027003

tipus d'element patrimonial

3 Arquitectura Civil

font

titularitat sostre (m²)

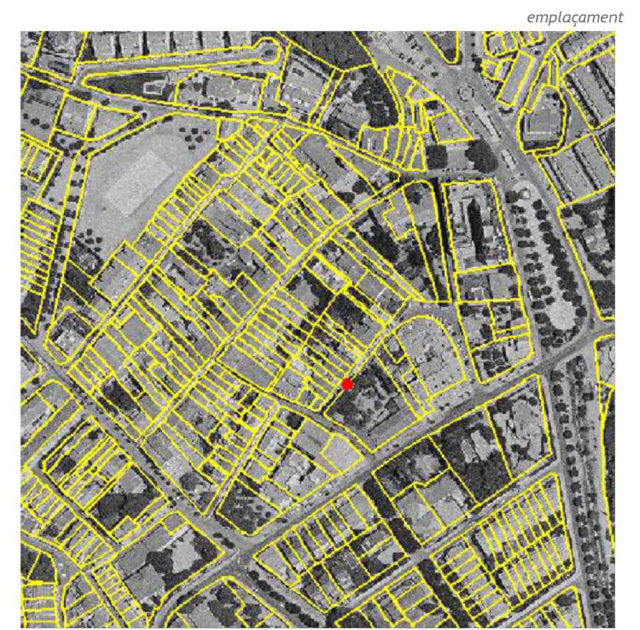
Particular

ús original ús actual

font

descripció

Font amb una pica de pedra picada i una rajola molt malmesa. Hi consta la inscripció "mentre jo vulguia". L'aigua provenia de la mina de Can Mandri.



època època secundària estil

S.XVII S.XVI interiors

conservació general forjats interiors

Bo --- ---

façanes cobertes exterior

--- --- ---

apartat tipològic (art. 5) nivell de protecció (art.6)

Edifici o element arquitectònic Bé catalogat, nivell B

àmbit de protecció (art. 22), elements a mantenir

Protecció parcial. Categoria B

qualificació urbanística

Sistema viari, clau X

declaració

...

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Restauració
Les possibles actuacions es regulen en el Títol II de la normativa d'aquest Catàleg.

consideracions d'ordenació

...



SISTEMES 1. SISTEMES PER LA MOBILITAT X Sistema viari F Sistema ferroviari P Sistema portuari 2. SISTEMA D'ESPAS LLIBRES V Sistema de parcs i jardins urbans H Sistema hidrologic M Sistema maritim 3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS E Sistema d'equipaments 4. SISTEMA DE SERVEIS TECNICS S Sistema de serveis tecnics 5. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL Hd Sistema d'habitatge dotacional	ZONES EN SÒL URBÀ NUCLI ANTIC Nucli antic Extensió del nucli antic EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA Blocs aïllats Conjunts d'edificis de plurihabitatge HABITATGE AGRUPAT Filera amb front a carrer Filera enfilada Filera amb espais comuns	HABITATGE AÏLLAT Habitatge aïllat en parcel·la petita Habitatge aïllat en parcel·la mitjana Habitatge aïllat en parcel·la gran Habitatge aïllat en parcel·la tradicional INDÚSTRIA AGRUPADA Indústria agrupada urbana Indústria agrupada en polígon CONJUNTS UNITARIS Conjunt de cases del Grup Batleim	TERCERÀ I DOTACIONS PRIVADES Oficines Hotels i allotjaments col·lectius Comercial Recreatiu - lúdic Esportiu Docent Cultural - social - religiós Sanitari assistencial Altres Serveis tècnics CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARÀMETRES Alineació de carrer o via Fonçatils edificable. Camí d'alçada. Nombre de plantes màxim relatiu a carrer o parcel·la Condicions de pati d'illa. Pati davant i posterior de parcel·la Pati llur d'edificació Pati amb ocupació potencial Separació mínima a l'alçada de carrer o via Ocupació màxima relativa Línia de protecció de sistemes	QUALIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE PLANA AGRÍCOLA DE LA COSTA Pla agrícola de la costa tipus 1 Pla agrícola de la costa tipus 3 Pla agrícola de la costa tipus 5 SERRALADA DE LLANERES Serralada de Llaneres EDIFICACIONS EN SÒL NO URBANITZABLE Registre de masies i cases rurals CATÀLEG DE BENS PATRIMONIALS Edificis i elements protegits Edificis protegits Entorn de protecció Jaciments arqueològics	RÈGIM DEL SÒL Límit de classificació Límit de qualificació Límit indicatiu de qualificació CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SÚnc Sòl Urbà consolidat SÚbr Sòl Urbà no consolidat SÚbr Sòl Urbanitzable delimitat SÚbr Sòl Urbanitzable delimitat amb planejament aprovat SÚbr Sòl Urbanitzable delimitat amb planejament aprovat que cal modificar SÚbr Sòl No Urbanitzable DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ Límit de sector de Sòl Urbanitzable: SÚbr Límit de sector o polígon a sòl urbà. Límit de Terme municipal	QUALIFICACIONS Zones de sòl urbà 5d1 - Habitatge aïllat en parcel·la tradicional 2.160,94 m ² Àmbit de planejament 2.160,94 m ²
--	--	---	---	--	---	---

Can Mandri

CB_NU 29

clau d'identificació plànol

47

adreça altitud

Avinguda Catalunya, 24

UTM Greenwich

456983, 4602676

referència cadastral referència a d'altres inventaris

Pol 9, parc.7027003 DGPC 8921

tipus d'element patrimonial

6 Arquitectura Agrària

3.1 Masos

titularitat sostre (m²)

Particular

ús original ús actual

2a residència 2a residència

descripció

Masia del segle XIV, la primera construcció data de 1380 i era una casa de pagès molt petita d'estil romànic amb dues vessants de teulada, pròpies d'una masia del grup II. S'han afegit nous cossos l'any 1687 i 1829. Segons la seva configuració actual és una casa senyorial que pertany al grup VI, amb quatre teulades que vessen les aigües, cada una a la seva façana.

És un edifici de planta rectangular consta de planta baixa i dos pisos. La coberta és a quatre aigües. Les obertures són de pedra picada. Hi ha una petita finestra del segle XVII amb una inscripció.

Notícies històriques: Al lloc actual hi havia una antiga casa rural de l'any 1380, es conserva la cuina, que avui es estança museu. Al 1687 s'hi van afegir nous cossos i el 1829 s'aixeca el cos central, més alt que la resta. L'any 1950 va ser l'última reforma.

època època secundària estil

S.XVII S.XIX Popular

conservació general forjats interiors

Bo Bo Bo

façanes cobertes exterior

Bo Bo Bo

apartat tipològic (art. 5) nivell de protecció (art.6)

Edifici o element arquitectònic Bé catalogat, nivell B

àmbit de protecció (art. 22), elements a mantenir

Protecció total. Categoria B

qualificació urbanística

Zona d'habitatge aïllat, clau 5d1

emplaçament



declaració

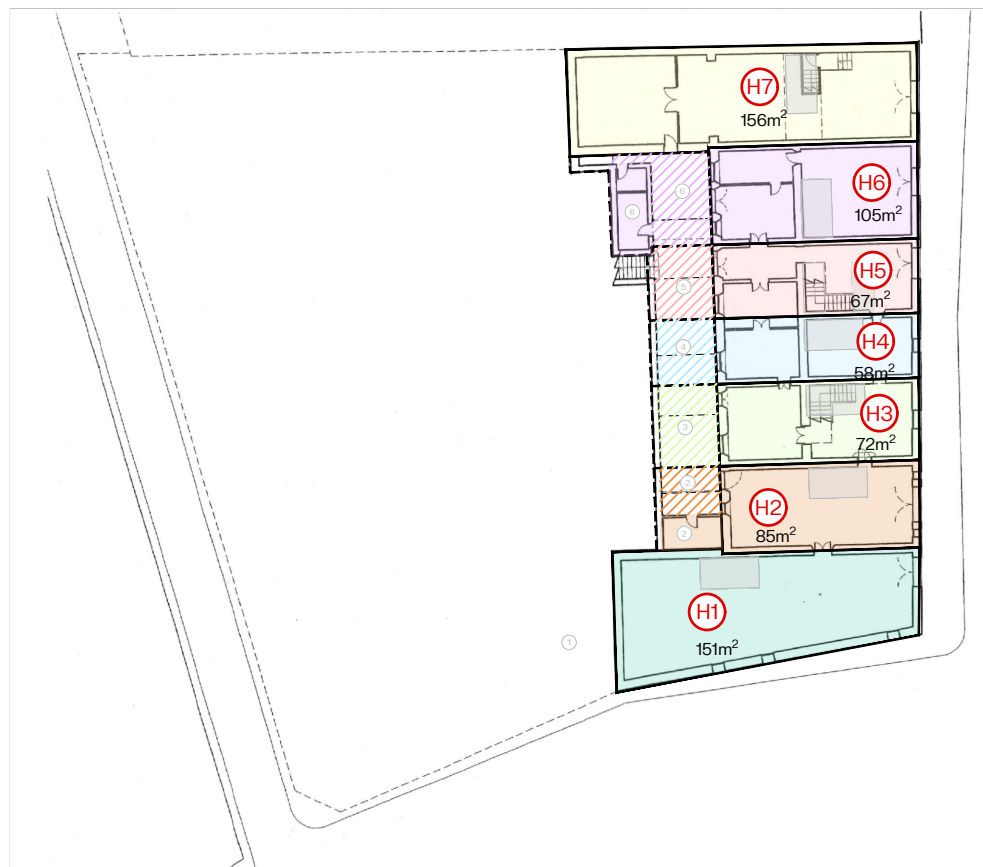
....

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Restauració
Les possibles actuacions es regulen en el Títol II de la normativa d'aquest Catàleg.

consideracions d'ordenació

...

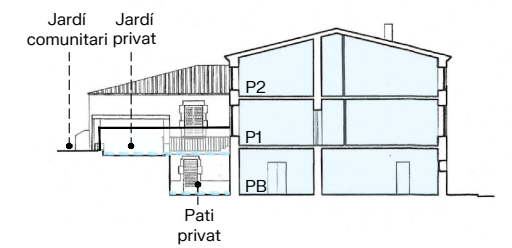


Planta baixa

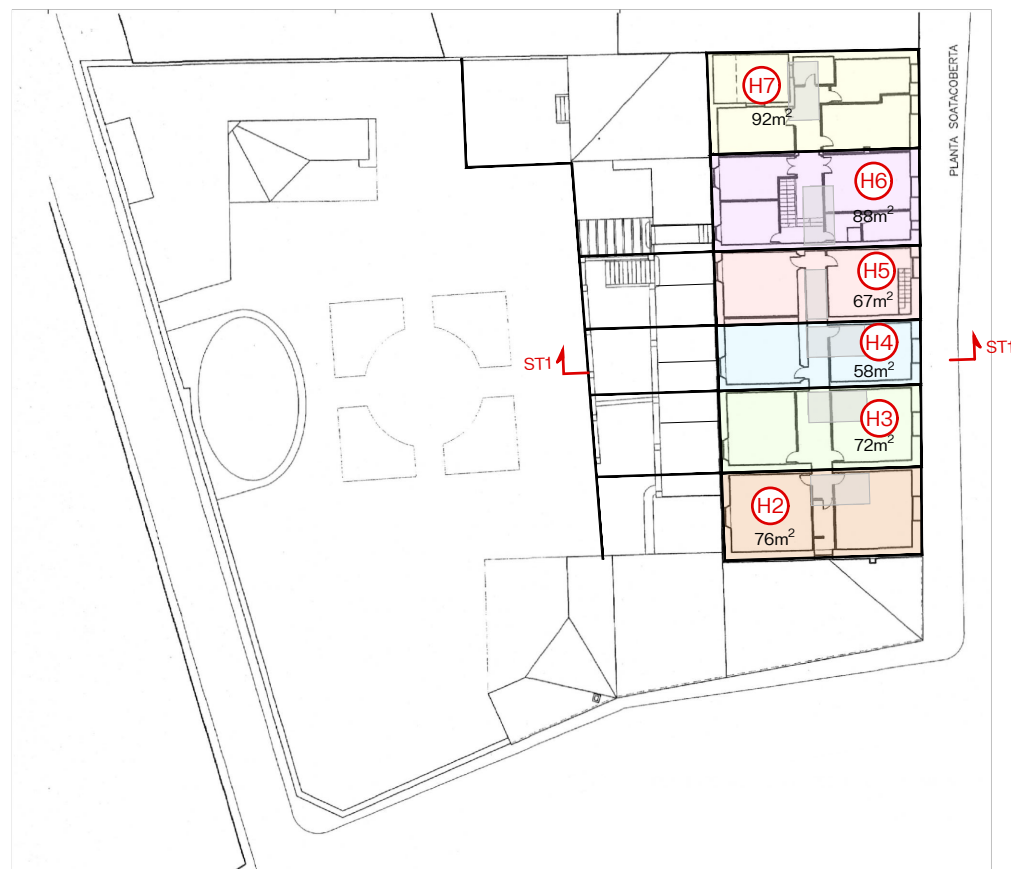


Planta primera

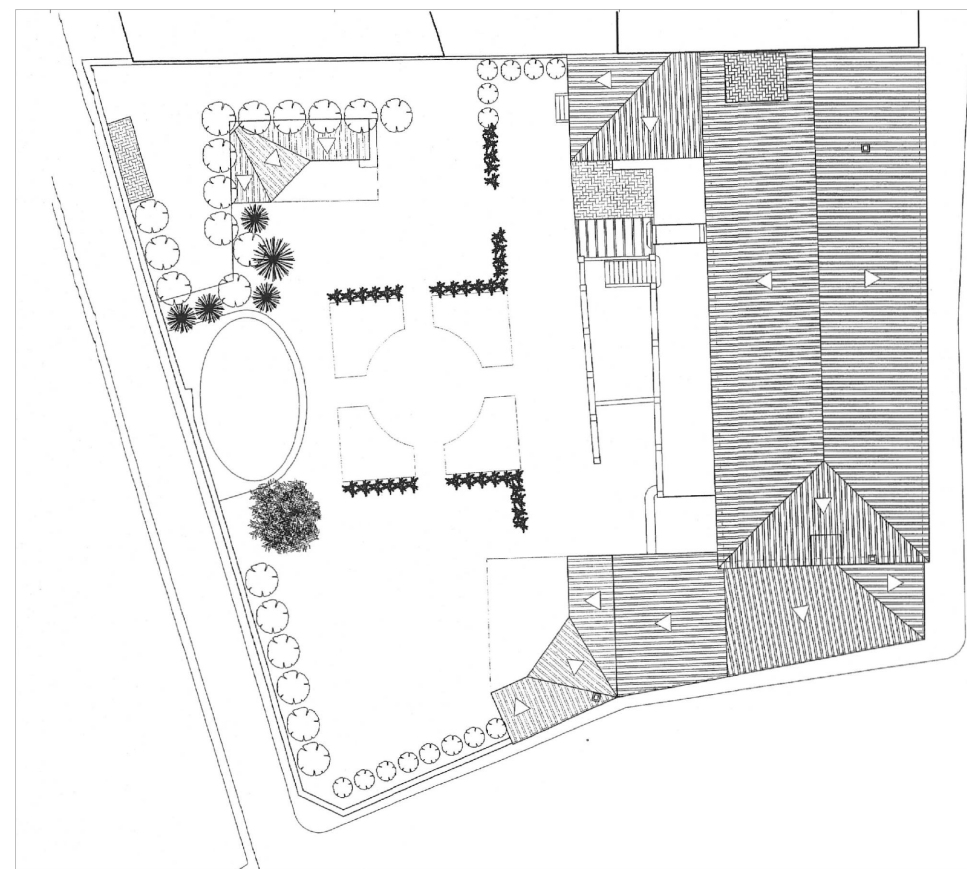
ESTUDI DISTRIBUCIÓ HABITATGES	
Unitats residencials	Sostre construït
H1	331 m ²
H2	260 m ²
H3	216 m ²
H4	174 m ²
H5	201 m ²
H6	281 m ²
H7	404 m ²
ZC	13 m ²
Total	1.880 m²



Secció transversal 1



Planta sotacoberta



Planta coberta

A. ANNEXOS

ANNEX 1. CERTIFICACIÓ REGISTRAL DE LA FINCA

ANNEX 2. INFORME D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA



CERTIFICACIÓN

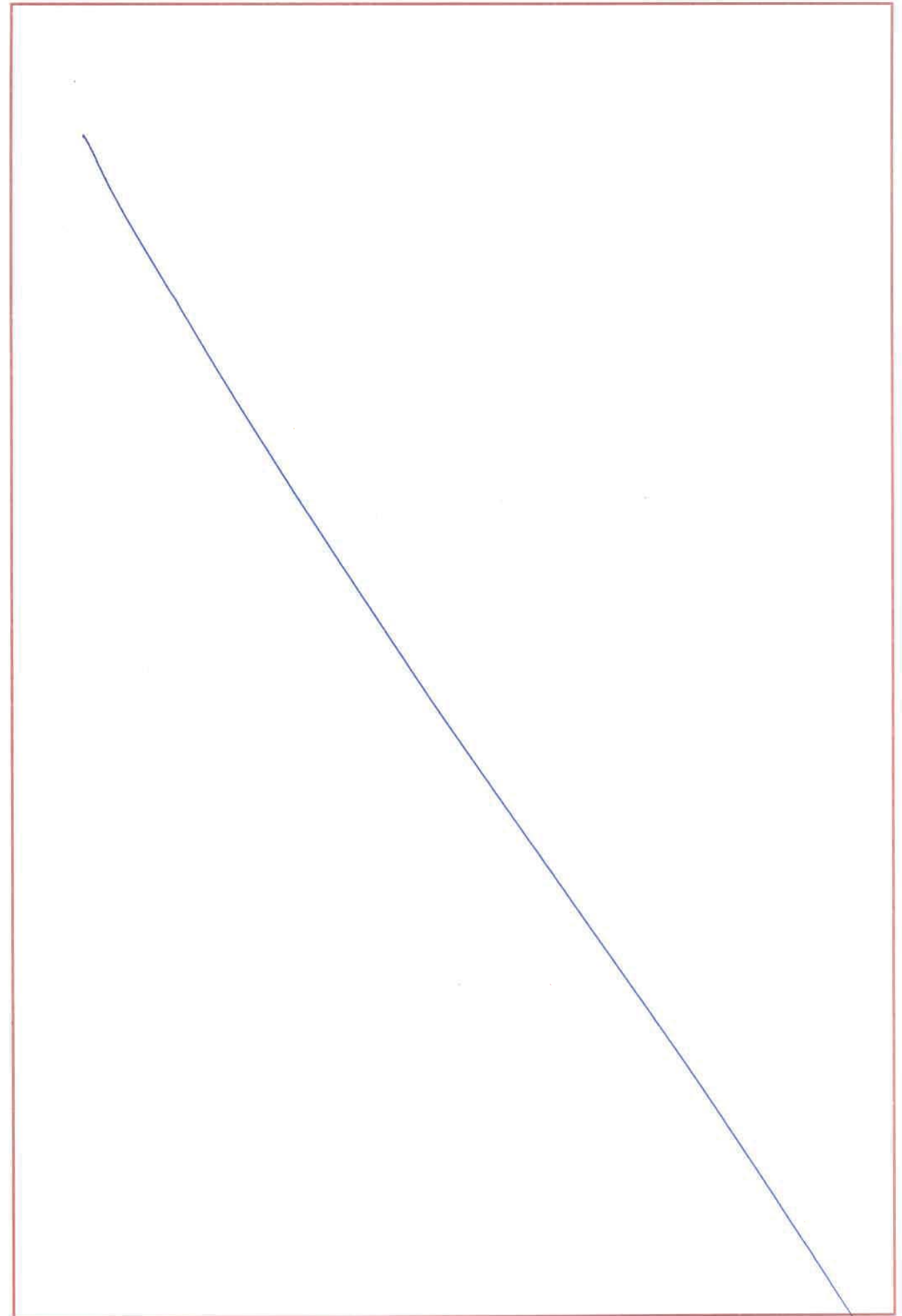


mativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.

