

585-646

2009/39232/B

27/3/2012

585

**II E RESOLT:**

ESTIMAR el requeriment previ al recurs contenciós administratiu formulat per l'Ajuntament del Masnou, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació al nucli antic i eixample de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

1) **MODIFICAR** el redactat de l'últim paràgraf referit a les actuacions del tipus 1 de l'article 376 de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació, que defineix l'edificabilitat i la densitat de la zona de casc antic, clau 10, el qual tindrà el següent tenor literal:

*"La implantació d'un programa familiar segons el model de 70 m2 habitatge serà d'aplicació en carrers d'una amplada igual o superior a 6 m i en aquells àmbits que puguin ser objecte de protecció del patrimoni arquitectònic mitjançant l'aprovació d'un pla especial. En qualsevol cas, les zones definides com a Bg o Bg1 es destinaran a aparcaments."*

2) **MODIFICAR** el contingut de l'apartat b2) de l'article 271 de la normativa urbanística, referit a la regulació general de l'aparcament, que queda redactat de la següent forma:

*b2) Les obres d'ampliació i/o gran rehabilitació que mantinguin les façanes existents, es realitzin en finques amb unes façanes iguals o superiors a 5 m i que no tinguin l'obligació normativa de tenir en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge com és el cas dels àmbits delimitats amb una planta baixa garatge (Bg o Bg1), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars i bifamiliars estaran exemptes de la reserva d'aparcament sempre i quan s'inclouguin dins de l'àmbit delimitat en el planol O-2, en tant que corresponen als àmbits protegits com a conjunts en el PEPPA i/o que corresponen a àmbits de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat aportat. En cas que la finca on es realitzin les obres formi part d'un conjunt protegit en el PEPPA, l'edificació haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més enllà d'aquest article."*



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 22 SET 2011  
amb les prescripcions d'ofici esmentades  
a l'acord

La secretària  
*Teresa Manté*

M. Teresa Manté i Prats

## Modificació Puntual de les NNUU del PGO

### Text refós

El Masnou  
15 d'Abril de 2011

# ÍNDEX

## 1.- Introducció

- 1.1 Encaix Territorial.
- 1.2 El Teixit del municipi.
- 1.3 Evolució Històrica del Creixement Urbà.
- 1.4 L'estructura parcel·lària i models tipològics.
- 1.5 Paisatge Urbà.
- 1.6 L'estat de l'edificació.
- 1.7 L'espai públic.
- 1.8 L'entorn.
- 1.9 Tipologia de la casa de cos.

## 2.- Àmbits.

## 3.- Planejament vigent i antecedents urbanístics.

## 4.- Objectius

## 5.- Memòria

- 5.1 Proposta Normativa
- 5.2 Relació d'articles modificats i redactat complert.
- 5.3. Àmbits de Modificació. Errades.

## 6.- Justificació Jurídica

## 7.- Normativa.

## 8.- Plànols

## Annexos:

### A-1.-Estudi de mobilitat

### A-2.-Conjunts urbans protegits en el PEPPAM



## 1.- Introducció

### 1.1 Encaix Territorial

La ciutat metropolitana nascuda de l'expansió urbanística i funcional de les ciutats tradicionals ha tingut, en l'entorn del municipi de Barcelona, els problemes del creixement sobtat dels anys 60-70 que han comportat principalment una ocupació intensa del sòl i pocs espais públics. Si bé en el cas de Barcelona la pròpia intensitat de ciutat ha pogut incloure i digerir aquests elements, els municipis de l'entorn, de menor intensitat urbana i capacitat gestora, han hagut de redefinir estratègies de transformació amb l'objectiu de redreçar una ciutat excessivament compacta i intensa.



