

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL**  
**PP-9 "CAN BARRERA"**

Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local  
en sessió del dia ...  
El Síndic ... JUL 2005



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL PP-9 "CAN BARRERA"**

**1. INTRODUCCIÓ:**

**1.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA**

**2. ARTICLES MODIFICATS.**

Art. 2.5 EDIFICABILITAT I NÚMERO D'HABITATGES. ESTUDI PER ILLES.

Art. 2.7 QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES, EDIFICABILITATS I DENSITAT DEL SÒL PRIVAT.

Art. 13.6 DETERMINACIONS PER A LES ZONES RESIDENCIALS PLURIFAMILIARS (RP-1, RP-2, RP-3, RP-4, RP-5, RP-6 i RP-7).

**3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA.**

Plànol de situació.

Plànol nº 07.

## 1. INTRODUCCIÓ:

### 1.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA

La modificació en el repartiment d' habitatges de les Illes RP2-RP3 i RP4 mitjançant la present modificació puntual del Pla Parcial, PP9 de Can Barrera en El Masnou, és motivada per una millor adaptació dels blocs en les Illes RP2 i RP3 que tenen diferents superfícies però longituds de façana similars.

Per això s'ha eliminat un habitatge de la Illa RP3, un habitatge de la Illa RP4 i s'han afegit dos habitatges a la Illa RP2, mantenint la mateixa densitat en les tres Illes, és a dir 84 habitatges. Això no ha implicat cap modificació de sostre edificable, respectant el sostre designat a cada Illa.

## 2. ARTICLES MODIFICATS.

### Art. 2.5 EDIFICABILITAT I NÚMERO D'HABITATGES. ESTUDI PER ILLES (Segons Pla Parcial Aprovat)

El Pla General fixa un coeficient d'edificabilitat brut de  $0,69 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl}$ , i una densitat màxima de 47 vivendes per hectàrea, sense especificar cap coeficient d'edificabilitat neta ni altres limitacions.

Per tal de repartir l'edificabilitat, s'ha optat per estudiar les tipologies edificatòries que es desitgen construir, i a partir d'aquests assignar un sostre màxim i un nombre màxim d'habitatges a cada una de les parcel·les de sòl privat. El fet de tenir clar el tipus edificatòri ha permès ordenar l'edificació mitjançant el sistema de volumètrica definida de configuració flexible.

Atès que la superfície de l'àmbit d'actuació del Pla Parcial és de  $33.743,47 \text{ m}^2$  de sòl, aplicant un coeficient de  $0,69$  dona un sostre màxim de  $23.283,00 \text{ m}^2$ .

El sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges de cada parcel·la, queda reflectit en el quadre següent:

	M <sup>2</sup> SOSTRE	Nº HABITATGES
<b>SÒL PRIVAT</b>		
Residencial plurifamiliar	23.283,06 m <sup>2</sup>	159
RP-1	2.628,30 m <sup>2</sup>	16
RP-2	4.200,00 m <sup>2</sup>	28
RP-3	4.707,00 m <sup>2</sup>	32
RP-4	3.200,00 m <sup>2</sup>	24
RP-5	2.498,98 m <sup>2</sup>	17
RP-6	3.506,00 m <sup>2</sup>	24
RP-7	2.542,78 m <sup>2</sup>	18

### Art. 2.5 EDIFICABILITAT I NÚMERO D'HABITATGES. ESTUDI PER ILLES (Segons Modificació Puntual del Pla Parcial)

El Pla General fixa un coeficient d'edificabilitat brut de  $0,69 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl}$ , i una densitat màxima de 47 vivendes per hectàrea, sense especificar cap coeficient d'edificabilitat neta ni altres limitacions.

Per tal de repartir l'edificabilitat, s'ha optat per estudiar les tipologies edificatòries que es desitgen construir, i a partir d'aquests assignar un sostre màxim i un nombre màxim d'habitatges a cada una de les parcel·les de sòl privat. El fet de tenir clar el tipus edificatòri ha permès ordenar l'edificació mitjançant el sistema de volumètrica definida de configuració flexible.

Atès que la superfície de l'àmbit d'actuació del Pla Parcial és de 33.743,47 m<sup>2</sup> de sòl, aplicant un coeficient de 0,69 dóna un sostre màxim de 23.283,00 m<sup>2</sup>.

