46

2 - DES. 2002

Aprovat provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 19 DES. 2002

El Secretari habilitat

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (el masnou Tèxtil)

PERI 2

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 FEB. 2003
i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en data 11 JUNY 2003
La secretària
Mercè Albiol Núñez

El Masnou (Maresme)

47

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PERI 2 El Masnou Tèxtil

Municipi: El Masnou (el Maresme)
Promotor: Grup Masbar SL

El Promotor

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ
1.1. DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DEL PLA ESPECIAL 3
1.2. PROPIETAT DEL SÒL 3

2. OBJECTIUS i CRITERIS DEL PLA ESPECIAL
2.1. INDEX DE DETERMINACIONS 4
2.2. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL 5
2.2.1. Finalitat 5
2.2.2. Sistema d'actuació 5
2.2.3. Usos 5
2.2.4. Tipologies 5
2.2.5. Cessions 5
2.2.6. Superfície 5
2.2.7. Reserves de sòl públic 5

3. CRITERI D'ORDENACIÓ i SISTEMA D'ACTUACIÓ
3.1. CRITERIS D'ORDENACIÓ 6
3.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ 7
3.2.1. Sostre edificable 7
3.2.2. Ocupació màxima de parcel·la i densitat neta 7
3.2.3. Planta baixa 7
3.2.4. Planta soterrani 8
3.2.5. Planta pis 8
3.2.6. Desdoblament en la planta baixa 8
3.2.7. Alçada lliure de la planta pis 8
3.2.8. Alçada reguladora absoluta 8
3.2.9. Nombre màxim de plantes 8
3.2.10. Aparcaments 8

4. ORDENANCES
4.1. ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA. Subzona 11 a 9
4.1.1. Edificabilitat 9
4.1.2. Alçada reguladora màxima de l'edificació 9
4.1.3. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora 9
4.1.4. Cossos i elements sortints sobre el carrer 10
4.1.5. Densitat bruta zonal de l'habitatge 10
4.1.6. Usos 10
4.1.7. Condicions complementàries 10

5. GARANTIA, COMPLIMENT i EXECUCIÓ 11
6. FINANCIACIÓ 11
7. PERIODE D'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ 12
8. CESSIONS 12
9. COMPROMISOS ENTRE PROMOTOR i AJUNTAMENT 13
10. NORMATIVA D'APLICACIÓ 14
11. BENEFICIS FISCALS 14

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PERI 2 El Masnou Tèxtil

Municipi: El Masnou (el Maresme)
Promotor: Grup Masbar SL

El Promotor

DOCUMENT 1

MEMÒRIA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial de Barcelona

1. INTRODUCCIÓ

1.1. DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DEL PLA ESPECIAL

El sector objecte d'aquest Pla Especial de Reforma Interior (PERI) es troba ubicat en el terme municipal del Masnou. Es tracta d'un terreny d'una superfície inicial de 714,00m^2 que és la superfície del PERI 2.

El PERI 2 es desenvolupa en el marc del Pla General d'Ordenació del Municipi del Masnou –Text Refós- (any 2001) en el terreny que ocupa l'antiga fàbrica coneguda com "El Masnou Tèxtil" en el centre del nucli urbà.

El sector limita al Nord amb el carrer Navarra (Plaça de la Sardana) a l'Est amb l'avinguda de Cusí i Fortunet, al Sud amb el carrer Sant Miquel i a l'Oest amb el carrer Pintor Domènech.

1.2. PROPIETAT DEL SÒL

El titular de la única finca que conforma el sector és:

finca	propietari, adreça	superfície (m^2)
1	GRUP MASBAR. Còrsega 288, 1r 1a 08008 Barcelona	714,00
	SUPERFÍCIE TOTAL	714,00

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

2. OBJECTIUS i CRITERIS DEL PLA ESPECIAL

2.1. ÍNDEX DE DETERMINACIONS

A. Delimitació de l'àrea de planejament que comprèn un sector definit en el PGO del Municipi del Masnou en els programes d'actuació urbanístics.

B. Assignació d'usos detallats i delimitació de les zones en què es divideix el polígon planejat.

C. Senyalització de les cessions de terreny segons les especificacions del PGO del Municipi del Masnou.

Al tractar-se d'un Pla Especial d'iniciativa particular s'ha de determinar a més a més:

D. Manera d'executar les obres d'urbanització i Sistema d'Actuació que s'aplicarà.

E. Compromisos que s'haguessin de contraure entre urbanitzador i Ajuntament, i entre aquell i els futurs propietaris.

F. Termini d'execució de les obres d'urbanització.

G. Conservació de la urbanització, amb expressió de qui s'en farà càrrec: l'Ajuntament, els futurs propietaris de parcel·les o de cases o bé els promotors. En els dos últims suposats s'indicarà el periode de temps que durarà l'obligació de la conservació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ponència Conjunta d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