Àmbit metropolità de Barcelona

El municipi del Masnou, malgrat no formar part del Pla General Metropolità, ocupa una part central en el sistema metropolità, donada la seva doble relació entre el continu urbà del sistema costaner i la comarca del Maresme. Efectivament, El Masnou forma part de l'estructura urbana del municipi continua generada per municipis com Badalona, Montgat, Alella, o Teià i, a la vegada, es situa al límit dels sòls agrícoles encara vacants del Maresme.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

La comparativa del Masnou sobre l'estructura dels municipis inclosos en l'arc metropolità (PGM) no difereix massa d'aquells situats en el perímetre de la primera corona com és el cas de Corbera o Tiana:

Codi Municipi	Municipi	Superfície (Km2)	Població 2005	densitat (hab/ha)
08015	Badalona	22,20	218.553	98,44729391
08904	Badia del Vallès	0,90	14.230	158,1111153
08252	Barberà del Vallès	8,30	27.827	33,52650525
08019	Barcelona	97,60	1.593.075	163,2249001
08020	Begues	50,40	5.470	1,085317427
08054	Castellbisbal	31,00	10.842	3,497419355
08056	Castelldefels	12,40	56.718	45,74032399
08266	Cerdanyola del Vallès	30,60	57.114	18,66470565
08068	Cervelló	24,60	7.350	2,987804878
08072	Corbera de Llobregat	18,50	12.025	6,5
08073	Cornellà de Llobregat	6,90	84.131	121,9289838
08077	Esplugues de Llobregat	4,60	46.550	101,1956543
08089	Gavà	30,90	44.210	14,30744354
08101	Hospitalet de Llobregat, l'	12,40	252.884	203,938716
08123	Molins de Rei	16,00	23.069	14,418125
08125	Montcada i Reixac	23,30	31.725	13,61588027
08126	Montgat	2,80	9.112	32,5428577
08157	Pallejà	8,40	10.192	12,13333388
08905	Palma de Cervelló, la	5,40	2.923	5,412962963
08158	Papiol, el	8,80	3.686	4,188636273
08169	Prat de Llobregat, el	32,20	63.190	19,62422314
08180	Ripollet	4,40	34.735	78,94318011
08194	Sant Adrià de Besòs	3,90	32.940	84,4615364
08196	Sant Andreu de la Barca	5,50	24.863	45,20545455
08200	Sant Boi de Llobregat	21,90	81.181	37,06895042
08204	Sant Climent de Llobregat	10,70	3.443	3,217757067
08205	Sant Cugat del Vallès	48,30	70.514	14,59917207
08211	Sant Feliu de Llobregat	11,80	42.267	35,81949095
08217	Sant Joan Despí	5,60	31.162	55,64642952
08221	Sant Just Desvern	7,90	15.282	19,34430356
08263	Sant Vicenç dels Horts	9,10	26.676	29,31428449
08244	Santa Coloma de Cervelló	7,50	6.964	9,285333333
08245	Santa Coloma de Gramenet	7,10	118.129	166,3788755
08282	Tiana	7,90	7.079	8,960759385
08289	Torrelles de Llobregat	13,60	4.604	3,385294023
08301	Viladecans	20,10	61.043	30,36965116
	<b>TOTAL AMB</b>	<b>633,10</b>	<b>3.135.758</b>	<b>49,53021636</b>
	<b>El Masnou</b>	<b>3,30</b>	<b>21.000</b>	<b>63,636363</b>

Aquesta estructura urbana dins del sistema metropolità s'enforteix per la seva bona accessibilitat tant per la posició respecte de les grans infraestructures viàries (NII i l'autopista) com de les ferroviàries (Renfe).



Els dos components esmentats, encaix territorial i accessibilitat, atorguen al Masnou una estructura urbana similar a altres municipis dins d'aquesta corona metropolitana, amb problemàtiques similars.

Aquesta estructura interna de ciutat, dins del sistema metropolità de la primera corona, es pot apreciar tant per les intensitats de població com pel model de desenvolupament. Efectivament, són municipis amb poca superfície en quant a terme municipal, amb poc sòl no urbanitzable i amb una estructura urbana de mitjans del segle XX, amb sòls amb expectativa de transformació de ciutat.

El Masnou té una estructura de municipi urbà amb les influències territorials de l'entorn obert al mar. En aquesta situació privilegiada de centralitat urbana i, alhora, de proximitat a l'espai obert, el municipi ha crescut i s'ha estructurat sobre la difícil orografia, on el pendent mar muntanya és del tot apreciable tant en l'estructura viària com en la configuració de l'edificació.