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. 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 [redacted]

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.





INFORME D'AVUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LA MODIFICACIÓ
PUNTUAL NÚMERO 5 DEL POUM DE SANT ANDREU DE LLAVANERES EN LA
FINCA DE CAN MANDRI.

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE
MAR CABARROCAS I SALVADOR, ARQUITECTA

Maig 2023



Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta tècnica
Mar Cabarrocas, arquitecta

Laura Farran, coordinació

MEMÒRIA ECONÒMICA	5
1. Memòria de l'estudi econòmic.....	5
2. Marc legal d'aplicació.....	6
2.1. L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat	6
3. Context Territorial i entorn del planejament.....	7
3.1. Context territorial i econòmic	7
3.2. Creixement, evolució econòmica i mercat de treball.....	7
3.3. Característiques de l'entorn urbà de l'àmbit	9
3.4. Emplaçament l'àmbit objecte de modificació.....	10
4. L'estat actual i possibilitats de la finca de Can Mandri.....	11
5. Proposta de modificació de planejament.....	12
5.1. Antecedents i situació urbanística actual.....	12
5.2. Proposta de modificació de planejament	13
ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL.....	16
6. Característiques dels usos analitzats en l'Estudi de Mercat.....	16
7. El mercat residencial al municipi	16
7.1. La demanda del mercat residencial.....	16
7.2. L'evolució del mercat residencial del municipi	17
7.3. Valor de mercat de l'edificació residencial rehabilitada	18
8. El mercat d'oficines a Sant Andreu de Llavaneres.....	23
8.1. Valor de mercat de l'edificació d'oficines rehabilitada	23
VIABILITAT ECONÒMICA	25
9. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica	25
9.1. Primera fase de càlcul: Determinació del valor de repercussió del sòl urbanitzat.	26
9.1.1. Mètode de comparació de mercat.....	26
9.1.2. Mètode residual estàtic	26
9.2. Segona fase de càlcul: Determinació del valor del sostre abans d'urbanitzar	27
9.2.3. Mètode residual dinàmic	27
10. Càlcul de la viabilitat econòmica de l'Actuació de Dotació	27
10.1. Definició de l'actuació	27
10.2. Ingressos de la promoció.....	28
10.3. Despeses de transformació	28
10.3.1. Despeses de transformació urbanística, imprevistos i comercialització	29
10.3.2. Definició del valor de la cessió de sòl de sistemes.....	29
10.4. Estudi del sòl abans de transformar (Mètode residual dinàmic)	30
11. Conclusions. Viabilitat de l'operació.....	32

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	33
1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic.....	34
2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.....	35
3. Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis	36
4. Sostenibilitat econòmica.....	36
SEPARATA. Compliment de l'article 99.1.c del Refós de la Llei d'Urbanisme..	38
1. L'article 99.1.....	39
2. Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i la nova ordenació	39
ANNEXOS	41
1. Càlcul del valor actual del sòl.....	42
2. Càlcul del percentatge de aprofitament privat	42
3. Estudi de Mercat de solars residencials a un radi de 500 m de Can Mandri.....	42
4. Documentació complementària	44
4.1. Fitxa Catàleg de béns protegits de Sant Andreu de Llavaneres (POUM)	44
5. Annexes de l'Estudi de Mercat	47
5.1. Habitatges plurifamiliars d'obra nova	47
5.2. Habitatges unifamiliars adossats – obra nova.....	49
5.3. Habitatges unifamiliars adossats – segona mà	52
5.4. Oficines de segona mà.....	58

MEMÒRIA ECONÒMICA

1. Memòria de l'estudi econòmic.

L'objecte del present treball és la redacció de l'Estudi Econòmic i Financer i l'Informe de Sostenibilitat econòmica que acompanya la Modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres en la finca de Can Mandri.

Es tracta d'una Modificació puntual de POUM que només afecta a una finca, i que té per objectiu la seva transformació d'ús, d'una qualificació actual "8a1" amb usos terciaris i d'oficina, a una qualificació residencial "5d". Aquest canvi d'ús ve justificat per:

- Una millor adequació de l'ús atorgat pel planejament a la tipologia construïda actual de l'edificació residencial de Can Mandri.
- La restitució d'una qualificació coherent amb els antecedents de la finca i que ja es plantejà en l'aprovació inicial de POUM del municipi (però es modificà en fase d'aprovació definitiva per donar resposta a la sol·licitud de la propietat).
- L'edifici encara conserva la distribució residencial original i no s'han arribat a implantar mai usos terciaris a la finca.
- La implantació d'un nou ús privat terciari o d'oficines de 1.880 m² al centre històric de Sant Andreu de Llavaneres és poc coherent amb el mercat immobiliari per la seva localització i entorn.

Per a fer efectiu aquest canvi de qualificació es defineix una actuació aïllada de dotació en la finca de Can Mandri, amb referència cadastral 7027003DG5072N0001JG. Les característiques més rellevants de l'operació a efectes econòmics són:

- Es tracta d'una actuació de dotació que té per objecte un canvi d'ús terciari a ús residencial, amb una densitat màxima de 7 habitatges. La parcel·la no és segregable.
- L'Actuació de Dotació es correspon amb la finca privada i té una superfície de 2.163 m² de sòl. L'edificabilitat es fixa en el planejament vigent en 1.880,41 m² de sostre (sostre màxim que es manté en la modificació proposada).
- L'execució de l'actuació de dotació implica un deure de cessió del 10% de l'increment d'aprofitament generat, així com el deure de cedir de l'ordre de 70 m² de sòl per destinar a espais lliures públics.
- Serà necessària la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic per a realitzar obres de restauració.

Es localitza al nucli històric de Sant Andreu de Llavaneres, a pocs metres de l'Ajuntament, en un entorn molt consolidat on conviu el teixit històric d'habitatge unifamiliar entre mitgeres amb edificacions plurifamiliars.

L'edificació té un nivell de protecció B en el catàleg de béns del POUM (fitxa CB_NU29) que afecta tots els seus elements físics exteriors (façanes, cobertes...) així com els espais no edificats, patis i jardins del seu entorn. No es pot ampliar, i s'ha de mantenir la unitat arquitectònica del conjunt. Els espais lliures o jardins s'han de mantenir en el seu estat actual, sense dividir.

L'edificació actual està en bon estat de conservació però requereix d'una rehabilitació total per ajustar-la a les necessitats actuals tant d'usos terciaris com residencials.

El present informe valora la viabilitat econòmica de l'actuació de dotació analitzant els drets i deures de la propietat del sòl, les possibilitats d'una futura promoció residencial, el calendari de l'operació, així com el valor terciari actual.

S'estudia el planejament mitjançant dues fases de càlcul, en una primera fase s'utilitzen el mètode residual estàtic i el mètode de comparació de mercat per a obtenir el valor del sòl transformat; i en una segona fase s'utilitza el mètode residual dinàmic per obtenir el valor del sòl abans de transformar i valorar la viabilitat econòmica de l'operació.

2. Marc legal d'aplicació.

2.1. L'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat

La legislació urbanística exigeix realitzar estudis econòmics que permetin garantir la viabilitat de les operacions urbanístiques i alhora, analitzin les repercussions del nou planejament a l'economia de l'administració pública.

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financer i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següent document de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financer de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda el RLU, detalla la documentació necessària del planejament general i especifica a l'article 76.3 les característiques de l'avaluació econòmica financer.

76.3 L'avaluació econòmica i financer del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financer de les actuacions derivades de l'execució del pla.

A més, l'article 99 refereix les especificacions que han d'incloure les Modificacions 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 d'usos:

Art. 99.1. 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:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

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.

D'altra banda, la llei estatal RDL 7/2015, de 30 d'octubre, per la que s'aprova el text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, estableix en l'article 22.5:

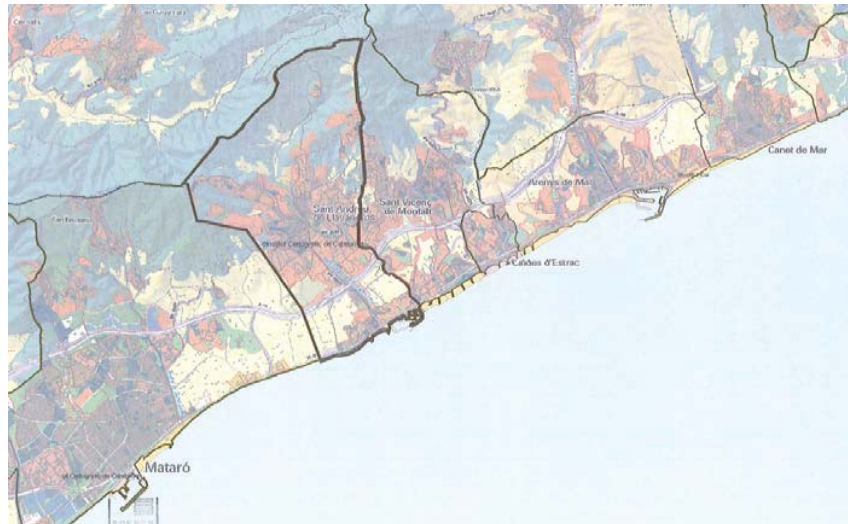
5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

D'acord a la legislació urbanística vigent, els aspectes econòmics rellevants per l'operació són la cessió obligatòria i gratuïta del sol reservat per a sistemes urbanístics, assumir els costos de la transformació (gestió, projectes tècnics...), cedir a l'administració actuant el % corresponent de l'increment d'aprofitament.

3. Context Territorial i entorn del planejament

3.1. Context territorial i econòmic

Sant Andreu de Llavaneres és una població del maresme molt propera i ben comunicada amb Barcelona, situada al costat de Mataró. Té una població de 10.968 habitants (dades 2019) i el terme municipal té una superfície total de 11,83 km.



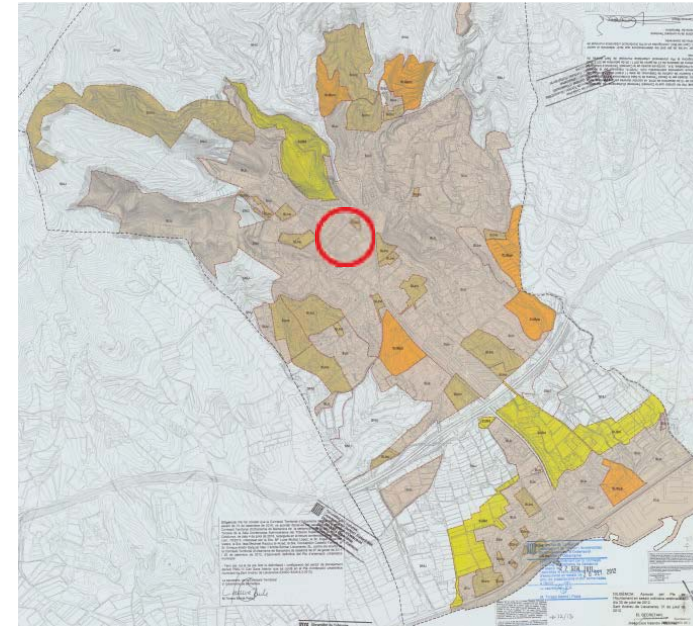
Situació del sector: Sant Andreu de Llavaneres

3.2. Creixement, evolució econòmica i mercat de treball

Sant Andreu de Llavaneres es veu directament afectat per les tensions i demandes del sistema metropolità. Els últims moviments demogràfics responen més a migracions de l'àrea metropolitana que al creixement vegetatiu de la població del municipi.

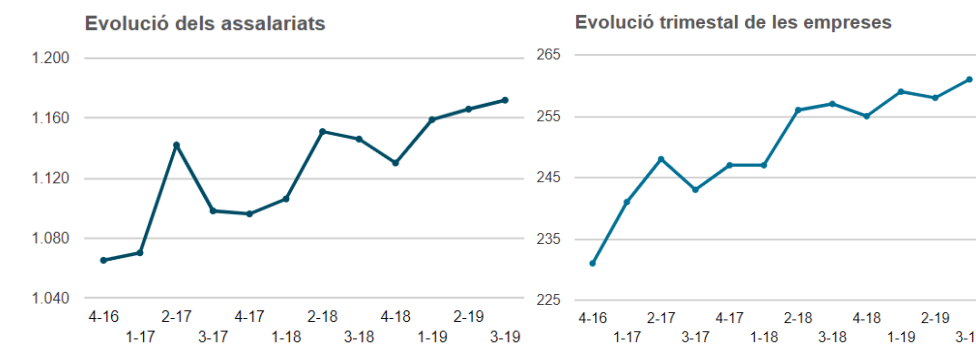
Actualment és un municipi amb una població jove, destacant la franja d'adults d'entre 35 i 60 anys i joves d'entre 5 i 24 anys. Es correspon amb les dades de la grandària i tipologia de les llars, on es detecta el predomini de llars familiars de dues persones o més.

D'acord amb dades de l'IDESCAT, al 1991 la majoria d'habitatges del municipi eren segona residència (2.237 en front als 1.210 de principals), al 2001 ja ha canviat la tendència augmentant a 2.666 els habitatges principals, i reduint-se dràsticament els habitatges secundaris 948 de secundaris. En les últimes dades de què es disposa del 2011 la proporció al municipi era de 3.785 habitatges principals enfront a 1.148 habitatges secundaris. S'observa com les segones residències es mantenen mentre que el municipi experimenta un important creixement de nova població que busquen primera residència.



Plànol d'ordenació del planejament vigent (POUM). Règim urbanístic del sòl.

La renda per habitant de Sant Andreu de Llavaneres ha augmentat en un 21,01% segons dades de la Diputació de Barcelona entre 2014-2018. L'any 2019 la renda familiar disponible del municipi era de l'ordre d'un 20% superior a la mitjana catalana (índex Catalunya = 100 de 119,9 d'acord amb dades de l'Idescat).



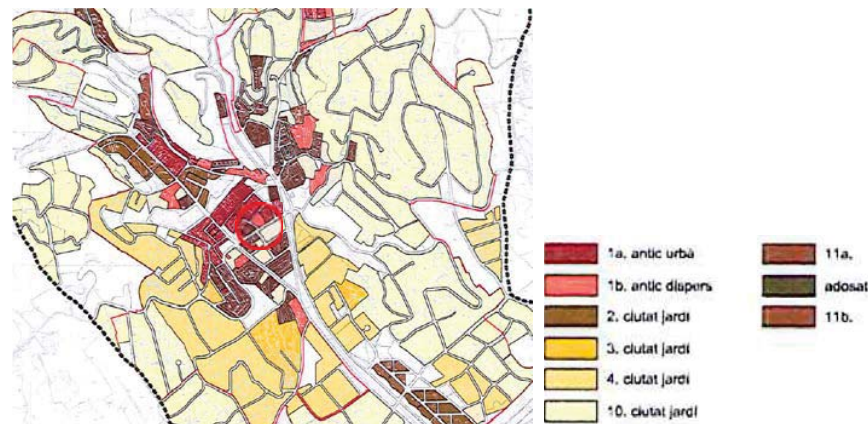
Evolució dels assalariats i de les empreses a Sant Andreu de Llavaneres 2016-2019. Font: Programa Hermes de la Diputació de Barcelona.

3.3. Característiques de l'entorn urbà de l'àmbit

La parcel·la objecte del present estudi econòmic i financer es localitza al nucli urbà de Sant Andreu de Llavaneres. D'acord amb dades de l'Institut Nacional d'Estadística en el conjunt del nucli urbà de Sant Andreu de Llavaneres hi viuen 6.135 persones en 2.195 llars, amb una edat mitjana de 38 anys.

De l'ordre del 73 % dels habitatges del nucli urbà (3.030) es corresponen a habitatges principals, tanmateix en la secció censal concreta on es localitza la parcel·la objecte d'estudi, només el 62% dels habitatges (1.205) es corresponen a habitatges principals.