2.2. DETERMINACIONS DEL PLA ESPECIAL

2.2.1. FINALITAT
Ordenació del sector.

2.2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ
Compensació

2.2.3. US GENERAL DOMINANT
Residencial

2.2.4. TIPOLOGIA
Volumetria Definida

2.2.5. CESSIONS
Cessió per un espai lliure d'us públic i un vial per a vianants.

2.2.6. SUPERFÍCIE
Superfície inicial del sector: 714,00 m^2

2.2.7. RESERVES DE SÒL PÚBLIC
A. Espais lliures d'ús públic: 191,00 m^2 (26,81%)
B. Vialitat: 82,00 m^2 (11,49%)

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Ponència de Barcelona

3. CRITERI D'ORDENACIÓ i SISTEMA D'ACTUACIÓ

3.1. CRITERIS D'ORDENACIÓ

El sector te una superfície de 714,00m^2. El PERI que es presenta ha resolt l'ordenació de l'àrea edificable en un únic cos, integrant la reserva d'espai lliure i de vial d'ús públic segons els següents criteris:

El volum edificable es situa tal i com està col·locada l'antiga fàbrica. Així, per la banda de l'avinguda Cusí i Fortunet l'espai de verd privat (56,00m^2) que hi ha actualment, passa a ser un espai lliure públic. A la banda del carrer Pintor Domènech s'eixampla la vorera (82,00m^2) donant continuïtat a la vorera del davant de les Escolàpies, que també es va eixamplar temps enrere. Entre aquesta vorera i l'edificació s'allibera l'espai lliure d'ús públic (135,00m^2) tal com s'indica als plànols; una part d'aquest espai lliure es pavimentarà per donar accés als locals comercials i enllaçar a peu pla la plaça de la Sardana i el carrer Sant Miquel; la resta de l'espai lliure, així com el de l'avinguda Cusí i Fortunet serà jardí.

L'edificació, no ocupa la totalitat del sòl privat (441,00m^2) ja que s'allibera el pas entre l'accés als locals comercials i el carrer Sant Miquel. Es proposa un edifici esglaonat situada d'esquena a Cusí i Fortunet, és a dir mirant cap a Pintor Domènech. D'aquesta manera reforça per una banda la idea de situar l'espai lliure i la vorera més ampla al costat de l'escola, per ser una zona més comercial i per altra banda l'avinguda Cusí i Fortunet rep el tractament més de carrer de pas, que és el que li correspon ja que és l'antiga carretera de Teià.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

3.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Donat que es tracta d'un Pla Especial d'iniciativa particular i un únic propietari, s'executarà pel sistema de compensació. Això suposa que és el Promotor o Promotors els que realitzaran l'execució de les obres d'urbanització, segurament al mateix temps que les d'edificació.

3.2.1. SOSTRE EDIFICABLE

Es considera sostre edificable la suma del sostre edificat de totes les plantes d'una edificació, exclosos els soterranis.

En el còmput de sostre edificable per cada planta s'inclou:

- Els porxos, cossos ixents, patis de llum i de ventilació.

- A les golfes es considera sostre edificat tota la part que tingui una alçada lliure igual o superior a 1,50m.

- S'exclou la superfície dels ràfecs de coberta.

El sostre edificable s'expressa en metres quadrats de sostre per metre quadrat de solar.

edificabilitat	superficie (m^2)	%
sostre residencial	944,00	
sostre comercial	370,00	
sostre edificable	**1.314,00**	**1,84**

3.2.2. OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA i DENSITAT NETA

L'ocupació de parcel·la es mesurarà per la superfície de la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal, de tot el volum edificat inclosos els cossos sortints i els balcons, i exclosos els ràfecs de coberta.

L'acompliment d'aquesta norma haurà de ser objecte de demostració clara en els plànols del projecte d'edificació.

3.2.3. PLANTA BAIXA

La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Amb tot, en el tipus d'ordenació per alineació de vial, la planta baixa per cada edificació és la que té el seu paviment situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

3.2.4. PLANTA SOTERRANI

Les plantes soterrani, en el tipus d'ordenació segons alineació de vial, són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures per causa de desnivells en qualsevol front de l'edificació.

Les plantes soterrani són tota planta enterrada o semi-soterrada en què la part superior del sostre estigui situat a menys d'un metre per sobre del nivell definitiu del terreny exterior, resultant d'anivellacions i moviments de terres permesos per aquesta normativa. La part de planta semi-enterrada quan el sostre sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en aquesta part, la consideració de planta baixa.

No es permeten plantes soterrani destinades a habitatge.

3.2.5. PLANTA PIS

És tota planta per sobre de la planta baixa.

3.2.6. DESDOBLAMENT i ALÇADA LLUIRE DE LA PLANTA BAIXA

No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semi-soterrani i entresol. L'alçada lliure de la planta baixa serà de 3,00 metres com a mínim.

3.2.7. ALÇADA LLIURE DE LA PLANTA PIS

L'alçada lliure és l'existent entre el nivell del terra i el sostre, i no serà mai inferior a 2,60 metres.

3.2.8. ALÇADA REGULADORA MÁXIMA

És la que es determina per a cada zona i s'haurà de respectar conjuntament amb el nombre màxim de plantes.