El pas de les infraestructures viàries i ferroviàries suposa un tall de la relació del municipi històrica sobre el front de mar. Aquest fet ha significat un tall de l'estructura urbana interna sense estructures clares de connexió nord sud, i sense elements de recorreguts cívics i passeigs que entronquin els espais lliures interns amb els de front de mar.

## 1.2 El Teixit del Municipi.

El nucli del Masnou, de tradició marinera, ha estructurat el seu creixement sobre la línia costanera i la duplicació de vials paral·lels a mar sobre una topografia força ondulada que li atorga una característica força significativa. El municipi neix com a tal en 1825. La seva estructura es caracteritza com la d'un municipi de segona residència de Barcelona, amb gran cases d'estiueig i jardins que se situen sobre una estructura terrassada sobre mar. Aquesta dificultat topogràfica ha suposat un seguit de tipologies edificatòries que li són pròpies. Entre aquestes cal destacar els garatges en cota alta que garanteixen les vistes dels habitatges confrontants, o els patis privats situats a l'altra banda del carrer de la casa principal.

Aquestes tipologies garanteixen una imatge particular del municipi a protegir i a destacar. Tant és així que quan s'ha alterat aquesta tipologia la imatge del municipi s'ha vist clarament ferida.



Edificis en volum disconforme a centre d'illa



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

La transformació del municipi davant la urgent necessitat de construir ciutat per encabir els creixements socials, es donà en El Masnou en una doble actuació, d'una banda des de l'assentament d'àmbits de gran intensitat al nord, i, de l'altra, amb la consolidació dels teixits tradicionals amb edificacions força altes que distorsionen la configuració urbana del municipi. Les característiques físiques dels dos assentaments tingueren un pes cabdal en la formalització final d'aquest nou teixit urbà.

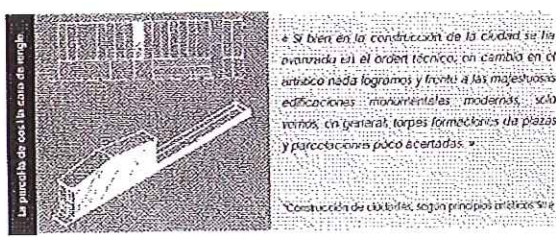
1.3 Evolució Històrica del Creixement Urbà

Els orígens del municipi industrial, entesa com a teixit complex, i projectada com a generador d'activitat econòmica, potser cal cercar-los al segon terç del segle XIX, quan les cases-fàbrica van anar deixant pas a la creació de noves edificacions més especialitzades: les activitats industrials (aigües, vidrieres, tallers, etc) i al naixement de tot un sistema de producció que condicionarà la mateixa forma del municipi.

I és que, directament relacionats amb les activitats industrials (aigües, vidrieres o tallers, etc), apareixen altres elements que també participen d'aquest nou model industrial: les fileres de cases, sorgides d'una banda per a donar cabuda als obrers i per l'altre responent a les necessitats inversores del moment; els casals, residències singulars dels empresaris, els petits tallers, servidors de matèries o productors de complements, ....

Aquest procés d'industrialització, afectà no només a la trama, al nou teixit que s'estava gestant, sinó també a la manera com aquest nucli es relacionava amb l'exterior; es crearen noves vies de comunicació, les quals es constituïren en focus aglutinadors per a l'establiment de les noves activitats. A mitjans del segle XIX, es construïren les dues infraestructures que esdevindrien els eixos vertebradors de la implantació urbana: la carretera i el Ferrocarril.

1.4 L'estructura parcel·lària i Models Tipològics.



Camilo Sitte proposava l'estudi dels valors del teixit històric com a mecanisme per a assolir aquella bellesa inherent en la ciutat antiga, és així que defensava les antigues disposicions urbanes, enfront les desarrelades propostes del municipi moderna.

Aquesta actitud de reflexió sobre els models històrics, comportà també la recuperació de peces significatives així com l'obertura d'espais urbans que en facilitessin la seva lectura.

Però allò que resulta més significatiu és el seu interès per l'estudi de disposicions urbanes i estructures parcel·laries del municipi històrica, com a eina per a extreure aquells trets definidors del teixit, en tant que li proporcionaren especificitat i bellesa.