Tal i com s'observa en la imatge següent (que reproduïx les qualificacions de les antigues normes subsidiàries), l'entorn de la parcel·la s'ha conformat històricament per teixit residencial de nucli antic urbà (habitatges en filera), teixit de nucli urbà dispers (habitatges unifamiliars com el que és objecte del present estudi), i tipologies de ciutat jardí.



Les zones d'aprofitament privat en les Normes Subsidiàries de Planejament. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres. Documents d'informació. I.-4.15.

El 75% de l'activitat econòmica del municipi es localitzava l'any 2010 al nucli urbà. Aquesta tendència ja es reflectia en els plànols d'informació del POUM de maig de 2005.



Localització d'activitats en els plànols d'informació del POUM (Maig 2005) a l'esquerra i el Pla d'Usos Comercials a la dreta. Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres. Documents d'informació. I.-7.1. Estudi Pla d'Usos Comercial de Sant Andreu de Llavaneres. Setembre 2010.

L'any 2010 en l' "Estudi Pla d'Usos Comercial de Sant Andreu de Llavaneres" es detectes 56 establiments comercials, 83 establiments de serveis i 33 locals tancats al nucli urbà. Dins l'activitat comercial predomina el quotidià alimentari (25 establiments) i l'equipament de la persona (14 establiments). L'activitat serveis està més repartida entre els serveis per la persona (25 establiments), els serveis professionals/reparacions (22 establiments), els serveis financers i d'assessorament (19 establiments) i la restauració (17 establiments).

Davant la finca objecte de l'actuació de dotació transcorre la BV-5031 que connecta Torrentbò, Sant Vicenç de Montalt, Sant Andreu de Llavaneres i Mataró. Està molt ben comunicada amb l'Avinguda de Sant Andreu (que connecta el municipi de nord a sud) i a pocs minuts dels enllaços amb la C-32 i la N-II, vies principals de comunicació amb Barcelona i les poblacions de les rodalies.

3.4. Emplaçament l'àmbit objecte de modificació

Tal i com s'ha explicat anteriorment, l'àmbit objecte de la present modificació es localitza en l'avinguda Catalunya número 24 de Sant Andreu de Llavaneres. La parcel·la objecte de l'Actuació de Dotació té 2.163 m², i actualment hi ha edificats e l'ordre de 1.959,90 m² de sostre.



Imatge en 3D de la localització de l'àmbit d'estudi. Font: elaboració pròpia a partir del Google maps. Imatges 2023.

La finca es situa al límit entre les tipologies de nucli antic i les de ciutat jardí, i està rodejada actualment per edificacions molt diverses:



Avinguda Catalunya. Juliol 2022.



Carrer del Cardenal Vives



Carrer de Sant Joan

4. L'estat actual i possibilitats de la finca de Can Mandri

L'origen de Can Mandri és una casa rural de l'any 1380. L'any 1687 s'hi afegeixen nous cossos (entre ells una nova cuina), el 1829 s'aixecà el cos central de la part més antiga (més alt que la resta), i la última reforma fou de l'any 1950, quan es deixà amb la configuració actual. En el moment de la redacció del present informe el conjunt es troba tancat a l'espera de futures actuacions.

Actualment l'edificació conserva la tipologia residencial, i presenta un bon estat de conservació. El planejament vigent inclou la finca en el catàleg de béns del municipi i requereix d'una protecció total de façanes, cobertes, volumetria i espais lliures de la parcel·la.



Planta i alçat de la finca de Can Mandri en el seu estat actual.

Tal i com es veu en la imatge superior, els canvis que s'hi ha anat realitzant al llarg dels anys han resultat amb una distribució i relació entre plantes càdica que requereix d'una reforma considerable per a que es puguin implementar usos actuals en la construcció.

Tanmateix aquesta reforma i el nou ús es veuran molt limitats pel nivell de protecció fixat en el planejament municipal, i s'hauran d'ajustar a les volumetries i façanes existents.

Així mateix, amb un sostre total de l'ordre de 1.900 m², cal estudiar acuradament l'ús i promoció que s'implementen a la finca per assegurar que la rehabilitació integral que Can Mandri necessita és viable, i que en pot resultar un producte final atractiu pel mercat immobiliari.

5. Proposta de modificació de planejament

5.1. Antecedents i situació urbanística actual

Planejament vigent

El 5 de març de 2013 es publica del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament el 27 de gener de 2012. Aquest planejament qualifica la finca objecte del present planejament amb la clau "8a1" d'usos terciaris i dotacions privades en oficines.

Classificació del sòl:	sòl urbà consolidat
Qualificació:	terciari i dotacions privades en oficines, subzona 8a1
Usos admesos:	terciari i dotacions privades en oficines. Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei, i amb un sostre màxim del 15% del sostre total admès.
Edificabilitat:	1.880,41 m ² de sostre existent.
Altres:	L'edificació principal està inclosa en el catàleg de béns del POUM (fitxa CB_NU29), Can Mandri. la Font del carrer del Cardenal Vives, que forma part de la tanca posterior de la finca de Can Mandri, està inclosa en el catàleg de béns del POUM (fitxa CB_NU34).

El POUM inclou la finca de Can Mandri i la font del carrer Cardenal Vives (que forma part de la tanca posterior) en el catàleg de béns del municipi. S'inclouen les fitxes del catàleg en els annexes del present informe. Es fixa un nivell de protecció B que implica:

- La possibilitat de ser declarat Bé Cultural d'interès Local (BCIL).
- Una protecció total que inclou el respecte per l'edificació i jardins o espais del seu entorn:
 - o Es protegeixen tots els elements físics exteriors (façana, cobertes...)
 - o Es requereix el respecte pels materials originals
 - o Es protegeixen els patis o jardins, els espais no edificats, arbrats o sense, situats entorn a l'element.
- No s'admeten ampliacions de l'edificació catalogada i els diferents tipus d'actuacions permeses han de restringir-se a la volumetria definida per l'edificació existent.



Plànol d'ordenació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Plànols d'Ordenació. Sant Andreu de Llavaneres.

5.2. Proposta de modificació de planejament

La present modificació de planejament proposa una Actuació de Dotació en la finca de Can Mandri amb l'objectiu de realitzar un canvi d'ús que torni l'edificació a la seva qualificació residencial.

El mecanisme proposat és el d'actuació de dotació. La Disposició Addicional segona del TRLU admet que es puguin tramitar modificacions puntuals del planejament sobre terrenys de sòl urbà consolidat, als efectes de preveure actuacions de dotació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, donin lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment d'edificabilitat, amb la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes i la corresponent cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'article 100.4 del TRLUC, en sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.
- b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.
- c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

I, l'apartat 2 del mateix article estableix que quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge.

D'altra banda, d'acord amb l'article 43.1.b del TRLU, en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Adicionalment, d'acord amb l'article 46, quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl i d'habitatge.

Característiques de la modificació proposada

Qualificació: edificacions aïllades de tipus unifamiliar, subzona 5d1

Usos admesos: Habitatge unifamiliar dominant. Habitatge plurifamiliar segons les condicions establertes per la densitat màxima. Residencial especial. Hotel·ler condicionat als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la. Comerç petit. Oficines i serveis. Restauració condicionat als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la. Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural, Esportiu i Administratiu sempre condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen.

Edificabilitat: 1.880,41 m² de sostre existent.

Habitatges màxims permesos: 7 habitatges.

Sup. construïda amb elements comuns per habitatge: 269 m²

Nivell de protecció: Intervenció tipus B.

Conservació de la volumetria.

Protecció total: respecte per l'edificació, l'entorn i jardins, façanes, cobertes, materials...

Altres paràmetres:

- El parcel·lari actual no es podrà subdividir.

- La divisió en habitatges no comportarà en cap cas divisió del sòl lliure de la parcel·la o jardí. S'haurà de mantenir una unitat d'arquitectura i espais lliures o jardí tal i com està actualment.
- L'execució de l'actuació de dotació implica un deure de cessió urbanística del 10% de l'increment d'aprofitament que es genera.
- L'execució de l'actuació de dotació implica un deure de cessió de 70 m² de sòl de sistemes d'espais lliures públics. El present estudi econòmic preveu la possibilitat de realitzar la cessió del seu valor en metàl·lic d'acord amb l'establert en l'article 100.4 del TRLU.

Es requereix d'un Pla Especial urbanístic de desenvolupament.

A efectes del present estudi econòmic i financer es considera que la promoció més rendible que es pot implementar és la de 7 habitatges de 269 m² en la finca indivisible. Es considera un jardí comunitari i la possibilitat d'espais lliures privatis mantenint la unitat arquitectònica del jardí.

ESTUDI DE MERCAT I DETERMINACIÓ DELS VALORS DE SÒL

6. Característiques dels usos analitzats en l'Estudi de Mercat

La present modificació proposa un canvi d'ús de terciari/oficines a residencial. En el present estudi de mercat s'analitzen les dues tipologies amb l'objectiu d'obtenir un valor de venda d'obra nova dels dos usos esmentats a la parcel·la de Can Mandri.

Característiques de l'ús residencial:

- Protecció total de la volumetria, façanes i espais lliures de Can Mandri.
- Façanes i volumetria existents poc ajustades a la demanda actual (obertures petites, superfície excessiva per un sòl habitatge...)
- Necessitat d'una rehabilitació total de la finca existent per a que compleixi les mínimes condicions d'habitabilitat.
- Densitat màxima de 7 habitatges (habitatges de l'ordre de 269 m²).
- Superfície estimada de jardí de l'ordre de 1.100 m².

D'una promoció d'obra nova residencial a Can Mandri en resulten habitatges grans, superiors a l'habitual en tipologies plurifamiliars i similars a algunes tipologies unifamiliars adossades de més superfície.

Característiques de l'ús terciari/oficines:

- Protecció total de la volumetria, façanes i espais lliures de Can Mandri.
- Façanes i volumetria existents poc ajustades a la demanda actual (obertures petites, superfície excessiva per un sòl habitatge...)
- Necessitat d'una rehabilitació total de la finca existent per a poder-hi implementar un ús terciari (actualment l'interior està molt compartimentat i respon a una tipologia residencial).
- Superfície estimada de jardí de l'ordre de 1.100 m².

Una promoció d'obra nova d'oficines a Can Mandri de 1.880 m² no s'ajusta al mercat d'oficines actual del municipi (on hi ha poca concentració terciària d'aquesta tipologia). Tanmateix considerem que podria arribar a ser atractiu per un segment de la demanda que vulgui posar en valor la representativitat del conjunt.

7. El mercat residencial al municipi

7.1. La demanda del mercat residencial

Segons dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, des del 2016 es detecta un nou procés de desconcentració de la població que ha anat augmentat lleument aquests últims anys, especialment a causa de la pèrdua de població de Barcelona per migracions cap a la resta de la demarcació, tancant amb una dinàmica de saldos migratoris mínims que durava des del 2006. Apunten alhora, que actualment arriba més població en edats joves-adultes a l'àrea metropolitana de Barcelona per motius laborals.

Així, es detecta una expulsió de població de Barcelona cap a poblacions del seu entorn, i alhora l'increment de nova població de la resta del territori català que es mou als entorns de la metròpolis per motius laborals.

Llavaneres és un municipi que ha anat canviant amb els anys d'un predomini de segones residències a un predomini clar d'habitatges principals. Actualment, formar part de l'impuls que s'està produint a poblacions

de l'entorn de la metròpolis a causa d'oferir més bons preus, millor qualitat de vida i bones opcions de mobilitat a la feina.

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres té previst la construcció d'un total de 395 habitatges a la zona de dalt i central i de l'ordre de 1.397 a la zona de mar. La major part dels sectors es corresponen a sectors de sòl urbà ja delimitats en les antigues normes subsidiàries que es revisen en el planejament vigent (POUM) i que per diferents dificultats de gestió encara no s'havien executat en el moment de l'aprovació del POUM.

D'altre banda, d'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya actualment en redacció, Sant Andreu de Llavaneres forma part de les àrees de demanda forta i acreditada i configura el sistema urbà de Mataró (es considera subcentre del seu continu urbà de menys de 10.000 habitants).

S'hi preveu una previsió de creixement del nombre de llars del sistema urbà molt alt, del 14,7% amb horitzó l'any 2030. És a dir, dels 3.844 habitatges principals que actualment el Pla Territorial hi estima, passaria a 4.381 habitatges.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge estipula d'acord amb l'escenari tendencial, que el sistema urbà de Mataró tindrà un creixement mitjà anual de llars entre 2020 i 2024 de 602 llars noves anuals, i entre 2025 i 2029 de 764 llars noves

Pot comprovar-se analitzant la sèrie històrica 1990-2018 que l'absorció anual normal és de l'ordre de 100-150 habitatges/any. Com es pot observar en períodes de crisi el ritme d'absorció ha estat de l'ordre de 50 unitats (menys de 20 en els anys 2013-2017), mentre que en el moment de boom de la construcció (2005-2008) el volum d'habitatges era de 100-200 unitats continuant una tendència important de creixement al municipi que durava des del 1998. Entre 1998 i 2007 hi va haver un mínim de 72 habitatges anuals (2004) i un màxim de 230 habitatges (2001) a sistema de Sant Andreu de Llavaneres i Caldes d'Estrac.

SANT ANDREU DE LLAVANERES			POBLACIONS EN PROCESSOS SIMILARS AL MARESME		
PERÍODE	HABITATGES		PERÍODE	ESTIMACIÓ HAB. ANUALS	
1990 - 1992	161		1990 - 1992	100-150	ESTIMACIÓ HAB. ANUALS
1993 - 1997	41		1993 - 1997	150-200	ESTIMACIÓ HAB. ANUALS
1998 - 2002	155	(màxim 230 a l'any 2001)	1998 - 2004		
2003 - 2007	148	(225 a l'any 2007)	2005 - 2009	212	(màxim 306 a l'any 2008)
2008 - 2012	38		2010 - 2012	31	
2013 - 2017	6		2013 - 2017	11	
2018	62		2018	171	
2020 - 2025	100-150	ESTIMACIÓ HAB. ANUALS	2020 - 2025	150-200	ESTIMACIÓ HAB. ANUALS

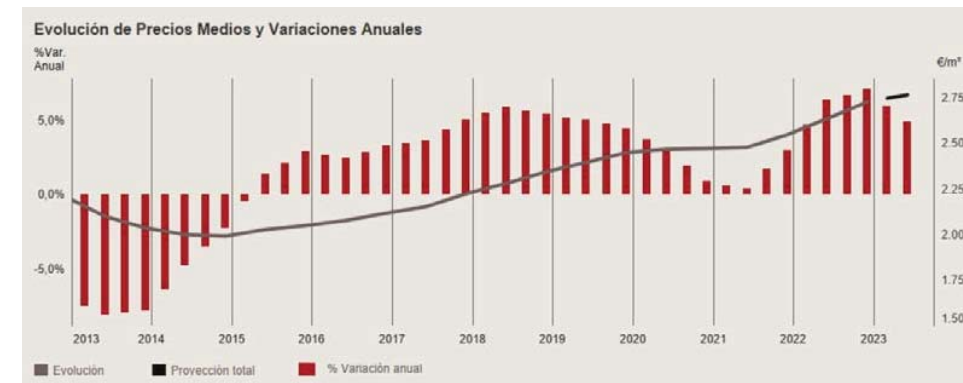
Nombre d'habitatges acabats a Sant Andreu de Llavaneres i municipis de l'entorn
Font: elaboració pròpia a partir de dades obertes de la Generalitat.

La bona localització de Can Mandri al centre del municipi, ofereix una oportunitat molt competent en el mercat amb nous habitatges excel·lentment comunicats amb l'N-II i la C-32, així com amb el tren de rodalies (R1).

Per tant, considerem que en condicions normals de mercat hi ha demanda suficientment justificada per a l'absorció dels 7 habitatges nous en un termini de 2-3 anys.

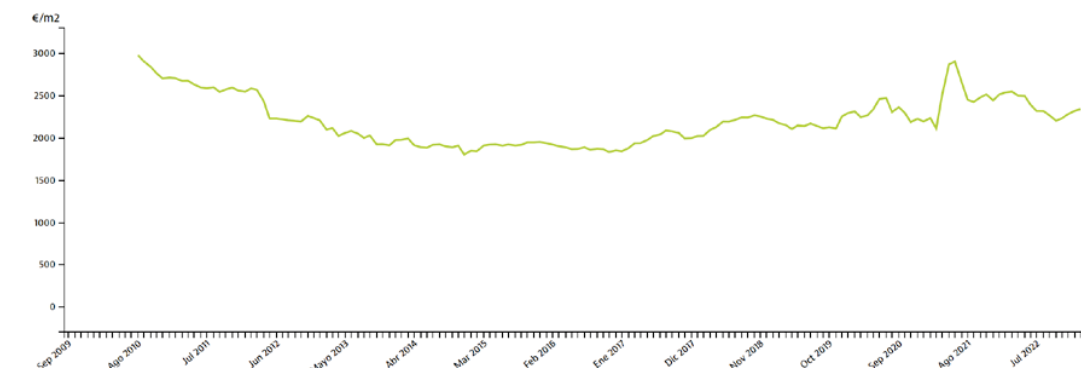
7.2. L'evolució del mercat residencial del municipi

En el següent gràfic es representa la sèrie estadística estatal dels preus de l'habitatge des de l'any 2013 al desembre de 2023. En aquest gràfic s'aprecia l'estabilització de preus a partir de l'any 2014-15, amb un creixement anual de l'ordre del 3-5% fins l'any 2021, quan s'estabilitzen els preus. A partir de l'any 2022 s'aprecia un nou creixement anual de l'ordre del 3-6 %.



Informe de Tendencias del Sector Inmobiliario con precios de vivienda nueva. Sociedad de Tasación. Gener 2023

En la gràfica següent del portal immobiliari Idealista s'observa l'evolució del preu mig residencial a la zona centre de Sant Andreu de Llavaneres (amb predomini de la segona mà) entre 2010 i 2023. Tal i com es pot comprovar, aquests últims anys s'observa certa tendència a l'increment dels preus. El 2023 el preu mig de les ofertes residencials a la zona Centre era de l'ordre de 2.338 €/m².