3.2.9. NOMBRE MAXIM DE PLANTES

És el nombre màxim de plantes que poden edificar-se, excloses les plantes soterrani i inclosa la planta baixa. Es determina per a cada zona i haurà de respectar-se conjuntament amb l'alçada reguladora màxima.

3.2.10. APARCAMENTS

En tota edificació residèncial de nova planta, haurà de preveure un espai destinat a aparcament de vehicles, amb un mínim de 1,5 places per habitatge.

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

4. ORDENANCES

El Promotor garanteix la completa execució de les obres a realitzar.
L'edificació respon al tipus d'ordenació següent:

4.1. ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA. Subzona 11 a.

4.1.1. EDIFICABILITAT

L'edificabilitat (m^2 sostre/ m^2 sòl) s'estableix segons la disposició del PERI 2 en 1,84 m^2 / m^2.

4.1.2. ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ

És de 12,00m corresponent a planta baixa i tres plantes pis.

A la cantonada entre els carrers Sant Miquel i Pintor Domènech es limita l'ARM a 6,50m.

4.1.3. PUNT D'APLICACIÓ DE L'ALÇADA REGULADORA

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà al punt mig de les façanes del carrer Pintor Domènech i de l'avinguda Cusí i Fortunet. Cada alçada és d'aplicació fins a mitja illa.

Si la rasant del carrer és tal que la diferencia de nivells entre l'extrem de major cota i el centre de la façana és major de 0,60m, alçada reguladora es mesurarà a partir d'un nivell situat a un nivell de 0,60m per sota de l'extrem de la línia de façana de major cota.

Sobre alçada reguladora es podrà construir:

a) El volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana.

b) La coberta tindrà un pendent màxim del 35%.

c) Per sobre del diedre definit, d'acord amb el què diu l'art. 178, punt 3, apartats a, b i c de les NNUU del PGO del Municipi del Masnou, aprovat el 19 de setembre de 2001, tan sols es podrà construir:
-Remat superior de les façanes.
-Tanques de separació de propietats.
-Els elements tècnics seguint els mateixos criteris del volum màxim però amb pendent del 45% i separat 3,00m del plans de façana.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

4.1.4. COSSOS i ELEMENTS SORTINTS SOBRE EL CARRER

Es prohibeixen els cossos sortints closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta.

Es permet la construcció de balcons que no ultrapassin els 50cm de sortint.

4.1.5. DENSITAT BRUTA ZONAL DE L'HABITATGE

La densitat bruta zona¡ és el nombre màxim d'habitatges per Ha que poden construir-se. Segons el PGO del Municipi del Masnou -Text Refós- la densitat s'estableix en 120 habitatges/Ha

120 hab/Ha x 714M2 = 8,57 hab => 9,00 habitatges

4.1.6. ÚSOS

S'admeten tots els usos corresponents a la zona de Volumetria Definida, especificats en l'art. 382 de les NNUU del PGO del Municipi del Masnou, aprovat el 19 de setembre de 2001.

4.1.7. CONDICIONS COMPLEMENTARIES

L'edificació s'ajustarà a les determinacions del Pla Especial.

Les particularitats d'aquesta proposta fan difícil desvincular el tractament de l'espai públic del de l'edificació ja que es justifiquen mútuament.

Per tant, i per la millor comprensió d'aquest PERI s'incorporen, en l'annex, plànols a nivell d'avantprojecte de l'edificació.

Al plànol 01 de l'avantprojecte hi ha un quadre de superfícies.

1- Repartiment de l'edificabilitat.

Sostre comercial 370,00m^2 (segons PERI) es situa al nivell -1, el qual te consideració de planta baixa pel carrer Pintor Domènech excepte una porció (51,60m^2) que es considera planta soterrani.

Sostre residència¡ 944,00m^2 (segons PERI) es situen als nivells de P. Baixa (avinguda Cusí Fortunet) i plantes +1, +2 i +3

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

EDIFICABILITAT	S.C. TOTAL	S.C COMPUTABLE (SOBRE RASANT)	S.C.NO COMPUTABLE (EN SOTERRANI)
P –3 (Garatge)	364,50m²		364,50m²
P –2 (Garatge)	442,75m²		442,75m²
P –1 (Comercial)	421,60m²	370,00m²	51,60m²
Total (Comercial)		**370,00m²**	
P B (Residencial)	296,30m²	296,30m²	
P +1 (Residencial)	256,10m²	256,10m²	
P +2 (Residencial)	215,90m²	215,90m²	
P +3 (Residencial)	175,70m²	175,70m²	
Total(Residencial)		**944,00m²**	

5. GARANTIA, COMPLIMENT i EXECUCIÓ

Les obres d'urbanització dels espais lliures d'us públic, l'ampliació de la vorera i la reconstrucció de l'escala de la plaça de la Sardana es realitzaran conjuntament amb les obres d'edificació, per tant el projecte d'edificació també desenvoluparà en detall les obres d'urbanització.

En el moment de la concessió de la Llicència de les obres, l'Ajuntament fixarà les càrregues urbanístiques així com les garanties corresponents que seran assumides pel Promotor.