Aquest mecanisme és novament recuperat en estudis com el que Joan Busquest elabora al "*Plan para el Centro de Toledo. Estrategias para la protección monumental y reactivación de la ciudad histórica*", on ell mateix defineix l'estudi del procés urbanístic de Toledo com a anàlisi de la seva estructura i forma, de l'evolució de les seves funcions principals, de l'especifica definició de paisatge... mitjançant la superposició d'unes formes i patrons urbans que constitueixen el llegat del municipi històrica. És així que estudia no només les particularitats de les traces dins el teixit, sinó també la singularitat de l'estructura parcel·laria com a generadora de teixit i proposa com a exemple la peculiar convivència entre els grans convents i les ínfimes parcel·les residencials, la permanència de les quals és encara vigent pe la integració en la topografia i el traçat.

És aquesta topografia, entesa com la geografia del territori, un dels primers factors que determinen la forma del municipi, ja que la posterior parcel·lació de terrenys per a l'edificació, adoptarà com a traces pròpies els elements que ofereix el territori: camins, marges, rius,...

Prèviament a la definició de l'estructura parcel·laria, es fa indispensable l'establiment del tipus edificatori o tipologia, ja que cada tipus comporta una parcel·la característica i és així que, de la mateixa manera que les característiques topogràfiques condicionen en un primer moment les traces de la parcel·lació, el tipus edificatori requereix una forma i unes dimensions determinades de parcel·la.

Les característiques de la tipologia edificatòria depenen principalment de l'ús, però també dels mitjans tècnics del moment de factors culturals.

Tal com ja s'ha dit, en el cas del teixit històric del Masnou, la relació entre unitats cadastrals i models tipològics és de clara correspondència. És així que, a través de l'anàlisi del parcel·lari, s'identifiquen fàcilment les diverses tipologies característiques del Masnou. Les tipologies de patis davant de carrer o els garatges en el punt de cota més alta garantint, ambdós, les visuals de les edificacions de major cota a mar, defineixen precisament el grau d'intervenció a fi de garantir el manteniment de les tipologies històriques a protegir.

A la regularitat de la trama, s'ha d'afegir doncs, l'homogeneïtat de l'estructura de la propietat. I és que, la correspondència entre la unitat de cos i la unitat cadastral ha donat lloc a una regularització gairebé absoluta de l'estructura del parcel·lari. D'una banda per la identificació ja esmentada entre la tipologia de l'unihabitatge i la parcel·la de cos, de l'altre, perquè per resoldre altres tipologies, sovint s'ha optat per l'ús de múltiples de la mateixa unitat(casals de dos i tres cossos, quadres de cos i mig o dos cossos...).

El casal històric, sobre un model ondulat suposa una transformació realment difícil on els canvis funcionals lligats a les noves necessitats del municipi suposen alteracions tipològiques .



Les excepcions en aquest esmicolament parcel·lari són, majoritàriament, les grans peces industrials com DOGI o l'Estampadora que destaquen no només per la pròpia envergadura, sinó també, per la convivència amb els altres models tipològics. Aquestes transformacions han suposat històricament canvis i millores en la reestructuració del municipi, obtenció de sistemes, majors reserves d'aparcament. En definitiva espais d'ampliació d'una ciutat compacta. No obstant i això la distribució dels espais de transformació al municipi no és uniforme. A més, ni el planejament ni les NNUU del PGO ajuden massa a l'establiment d'estratègies d'ordenació per a la implantació d'habitatge i reserves d'aparcament en el centre consolidat.

### 1.5 Paisatge Urbà.

Encara fa relativament pocs anys la paraula paisatge anava unívocament relacionada amb natura, de manera que podia semblar una contraposició unir les dues paraules: paisatge i urbà. Ara, però, ja comença a formar part del llenguatge comú i, en aquest sentit, s'està proposant regular la intervenció en el paisatge urbà.

Aquest estudi es recolza sobre múltiples pilars: es connecta amb la idea de memòria col·lectiva; amb la realitat de l'espai urbà (espai públic en relació a l'espai construït) entès com a conformador de la trama i del teixit; amb el dret col·lectiu a gaudir d'un entorn ordenat i respectuós amb els conflictes de frontera entre els drets públics i privats; etc.