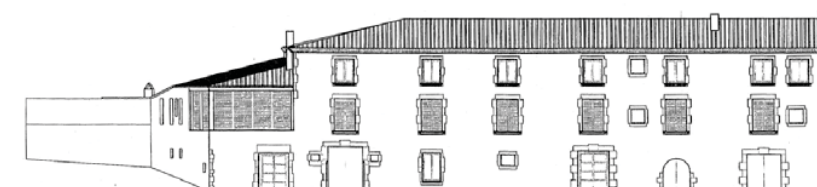
Evolució dels preus de l'habitatge a Sant Andreu de Llavaneres (Conjunt del municipi) (2010-2023)
Font: Portal immobiliari Idealista.

Les ofertes del portal immobiliari Fotocasa presenten un preu mig en la zona que també anomena "Centre" de l'ordre de 2.771 €/m² a març de 2023, un valor absolut mig de l'ordre de 260.795 €.

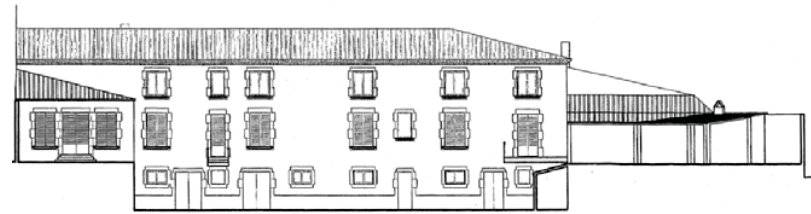
7.3. Valor de mercat de l'edificació residencial rehabilitada

El present estudi econòmic i financer valora el canvi d'ús mitjançant actuació de dotació de la finca existent de Can Mandri. El planejament vigent protegeix la volumetria, façanes i espais lliures de la finca, dificultant fet que incideix contundentment sobre les possibilitats de la futura promoció residencial.

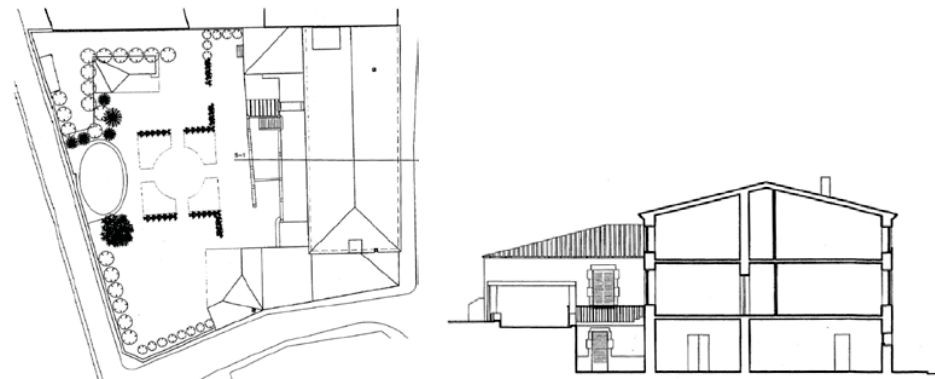
Es tracta d'una promoció de com a màxim 7 habitatges en una construcció de 1.880 m² de sostre, tres altures i 6 obertures grans per planta a la façana de l'Avinguda Catalunya. La superfície resultant per habitatge és de 269 m² de sostre (construït amb elements comuns).



Façana Avinguda Catalunya.



Façana posterior.



Vista aèria de la parcel·la i secció transversal.

L'especificitat de la promoció de la finca de Can Mandri ocasiona que sigui molt difícil localitzar mostres similars en el mercat residencial del municipi:

- Superfície de 269 m² de sostre
- Espais de jardí comunitaris
- Obertures exteriors "petites" pels estàndards actuals
- Amplis espais comunitaris compartits
- Etc.

D'altre banda també té punts molt positius:

- Localització en el nucli urbà de Sant Andreu de Llavaneres.
- Emplaçament en un edifici senyorial històric i representatiu.
- Espais d'enjardinament amplis (de l'ordre de 1.100 m²) i amb cert valor històric-artístic.
- Possibilitat de preservar el caràcter de l'edificació (murs interiors de pedra, dintells, brancals...) fet que pot aportar una qualitat extra als habitatges resultants.
- Etc.

S'han localitzat un duplex en una tipologia edificada molt similar a Can Mandri (edifici tipus masia rehabilitat) i a pocs minuts a peu de la finca, però de molta menys superfície (107 m²). D'altre banda, s'ha localitzat també una segona promoció d'obra nova més pròxima encara a Can Mandri composta per habitatges plurifamiliars de 70-80 m² i i una configuració similar (PB+3).

PROMOCIÓ	OP	SITUACIÓ	POBLACIÓ	FONT	HAB	Superf. Cons. AMB ELEMENTS Comuns	PREU VENDA	PREU /m ² SC eecc
OBRA NOVA PLURIFAMILIAR								
Can Amat	1	Pg. Joaquim Matas, 65	SANT ANDREU DE LLAVANERES		3HAB + 2 WC	107,00		
Llavaneres	2	Carrer del Doctor, 33	SANT ANDREU DE LLAVANERES		3HAB + 2 WC	73,44		
		Carrer del Doctor, 33	SANT ANDREU DE LLAVANERES		3HAB + 2 WC	78,22		
						86,22		

Op. 1



Op. 2



S'observen valors d'oferta de l'ordre de 250.000 – 300.000 € que es corresponen a 2.700-3.500 €/m² per a pisos de l'ordre de 100 m².

Tanmateix la promoció estudiada presenta pisos de 269 m² i per tant, podria ser similar a una promoció d'obra nova d'habitatges adossats. Tot i que no se n'ha localitzat cap al nucli històric, s'ha pogut analitzar una promoció a la zona del Port Balís "Natura i Mar" de l'ordre de 170-180 m².

Tot i que al mateix municipi no s'ha detectat més obra nova unifamiliar adossada, s'ha obtingut una promoció a Premià de Dalt i una promoció a Vilassar de Mar que poden servir de referència.

OBRA NOVA UNIFAMILIAR ADOSSADA

NATURA I MAR	3	Zona Port Balís	SANT ANDREU DE LLAVANERE!		4HAB + 2 WC	178,00		€
		Zona Port Balís	SANT ANDREU DE LLAVANERE!		4HAB + 2 WC	167,00		€
RESIDENCIAL CAN MORA	4	Cami de la Costa, 30	PREMIÀ DE DALT		4HAB + 2 WC	248,00		€
		Cami de la Costa, 30	PREMIÀ DE DALT		4HAB + 2 WC	266,00		€
Urb. Les Pinedes	5	C/ Sta. Eulàlia, 100-110	VILASSAR DE MAR		4HAB + 2 WC	305,62		€
Vilassar de Mar		C/ Sta. Eulàlia, 100-111	VILASSAR DE MAR		4HAB + 2 WC	300,49		€
						255,92		€

Op. 3



Op. 4



Op. 5



Tal i com es pot observar la promoció de Sant Andreu de Llavanes, de l'ordre de 170-180 m² presenta valors de venda de 535.000 – 545.000 € (3.000 – 3.200 €/m²), mentre que les promocions de Premià de Dalt i Vilassar de Mar presenten valors absoluts de l'ordre de 700.000 € per a superfície de 250-300 m².

En la taula següent es llisten les mostres d'obra nova analitzades de les dues tipologies, a les que s'ha aplicat un coeficient 1 de relació entre la oferta i la demanda. Aplicant el mètode de comparació de mercat s'han homogeneïtzat les mostres en concepte de localització, superfície, antiguitat/conservació, qualitat i tipologia. Totes les promocions unifamiliars adossades disposen d'àmplies terrasses privades, i les promocions 3 i 4 tenen vistes al mar.

PROMOCIÓ	OP	SITUACIÓ	POBLACIÓ	FONT	HAB	Superf. Cons. AMB ELEMENTS Comuns	PREU VENDA	PREU /m ² SC eicc	coef. of. ide m	coef. Local	coef. superf	coef. antig. cons.	coef. qual.	coef. Tipologia	VALOR / m ² VENDA
OBRA NOVA PLURIFAMILIAR															
Can Amat	1	Pg. Joaquim Matas, 65	SANT ANDREU DE LLAVANERES		3HAB + 2 WC	107,00			1	1	0,8	1	1	1	
Llavanes	2	Carrer del Doctor, 33	SANT ANDREU DE LLAVANERES		3HAB + 2 WC	73,44			1	1	0,8	1	1	0,8	
		Carrer del Doctor, 33	SANT ANDREU DE LLAVANERES		3HAB + 2 WC	78,22			1	1	0,8	1	1	0,8	
						86,22									
OBRA NOVA UNIFAMILIAR ADOSSADA															
NATURA I MAR	3	Zona Port Balís	SANT ANDREU DE LLAVANERES		4HAB + 2 WC	178,00			1	0,95	0,9	1	0,8	1	
		Zona Port Balís	SANT ANDREU DE LLAVANERES		4HAB + 2 WC	167,00			1	0,95	0,9	1	0,8	1	
RESIDENCIAL CAN MORA	4	Camí de la Costa, 30	PREMIÀ DE DALT		4HAB + 2 WC	248,00			1	1,05	1	1	0,8	1	
		Camí de la Costa, 30	PREMIÀ DE DALT		4HAB + 2 WC	266,00			1	1,05	1	1	0,8	1	
Urb. Les Pinedes	5	C/ Sta. Eulàlia, 100-110	VILASSAR DE MAR		4HAB + 2 WC	305,62			1	1,05	1	1	0,9	1	
Vilassar de Mar		C/ Sta. Eulàlia, 100-111	VILASSAR DE MAR		4HAB + 2 WC	300,49			1	1,05	1	1	0,9	1	
						255,92									

De l'anàlisi d'obra nova concloem que els 7 habitatges que resulten de Can Mandri podrien tenir un valor unitari de l'ordre de 2.200-2.300 €.

D'altra banda, estimem significatiu que per 535.000 -545.000 € la demanda pugui accedir a un habitatge unifamiliar adossat amb vistes al mar, amplis espais privats, i aparcament privat a Sant Andreu de Llavanes, i per 700.000 € a una tipologia similar de 300 m² a Premià de Dalt i Vilassar de Mar.

Tenint en consideració les constriccions arquitectòniques que tindrà la promoció futura de Can Mandri és raonable un preu per habitatge lleugerament superior als habitatges de 180 m² de la promoció de "Natura i Mar", i inferior als valors absoluts de les promocions adossades de Premià de Dalt i Vilassar de Mar.

Per completar aquest primer encaix del valor, s'ha realitzat un anàlisi de l'oferta de segona mà de tipologies similars que presenta el municipi.

PROMOCIÓ	OP	SITUACIÓ	POBLACIÓ	FONT	HAB	Superf. Cons. AMB ELEMENTS Comuns	PREU VENDA	PREU /m ² SC eicc
SEGONA MA UNIFAMILIAR ADOSSAT								
	6	Centre	Sant Andreu de Llavanes		4HAB + 2 WC			
	7	Port Balís	Sant Andreu de Llavanes		4HAB + 2 WC			
	8	Centre	Sant Andreu de Llavanes		3HAB + 2 WC			
	9	Carrer de Clòsens	Sant Andreu de Llavanes		4HAB + 2 WC			
	10	Carrer de les Monges	Sant Andreu de Llavanes		3 HAB + 2 WC			
	11	Centre	Sant Andreu de Llavanes		3HAB + 2 WC			

Op. 6



Op. 7



Op. 8



Op. 9



Op. 10



Op. 11



Tal i com es pot observar els habitatges analitzats presenten superfícies de l'ordre de 150-200 m² (exceptuant la mostra 8 on l'anunci llista 300 m²) i valors absoluts de venda de l'ordre de 350.000 – 600.000 €. Moltes de les mostres analitzades disposen d'àmplies terrasses i jardins privats, i algunes inclús vistes al mar.

En la taula següent es llisten les mostres de segona mà analitzades, a les que s'ha aplicat un coeficient 0,95 de relació entre la oferta i la demanda. Aplicant el mètode de comparació de mercat s'han homogeneïtzat les mostres en concepte de localització, superfície, antiguitat/conservació, qualitat i tipologia.

PROMOCIÓ	OP	SITUACIÓ	POBLACIÓ	FONT	HAB	Superf. Cons. AMB ELEMENTS Comuns	PREU VENDA	PREU /m ² SC eicc	coef. of. ide m	coef. Local	coef. superf	coef. antig. cons.	coef. qual.	coef. Tipologia	VALOR / m ² VENDA
SEGONA MA UNIFAMILIAR ADOSSAT															
	6	Centre	Sant Andreu de Llavanes		4HAB + 2 WC	203,00			0,95	1	0,9	1,05	0,9	1	
	7	Port Balís	Sant Andreu de Llavanes		4HAB + 2 WC	148,00			0,95	1	0,85	1,05	0,85	1	
	8	Centre	Sant Andreu de Llavanes		3HAB + 2 WC	300,00			0,95	1	1	1,1	0,95	1	
	9	Carrer de Clòsens	Sant Andreu de Llavanes		4HAB + 2 WC	210,00			0,95	1	0,9	1,2	1,1	1	
	10	Carrer de les Monges	Sant Andreu de Llavanes		3 HAB + 2 WC	157,00			0,95	1	0,9	1,2	1	1,1	
	11	Centre	Sant Andreu de Llavanes		3HAB + 2 WC	203,00			0,95	1	0,9	1,2	1	1	
						203,50									2.242 €

De l'anàlisi global de les diverses tipologies analitzades es desprèn un valor mig de totes les mostres de 2.248 €.

Considerem que un valor de 2.250 €/m² de sostre (que resulta en 605.250 € en valors absoluts) és ajustat per a la promoció de Can Mandri analitzada, tenint en consideració l'oferta actual del municipi i les possibilitats arquitectòniques de la finca estudiada.

Valor dels habitatges de la promoció de Can Mandri

Valor de venda d'obra nova residencial a Can Mandri: 2.250 €/m² (600.000 €)

8. El mercat d'oficines a Sant Andreu de Llavanes

8.1. Valor de mercat de l'edificació d'oficines rehabilitada

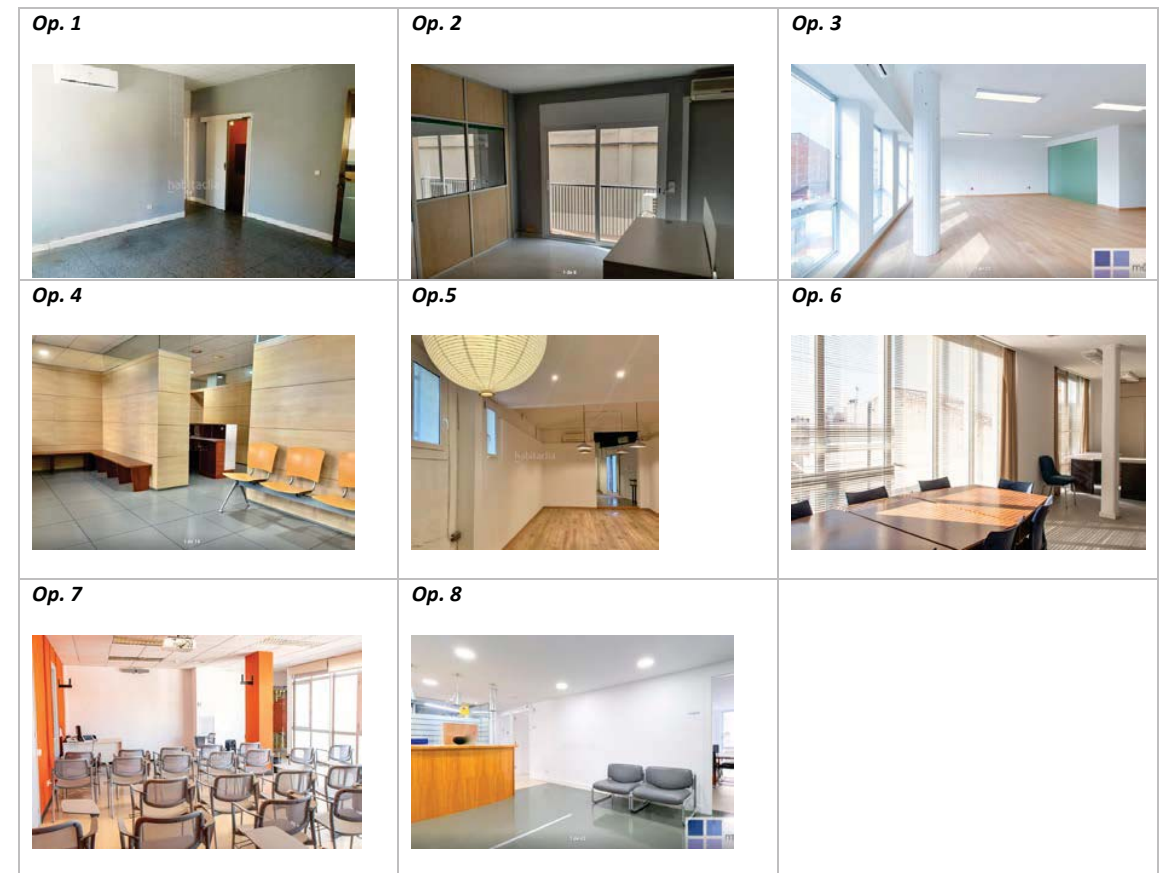
Amb l'objectiu de determinar el valor actual del sòl terciari de la finca de Can Mandri. S'ha realitzat un estudi de mercat d'oficines a Sant Andreu de Llavanes.

Tal i com s'ha comentat a l'inici del capítol, una promoció d'obra nova d'oficines a Can Mandri de 1.880 m² no s'ajusta al mercat d'oficines actual del municipi. Tanmateix considerem que podria arribar a ser atractiu per un segment de la demanda que vulgui posar en valor la representativitat del conjunt.