Una vegada publicada l'aprovació definitiva del PERI, el Promotor cedirà a l'Ajuntament els terrenys d'espais públics i vials.

6. FINANCIACIÓ

La financiació de l'execució del PERI es farà mitjançant els recursos econòmics del Promotor.

Els recursos necessaris per l'execució estan garantits per la mateixa solvència del Promotor i el propi valor dels terrenys inclosos en l'àmbit del PERI. No es descarta que el Promotor acudeixi a fonts externes de financiació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

7. PERÍODE D'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització s'executaran en una sola etapa i conjuntament amb les obres d'edificació. El termini establert serà de vint-i-quatre mesos a partir de la data d'obtenció de la Llicència d'obres.

8. CESSIONS.

Les cessions de terrenys a favor de l'Ajuntament del Masnou són les que s'han descrit i que en resulten de les determinacions del PERI.

Aquestes cessions seran, per l'Ajuntament, gratuïtes i lliures dels costos d'urbanització, que seran a càrrec del Promotor.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

9. COMPROMISOS ENTRE PROMOTORS i AJUNTAMENT

Conseqüentment amb l'exposat, el Promotor de l'àmbit del PERI contrau els següents compromisos, segons determina l'article 6 del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística.

A. Les obres d'urbanització segons el Projecte d'Urbanització, s'executaran per part del Promotor en el termini que estableixi el Projecte. Les esmentades obres d'infrastructura en la seva execució, seran co-dirigides amb els serveis tècnics municipals a fi efecte de què en quedi assegurada i garantida la seva correcta execució i siguin rebudes per l'Administració local mitjançant la formalització de l'Acta de Recepció.

B. Una vegada executades les obres d'urbanització, aquestes es cediran a l'Ajuntament. La gestió i el cost de manteniment i conservació aniran a càrrec seus.

C. El Promotor assumeix el compromís de constituir la garantia equivalent al 12% del Pressupost del Projecte d'Urbanització, per tal d'assegurar l'obligació d'urbanitzar. Aquesta garantia es donarà en qualsevol de les formes previstes en l'article 81 del Text Refós Decret Legislatiu 1/90, punt b).

D. No podrà iniciar-se cap obra d'urbanització en l'àmbit del PERI sense que estigui constituïda la garantia consignada al paràgraf C.

E. El Promotor del PERI compta amb els recursos propis per dur a terme l'execució de les obres. Això sense tenir en compte el valor propi dels terrenys edificables resultants.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Pla
en sessió del dia 13 DES. 2002

61

10. NORMATIVA D'APLICACIO

Per aplicació directa, aclariment o ampliació dels conceptes desenvolupats en aquesta Pla Especial de Reforma Interior, seran d'obligat compliment per totes les parts, les normatives articulades en els següents textos legals.

- Pla General d'Ordenació del Municipi del Masnou -Text Refós-
- Llei del Sòl
- Reglament de Planejament
- Reglament de Disciplina Urbanística
- Reglament de Gestió
- Llei 911981 de 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística
- Decret 30811982 de 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de Legalitat Urbanística.
- Llei 2311983 de 21 de novembre, sobre Política Territorial.
- Llei 311984 de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
- Decret 14311984 de 1 0 d'abril. Taula de Vigències.
- Decret 14611984 de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
- Decret Legislatiu 111 990 de 12 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Legislació Vigent a Catalunya en matèria urbanística.
- Decret 241/1994 de 26 de juliol, sobre condicionaments urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBE-CPI/96.
- Codi d'accessibilitat de Catalunya, Decret 13511995 de 24 de març (Llei 2011991 de 25 de novembre).
- Reial Decret Legislatiu 111 992 de 26 de juny, Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl.
- Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als edificis. Decret 28/1999 de 9 de febrer.

11. BENEFICIS FISCALS

El Promotor del PERI 2 "El Masnou Tèxtil" assumirà íntegrament els costos de les obres d'urbanització, a càrrec seu i s'acollirà als beneficis fiscals que li siguin d'aplicació.

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001027911 20-11-2002
COPIES MODIFICADES 1380439
H. COL LECTIU OBRA NOVA
Emplac: Altres Urb: U. EL MASNOU TEXTIL
Municipi: EL MASNOU
Arquitectes: Clients:
XAVIER SOLSONA I PAIRÓ CONSTRUCCIONS MASBAR S.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

65

DOCUMENT 2

ANNEX

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

1. ANNEX

1.1. DESCRIPCIÓ

Tal i com ja s'apunta en l'apartat 4.1.7. CONDICIONS COMPLEMENTÀRIES, les característiques d'aquest PERI fan necessari, per la seva definició, la concreció de la tipologia edificatoria, així com la relació de l'àmbit privat amb l'espai públic, donades les interrelacions que s'estableixen.

Per tant es podrà entendre molt més bé la proposta del PERI amb els plànols que s'adjunten, a nivell d'avantprojecte, de la solució arquitectònica de l'edificació que es pretén dur a terme.