El sostre màxim i el nombre màxim d'habitatges de cada parcel·la, queda reflectit en el quadre següent:

	M <sup>2</sup> SOSTRE	Nº HABITATGES
<b>SÒL PRIVAT</b>		
Residencial plurifamiliar	23.283,06 m <sup>2</sup>	159
RP-1	2.628,30 m <sup>2</sup>	16
RP-2	4.200,00 m <sup>2</sup>	30
RP-3	4.707,00 m <sup>2</sup>	31
RP-4	3.200,00 m <sup>2</sup>	23
RP-5	2.498,98 m <sup>2</sup>	17
RP-6	3.506,00 m <sup>2</sup>	24
RP-7	2.542,78 m <sup>2</sup>	18

**Art. 2.5 Bis.-**

Allà on deia RP-2 – 28 habitatges en el Pla Parcial aprovat, ara en la modificació puntual del Pla Parcial hi diu RP-2 – 30 habitatges.

Allà on deia RP-3 – 32 habitatges en el Pla Parcial aprovat, ara en la modificació puntual del Pla Parcial hi diu RP-3 – 31 habitatges.

Allà on deia RP-4 – 24 habitatges en el Pla Parcial aprovat, ara en la modificació puntual del Pla Parcial hi diu RP-4 – 23 habitatges.

**Art. 2.7 QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES, EDIFICABILITATS I DENSITAT DEL SÒL PRIVAT (Segons Pla Parcial Aprovat)**

	M <sup>2</sup> SUP.	%	M <sup>2</sup> SOSTRE	Nº HABITATGES
<b>SÒL PRIVAT</b>				
Residencial plurifamiliar	12.593 m <sup>2</sup>	37,32	23.283,06 m <sup>2</sup>	159
RP-1	1.296 m <sup>2</sup>		2.628,30 m <sup>2</sup>	16
RP-2	2.523 m <sup>2</sup>		4.200,00 m <sup>2</sup>	28
RP-3	2.823 m <sup>2</sup>		4.707,00 m <sup>2</sup>	32
RP-4	1.575 m <sup>2</sup>		3.200,00 m <sup>2</sup>	24
RP-5	1.523 m <sup>2</sup>		2.498,98 m <sup>2</sup>	17
RP-6	1.658 m <sup>2</sup>		3.506,00 m <sup>2</sup>	24
RP-7	1.195 m <sup>2</sup>		2.542,78 m <sup>2</sup>	18

Art. 2.7 QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES, EDIFICABILITATS I DENSITAT DEL SÒL PRIVAT (Segons Modificació Puntual del Pla Parcial)

	M <sup>2</sup> SUP.	%	M <sup>2</sup> SOSTRE	Nº HABITATGES
SÒL PRIVAT	12.593 m <sup>2</sup>	37,32		
Residencial plurifamiliar	12.593 m <sup>2</sup>	37,32	23.283,06 m <sup>2</sup>	159
RP-1	1.296 m <sup>2</sup>		2.628,30 m <sup>2</sup>	16
RP-2	2.523 m <sup>2</sup>		4.200,00 m <sup>2</sup>	30
RP-3	2.823 m <sup>2</sup>		4.707,00 m <sup>2</sup>	31
RP-4	1.575 m <sup>2</sup>		3.200,00 m <sup>2</sup>	23
RP-5	1.523 m <sup>2</sup>		2.498,98 m <sup>2</sup>	17
RP-6	1.658 m <sup>2</sup>		3.506,00 m <sup>2</sup>	24
RP-7	1.195 m <sup>2</sup>		2.542,78 m <sup>2</sup>	18

Art. 2.7 Bis.-

Allà on deia RP-2 – 28 habitatges en el Pla Parcial aprovat, ara en la modificació puntual del Pla Parcial hi diu RP-2 – 30 habitatges.

Allà on deia RP-3 – 32 habitatges en el Pla Parcial aprovat, ara en la modificació puntual del Pla Parcial hi diu RP-3 – 31 habitatges.

Allà on deia RP-4 – 24 habitatges en el Pla Parcial aprovat, ara en la modificació puntual del Pla Parcial hi diu RP-4 – 23 habitatges.