El mercat de venda d'oficines A Sant Andreu de Llavanes és molt escàs (hi ha molt poca presència d'aquesta tipologia) i no s'han pogut localitzar mostres d'obra nova ni segona mà. Per a obtenir operacions representatives s'ha recorregut al mercat de lloguer d'oficines de segona mà, on s'ha localitzat una promoció al municipi de Sant Andreu de Llavanes i 7 promocions al municipi de Mataró.

En la taula següent es llisten les mostres analitzades, a les que s'ha aplicat un coeficient 0,95 de relació entre la oferta i la demanda. Aplicant el mètode de comparació de mercat s'han homogeneïtzat les mostres en concepte de localització, superfície, antiguitat/conservació, qualitat i tipologia.

OP	SITUACIÓ	FONT	SUP. ANUNCI	PREU LLOGUER	PREU €/m ² anunci	coef. of/d em	coe f. Loc al.	coe f. sup erf.	coe f. anti g/c	coe f. qual	coe f. Tip olo ria	VALOR / m ² VENDA
1	Centre - St- Andreu de Llavanes		45,00			0,95	1	1	1,10	1	1	
2	Centre - Mataró		35,00		€	0,95	0,9	1	1,05	1	1	
3	La Rambla - Mataró		70,00		€	0,95	0,9	1	1	1	1	
4	Carrer Montserrat,60 Mataró		90,00		€	0,95	0,9	1	1,1	1	1	
5	C/ Fray Luís de León, Mataró		74,00		€	0,95	0,9	1	1,1	1,05	1	
6	C/ Santa Teresa 63, Mataró		538,00		€	0,95	0,9	1	1,1	1,00	1	
7	C/ Santa Teresa 63, Mataró		412,00		€	0,95	0,9	1	1,1	1,00	1	
8	La Rambla, Mataró		252,00		€	0,95	0,9	1	1,1	1,00	1	



Es considera ajustat a una promoció terciària d'obra nova a Can Mandri un valor de lloguer de l'ordre de 9,5 €/m²st.

Valor de lloguer terciari d'obra nova a Can Mandri: 9,5 €/m²

VIABILITAT ECONÒMICA

9. Metodologia de l'estudi de viabilitat econòmica

El present informe té per objectiu realitzar un estudi d'avaluació de la viabilitat econòmica de la modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres en relació al canvi de qualificació de la finca de Can Mandri.

En aquest sentit la modificació té com a principal objectiu modificar l'ús de la parcel·la de terciari a residencial, més coherent amb la tipologia construïda, i amb més possibilitats de comercialització en el mercat de Sant Andreu de Llavaneres, fet que possibilitarà la gran rehabilitació que requereix la finca.

L'objectiu de l'estudi de viabilitat econòmica és determinar la rendibilitat de l'actuació de dotació que es proposa. En aquest cas, serà necessari comprovar si els ingressos derivats de la transformació del sòl podran compensar les càrregues de la operació urbanística així com obtenir el benefici necessari per fer atractiva l'actuació pels operadors urbanístics.

En aquest context entenem que l'operació serà viable econòmicament si els ingressos previstos per la venda del producte immobiliari poden compensar la quantia de les càrregues urbanístiques i el marge de benefici que s'exigeix a una promoció. L'estudi s'ha portat a terme considerant que la promoció consisteix en la transformació urbanística del sector i la venda dels solars urbanitzats atribuïbles a la propietat.

La metodologia que proposem per analitzar la viabilitat econòmica consisteix en considerar que es tracta d'una promoció urbanística de sòl, es a dir d'urbanització i venda de solars urbanitzats.

En una primera fase calculem el valor de sòl de cadascun dels usos a partir d'estudis de mercat. En una segona fase calculem el VAN de la promoció mitjançant el mètode residual dinàmic, a partir de les despeses de transformació i els ingressos per venda de sòl urbanitzat.

Considerem que aquesta metodologia es més transparent i més adequada especialment en les modificacions de planejament que s'han de consensuar amb l'administració. Pel contrari, la metodologia de realitzar l'estudi de viabilitat econòmica considerant una promoció de tot el procés seguit (transformació de sòl, construcció d'habitatges i venda dels habitatges), considerem que es poc transparent, dilata excessivament els calendaris de promoció i dificulta arribar a acords amb l'administració. Aquests processos són difícils d'entendre principalment perquè calculen els fluxes de caixa amb moltes variables (inversió de projectes, costos d'urbanització, costos de construcció, despeses, etc.) i d'altra banda ingressos de venda dels immobles construïts.

El càlcul de viabilitat del sector s'ha portat a terme en dos fases de càlcul:

1r. Càlcul del valor del sòl urbanitzat: Mètode de comparació de mercat i Mètode residual estàtic.

En el municipi de Sant Andreu de Llavaneres no existeix un mercat suficient d'habitatges d'obra nova en edificacions rehabilitades de tipologia similar a Can Mandri. A tals efectes s'ha utilitzat el mètode de comparació de mercat per obtenir el valor de venda de sòl residencial d'obra nova d'una tipologia similar a la que resultarà de la rehabilitació de Can Mandri. Posteriorment, s'ha utilitzat el mètode residual estàtic per obtenir el valor del sòl urbanitzat (un cop s'ha desenvolupat l'actuació de dotació) de Can Mandri.

2n. Càlcul del valor actual del sòl (abans d'urbanitzar): Mètode residual dinàmic

Un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat, es calcula el valor actual del sòl (abans de transformar) mitjançant l'aplicació del mètode residual dinàmic.

9.1. Primera fase de càlcul: Determinació del valor de repercussió del sòl urbanitzat.

Per calcular el valor de sòl urbanitzat, s'han utilitzat dues metodologies:

- Mètode de comparació de mercat.
- Mètode residual estàtic.

9.1.1. Mètode de comparació de mercat.

Per obtenir el valor de venda d'obra nova s'ha portat a terme un estudi de mercat mitjançant el mètode de comparació de mercat, que bàsicament consisteix en:

- Determinar les qualitats i característiques de l'immoble a taxar que influeixin en el seu valor.
- Analitzar el segment de mercat immobiliari de comparables i, basant-se en informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes apropiadament corregides en el seu cas, obtenir preus actuals de compravenda al comptat d'aquests immobles.
- Seleccionar entre els preus obtinguts, una mostra representativa, a la que s'aplica el procediment d'homogeneïtzació necessari. (A la selecció indicada caldrà, prèviament, contrastar aquells preus que resultin anormals a fi d'identificar i eliminar tant els procedents de transaccions i ofertes que no compleixin les condicions exigides a la definició de valor de mercat dels bens afectats com els que poden incloure elements especulatiu.)
- Realitzar la homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats pels immobles de que es tracti.
- Assignar el valor de l'immoble, en funció dels preus homogeneïtzats, prèvia deducció de les servituds i limitacions de domini que recaiguin sobre aquell i que no s'hagin tingut en compte a l'aplicació de les regles precedents.

9.1.2. Mètode residual estàtic

Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl deduït del valor de mercat d'un immoble similar de nova planta, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris per a la seva promoció:

$$V. \text{ Repercussió de sòl} = \text{Valor Venda} - \text{Cost Construcció} - \text{Desp. Promoció} - \text{Beneficis Promoció}$$

El Mètode Residual Estàtic parteix del valor del producte immobiliari acabat descomptant, per una banda, el marge de benefici net del promotor, i per altra banda, cadascun dels costos necessaris (costos de construcció per contracta inclòs benefici industrial, costos de llicències i taxes de construcció, honoraris tècnics, despeses d'administració de la promoció, publicitat, impostos i aranzels no recuperables) fins obtenir el valor residual, és a dir, el valor del sòl.

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

- *Podrà reduir-se fins un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*
- *Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.*

9.2. Segona fase de càlcul: Determinació del valor del sostre abans d'urbanitzar

El càlcul de la viabilitat de la promoció s'ha portat a terme analitzant els ingressos i despeses de la promoció de transformació urbanística mitjançant el mètode residual dinàmic. A efectes de càlcul s'ha fixat una taxa de rendibilitat de l'operació calculant el valor actual de sòl (VAN); aquest valor ha de ser superior a l'actual per tal de que econòmicament permeti i incentivi portar a terme la promoció.

9.2.3. Mètode residual dinàmic

L'estudi s'ha portat a terme analitzant les càrregues i beneficis de l'operació de transformació urbanística així com el calendari temporal de les actuacions previstes, d'acord amb el mètode residual dinàmic.

Els ingressos esperats de la promoció s'han estimat a partir de valors de mercat de sòl urbanitzat, considerant que l'evolució dels valors en els propers anys serà similar a l'IPC. Cal esmentar que actualment hem passat per una acusada crisi immobiliària, i podem esperar una certa recuperació dels preus immobiliaris en els anys en que es produeixin les vendes; malgrat lo anterior considerem a efectes de càlcul la hipòtesi prudent d'evolució dels valors de venda d'acord a l'IPC.

El càlcul de la viabilitat econòmica s'ha portat a terme calculant per a cada sector, el valor del sòl actual (VAN). El càlcul s'ha realitzat fixant la taxa de rendibilitat interna de la promoció, i calculant el valor actual net (VAN):

$$VAN = Co + \sum \frac{Ct}{(1 + TIR)^t}$$

Sent,

Co= inversió del moment inicial (adquisició dels immobles de la totalitat del sector)

Ct= Saldo anual previst segons pla d'etapes

TIR= taxa interna de rendibilitat del projecte estudiat que resultaria un VAN = 0

10. Càlcul de la viabilitat econòmica de l'Actuació de Dotació

10.1. Definició de l'actuació

Com ja s'ha explicat anteriorment, la MPOUM es porta a terme per adequar un edifici representatiu i amb un nivell B de protecció, ubicat al centre de Sant Andreu de Llavaneres a uns usos més adequats a les

necessitats del mercat immobiliari. D'aquesta manera es pretén posar en valor un edifici que actualment està fora del mercat immobiliari, desocupat, i que mai ha contingut un ús terciari.

Es planteja una actuació de dotació per tal de permetre la rehabilitació integral de l'edifici, transformant l'ús de terciari que preveu el planejament, però que mai s'ha portat a terme, a ús d'habitatges. Es modifica l'ús però no s'incrementa el sostre edificable sinó que es manté l'edificabilitat de l'edifici protegit.

L'estudi econòmic considera que es porta a terme el canvi d'ús per adequar l'ús d'oficines (pràcticament sense mercat a Sant Andreu de Llavaneres) a l'ús d'habitatge.

Per analitzar la viabilitat, en primer lloc hem considerat com a Ingressos el preu màxim que podria pagar un promotor per comprar l'edifici una vegada s'ha aconseguit la transformació d'ús; aquest càlcul s'ha estimat aplicant el mètode residual estàtic.

En segon, hem analitzat les despeses necessàries de la transformació urbanística del canvi d'ús.

Aquests càlculs s'han realitzat mitjançant el mètode residual dinàmic, considerant un calendari de l'ordre de 3 anys i una taxa de rendibilitat TIR del 10%.

10.2. Ingressos de la promoció

Ús MP POUM proposada:	residencial
Superfície de sostre total:	1.880,41 m ²
Nombre màxim d'habitatges:	7 habitatges (269 m ² st per habitatges)

Valor de venda obtingut en l'estudi de mercat: 2.250 €/m²st (de l'ordre de 600.000 € per habitatge).

Càlcul del valor de sòl residencial pel mètode residual estàtic:

2.250 €/m ² st	Valor de venda residencial d'obra nova en l'edificació existent
1.230 €/m ² st	Cost de rehabilitació integral per habitatge
10%	despeses de promoció
<u>1,4</u>	<u>k</u>
254 €/m ² st	VR residencial

Ingressos de l'operació: 1.880,41 m² x 254 €/m²st = 478.110 €

Percentatge d'aprofitament: 93,45 % (calculat en els annexes del present informe)

Aprofitament un cop sostreta la cessió obligatòria: 478.110 € x 93,45% = 446.776,04 €

Aprofitament de l'Actuació de Dotació = 446.776 €

10.3. Despeses de transformació

Els costos de la transformació es poden resumir principalment en:

- Despeses de la transformació urbanística, imprevistos i comercialització del solar resultant.
- Valor econòmic de la cessió de sistemes fora de l'Actuació de Dotació.

10.3.1. Despeses de transformació urbanística, imprevistos i comercialització

La materialització de l'Actuació de Dotació requereix d'una gestió urbanística prèvia que comporta costos a la propietat: honoraris tècnics, taxes... Es considera de l'ordre d'un 13% del valor del sòl en concepte de costos de la transformació i possibles imprevistos que sorgeixin al llarg del procediment urbanístic.

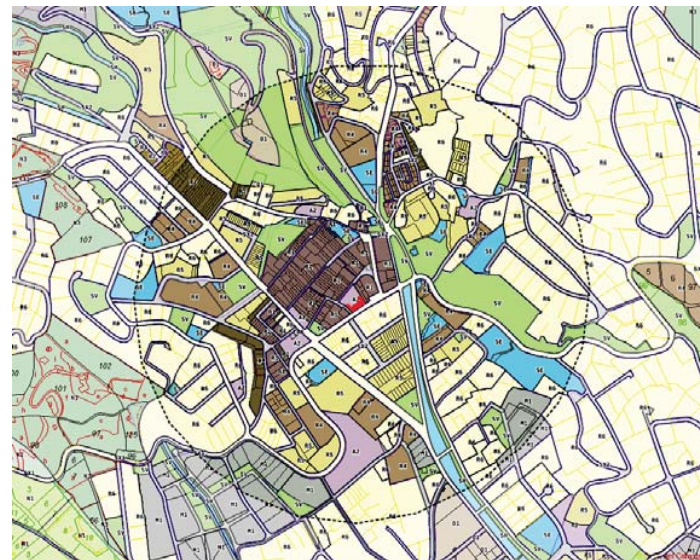
D'altre banda, considerant que s'estudia una promoció de sòl, es considera un percentatge de l'1,5% sobre els ingressos en concepte de comercialització del solar residencial que resulta de la transformació.

10.3.2. Definició del valor de la cessió de sòl de sistemes

La transformació urbanística de tot planejament requereix la cessió gratuïta dels sistemes urbanístics mínims establerts pel planejament. En aquest cas s'incrementa la densitat residencial sense incrementar l'edificabilitat. D'acord a l'article 100.2 del TRLU s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, es a dir 70 m² de sòl.

D'acord amb l'article 100.4 del TRLU, en cas de que les reserves exigides no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, es poden substituir per l'equivalent econòmic del seu valor.

Atès les característiques singulars del jardí i murs perimetrals existents, s'ha considerat que en cas de no situar els 70 m² requerits per llei a la finca de Can Mandri, s'ha de proporcionar el valor necessari per a que l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres pugui adquirir 70 m² de sòl a una distància no superior a cinc-cents metres de Can Mandri.



Radi de 500 m des de Can Mandri. Superposició de planejament (MUC) i cadastre urbà.

S'ha realitzat un estudi de mercat de solars residencials inclosos en aquest radi de 500m (veure annexos del present informe) i s'ha obtingut un valor unitari mig de 311,27 €/m² de sòl.

Equivalent econòmic aproximat = 311,27 €/m² x 70 m²s = **21.789 €***

*Aquest valor s'actualitzarà en el moment que es faci efectiu el pagament mitjançant l'IPC.

10.4. Estudi del sòl abans de transformar (Mètode residual dinàmic)

En els apartats anteriors s'han analitzats els ingressos i despeses necessàries per a desenvolupar l'Actuació de Dotació objecte de la present Modificació Puntual del POUM de Llavaneres:

Ingressos			
			93,45%
		VR sòl	Ingressos 92%
Obra nova residencial	1.880,41 m ²	254 €/m ² st	446.776 €
TOTAL			446.776 €

Despeses inversió			
		Despesa €/m ²	
Comercialització		1,5%	7.172 €
Despeses promoció i imprevistos		13%	62.154 €
Cessió econòmica de sistemes estimada			21.789 €
TOTAL			91.115 €

En aquest apartat es té en compte el calendari de la transformació i la Taxa Interna de Retorn (TIR) de la promoció amb l'objectiu d'obtenir el valor actual del sòl (VAN) i poder determinar la viabilitat econòmica de l'operació.

A efectes del present estudi econòmic s'ha estimat un calendari de 3 anys, en el que el primer any es realitza la major part de la gestió urbanística i la cessió econòmica dels sistemes, el segon any es duen a terme els enderroc de la finca i s'inicia la comercialització de la parcel·la, i el tercer any es ven el solar urbanitzat.

Calendari de Promoció de sòl	1	2	3
Despeses inversió			
Adequació parcel·la		100%	
Enderroc interiors		100%	
Adequació solar		100%	
Comercialització		30%	70%
Despeses promoció i imprevistos	60%	40%	
CESSIÓ SISTEMES			
Cessió econòmica de sistemes estimada	100%		
Venda de sòl urbanitzat			
Obra nova residencial			100%

El càlcul s'ha realitzat amb una única fase i considerant una durada estimada de l'ordre de tres anys, aplicant una TIR del 12 %. Considerem aquesta rendibilitat adequada per aquest tipus de inversió.

Es desenvolupa el següent quadre d'ingressos i despeses i càlcul del VAN mitjançant el mètode residual dinàmic:

Despeses inversió					
	Despesa €/m²		any 1	any 2	any 3
Comercialització	1,5%	7.172 €	- €	2.151 €	5.020 €
Despeses promoció i imprevistos	13%	62.154 €	37.293 €	24.862 €	- €
Cessió econòmica de sistemes estimada		21.789 €	21.789 €	- €	- €
TOTAL		91.115 €	59.081 €	27.013 €	5.020 €

Ingressos					
	VR sòl	Ingressos 92%	any 1	any 2	any 3
Obra nova residencial	1.880,41 m² 254 €/m²st	446.776 €	- €	- €	446.776 €
TOTAL		446.776 €	- €	- €	446.776 €

		any 1	any 2	any 3	
FLUXOS PROJECTE	(Ingr-Desp)	355.661 €	- 59.081 €	- 27.013 €	441.756 €

	TIR fixada promoció:	any 1	any 2	any 3	
	12%				
VAN (v. sòl abans de transformar) :		240.147 €	- 52.751 €	- 21.535 €	314.433 €

Valor del sòl abans de transformar = **240.147 €**

El valor de sòl que resulta de la transformació és positiu i per tant, la operació és viable econòmicament.