El territori del Casc Antic i l'Eixample del Masnou del segle XIX, consolidat en els vuitanta anys següents, ha esdevingut un paisatge urbà característic i fàcilment identificable. Un municipi singular resultant d'un projecte urbanístic lligat a la topografia i a la cultura del moment, i a una arquitectura racional derivada de les condicions socioeconòmiques.

Un paisatge urbà estructurat i caracteritzat a partir de: la traça viària, tant els camins històrics com la trama planificada com a eixample; la secció construïda dels vials (proporció entre l'amplada de carrer i l'alçada de l'edificació i deslligada de la lògica del planejament); el parcel·lari que recull l'estructura de la propietat derivada del planejament; l'escala de les tipologies edificatòries com casals, cases de rengle, cases de cos; l'arquitectura aspectes que esdevenen valors de paisatge i elements de reflexió ... I és que la intervenció en el paisatge urbà s'ha d'entendre lligada a la història, però també i sobre tot als usos i a l'arquitectura contemporanis.

La preocupació per l'aspecte del municipi no és un fet nou. El disseny de places i avingudes, la protecció d'edificis singulars, les noves urbanitzacions i en general la planificació urbanística ha estat i segueix sent un objectiu clar d'una administració municipal.



La millora i potenciació del paisatge urbà del Masnou va en tres línies d'actuació diferenciades:

1. Anàlisi, catalogació i protecció del patrimoni arquitectònic i cultural.
2. Anàlisi de la situació de consolidació existent i les previsions del planejament vigent.
3. Anàlisi dels aspectes normatius que incideixen en el desenvolupament del municipi

Aquestes anàlisis es concreten en un seguit de figures de planejament:

- la redacció del Pla Especial de protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic del municipi.
- La redacció d'un Pla de Millora Urbana del Casc Antic i Eixample, en redacció, que, des de l'anàlisi del municipi, pugui ser capaç d'establir criteris de manteniment del teixit actual i, alhora, establir les estratègies i àrees de transformació capaces de fer front a les necessitats de creixement:
  - Àmbits de Transformació.
  - Àmbits de potenciació Comercial
  - Recorreguts de vianants.
- El present document de Modificació de PGO, que abasta un anàlisi de la normativa del PGO sobre les qualificacions situades a l'àmbit territorial de Centre i Eixample, i que aporta propostes concretes sobre densitat i places d'aparcament en les zones 10,11,12, 13 i 16 d'aquest àmbit central del Masnou. Així mateix el document preveu resoldre altres aspectes normatius complementaris i que afecten a la imatge de la ciutat.

Aquest document de modificació es planteja trobar un equilibri entre la transformació del teixit i el seu manteniment, de manera que l'essència es mantingui i es reconeguin i potenciïn elements significatius del municipi.

El present document s'ha d'entendre plenament emmarcat en la voluntat de millora del paisatge urbà, en tant que ha de posar les bases normatives per tal de millorar la imatge del municipi. És així que, partint de la posada en valor del paisatge urbà d'una part important del municipi del Masnou, i a partir dels estudis de l'estructura urbana, (recorreguts cívics i rodats) i l'anàlisi del patrimoni arquitectònic de la població ha portat a concretar els àmbits d'especial cura i protecció tant de les característiques urbanes i la concreció dels paràmetres de densitat i la reserva de l'aparcament.

En aquest sentit el model tipològic i l'anàlisi de les façanes de la casa de cos de la casa tradicional del nucli del Masnou ha portat a la definició d'un model a mantenir tant des de la definició d'una norma concreta sobre el nombre d'habitatges com per a l'exempció de la reserva d'aparcaments en uns supòsits concrets.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

## 1.6 L'Estat de l'Edificació.

Tal com s'ha dit, l'edificació dels sectors Centrals del municipi, que corresponen tant al centre històric com als creixement amb Eixample, es caracteritza per la barreja tipològica entre l'estructura històrica de la casa de cos i els blocs de pisos consolidats en els períodes de forta immigració.

Així mateix coexisteixen les edificacions noves que, en desenvolupament del Pla General, han substituït, total o parcialment, solars vacants o amb un grau d'ocupació baixa. Aquesta heterogeneïtat de l'edificació ha suposat una barreja complexa de volumetries i composicions de façanes.