La proposta que es presenta basa la seva estratègia en la situació de l'edifici de cara al carrer Pintor Domènech, de manera que l'espai lliure es situa en aquest costat, eixamplant el carrer en aquest punt, que és la zona d'influència de l'escola, per tant la que te més interès comercial.

L'entrada a les plantes soterrani, on hi ha l'aparcament, es situa en el punt més baix del terreny, a la cantonada de Pintor Domènech amb Sant Miquel. A sobre de les rampes s'hi ubica un petit edifici comercial, petit però singular, separat de l'edifici principal per tal de donar continuïtat al pas públic d'accés a les botigues, que connecta, sense desnivells, la plaça de la Sardana, amb el carrer Sant Miquel.

Als habitatges s'hi accedeix per l'avinguda Cusí i Fortunet; gràcies a la tipologia esglaonada, els habitatges tenen, tots ells, terrasses obertes cap al carrer Pintor Domènech. Aquesta tipologia col·labora a donar encara més amplitud i més lluminositat a l'espai lliure.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PERI 2

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
El Masnou Textil

SÒL	m²	%	Estàndards
a. SUPERFÍCIE TOTAL	714		
a_1 SUPERFÍCIE DE SÒL PRIVAT	441	61,70	(a *a_1)
a_2 SUPERFÍCIE DE SÒL PÚBLIC	273	38,30	
Espais lliures públics	191	(26,81)	
Equipaments públics			
Vials	82	(11,49)	

EDIFICABILITAT	m²		ESTÀNDARDS
b. SOSTRE EDIFICABLE	1.314	1,84	APROFITAMENT
Sostre residencial	944		
Sostre comercial	370		(b*a)
c. SOL OCUPAT			OCUPACIÓ
			(c/a)
	9	120	DENSITAT

B.– Gestió
Sistema de compensació

C.– Ús General Dominant
Residencial

Objectius
L'objectiu principal d'aquest Pla Especial és donar una solució urbanística d'un punt molt càntric del Masnou que ha quedat desfasat en la seva utilització com a zona industrial.

S'obliga a fer una cessió de sol al municipi per un espai de lleure públic i un vial per vianants que anirà des del carrer Navarra fins al carrer Sant Miquel.

Pla General d'Ordenació Urbana del municipi del Masnou –Text Refós–

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 19 DES. 2002
El Secretari

99045 PER

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PERI—2
EL MASNOU TEXTIL

EL MASNOU
(MARESME)

MARÇ 2002

XAVIER SOLSONA
ARQUITECTE

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001027911
20-11-2002
1380439
COPIES MODIFICADES
H. COL·LECTIU
OBRA NOVA
Emplaç: Àmbit
Municipi: EL MASNOU
Arquitecte:
XAVIER SOLSONA I PARÓ
Urb: U EL MASNOU TEXTIL
Client:
CONSTRUCCIONS MASBAR S.L.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 FEB. 2003
i acordat la seva inscripció a l'efecte d'executivitat en data 11 JUNY 2003
La secretària
Mercè Albiol Núñez

PROMOTOR
GRUP MASBAR

EMPLAÇAMENT
ESTAT ACTUAL, FITXA URBANÍSTICA

01

ESCALA 1/500

PERI 2	PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR El Masnou Textil

SÒL	m^2	%	Estàndards
a. SUPERFÍCIE TOTAL	714		
a_1 SUPERFÍCIE DE SÒL PRIVAT	441	61,70	($a * a_1$)
a_2 SUPERFÍCIE DE SÒL PÚBLIC	273	38,30	
Espais lliures públics	191	(26,81)	
Equipaments públics			
Vials	82	(11,49)	

EDIFICABILITAT	m^2		ESTÀNDARDS
b. SOSTRE EDIFICABLE	1.314	1,84	APROFITAMENT
Sostre residencial	944		
Sostre comercial	370		($b*a$)
c. SOL OCUPAT			OCUPACIÓ
			(c/a)
	9	120	DENSITAT

B.- Gestió
Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant
Residencial

Objectius
L'objectiu principal d'aquest Pla Especial és donar una solució urbanística d'un punt molt càntric del Masnou que ha quedat desfasat en la seva utilització com a zona industrial.

S'obliga a fer una cessió de sol al municipi per un espai de lleure públic i un vial per vianants que anirà des del carrer Navarra fins al carrer Sant Miquel.

Pla General d'Ordenació Urbana del municipi del Masnou –Text Refós–

Aprovat provisionalment pels l'Ajuntament Pla en sessió del dia 19 DES. 2002
El Secretari

99045 PER

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PERI – 2
EL MASNOU TEXTIL

EL MASNOU (MARESME)

MARÇ 2002

XAVIER SOLSONA ARQUITECTE

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001027911 20-11-2002
COPISTES MOSTRADORS H. COL.LECTIU 1280439
OBRA NOVA
Emplac: Altres
Municipi: EL MASNOU
Arquitectes: XAVIER SOLSONA I PAIRÓ
Urb.: U. EL MASNOU TEXTIL
Client: CONSTRUCCIONS MASBAR S.L.