Per comprovar la sensibilitat de l'estudi s'ha calculat el resultat de l'estudi per TIRs del 10 al 14% obtenint valors de l'ordre de 225.000 € - 255.000 €.

11. Conclusions. Viabilitat de l'operació

El valor del sòl abans de transformar obtingut en l'apartat anterior (225.000-255.000 €) és el valor màxim que pot pagar un promotor adquirir la finca en el seu estat actual, per poder tramitar el canvi d'ús residencial.

L'edificació en el seu estat actual d'ús terciari té un valor de 164.771 €. Aquest valor és inferior al calculat anteriorment atès a que, com hem comprovat en aquest estudi, el mercat d'oficines de Sant Andreu de Llavaneres és poc significatiu.

En els annexes del present informe s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic el valor que té aquest sòl d'ús terciari/oficines d'acord amb el planejament actual considerant una promoció terciària d'obra nova. L'edificació actual és difícilment comerciable en el mercat terciari per a oficines de segona mà del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, per tant, considerem que seria indispensable la rehabilitació de les construccions per a poder-hi incloure un ús d'oficines.

Es comprova doncs, que el valor del sòl abans de transformar que deriva del planejament proposat és superior al valor actual del sòl amb un ús terciari i la operació és rendible econòmicament.

L'Actuació de Dotació proposada a Can Mandri és RENDIBLE ECONÒMICAMENT.

El canvi d'ús de proposta la present modificació considerem que és imprescindible per posar en valor l'edifici existent de Can Mandri atès que l'escassa viabilitat de l'ús d'oficines impediria la seva rehabilitació.

Girona, 30 de maig de 2023

JORDI DUATIS
I
PUIGDOLLERS
/ num [REDACTED]

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num [REDACTED]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / [REDACTED] ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
serialNumber=[REDACTED] cn=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num [REDACTED]
email=[REDACTED]
Fecha: 2023.05.30 11:39:34 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte.
DUATIS ARQUITECTES SLP

CABARROCAS
SALVADOR, MARIA
DEL MAR (FIRMA)

Firmado digitalmente por
CABARROCAS SALVADOR,
MARIA DEL MAR (FIRMA)
Fecha: 2023.05.30 11:31:14
+02'00'

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

1. Informe de sostenibilitat econòmica. Marc jurídic

El Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació (art. 96). Pel que fa a l'estudi econòmic de l'operació, formen part de la documentació del planejament l'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat econòmica.

L'article 59 especifica la necessitat d'incloure a la documentació dels plans generals el següents documents de contingut econòmic. Concretament especifica:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per tant, el present treball inclou l'estudi de la sostenibilitat econòmica del sector definit, d'acord als documents exigits a les modificacions puntuals de planejament general.

D'altra banda, el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix en el seu art. 22 la documentació de les actuacions d'urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

El Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, concreta les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del Reglament:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

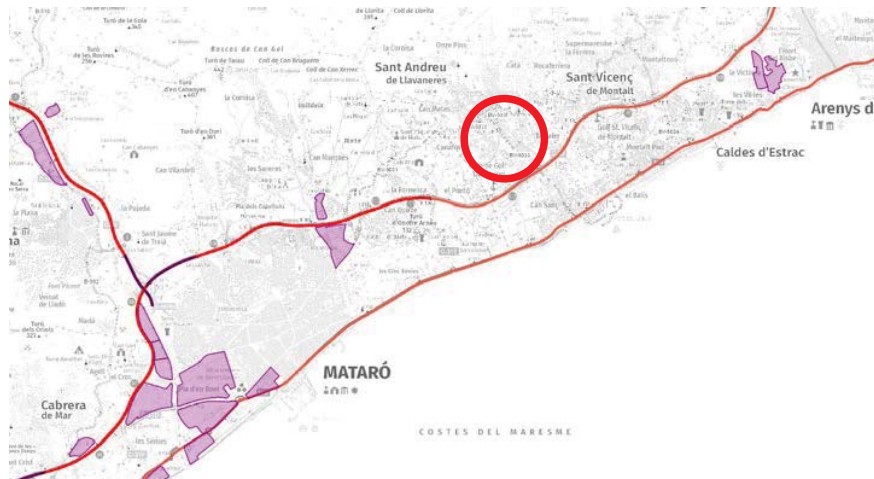
1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

A efectes de considerar la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius en relació a l'increment de sostre destinat a ús residencial, cal tenir en compte que el desenvolupament de l'àmbit aportarà tan sols 7 habitatges nous al municipi, en una edificació protegida d'una tipologia molt poc apta per a usos terciaris.

Can Mandri es troba molt ben connectat amb les principals vies de circulació del territori, amb molta proximitat als polígons d'activitat econòmica de Mataró i Arenys de Munt, i amb molt bona comunicació amb Barcelona i rodalies.



Plànol de polígons industrials i principals eixos de comunicació. Font: SIPAE.

Hi ha al propi municipi de Sant Andreu de Llavanes un polígon industrial urbanitzat. Aquest polígon permet usos d'indústria i magatzems en 50 parcel·les d'uns 600-500 m² (33.170 m² de sòl i edificabilitat de 0,80 m²st/m²s a les parcel·les). Des de l'any 2019 estan a la venda dues naus noves pendents de construir per 1.200 €/m². Per tant hi ha actualment força oferta d'activitat econòmica al municipi que no s'ha materialitzat.



Imatge aèria del polígon industrial de Sant Andreu de Llavanes.

3. Impacte econòmic en l'ingrés corrent dels municipis

El desenvolupament d'un nou àmbit en un municipi comporta, un cop en funcionament, tant beneficis com despeses per a les finances públiques de l'Ajuntament. L'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica és estudiar l'autosuficiència del nou sector, és a dir, quines repercussions econòmiques tindrà per a les despeses municipals.

El balanç és clarament favorable per l'administració: s'aporta de l'ordre del 10%-15% de l'aprofitament urbanístic, s'obtindrà l'ingrés econòmic que suposen les llicències d'obres, etc.

L'àmbit de la modificació no afecta sòls de titularitat pública i mentre no es desenvolupi no generarà costos de manteniment addicionals per a l'administració. El seu desenvolupament comporta la cessió de 70 m² de sòl que es preveu es substitueixin per l'equivalent econòmic del seu valor.

D'altra banda, l'actuació de dotació aportarà nous ingressos a les arques municipals provinents dels impostos (principalment IBI) generats pels nous habitatges implementats.

4. Sostenibilitat econòmica

Un sector serà econòmicament sostenible quan el nivell d'ingressos anuals aportats a l'Ajuntament sigui superiors, i per tant cobreixin, les despeses generades pel manteniment del mateix àmbit anualment. És a dir, quan el fet de desenvolupar el sector no pugui comportar pèrdues econòmiques anuals permanents a l'ajuntament un cop executat. És l'administració la responsable del manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis necessaris del nou sector.

Per valorar l'impacte econòmic cal tenir en compte:

Ingressos: Es consideren els ingressos constants en el temps vinculats a l'ocupació del territori per part dels nous usuaris: l'Impost de Bens Immobles (IBI), l'Impost directe sobre vehicles de tracció mecànica, l'Impost directe sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, l'Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE) i l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.

Despeses: Es tracta d'avaluar les despeses de manteniment per part de l'administració de l'activitat urbana en el territori, en especial el manteniment dels nous vials i espais lliures.

Com s'ha comentat anteriorment la cessió de sistemes de l'àmbit de planejament es substitueix pel seu equivalent econòmic.

Considerant que l'Ajuntament materialitzés els 70 m² de sòl d'espais lliures de cessió, s'estima un manteniment anual d'entre 1- 2 €/m², que es correspondrien a de l'ordre de 70-140 € anuals.

D'altra banda, el sector disposa de 1.880,41 m²st residencial. Tenint únicament en compte la repercussió econòmica de l'Impost de Bens Immobles (per considerar que és el més rellevant en els ingressos municipals) s'estima una quota d'IBI de l'ordre de 3 €/m²st calculada de la següent forma:

- El càlcul aproximat de la recaptació de l'IBI, s'ha portat a terme a partir de les dades de la web de la "Dirección General de Catastro" consultats l'any 2023.

	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida
08197 Sant Andreu de Llavanes	7.852	873.461	819.585	3.614.370	3.587.316

Quota líquida:	3.587.316 €
Rebut:	7.852 rebuts
Quota líquida per rebut:	456,87 €/rebut
<u>Superfície mitja estimada per rebut:</u>	<u>150 m²st per rebut</u>
Quota d'IBI estimada:	3,05 €/m ² st

Actualment la finca de Can Mandri ja tributa amb una quota d'IBI. Tenint en consideració que l'edificació és més antiga que la mitjana del municipi, estimem que la quota d'IBI serà molt inferior a la mitjana municipal, de l'ordre d'1-2 €/m²st.

D'altre banda, el valor cadastral dels habitatges rehabilitats a Can Mandri serà molt superior a la mitjana municipal pel fet de que seran immobles d'obra nova, i conseqüentment la quota tributaria serà superior a la mitjana del municipi. A tals efectes s'estima que la quota d'IBI que resulta de la transformació sigui de l'ordre de 4 €/m²st.

Per tant, l'increment d'IBI general pel planejament és de l'ordre de 2-3 €/m²st pels 1.880,41 m²st en tot cas superior als costos anuals de manteniment. D'altre banda, els ingressos es veuran incrementats per altres taxes relacionades amb el funcionament de l'àmbit.

Balanç de l'impacte de l'àmbit de MP POUM a l'administració municipal

S'han estimat anteriorment l'increment d'IBI que derivarà del nou ús en la finca de Can Mandri, així com les possibles despeses de manteniment dels espais lliures que es cedeixen amb el planejament.

Tal i com es pot comprovar la recaptació estimada de la quota d'IBI dels 1.880,41 m² residencials és en tot cas superior al manteniment de 70 m² d'espais lliures, per tant, el planejament és sostenible econòmicament.

En conclusió considerem que l'impacte econòmic de l'actuació és positiu per l'administració pública, atès que es tracta d'una actuació urbanística autosuficient econòmicament i que, d'altre banda, és econòmicament sostenible perquè les despeses de manteniment de l'espai públic es cobreixen amb escreix amb l'increment que suposarà la recaptació dels diferents impostos, especialment l'IBI.

Cal tenir en compte que l'operació resulta ser econòmicament sostenible considerant com a ingressos únicament l'Impost de béns Immobles, atès que el balanç seria encara més favorable considerant altres taxes i impostos que deriven de l'operació.

Girona, 30 de maig de 2023

JORDI DUATIS
I
PUIGDOLLERS
/ num [redacted]

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num: [redacted]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / [redacted]
title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
DUATIS I PUIGDOLLERS, cn=JORDI
Fecha: 2023.05.30 11:41:07 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte.
DUATIS ARQUITECTES SLP

CABARROCAS
SALVADOR,
MARIA DEL MAR
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
CABARROCAS SALVADOR,
MARIA DEL MAR (FIRMA)
Fecha: 2023.05.30
11:31:49 +02'00'

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

**SEPARATA. Compliment de l'article 99.1.c del Refós de la Llei
d'Urbanisme**

1. L'article 99.1

D'acord amb l'article 99.1.c del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix:

"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".

Es tracta de visualitzar la comparació del rendiment econòmic de l'àmbit d'acord al planejament vigent amb la Modificació de planejament proposada. Per portar a terme la comparació dels rendiments econòmics, hem analitzat:

- Rendiment del planejament vigent
- Rendiment de la nova Modificació puntual de POUM
- Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i la nova ordenació.

2. Comparativa del rendiment econòmic de l'ordenació vigent i la nova ordenació

Rendiment del planejament vigent

En l'apartat "Càlcul del valor actual del sòl" dels annexes del present informe s'ha calculat el rendiment del planejament vigent d'acord amb el mètode residual estàtic. S'ha obtingut un valor actual del sòl en ús terciari de 164.771 €.

Valor del sòl terciari urbanitzat del planejament vigent: 164.771 €

Rendiment de la nova Modificació de POUM

En el capítol de viabilitat econòmica del present informe, s'ha calculat el valor del sòl amb la possibilitat de transformació a ús residencial (mitjançant el mètode residual dinàmic).

D'acord amb els càlculs relacionats en l'informe, el rendiment del planejament proposat és de l'ordre de 225.000 – 255.000 €.

Valor del sòl abans de transformar del planejament proposat: 225.000 - 255.000 €.

Comparativa de planejaments

Tal i com s'explica en el capítol de viabilitat econòmica de l'operació, el valor de sòl que resulta de la proposta de modificació és superior al valor actual del sòl en el planejament vigent.

La present modificació té per objecte permetre la rehabilitació d'una edificació patrimonial d'interès pel municipi mitjançant un canvi d'ús de terciari a residencial.

L'ús actual d'oficines és difícilment viable tenint en compte que es troba en una tipologia poc adequada per aquest ús i en una localització poc atractiva per la demanda (el mercat d'oficines a Sant Andreu de Llavaneres és molt limitat). L'escassa rendibilitat de l'ús admès pel planejament vigent ha dificultat aquests últims anys la rehabilitació de Can Mandri, que s'ha mantingut inalterat i desocupat des de l'aprovació de l'actual ús terciari.

En aquest sentit, el planejament proposat resol diverses dificultats del planejament vigent i proposa una ordenació urbanística respectuosa amb l'entorn i que dona resposta a les necessitats públiques i privades.

En conclusió, el planejament proposat amb la present modificació de POUM presenta un valor de sòl superior al del planejament vigent i amb un diferencial suficient per a ser atractiva la gestió de la operació de transformació urbanística, i per tant, justificar la viabilitat econòmica del nou planejament.

Girona, 30 de maig de 2023

JORDI DUATIS
I
PUIGDOLLERS
/ num: [REDACTED]

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num: [REDACTED]
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC [REDACTED] ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
[REDACTED] n=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS /
[REDACTED]
Fecha: 2023.05.30 11:41:30 +02'00'

Jordi Duatis Puigdollers – Arquitecte.
DUATIS ARQUITECTES SLP

CABARROCAS
SALVADOR,
MARIA DEL MAR
(FIRMA)

Firmado digitalmente por
CABARROCAS
SALVADOR, MARIA DEL
MAR (FIRMA)
Fecha: 2023.05.30
11:32:19 +02'00'

Mar Cabarrocas Salvador
Arquitecta

1. Càlcul del valor actual del sòl

Valor de lloguer d'oficina d'obra nova en l'edificació existent: 9,5 €/m²
(segons estudi de mercat realitzat).

Taxa d'actualització: 6-7%

Valor de Venda d'oficina d'obra nova en l'edificació existent:
 $9,5 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ mesos} / 0.065 = 1.753,85 \text{ €/m}^2\text{st}$

Càlcul valor actual del sòl pel mètode residual estàtic:

1.753,85 €/m ² st	Valor de venda d'oficina d'obra nova en l'edificació existent
1.107 €/m ² st	Cost de rehabilitació integral per a un ús d'oficina
14%	despeses de promoció
<u>1,3</u>	<u>k</u>
88 €/m ² st	VR oficina

Valor actual sòl en ús terciari = 88 €/m²st x 1880,41 m² = 164.771 €

2. Càlcul del percentatge de aprofitament privat

Valor sòl residencial: 478.110 € (obtingut en l'estudi econòmic i financer).

Valor sòl terciari: 164.771 € (calculat en l'apartat anterior dels annexes)

Càlcul del percentatge de cessió de l'aprofitament:

L'actuació de dotació requereix de la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament que es genera.

164.771 €	x 100% =	164.771 €
478.110 € - 164.771 € = 313.339 €	x 90% =	<u>282.005 €</u>
		446.776 € (aprofitament privat)

$446.776 \text{ €} / 478.110 \text{ €} = 93,45\%$

Percentatge d'aprofitament = 93,45%

Cessió d'aprofitament = 478.110 € - 446.776 € = 31.334 €*

*Aquest valor s'actualitzarà en el moment que es faci efectiu el pagament mitjançant l'IPC.

3. Estudi de Mercat de solars residencials a un radi de 500 m de Can Mandri

En el present estudi econòmic s'estima el valor econòmic de la cessió obligatòria de sòl d'espais lliures que comporta l'Actuació de Dotació. Es considera que aquest valor es correspon al preu que pot tenir per a l'Ajuntament adquirir 70 m² de sol en un radi de 500 m de l'actuació.

Mitjançant el mètode de comparació de mercat s'han obtingut sis mostres comparables de les que s'ha sostret de l'ordre d'un 5% en concepte de negociació entre la oferta i la demanda. S'han homogeneïtzat les mostres de sòl per localització.