Al marge d'aspectes de morfologia del teixit urbà, el creixement del Centre ha suposat, tant pel tipus d'habitatge històric com pel dels anys 60 -70, dèficits en certs aspectes com són la reserva d'aparcaments o la dimensió de l'espai públic.

Des d'un punt de vista quantitatiu, del centenar d'illes existents en aquest territori, el grau mig d'ocupació no supera el 50%. Això significa un elevat nombre de solars vacants o amb un grau d'ocupació baix d'edificació. No obstant i això, la distribució d'aquests solars no obeeix a àmbits territorials concrets, sinó a espais alternats amb els consolidats.

D'altra banda, donada la dimensió dels solars vacants, aquests tenen per si mateixos les característiques tipològiques ja esmentades de la casa de cos, en les quals és de difícil implantació reserves per a aparcaments que puguin resoldre dèficits més enllà de la pròpia edificació. Cal notar aquí, també, el gran paper que juga la difícil orografia del territori objecte d'estudi.

La resolució tipològica de l'edificació residencial i de les reserves d'aparcaments necessàries per a garantir la funcionalitat del municipi topen amb la dificultat de la secció transversal i consegüentment de l'accés i construcció.

Per tant, es considera que cal diferenciar entre la tipologia històrica a mantenir i les característiques físiques de transformació, a fi de poder definir àmbits d'agrupació parcel·laria o àmbits de planejament amb l'objectiu de completar el teixit i reservar espais per intentar pal·liar els dèficits d'aparcaments i d'espai públic del municipi.

Al marge dels estudis sobre les possibles unitats parcel·laries, l'estat de l'edificació consolidada ens proporciona dues reflexions:

- d'una banda la necessitat de millores en l'estat actual de la façana del municipi, propiciat per l'envelliment i les patologies constructives.
- d'altra banda el gran nombre de mitgeres descobertes per la disfunció normativa en certs punts del municipi.

La diagnosi d'aquesta problemàtica, lligada a les situacions urbanes, ha de donar línies d'acció en la millora del teixit i paisatge del municipi. Efectivament les determinacions normatives que aquesta modificació introdueix han de servir al planejament de desenvolupament i sobretot al PEPPAM i el PMU del Nucli i Eixample.

### 1.7 L'espai Públic.

Com ja s'ha dit, el teixit del municipi en general o de l'àmbit d'estudi de forma particular, no es forma únicament per la consolidació i transformació del model edificatori sinó que es genera per una actuació conjunta d'espai públic i espai edificat.

Els teixits i models urbans es defineixen i es caracteritzen per a l'estructura de l'espai buit envers l'edificat. La continuïtat dels espais lliures en xarxa, en anella, els radials, els de camí no són més que definicions de relacions públiques. La parcel·la definirà l'edificació, i la societat la tipologia. Certament és molt difícil pensar la ciutat de forma segregada entre espai públic i edificació privada en relació als espais compactes

*"(...) L'espai urbà és clarament diferenciat en dos dominis, públic i privat, que es corresponen amb dues categories de sòl: els carrers, les places i els espais públics, per una banda; els solars edificables per l'altra. "*

*"(...) Si aquestes dues categories de sòl les trasllem al terreny de les formes físiques que componen la ciutat, tindrem:*

- a) espais públics, amb la característica de continuïtat, constitueixen els buits de l'espai urbà.*
- b) espais parcel·lats, amb la característica de compartimentació, constitueixen els plens de l'espai urbà."*

*"(...)Els espais públics i els parcel·lats són dues categories excloents i complementàries, en el sentit que la delimitació en l'espai d'una d'elles comporta l'automàtica delimitació de l'altra."*

Elements d'Ordenació Urbana, 1980  
Juli Esteban

Si bé aquesta definició dels components del municipi defineix el cos central de la disciplina urbanística (diferència entre sistema i zona), la ciutat que coneixem es completa i es fa complexa amb el monument.

Efectivament, l'ús del municipi és col·lectiu i per tant l'espai col·lectiu necessita d'edificis de relació pública. En aquest sentit no es fa estrany que les definicions del municipi clàssic provenen de com ordenar els edificis públics. O

que els grans eixos urbans s'ordenin a partir d'edificacions o elements significatius.

Al llarg de la història, els monuments han estat els elements organitzadors de la ciutat, amb un clar afany d'ordre de jerarquia social, els palaus dels reis, les esglésies, o els castells defineixen una clara ocupació del territori de domini.