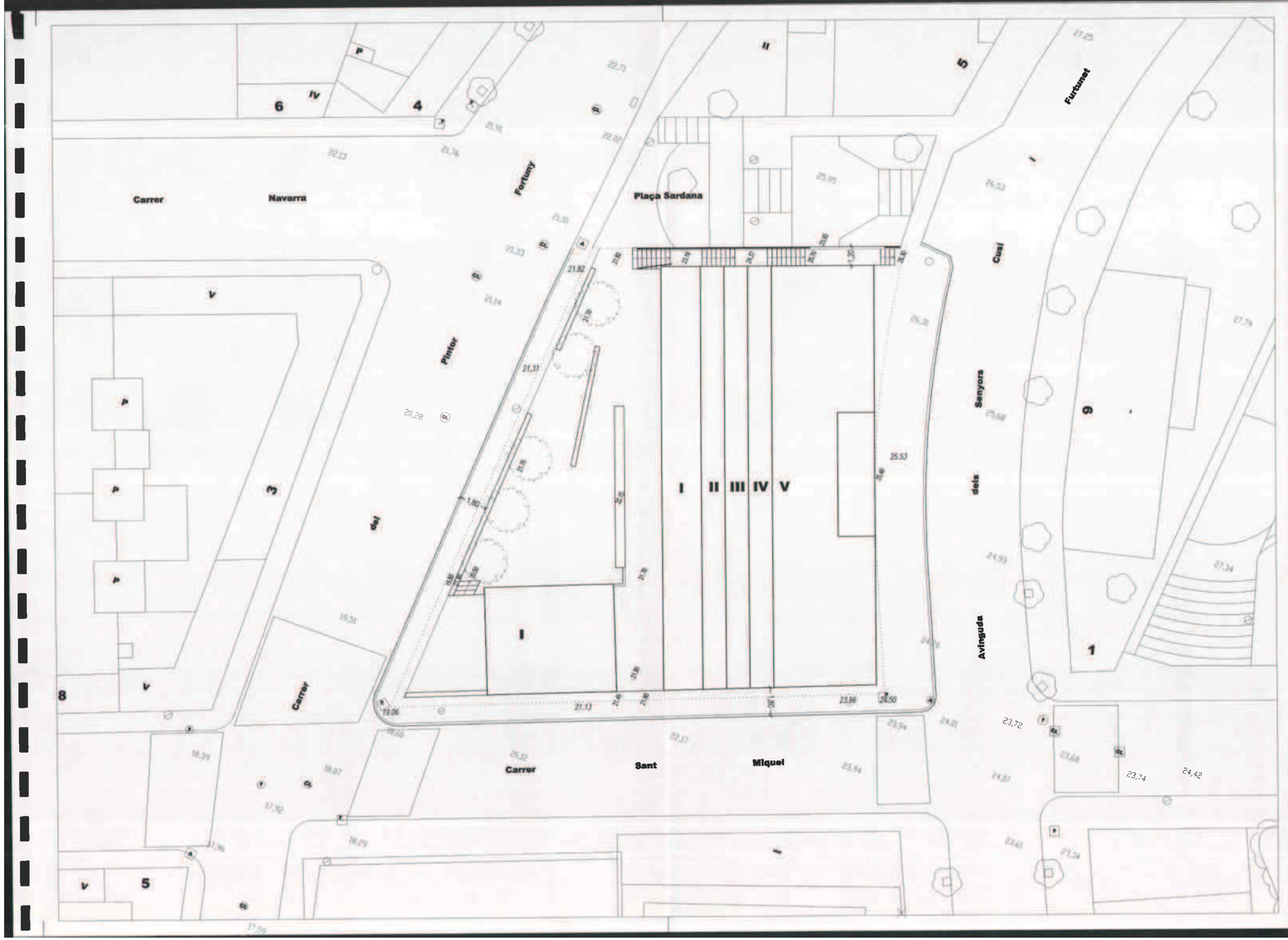
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 FEB. 2003
i publicat la resolució a l'Butlletí Oficial de la Província d'aquesta data en data 11 JUNY 2003
La secretària
Mercè Albiol Núñez

PROMOTOR
GRUP MASBAR

ZONIFICACIÓ

02

ESCALA 1/500



PERI 2	PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR El Masnou Textil

EDIFICABILITAT	S.C. TOTAL m²	S.C. SOBRE RASANT m²	S.C. EN SOTERRANI m²
P. -3 (GARATGE)	364,50		364,50
P. -2 (GARATGE)	442,75		442,75
P. -1 (COMERCIAL)	421,60	370,00	51,60
TOTAL (COMERCIAL)		370,00	
P. BAIXA (RESIDENCIAL)	296,30	296,30	
P. +1 (RESIDENCIAL)	256,10	256,10	
P. +2 (RESIDENCIAL)	215,90	215,90	
P. +3 (RESIDENCIAL)	175,70	175,70	
TOTAL (RESIDENCIAL)		944,00	

99045 PER

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PERI — 2
EL MASNOU TEXTIL

EL MASNOU
(MARESME)