S'ajunten a continuació les mostres de mercat analitzades i la seva localització en el municipi (en el radi de 500 m):

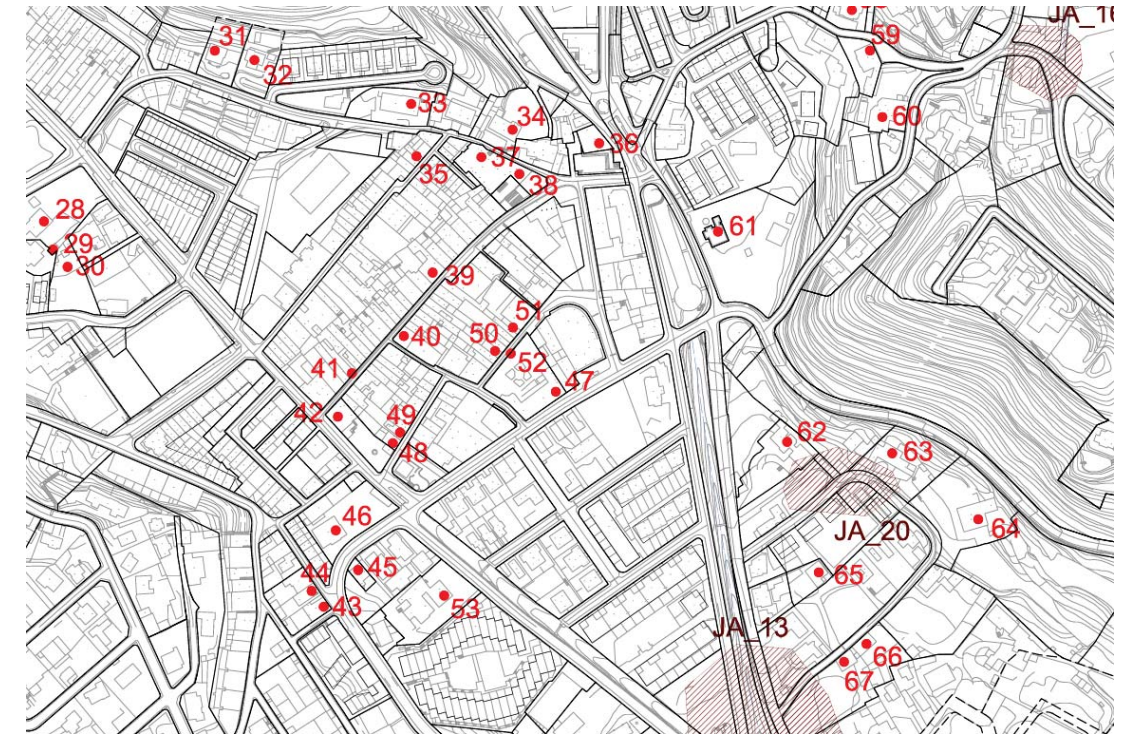
OP	SITUACIÓ	FONT	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE	EDIFICA BILITAT	PREU ANUNCI	VU €/m² s	coef. of./de m	VU €/m² s	coef. Localització	VU €/m² s
1	La Glorieta, 12		443	265	0,60		270,88	0,95	257,34	1,00	
2	Centre de la Població		560	334	0,60		446,43	0,95	424,11	1,00	
3	Centre de la Població		1.116	-	-		474,91	0,95	451,16	1,00	
4	Urbanització Rocaferrera		1.936	500	0,26		232,44	0,95	220,82	1,10	
5	Urbanització Rocaferrera		1.866	467	0,25		265,27	0,95	252,01	1,10	
6	Urbanització Rocaferrera		4.133	1.000	0,24		205,66	0,95	195,38	1,10	
							315,93		300,14		

Valor mig de sòl a un radi màxim de 500 m de la finca de Can Mandri = **311,77 €/m²**



4. Documentació complementària

4.1. Fitxa Catàleg de béns protegits de Sant Andreu de Llavanes (POUM)



9. Catàleg de béns a protegir. E: 1/8000

Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes. Oficina del Pla. Juliol de 2012.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavanes. Text refós aprovació definitiva. Acord CTUB 28/07/2011.

Can Mandri

CB_NU 29

clau d'identificació plànol

47

adreça altitud

Avinguda Catalunya, 24

UTM Greenwich

456983, 4602676

referència cadastral referència a d'altres inventaris

Pol 9, parc.7027003 DGPC 8921

tipus d'element patrimonial

6 Arquitectura Agrària

3.1 Masos

titularitat sostre (m²)

Particular

ús original ús actual

2a residència 2a residència

descripció

Masia del segle XIV, la primera construcció data de 1380 i era una casa de pagès molt petita d'estil romànic amb dues vessants de teulada, pròpies d'una masia del grup II. S'han afegit nous cossos l'any 1687 i 1829. Segons la seva configuració actual és una casa senyorial que pertany al grup VI, amb quatre teulades que vessen les aigües, cada una a la seva façana.

És un edifici de planta rectangular consta de planta baixa i dos pisos. La coberta és a quatre aigües. Les obertures són de pedra picada. Hi ha una petita finestra del segle XVII amb una inscripció.

Notícies històriques: Al lloc actual hi havia una antiga casa rural de l'any 1380, es conserva la cuina, que avui es estança museu. Al 1687 s'hi van afegir nous cossos i el 1829 s'aixeca el cos central, més alt que la resta. L'any 1950 va ser l'última reforma.

època	època secundària	estil
S.XVII	S.XIX	Popular
conservació general	forjats	interiors
Bo	Bo	Bo
façanes	cobertes	exterior
Bo	Bo	Bo

apartat tipològic (art. 5) nivell de protecció (art.6)
 Edifici o element arquitectònic Bé catalogat, nivell B

àmbit de protecció (art. 22), elements a mantenir

Protecció total. Categoria B

qualificació urbanística

Zones de terciari i dotacions privades, clau 8a1



declaració

....

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Restauració
 Les possibles actuacions es regulen en el Títol II de la normativa d'aquest Catàleg.

consideracions d'ordenació

...

Font del carrer del Cardenal Vives

CB_NU 34

clau d'identificació plànol

52

adreça altitud

Carrer del Cardenal Vives, s/n

UTM Greenwich

456967, 4602721

referència cadastral referència a d'altres inventaris

Pol 9, parc.7027003

tipus d'element patrimonial

3 Arquitectura Civil

font

titularitat sostre (m²)

Particular

ús original ús actual

font

descripció

Font amb una pica de pedra picada i una rajola molt malmesa. Hi consta la inscripció "mentre jo vulguia". L'aigua provenia de la mina de Can Mandri.



època	època secundària	estil
S.XVII	S.XVI	
conservació general	forjats	interiors
Bo	---	---
façanes	cobertes	exterior
---	---	---

apartat tipològic (art. 5) nivell de protecció (art.6)
 Edifici o element arquitectònic Bé catalogat, nivell B

àmbit de protecció (art. 22), elements a mantenir

Protecció parcial. Categoria B

qualificació urbanística

Sistema viari, clau X

declaració

...

actuacions proposades (art. 24 i 25)

Restauració
 Les possibles actuacions es regulen en el Títol II de la normativa d'aquest Catàleg.

consideracions d'ordenació

...

5. Annexes de l'Estudi de Mercat

5.1. Habitatges plurifamiliars d'obra nova

Font: [REDACTED]
 Adreça: Sant Andreu de Llavaneres, [REDACTED]
 Superfície construïda : 107 m²
 Preu venda: [REDACTED] €
 Preu metre quadrat: [REDACTED] €/m²

TESTIMONI 1

des de [REDACTED] Avisa'm si baixa

Promoció OBRA NUEVA - PROMOCIÓN CAN AMAT a Sant Andreu de Llavaneres. Habitatges d'obra nova

des de 107 m² [REDACTED] Entrega: ENTREGA INMEDIATA 2022

Compartir

Tipus de Habitatges d'aquesta promoció			
Piso	107 m ²	3 hab	Veure anunci
Dúplex	107 m ²	3 hab	Veure anunci
Dúplex	107 m ²	3 hab	Veure anunci

... 11 més

"CAN AMAT Llavaneres Residencial lo tendrá todo para llenar tus días de felicidad y vivir como tú te mereces.

- ÚLTIMO PISO/DÚPLEX EN VENTA -

- NO DISPONE DE Balcón NI DE TERRAZA -

Descubre este nuevo y espectacular complejo residencial único en la población que estará compuesto por 2 exclusivos edificios de viviendas residenciales y una Masía reformada en tres casas adosadas, situados en una de las zonas más bonitas y tranquilas de la villa de Sant Andreu de Llavaneres.



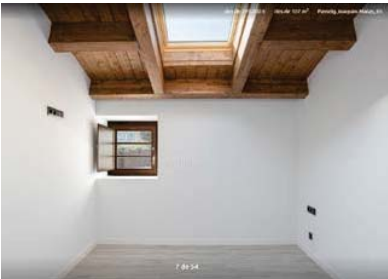
Estará compuesto por un total de 38 viviendas únicas y diversas entre sí, diseñadas con todo lujo de detalles con el objetivo de adaptarse a tus necesidades.

Las viviendas de Can Amat se complementarán con sus exclusivas zonas comunes:

- Piscina de diseño.
- Solarium alrededor de la piscina.
- Fitness club.
- Jardines diseñados para refrescar todo el entorno.

· Plazas de parking y trasteros opcionales.

Además contará con 74 Plazas de aparcamiento y 33 trasteros para todos los vecinos.

Font: [REDACTED]
 Adreça: Sant Andreu de Llavaneres, [REDACTED]
 Superfície construïda : 73-78 m²
 Preu venda: [REDACTED] €
 Preu metre quadrat: [REDACTED] €/m²

TESTIMONI 2

des de [REDACTED] Avisa'm si baixa

Promoció SANT ANDREU DE LLAVANERAS a Sant Andreu de Llavaneres. Habitatges d'obra nova

des de 67 m² [REDACTED] Entrega: Febrero 2024




Compartir

Vols més informació o visitar aquesta promoció? Pregunta a l'anunciant.

[contactar amb l'anunciant](#)

Tipus de Habitatges d'aquesta promoció			
Piso	67 m ²	3 hab	Veure anunci
Planta baja	70 m ²	2 hab	Veure anunci
Piso	71 m ²	3 hab	Veure anunci

Promoció Llavaneres

5.2. Habitatges unifamiliars adossats – obra nova

Font: [redacted]
 Adreça: Sant Andreu de Llavaneres, Zona Port Balís
 Superfície construïda : 170-180 m²
 Preu venda [redacted]
 Preu metre quadrat: [redacted]

TESTIMONI 3

Oportunitat [redacted] Avisa'm si baixa [redacted]

Veure tots els anuncis

Casa 178m² amb calefacció aparcament piscina a El Balís Sant Andreu de Llavaneres

El Balís

des de 178 m² 4 hab. 3 banys [redacted]

contactar amb l'anunciant


¿Quieres más información o visitar el inmueble? Preguntar al anunciante

Pertany a la promoció
FANTÁSTICA PROMOCIÓ EN SANT ANDREU DE LLAVANERES
 Esta promoción tiene 12 tipos de habitatges [Veure promoció](#)

Obra nueva

En exclusiva, casa a 3 vientos de estilo minimalista. La vivienda está ubicada a escasos metros del Port Balís, desde la terraza puede contemplar su belleza y sus vistas al mar.
 La casa está distribuida en 3 plantas y con opción a ascensor. Se accede por la pasera principal. Al entrar a la casa se encuentra el recibidor con un pequeño vestíbulo, un baño de cortesía y continuamente la cocina office, salón-comedor con acceso directo al jardín privado y una habitación polivalente como estudio. De la planta principal se accede por las escaleras o ascensor a la primera planta.
 La primera planta está compuesta por 3 habitaciones, una de ellas suite con baño y dos baños más, en total 2 baños.
 La planta cubierta está compuesta por una sala de estar con acceso directo a la terraza con vistas al mar, lavandería, almacén de cubierta de las instalaciones. Cabe destacar que hay el privilegio de escoger la planta cubierta ya que hay 3 opciones. También en la planta subterránea se encuentra el parking comunitario con dos plazas de parking.
 Cabe destacar que hay ascensor opcional o el espacio para un futuro; también desde el jardín privado se puede acceder a la zona ajardinada, solárium y piscina comunitaria.
 Todas las estancias reciben luz y ventilación natural.
 A nivel energético y de ahorro económico, las viviendas estarán equipadas con importantes grososres de aislamiento térmico y carpinterías, vidrios con transmisiones muy reducidas que, junto con el sistema previsto de climatización aerotérmica se consigue una certificación A.

última modificació 13/03/2023



Font: [redacted]
 Adreça: Premià de Dalt, [redacted]
 Superfície construïda : 250-270 m²
 Preu venda [redacted]
 Preu metre quadrat: [redacted]

TESTIMONI 4

Obra nueva Residencial Can Mora, Residencial Can Mora

Premià de Dalt Ver mapa

Des de [redacted]






Chalets adosados de 4 habitaciones

HABITATGES UNICS EN UN ENTORN PRIVILEGIAT I IDILÍQUES VISTES

Residencial Can Mora, és un projecte adreçat a clients que busquen un entorn natural i tranquil a una zona única, amb unes vistes espectaculars, l'opció perfecta per viure i gaudir. Els habitatges es troben ubicats a la part alta del nucli antic de Premià de Dalt, són 5 habitatges, distribuïts en planta soterrani, planta baixa, planta primera i golfes, amb àmplies terrasses, jardí privat, i zona de piscina comunitària.

Les cases estan pensades fins al mínim detall, respectant l'harmonia de l'entorn i l'arquitectura del nucli antic de Premià de Dalt.

Chalets disponibles en venda		
Chalet adossat	4 dorm	248 m ²
[redacted]	[redacted]	[redacted]
Chalet adossat	4 dorm	248 m ²
[redacted]	[redacted]	[redacted]
Chalet adossat	4 dorm	266 m ²
[redacted]	[redacted]	[redacted]
Chalet adossat	4 dorm	293 m ²
[redacted]	[redacted]	[redacted]
Chalet adossat	4 dorm	262 m ²
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Font: [REDACTED]
 Adreça: Vilassar de Mar [REDACTED]
 Superfície construïda : 300 m²
 Preu venda: [REDACTED]
 Preu metre quadrat: [REDACTED]

Chalet adosat en venda en [REDACTED] TESTIMONI 5

Vilassar de Mar [Ver mapa](#)
 casa nº 4

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 269 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Comentario del anunciante
 Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Casa nº [REDACTED]
 Precio: [REDACTED]
 Calificación energética: Letra A
 Superficie construida: 269'63 m²
 Superficie con comunes: 305'62 m²
 Programa: 3D+3B i Estudio de 27'50m²
 - Opcional: 5D+4B.
 Terraza: 4'85 m²
 Solárium: 31'90m²
 Jardines: 48'80m² a calle, 86'40 a interior
 Parquin: 2 coches en planta sótano
 Sala Polivalente: 26'50 m² en planta sótano
 - Opcional: ventilación por patio inglés
 Ascensor: Opcional, con 4 paradas
 Piscina: Opcional, en jardín interior

(ver más información en el anexo específico de memoria de calidades).



NOVA CONSTRUCCIÓ DE 6 HABITATGES UNIFAMILIARS A "LES PINEDES" VILASSAR DE MAR. [REDACTED]

habitages 3 i 4
 Tipus "M"
 opcionals:
 piscina
 ascensor
 pati anglès en PS



DADOS DE SUPERFICIES	
SUPERFICIE SÓC. COMUNICACIÓ	200,00 m ²
SUPERFICIE SÓC. HABITACIÓ	200,00 m ²
Habitatge (3D+3B)	197,63 m ²
Habitatge (5D+4B)	200,00 m ²
Superfície útil (SU)	200,00 m ²
Superfície útil (SU) amb PS	200,00 m ²
Superfície útil (SU) amb PS i pati	200,00 m ²
Superfície útil (SU) amb PS i pati i solàrium	200,00 m ²
Superfície útil (SU) amb PS i pati i solàrium i jardí	200,00 m ²
Superfície útil (SU) amb PS i pati i solàrium i jardí i piscina	200,00 m ²
Superfície útil (SU) amb PS i pati i solàrium i jardí i piscina i pati anglès	200,00 m ²
Superfície útil (SU) amb PS i pati i solàrium i jardí i piscina i pati anglès i ascensor	200,00 m ²
Superfície útil (SU) amb PS i pati i solàrium i jardí i piscina i pati anglès i ascensor i sala polivalent	200,00 m ²
Superfície útil (SU) amb PS i pati i solàrium i jardí i piscina i pati anglès i ascensor i sala polivalent i pati anglès en PS	200,00 m ²



5.3. Habitatges unifamiliars adossats – segona mà

Font: [REDACTED]
 Adreça: Sant Andreu de Llavanes, Centre.
 Superfície construïda : 203 m²
 Preu venda: [REDACTED] €
 Preu metre quadrat: [REDACTED]

Chalet adosat en venda en Centro [REDACTED] TESTIMONI 6

Sant Andreu de Llavanes [Ver mapa](#)
 Referencia del anuncio [REDACTED]

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

203 m² | 4 hab.

Característiques bàsiques



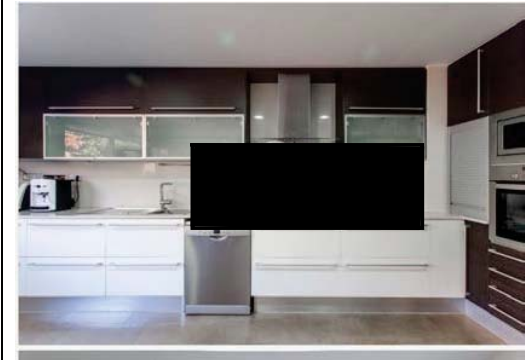
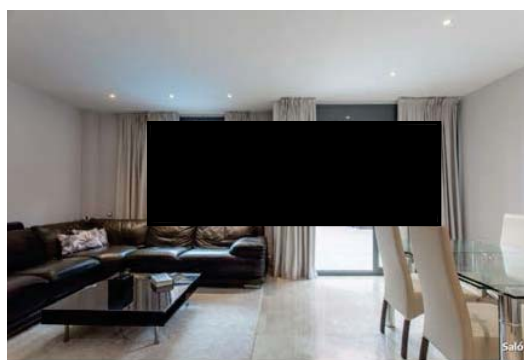
- Chalet adosat
- 1 planta
- 203 m² construïts, 200 m² útils
- 4 habitacions
- 3 banys
- Segona mà/bon estat
- Armaris encastats
- Construït en 2011
- Calefacció individual

Equipament

- Aire condicionat

Certificat energètic

- Consum: **125 kWh/m² any**
- Emissions: **26 kg CO₂/m² any**
- [Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

Font: [redacted]
Adreça: Sant Andreu de Llavaneres, Port Balís
Superfície construïda : 148 m²
Preu venda: [redacted]
Preu metre quadrat: [redacted]


TESTIMONI 7


Xalet adossat en venda a Centro


Sant Andreu de Llavaneres [Veure mapa](#)


[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)


148 m² | 4 dorm. | Pàrking inclòs

Característiques bàsiques <ul style="list-style-type: none">- Xalet adossat- 1 planta- 148 m² construïts, 120 m² útils- 4 habitacions- 3 banys- Balcó- Plaça d'aparcament inclosa en el preu- Segona mà/bon estat- Orientació sud- Construit en 1973- Calefacció individual: Gas natural	Equipament <ul style="list-style-type: none">- Aire condicionat- Piscina Certificat energètic <ul style="list-style-type: none">- Consum: 141 kWh/m² any- Emissions: 29 kg CO₂/m² any Veure l'etiqueta de qualificació energètica	
---	--	--









Font: [redacted]
Adreça: Sant Andreu de Llavaneres, Centre.
Superfície construïda : 300 m²
Preu venda: [redacted]
Preu metre quadrat: [redacted]

TESTIMONI 8

[redacted] € [Avisa'm si baixa](#)

Casa adossada amb calefacció piscina a Centre Sant Andreu de Llavaneres

Centre - catalunya

300 m² | 3 hab. | 6 banys

[contactar amb l'anunciant](#)

Fabulosa casa a tres vientos en pleno centro con piscina y ascensor

Esta moderna y acogedora casa dispone de acabados de alta calidad. Muy luminosa, el jardín posterior tiene la orientación sud-este. Ubicada en pleno centro, cerca de todos los servicios y negocios.