La ciutat actual preveu l'equipament com element central de l'ordenació, en tant que monument del municipi. Efectivament, les escoles, hospitals, edificis administratius, biblioteques, centres cívics i poliesportius substitueixen, pel que fa a l'estructura urbana, els palaus i els castells d'ahir.

Per tant, l'estructura urbana del municipi no ve definida exclusivament pel teixit de l'edificació privada sinó per la relació dels usos públics.

Aquest document incorpora una anàlisi del municipi existent a fi i efecte d'establir una estructura i model urbà capaç d'integrar les operacions de millora del teixit i les intervencions sobre les dotacions públiques.

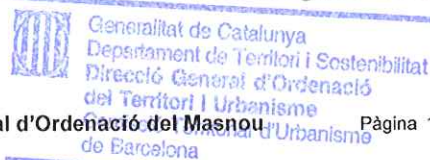
L'actuació en les millores del municipi no correspon a actuacions disperses, pensades únicament des del dia a dia del seu manteniment, sinó a un model de ciutat completa. En aquest marc general, el territori del Centre i Eixample es considera com l'element articulador de les operacions de creixement i transformació urbana, en tant que la seva posició és punt de connexió entre els espais urbans situats en altres àmbits territorials del municipi.

### 1.8 L'Entorn

El territori del Centre i l'Eixample, que correspon bàsicament a les qualificacions del Casc Antic i Eixample, està delimitat pel teixit del municipi unifamiliar que l'encercla. Aquest àmbit de morfologia rectangular, on la directriu correspon a la línia costanera, té un fort pendent longitudinal i transversal cosa que confereix a l'àmbit una forma irregular

De l'anàlisi de la situació del planejament vigent i de les característiques físiques d'aquest territori es pot concloure que qualsevol transformació urbanística que es proposi ha de possibilitar la resolució de dèficits estructurals:

- Completar la xarxa viària de caràcter cívic
- Estructurar els espais lliures del municipi en coherència amb la resta de sistemes
- Resoldre la xarxa de serveis
- Completar la xarxa de transport públic del municipi.
- Garantir la protecció dels edificis de caràcter tradicional i històric.
- Garantir la continuïtat del teixit de ciutat de manera que es puguin resoldre aspectes d'accessibilitat al nucli.
- Completar la xarxa de sistemes d'espais lliures i equipaments del municipi de manera que es potenciïn els recorreguts cívics i paisatgístics.



- Plantejar criteris d'intervenció en l'edificació que garanteixin reserves d'aparcaments als habitatges.
- Augmentar l'oferta d'habitatge protegit.

Aquests objectius poden ser acomplerts pel desenvolupament urbanístic del Centre i Eixample bé des de futures ordenacions i/o plans de reforma bé des d'aquelles determinacions o ordenances que regulin la futura edificació privada.

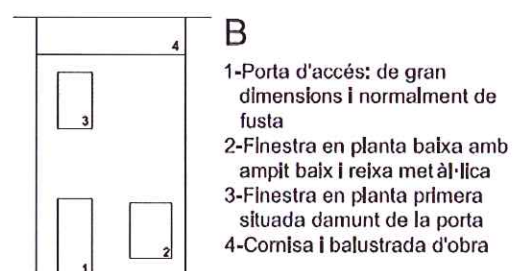
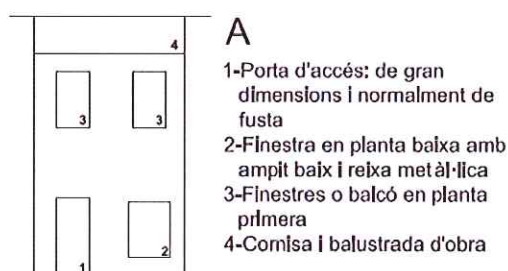
Al marge d'aquests aspectes, fonamentals per justificar el caràcter sostenible del municipi, cal tenir en compte la possibilitat d'ajudar a resoldre en part les necessitats d'habitatge, propiciant àrees de transformació amb una certa dimensió capaç de resoldre dèficits d'aparcaments i reserva de sostre protegit.