MARÇ 2002

XAVIER SOLSONA
ARQUITECTE

MODIFICACIÓ 25/11/02 V3

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple
en sessió del dia 19 DES. 2002
El Secretari

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 FEB. 2003
i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en data 11 JUNY 2003
La secretària
Mercè Albiol Núñez

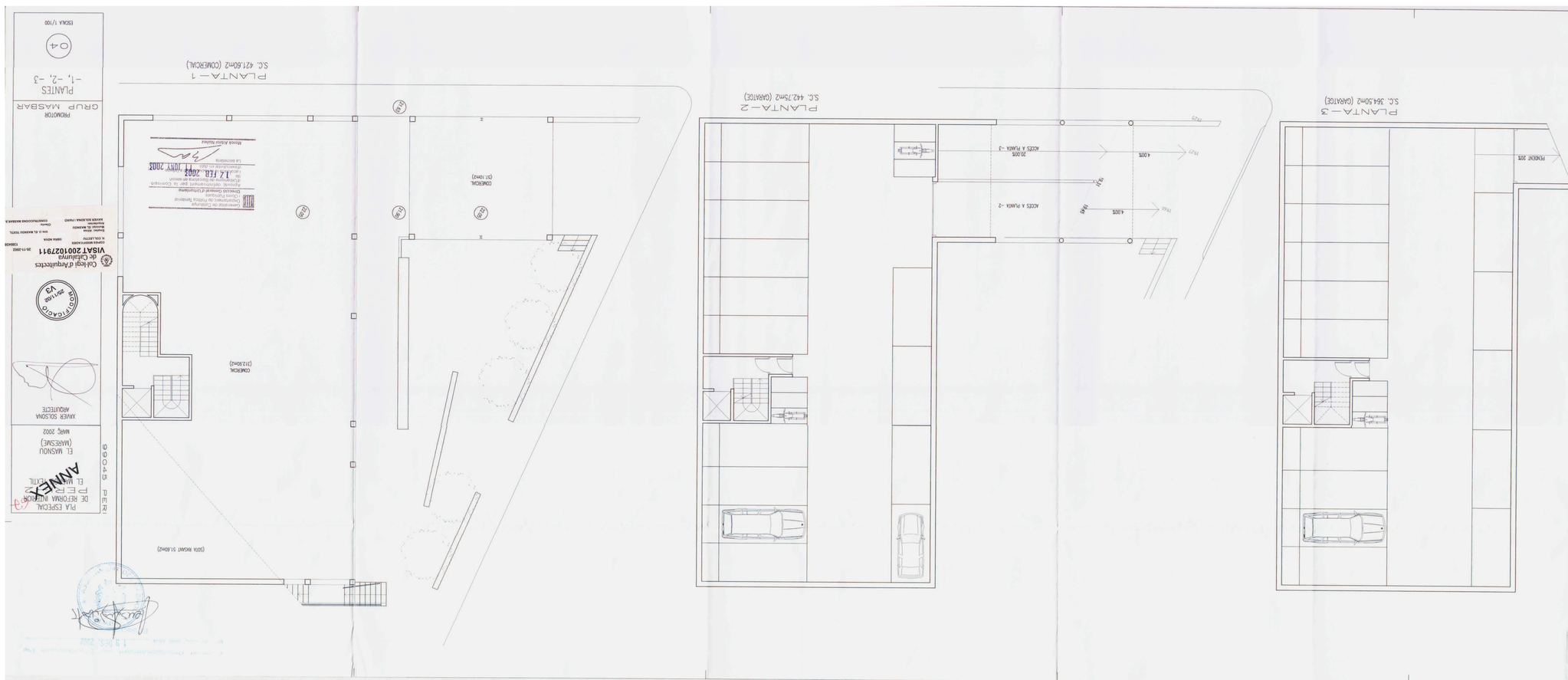
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001027911 20-11-2002
COPIES MODIFICADES
H. COL.LECTIU
OBRA NOVA
Emplac: Altas
Municipi: EL MASNOU
Unitat: U. EL MASNOU TEXTIL
Arquitectes: XAVIER SOLSONA I PAIRÓ
Client: CONSTRUCCIONS MASBAR,S.