A nivel de de calle encontramos una cocina grande con espacio para mesa, el aseo de cortesía y un salón comedor de unos 35m2. Tiene salida al jardín de unos 100m2 con piscina con sistema de sal y un porche para el comedor de verano.


En la planta primera se ubican dos habitaciones dobles, una de ellas matrimonial con baño en suite, la otra habitación con balcón y una habitación individual. Otro baño completa este nivel.


En la planta superior, una gran buhardilla multiusos con salida a la terraza. En la misma se encuentra la zona de lavandería.


El ascensor comunica con todas las plantas excepto la buhardilla.


Dispone de un garaje y trastero de unos 90m2, con capacidad para dos coches grandes y varias motos

La casa tiene sistema de osmosis en cocina, calefacción gas, aire acondicionado, piscina de sal, cerramiento de aluminio doble cristal, persianas motorizadas en balconeras, dos porches exteriores, armarios empotrados, etc.









Font: [REDACTED]
Adreça: Sant Andreu de Llavanes, [REDACTED]
Superfície construïda : 210 m²
Preu venda: [REDACTED]
Preu metre quadrat: [REDACTED]

TESTIMONI 9

€ Avisar m si baixa

¿Quieres más info inmueble? Pregun

contactar

Casa adossada a carrer de clòsens a Centre Sant Andreu de Llavanes






Centre - [REDACTED]

210 m² 4 hab. 3 banys [REDACTED] €/m²

415.000 € 210 m² 4 hab. 3 banys

Casa adossada en Sant Andreu de Llavanes, con vistas al mar y a la montaña. Casa de 210 metros cuadrados distribuidos en 4 plantas. En la planta principal encontramos un recibidor y un garaje para tres coches, un trastero y zona de lavadero. La primera se distribuyen con un distribuidor, un asac de cortesia, un salón-comedor con salida a un balcón, y una cocina con acceso a una terraza de 25 m² con barbacoa. La segunda planta dispone cuatro habitaciones, la habitación principal con salida a balcón y con baño en suite y bañera hidromasaje, dos habitaciones individuales, una habitación doble, un baño completo con plato de ducha. En la tercera planta se encuentra la buhardilla con una terraza de 20 m² con vistas al mar y a la montaña.

última modificación 17/10/2023



Font: [REDACTED]
Adreça: Sant Andreu de Llavanes, C/de les Monges
Superfície construïda : 157 m²
Preu venda: [REDACTED]
Preu metre quadrat: [REDACTED]

TESTIMONI 10

€ Avisar m si baixa

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregun

contactar amb l'anunciant

Casa amb calefacció i aparcament a Centre Sant Andreu de Llavanes

Centre - [REDACTED]

CASA ESQUINERA EN EL CENTRO PUEBLO

Os queremos presentar esta casa esquinera situada en el corazón del pueblo de Sant Andreu de Llavanes !

Al entrar en la vivienda podemos encontrar un pequeño hall que nos da paso a la izquierda de un soleado comedor con grandes ventanales. A la derecha de la entrada encontramos una gran cocina con amplio espacio de almacenaje, con acceso al garaje privado para un coche.

Subimos las escaleras que encontramos en la entrada y llegamos a las 3 habitaciones y 1 baño completo que dispone la vivienda. Todas las habitaciones son muy luminosas y dobles. Desde dos de ellas puedes salir a la terraza de 20m² n de la misma largada que tiene la casa.

La vivienda dispone de entrada privada, dentro de un recinto cerrado.



Font: [REDACTED]
Adreça: Sant Andreu de Llavaneres, Centre.
Superfície construïda : 203 m²
Preu venda [REDACTED]
Preu metre quadrat [REDACTED]

TESTIMONI 11

Avisa'm si baixa

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta al anunciante

contactar amb l'anunciant

Casa aparellada amb calefacció aparcament a Centre Sant Andreu de Llavaneres

Centre

203 m² 3 hab. 2 banys [REDACTED]



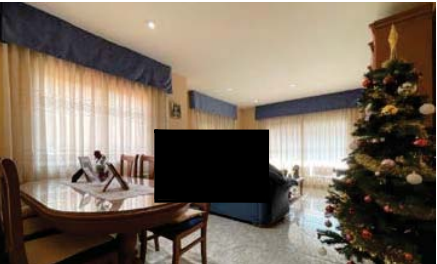
Casa pareada con 3 habitaciones con parking, calefacción, aire acondicionado y vistas a la montaña

¡CASA PAREADA EN EL CENTRO AL LADO DE TODOS LOS SERVICIOS!

Les presentamos esta acogedora casa a tres viviendas en uno de los pueblos más emblemáticos de la costa de Barcelona, Sant Andreu de Llavaneres. Sobre una parcela llana de 205 m² se levanta esta casa de 203 m² distribuidos en cuatro plantas. Veamos que encontramos en cada una de ellas, empecemos por abajo:

- Planta -1: En este espacio de la casa es dónde se ubica el garaje para dos coches y una sala polivalente para adaptarla a lo que uno desee (gimnasio, sala de juegos...).
- Planta 0: Entrando des de la calle o bien subiendo las escaleras des del garaje, accedemos a la zona de día de la casa dónde encontramos un salón comedor de unos 25 m², un amplio hall, un baño completo con ducha y la cocina office independiente con chimenea. Tanto des del salón como de la cocina podemos salir al jardín exterior que rodea la casa.
- Planta 1: Llegamos a la zona de noche de la casa la cuál se compone por tres habitaciones dobles con armarios y un baño completo.
- Planta 2: Por último en lo alto de la casa hallamos la buhardilla, un espacio ideal para tal vez hacer una cuarta habitación o lo que se desee. Cuenta además con una pequeña terraza solárium.

La casa se ubica en el corazón del pueblo ya un paso de todos sus servicios: escuelas, supermercados, farmacias, tiendas, restaurantes... y a no más de 5 minutos en coche de la playa y de la estación de RENFE.



5.4. Oficines de segona mà

Font: [REDACTED]
Adreça: Sant Andreu de Llavaneres, Centre.
Superfície anunci : 45 m²
Preu lloguer: [REDACTED]
Preu metre quadrat: [REDACTED]

TESTIMONI 1



Lloguer oficina a Centre Sant Andreu de Llavaneres

Centre - centric

45 m² 1 bany [REDACTED]


Despacho muy céntrico , con mucho encanto , luminoso , ideal para oficina , consulta , peluquería , estética . Consta de dos estancia , baño completo y trastero .

última modificació 10/01/2023



Ubicació


Centre centric




habitaclia.com no es responsabiliza dels errors que la informació mostrada en aquest mapa pugui contenir. L'usuari serà el responsable de l'ús que doni a aquesta informació.

Font: [REDACTED]
 Adreça: Mataró, Centre.
 Superfície anunci : 35 m²
 Preu lloguer: [REDACTED]
 Preu metre quad: [REDACTED]

TESTIMONI 2



Avisame si baja



Alquiler oficina en Centre Mataró

35 m² [REDACTED]

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Preguntar al anunciante

Contactar con el anunciante

Oficina

Despacho en el centro de Mataró , en calle peatonal!
 Con 35 m2 de superficie, divididos en 2 despachos hechos, suministros dados de alta, cuarto de baño compartido, muy luminoso.

Pedir más datos al anunciante

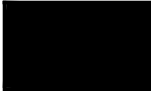
última modificación 23/03/2023

Distribución	Superficie 35 m ²
---------------------	------------------------------


Características generales	Certificado energético : Exento
----------------------------------	------------------------------------

Font: [REDACTED]
 Adreça: Mataró, la Rambla.
 Superfície anunci : 70 m²
 Preu lloguer: 775 €
 Preu metre quad: [REDACTED]

TESTIMONI 3



Avisame si baja



Alquiler oficina impecable en la rambla en Mataró

Rambla (la)

70 m² 2 baños [REDACTED]

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Preguntar al anunciante

Contactar con el anunciante

OFICINA IMPECABLE EN LA RAMBLA

OFICINA IMPECABLE EN LA RAMBLA DE MATARÓ

Edificio de oficinas en zona privilegiada del centro de Mataró, en unas de las calles principales de la ciudad donde se concentran gran parte de las actividades empresariales más conocidas del centro de la ciudad. El edificio con una gran imagen, tanto por su portería como por su excelente fachada, ideal para cualquier tipo de negocio que busque representatividad.

OFICINA

Se trata de una oficina recién reformada en su totalidad con una gran zona diáfana, sala de reuniones (divisoria de cristal) y zona office. Los aseos se encuentra en el rellano de la oficina. Lista para empezar a trabajar. Pavimento de parquet, luminarias LED y red perimetral instalada. Oficina con abundante luz natural tanto por sus grandes ventanales como por su orientación y lista para empezar a trabajar. Espacio para quien busque exclusividad y presencia en Mataró.


CARACTERÍSTICAS

Ampliar descripción

Última modificación 24/03/2023

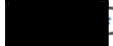
Distribución	Superficie 70 m ²	2 Aseos
---------------------	------------------------------	---------

Características generales	Calefacción Aire acondicionado	Certificado energético : Consumo 74 kWh/m ² /año Emisiones 52 kg CO ₂ /m ² /año Ver etiqueta calificación energética
----------------------------------	-----------------------------------	--



Font: [REDACTED]
 Adreça: Mataró [REDACTED]
 Superfície anunci : 90 m²
 Preu lloguer: [REDACTED]
 Preu metre quadrat: [REDACTED]

TESTIMONI 4



Avísame si baja

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Alquiler oficina en carrer montserrat 60 oficinas en la rambla en Mataró

90 m² 1 baño [REDACTED]

Descartar Compartir

[Contactar con el anunciante](#)

oficinas en la Rambla de Mataró


Oficina en la Rambla de Mataró, C. Montserrat esquina Camí Ral de 90m2 totalmente preparada para entrar a trabajar, con instalaciones, climatización, ascensor, con despachos, ideal consultorio profesional o médico. Dado de alta de suministros, comunidad incluida en el precio. Terraza de uso privado de 60m2.

2 meses de fianza + 1 mes de honorarios de finques nadal.
 Estancia mínima obligatoria de 6 meses.
 Justificar solvencia de la empresa.

[Pedir más datos al anunciante](#)


última modificación 07/02/2023

Anuncios similares




Oficina en Mataró

[REDACTED]




Oficina en Mataró

[REDACTED]



Oficina en Mataró

[REDACTED]




Oficina en Mataró

[REDACTED]

Distribución	Superficie 90 m ²	1 Aseo
---------------------	------------------------------	--------

Características generales	Calefacción Amueblado Aire acondicionado Año construcción 2005	Certificado energético : Consumo: G 999 kWh m ² / año Emisiones: G 999 kg CO ₂ m ² / año Ver etiqueta calificación energética
----------------------------------	---	--

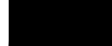


INFORME D'AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 5 DEL POUM DE SANT ANDREU DE LLAVANERES EN LA FINCA DE CAN MANDRI.

Duatis ARQUITECTES SLP

Font: [REDACTED]
 Adreça: Mataró [REDACTED]
 Superfície anunci : 74 m²
 Preu lloguer: [REDACTED]
 Preu metre quadrat: [REDACTED]

TESTIMONI 5



Avísame si baja

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Alquiler oficina en el centro en Centre Mataró

74 m² 1 baño [REDACTED]

Descartar Compartir

[Contactar con el anunciante](#)


OFICINA EN EL CENTRO DE MATARÓ

Precioso local interior en el centro de Mataró preparado para autónomos; artistas, fotógrafos, ceramistas, ... 74m2 de local diáfano, 11m2 de patio y 12m2 de taller extern. Techo de bóveda, suelo de parquet i porcelánico. Bomba de frío/calor, baño nuevo con plato de ducha y cocina office con horno y vitro. Estará listo en el mes de marzo.


[Pedir más datos al anunciante](#)

última modificación 07/03/2023


Anuncios similares




[REDACTED]



[REDACTED]




[REDACTED]



[REDACTED]

Distribución	Superficie 74 m ²	1 Aseo
---------------------	------------------------------	--------

Características generales	Calefacción Aire acondicionado Año construcción 1965	Certificado energético : Consumo: E 229 kWh m ² / año Emisiones: E 57 kg CO ₂ m ² / año Ver etiqueta calificación energética
----------------------------------	--	--



61

62

Font: [REDACTED]
 Adreça: Mataró, [REDACTED]
 Superfície anunci : 538 m²
 Preu lloguer: [REDACTED]
 Preu metre quadrat: [REDACTED]

TESTIMONI 6

Alquiler oficina en santa teresa oficinas gran superficie en Mataró

538 m² 4 baños [REDACTED]





CAT - Espai ideal per a oficines amb espais comuns i departamentat situat en ple centre de Mataró, en zona comercial, molt ben comunicada amb transport públic i pàrquing públic. Situat en un edifici exclusiu d'oficines/locals. Disposa d'ascensor i accessibilitat.

En el centre de Mataró en zona peatonal i a menys de 5 minuts de:
 Transport públic: Tren Rodalies de Catalunya i Autobús Exprés. cat
 Aparcament públic: PL de les Tereses, La Riera i PL de Santa Anna
 L'edifici disposa de 4 plantes exclusivament per oficines en lloguer totalment equipades, i en una situació immillorable.
 última modificación 22/03/2023

Distribución	Superficie 538 m ² Terraza 134 m ²	Sup. oficinas 538 m ² 4 Aseos	Despacho Trastero
--------------	---	---	----------------------

Características generales	Calefacción	Aire acondicionado	Cerca de transporte público	Certificado energético: Consumo: < 999 kWh m ² / año Emisiones: < 999 kg CO ₂ m ² / año Ver etiqueta calificación energética
	Sin plaza parking	Planta número 2		
	Sin centro de negocios	Año construcción 1975		
	Amueblado	Vistas a la ciudad		

Equipamiento comunitario	Ascensor	Vigilancia	Cuota comunidad 100€
--------------------------	----------	------------	----------------------

Font: [REDACTED]
 Adreça: Mataró, [REDACTED]
 Superfície anunci : 412 m²
 Preu lloguer: [REDACTED]
 Preu metre quadrat: [REDACTED]

TESTIMONI 7

Alquiler oficina en carrer santa teresa ideal oficinas gran superficie en Mataró





412 m² 3 baños [REDACTED]

CAT - Espai ideal per a oficines amb espais comuns i departamentat situat en ple centre de Mataró, en zona comercial, molt ben comunicada amb transport públic i pàrquing públic. Situat en un edifici exclusiu d'oficines/locals. Disposa d'ascensor i accessibilitat.

En el centre de Mataró en zona peatonal i a menys de 5 minuts de:
 Transport públic: Tren Rodalies de Catalunya i Autobús Exprés. cat
 Aparcament públic: PL de les Tereses, La Riera i PL de Santa Anna
 L'edifici disposa de 4 plantes exclusivament per oficines en lloguer totalment equipades, i en una situació immillorable.
 última modificación 22/03/2023

Distribución	Superficie 412 m ² Terraza 82 m ²	Sup. oficinas 412 m ² 3 Aseos	Despacho
--------------	--	---	----------

Características generales	Sin plaza parking	Planta número 4	Cerca de transporte público
	Planta diáfana	Año construcción 1975	
	Centro de negocios	Vistas a la ciudad	Exento

Font: [REDACTED]
Adreça: Mataró, La Rambla.
Superficie anunci: 252 m²
Preu lloguer: [REDACTED]
Preu metre quadrat: [REDACTED]

TESTIMONI 8

Alquiler oficina exclusiva en la rambla en Mataró
Rambla (la)
282 m² 3 baños [REDACTED]

OFICINA EXCLUSIVA EN LA RAMBLA
OFICINA EXCLUSIVA EN LA RAMBLA DE MATARÓ

Edificio de oficinas en zona privilegiada del centro de Mataró, en unas de las calles principales de la ciudad donde se concentran gran parte de las actividades empresariales más conocidas del centro de la ciudad. El edificio con una gran imagen, tanto por su portería como por su excelente fachada, ideal para cualquier tipo de negocio que busque representatividad.

OFICINA

Oficina con amplios ventanales, abundante luz natural por su doble orientación, una de ellas con vistas a La Rambla. Amplia zona diáfana, cuatro salas de reuniones, tres despachos, archivo, cocina office, habitación rack (con aire acondicionado independiente) y tres aseos. Grandes vistas a la ciudad y lista para empezar a trabajar. Espacio para quien busque exclusividad y presencia en Mataró.

CARACTERÍSTICAS

Distribución	Superficie 282 m ²	3 Aseos
Características generales	Calefacción Amueblado Aire acondicionado	Certificado energético : Consumo: B 97 kW h m ² / año Emisiones: B 16 kg CO ₂ m ² / año