Art. 13. DETERMINACIONS PER A LES ZONES RESIDENCIALS PLURIFAMILIARS (RP-1, RP-2, RP-3, RP-4 , RP-5, RP-6 i RP-7).  
(Segons Pla Parcial Aprovat)

1. Sistema d'ordenació de l'edificació.

L'ordenació de l'edificació serà segons volumetria específica de configuració flexible. Tal com queda definit a l'article 82 de les NN UU del P. General del Masnou. (PGM)

2. Parcel·lació.

Les parcel·les d'aquesta zona són tal com s'indica en el plànol núm. O-7 de la documentació gràfica d'aquest Pla Parcial.



### 3. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Ordenació segons volumetria específica de configuració flexible, tal com queda definit en la documentació gràfica dels plànols núms. O-7, O-8 i O-9, per tant aquests plànols són normatius.

### 4. Tipus edificatori.

Són edificis plurifamiliars aïllats que poden tenir els baixos comercials.

### 5. Projecte de les edificacions.

El projecte de les edificacions de cadascuna de les set parcel·les serà una unitat mínima de projecte, segons es defineix a l'article 194.2 de les NN.UU del Pla General.

### 6. Edificabilitat i nombre d'habitatges.

L'edificabilitat i la densitat màxima de cada una de les set parcel·les residencials plurifamiliars queda reflectit en el quadre següent i en el plànol núm.

Parcel·la	M <sup>2</sup> sostre màxim	Núm.habitat.màxim
RP-1	2.628,30	16
RP-2	4.200	28
RP-3	4.707	32
RP-4	3.200	24
RP-5	2.498,98	17
RP-6	3.506	24
RP-7	2.542,78	18

### 7. Posició i ordenació de l'edificació.

La posició de l'edificació es fixarà per la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa (Ar. 195.1b de les NN UU del Pla General).

Aquests perímetres i perfils queden reflectits en els plànols núm. O-7, O-8 i O-9, així com les cotes d'implantació de la planta baixa referida a la parcel·la. La definició d'aquests paràmetres en la configuració flexible és la de l'art. 198 de les NN UU del Pla General pel que fa referència al perímetre i perfil regulador i de l'art. 196 pel que fa a la cota de referència de la planta baixa.

### 8 . Alçada reguladora màxima (A.R.M.)

Es fixa en 12,00 m corresponent a planta baixa, tres plantes pis i estudi a les parcel·les RP-1, RP-2, RP-3 i RP-4, RP-6 i RP-7.

Es fixa en 9 50 corresponent a planta baixa, dues plantes pis i estudi en la parcel·la RP-5

A les parcel·les en que la planta baixa es destini a l'ús comercial, aquesta es podrà desdoblir amb un altell però vinculat a ella. Aquest altell computarà a efectes del sostre màxim de parcel·la.

L'alçada màxima s'amidarà a partir de la cota d'implantació de la planta baixa que figura en els plànols O - 7, 8 i 9, sense perjudici que en l'execució del projecte la planta baixa es situï a una cota inferior.

#### 8. Regulació del moviment de terres.

Aquest aspecte queda regulat segons està definit en l'article 212 de les NN UU del Pla General.

#### 9. Plantes soterrani.

Les plantes soterrani podran ocupar l'espai lliure d'edificació de la parcel·la, en el perímetre màxim establert en el plànol O-7 (ocupació màxima planta soterrani) de la documentació gràfica.

Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari. Només podran ser dedicats a aparcaments, comercial-magatzem previa justificació, instal·lacions tècniques segures que cobreixen els riscos d'incendi, explosió, etc.

L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

#### 10. Planta sotacoberta.

La planta sotacoberta o estudis seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.

Els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.

La planta sotacoberta ha d'estar inscrita en tots els casos dins del gàlib màxim definit en els plànols O - 8 i 9. A fi de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de coberta se situarà a una alçada no superior a 40 cm. de l'últim forjat real o possible.

#### 11. Planta coberta.

La planta coberta podrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla.



En el cas de coberta inclinada tindrà una pendent màxima del 35%

En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

12. Alçades útils mínimes.

Les alçades útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- Per a habitatge: 2,60 m.
- Per a locals comercials: 3,00 m.
- Per a garatges: 2,20 m.

13. Elements sortints.

Els elements sortints es limitaran a un vol màxim de 50 cm , en el cas de sortints oberts fins a un 80% de l'alineació obligatòria de façana del carrer , i en el cas de sortints tancats fins un 60 % de l'alineació obligatòria.