PROMOTOR
GRUP MASBAR

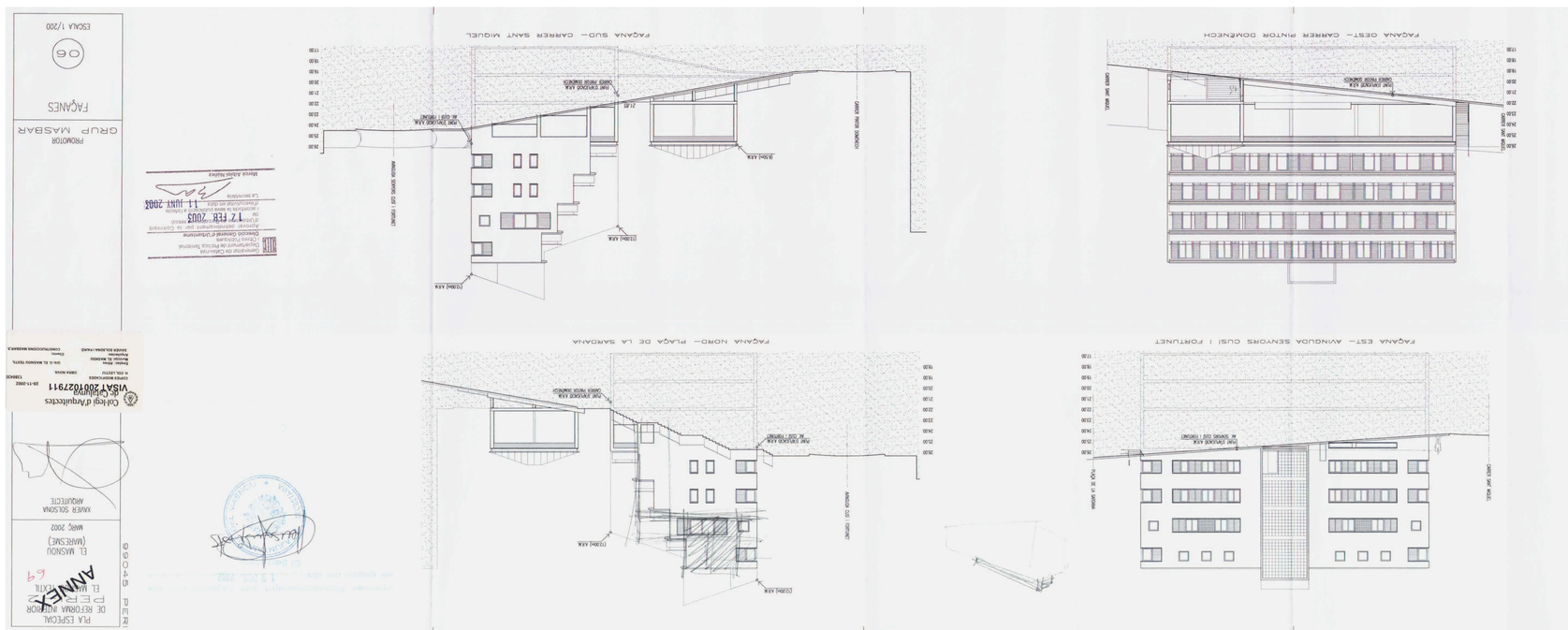
DETALL

03

ESCALA 1/200


PLANTA-3
S.C. 364.50m2 (GARATGE)
PLANTA-2
S.C. 442.75m2 (GARATGE)
PLANTA-1
S.C. 421.60m2 (COMERCIAL)
PLANTES
-1, -2, -3
04
ESCALA 1/100
GRUP MASBAR
PROMOTOR
PLA ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR
PERI
EL MASNOU
(MARESME)
MARÇ 2002
XAVIER SOLSONA
ARQUITECTE
ANNEX
Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 200102791
Ajuntament de l'Hospitalet
Departament de Planificació Territorial
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data
L'Secretari
Mercè Albiol Muñoz
COMERCIAL
(312.90m2)
COMERCIAL
(37.10m2)
ACCES A PLANTA -2
ACCES A PLANTA -3
4.00m
20.00m
PENDENT 20%
(525 MOVIMENT 51.60m2)

PLANTA BAIXA
S.C. 296.30m2 (RESIDENCIAL)
PLANTA +1
S.C. 256.10m2 (RESIDENCIAL)
PLANTA +2
S.C. 215.90m2 (RESIDENCIAL)
PLANTA +3
S.C. 175.70m2
PLANTES
PB, 1, 2, 3
05
ESCALA 1/100
PROMOTOR
GRUP MASBAR
PLA ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR
PER
EL MANSUD
(MARESME)
MARÇ 2002
XAVIER SOLSONA
ARQUITECTE
99045 PER
ANNEX
Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya
VISAT 20010229 11
25-11-2002
Direcció Anna
Arquitecte
XAVIER SOLSONA I PAJAU
Data
CONSTRUCCIONS MASBAR S.L.
Uni. E. EL MANSUD TEXTIL
Obra
CARRA NOVA
Situació
(SANTA MARTA DE MONTNEGRE)
Promotor
GRUP MASBAR
Arquitecte
X. COLL-SOLSONA
Data
Visat
Arquitecte
Data
Visat
Arquitecte
Data
Visat
Arquitecte


FAÇANA EST– AVINGUDA SENYORS CUSI I FORTUNET
FAÇANA OEST– CARRER PINTOR DOMENECH
FAÇANA NORD– PLAÇA DE LA SARDANA
FAÇANA SUD– CARRER SANT MIGUEL
PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA FÉCULA
ANNEX 6.9
EL MASNOU (MARESME)
MARÇ 2002
XAVIER SOLSONA ARQUITECTE
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 20010279 11
20-11-2002
Ajuntament de Barcelona
Gerència Municipal d'Urbanisme
Direcció Tècnica de Planejament
Àrea de Planejament Urbanístic
11 JUNY 2002
PROMOTOR
GRUP MASBAR
FAÇANES
06
ESCALA 1/200