14. Garatges.

Es preveurean obligatòriament les places d'aparcament fixades en els article 271 i 272 de les NN.UU del Pla General.

15. Usos.

Les condicions d'ús són les mateixes que a la zona d'eixample (clau 12) del Pla General del Masnou i queda regulat en l'art. 386 de la seva normativa urbanística.

**Art. 13. DETERMINACIONS PER A LES ZONES RESIDENCIALS PLURIFAMILIARS (RP-1, RP-2, RP-3, RP-4 , RP-5, RP-6 i RP-7). (Segons Modificació Puntual del Pla Parcial)**

1. Sistema d'ordenació de l'edificació.

L'ordenació de l'edificació serà segons volumetria específica de configuració flexible. Tal com queda definit a l'article 82 de les NN UU del P. General del Masnou. (PGM)

2. Parcel·lació.

Les parcel·les d'aquesta zona són tal com s'indica en el plànol núm. O-7 de la documentació gràfica d'aquest Pla Parcial.

3. Tipus d'ordenació de l'edificació.

Ordenació segons volumetria específica de configuració flexible, tal com queda definit en la documentació gràfica dels plànols núms. O-7, O-8 i O-9, per tant aquests plànols són normatius.

#### 4. Tipus edificatori.

Són edificis plurifamiliars aïllats que poden tenir els baixos comercials.

#### 5. Projecte de les edificacions.

El projecte de les edificacions de cadascuna de les set parcel·les serà una unitat mínima de projecte, segons es defineix a l'article 194.2 de les NN.UU del Pla General.

#### 6. Edificabilitat i nombre d'habitatsges.

L'edificabilitat i la densitat màxima de cada una de les set parcel·les residencials plurifamiliars queda reflectit en el quadre següent i en el plànol núm.

Parcel·la	M <sup>2</sup> sostre màxim	Núm.habitat.màxim
RP-1	2.628,30	16
RP-2	4.200	30
RP-3	4.707	31
RP-4	3.200	23
RP-5	2.498,98	17
RP-6	3.506	24
RP-7	2.542,78	18

#### 7. Posició i ordenació de l'edificació.

La posició de l'edificació es fixarà per la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa (Ar. 195.1b de les NN UU del Pla General).

Aquests perímetres i perfils queden reflectits en els plànols núm. O-7, O-8 i O-9, així com les cotes d'implantació de la planta baixa referida a la parcel·la. La definició d'aquests paràmetres en la configuració flexible és la de l'art. 198 de les NN UU del Pla General pel que fa referència al perímetre i perfil regulador i de l'art. 196 pel que fa a la cota de referència de la planta baixa.

#### 8 . Alçada reguladora màxima (A.R.M.)

Es fixa en 12,00 m corresponent a planta baixa, tres plantes pis i estudi a les parcel·les RP-1, RP-2, RP-3 i RP-4, RP-6 i RP-7.

Es fixa en 9,50 corresponent a planta baixa, dues plantes pis i estudi en la parcel·la RP-5

*RP-5*

A les parcel·les en que la planta baixa es distini a l'ús comercial, aquesta es podrà desdoblar amb un altell però vinculat a ella. Aquest altell computarà a efectes del sostre màxim de parcel·la.

L'alçada màxima s'amidarà a partir de la cota d'implantació de la planta baixa que figura en els plànols O - 7, 8 i 9, sense perjudici que en l'execució del projecte la planta baixa es situï a una cota inferior.

#### 8. Regulació del moviment de terres.

Aquest aspecte queda regulat segons està definit en l'article 212 de les NN UU del Pla General.

#### 9. Plantes soterrani.

Les plantes soterrani podran ocupar l'espai lliure d'edificació de la parcel·la, en el perímetre màxim establert en el plànol O-7 (ocupació màxima planta soterrani) de la documentació gràfica.

Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions en ús residencial o sanitari. Només podran ser dedicats a aparcaments, comercial-magatzem previa justificació, instal·lacions tècniques segures que cobreixen els riscos d'incendi, explosió, etc.

L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 m.

#### 10. Planta sotacoberta.

La planta sotacoberta o estudis seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.

Els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.

La planta sotacoberta ha d'estar inscrita en tots els casos dins del gàlib màxim definit en els plànols O - 8 i 9. A fi de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de coberta se situarà a una alçada no superior a 40 cm. de l'últim forjat real o possible.

#### 11. Planta coberta.

La planta coberta podrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla.

En el cas de coberta inclinada tindrà una pendent màxima del 35%

En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

## 12. Alçades útils mínimes.

Les alçades útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- Per a habitatge: 2,60 m.
- Per a locals comercials: 3,00 m.
- Per a garatges: 2,20 m.

## 13. Elements sortints.

Els elements sortints es limitaran a un vol màxim de 50 cm , en el cas de sortints oberts fins a un 80% de l'alineació obligatòria de façana del carrer , i en el cas de sortints tancats fins un 60 % de l'alineació obligatòria.

## 14. Garatges.

Es preveurean obligatòriament les places d'aparcament fixades en els article 271 i 272 de les NN.UU del Pla General.

## 15. Usos.

Les condicions d'ús són les mateixes que a la zona d'eixample (clau 12) del Pla General del Masnou i queda regulat en l'art. 386 de la seva normativa urbanística.

### Art. 13.6 Bis.-

Allà on deia RP-2 – 28 habitatges en el Pla Parcial aprovat, ara en la modificació puntual del Pla Parcial hi diu RP-2 – 30 habitatges.

Allà on deia RP-3 – 32 habitatges en el Pla Parcial aprovat, ara en la modificació puntual del Pla Parcial hi diu RP-3 – 31 habitatges.

Allà on deia RP-4 – 24 habitatges en el Pla Parcial aprovat, ara en la modificació puntual del Pla Parcial hi diu RP-4 – 23 habitatges.

L'arquitecte

La Propietat

Felipromb, S.A  
P.P. \$

**3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA.**

Plànol de situació.  
Plànol nº 07.



TOTAL: 159 VIVENDES

19

Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local  
en sessió del dia 14/05/2014

El Secretari,

*[Handwritten signature in blue ink]*

de  
President  
Joan  
F.  
Lluis  
13  
Josep  
E.





RP-1	10% AM	RP-5
Superficie	1.278 m <sup>2</sup>	1.197 m <sup>2</sup>
Nombre de plantes	RP-2P+1E	RP-3P+1E
Superficie útil	10.179 m <sup>2</sup>	10.179 m <sup>2</sup>
Superficie útil mínima	10.179 m <sup>2</sup>	10.179 m <sup>2</sup>
Superficie útil máxima	10.179 m <sup>2</sup>	10.179 m <sup>2</sup>
Superficie útil mínima respecte del parametre	100%	100%
Superficie útil mínima respecte del parametre	100%	100%

  

RP-2	10% AM	RP-6
Superficie	3.323 m <sup>2</sup>	1.608 m <sup>2</sup>
Nombre de plantes	RP-2P+1E	RP-3P+1E
Superficie útil	1.090 m <sup>2</sup>	1.090 m <sup>2</sup>
Superficie útil mínima	1.090 m <sup>2</sup>	1.090 m <sup>2</sup>
Superficie útil mínima respecte del parametre	100%	100%
Superficie útil mínima respecte del parametre	100%	100%

  

RP-3	10% AM	RP-7
Superficie	2.823 m <sup>2</sup>	1.195 m <sup>2</sup>
Nombre de plantes	RP-2P+1E	RP-3P+1E
Superficie útil	1.707 m <sup>2</sup>	1.707 m <sup>2</sup>
Superficie útil mínima	1.707 m <sup>2</sup>	1.707 m <sup>2</sup>
Superficie útil mínima respecte del parametre	100%	100%
Superficie útil mínima respecte del parametre	100%	100%

  

RP-4	10% AM
Superficie	1.575 m <sup>2</sup>
Nombre de plantes	RP-2P+1E
Superficie útil	3.200 m <sup>2</sup>
Superficie útil mínima	3.200 m <sup>2</sup>
Superficie útil mínima respecte del parametre	100%
Superficie útil mínima respecte del parametre	100%

  

**IMPLICACIO**

- Avissos obligatoris: En plans, seccions o 3D, se remarquen obligatoris i no es permeten altres.
- Avissos de les finalitats múltiples: No es permeten altres.
- Parametre regulador.
- Límit parcel·la edificable.
- 00.00 Cota d'implantació de planta baixa.
- 20 Ocupació màxima planta soterrani.

11 JUL 2015

[Signature]