L'estructura de sistemes de la mobilitat prevista ha de ser capaç d'absorbir el creixement en població en base a les necessitats de creixement de la ciutat i de la protecció de la imatge del nucli .

### 1.9 Tipologia de la casa de cos

La tipologia històrica de la casa de cos o casal del Masnou es caracteritza per una amplada superior a 5m i amb una estructura d'obertures on en planta baixa se situa un portal, majoritàriament amb doble porta una exterior de fusta i una altra interior en format de vidriera, i una finestra d'ampit baix. En la planta pis la tipologia és majoritàriament amb doble finestra sobre els eixos de les obertures de la planta baixa, malgrat que té un seguit de variants corresponents al tipus i característiques de les obertures. La coberta pot ser a la catalana amb ampit massís o calat ceràmic o amb coberta inclinada.

En concret, la tipologia consolidada es caracteritza pels esquemes següents:



En aquest model l'aparcament s'ha consolidat de varies maneres, bé en els terrenys definits com a planta baixa destinada a garatge (Bg) vinculada a l'habitatge dins de la mateixa parcel·la, o en altres indrets fora del nucli històric.

La transformació de la casa de cos en un model més modern genera el tractament de la tipologia arquitectònica a conservar, en les fotografies següents es pot apreciar el canvi de model que ha generat la construcció fora de la tipologia tradicional.



Tipologia tradicional



Tipologia tradicional amb nou ús en planta baixa



A fi de protegir la tipologia tradicional, el Pla Especial de Protecció del Patrimoni actualment en tràmit ha incorporat com a elements a protegir els conjunts edificats seguint la tipologia tradicional de la casa de cos. A fi de concretar aquest fet, la present modificació incorpora com a delimitació de les propostes sobre exempcions de l'aparcament per protecció patrimonial un plànol on s'identifiquen els àmbits de protecció específica i sobre els quals es fixa una normativa on no és possible la transformació cap a models que no respectin el paisatge urbà tradicional de la població.

D'altra banda s'ha estudiat l'impacte d'aquesta preservació sobre el model del teixit urbà i en concret sobre la mobilitat del nucli. D'aquesta manera s'ha estudiat la capacitat d'accessibilitat del trànsit sobre àmbits especialment sensibles com vialitat inferior al 5m d'ample o carrers d'accés no rodat per pendent i la implantació d'escales. Aquest anàlisi emmarcat sobre el pla de mobilitat municipal completa els àmbits esmentats amb aquells on l'accessibilitat rodada de les parcel·les és molt complicada.

A partir d'aquests anàlisis, les limitacions de la reserva d'aparcament prevista s'ha concretat en el plànol O-2 de la present Modificació del PGO.

## 2.- Àmbits

Malgrat que el present document té un caràcter normatiu, les reflexions i l'anàlisi del teixit s'ha fet sobre la totalitat del espai anomenat Casc Antic i Eixample del Masnou a fi de poder detectar els àmbits de consolidació a reforçar i protegir i els àmbits de possible transformació.

Aquest anàlisi porta a preveure aspectes normatius capaços de garantir la protecció de la tipologia històrica i alhora preveure transformacions capaces de preveure reserves d'aparcament que completin les previsions del planejament vigent.

Així mateix, el present document de modificació incorpora 2 àmbits de modificació puntual a fi de resoldre errades o mancances detectades en la concreció dels paràmetres urbanístics. En concret:

### Àmbit 1: C/ Pere Jordi Bassegoda i Musté – NII

Abasta els terrenys amb major pendent situats sobre el carrer Pere Jordi Bassegoda i Musté amb l'objectiu de fixar el caràcter de no edificable atès la dificultat de l'orografia.

### Àmbit 2: C/ de Sant Francesc d'Assís – Mare de Déu del Carme – Barcelona

Abasta la façana al carrer Mare de Déu del Carme i Barcelona amb l'objectiu de resoldre l'errada detectada en la definició del nombre de plantes edificables d'aquest front.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

### 3.- Planejament vigent i antecedents urbanístics.

593

El territori anomenat per aquest document com a centre i eixample del municipi del Masnou correspon a les tipologies històriques situades a l'entorn de les àrees històriques i els primers creixement en forma d'eixample. Majoritàriament corresponen a zones qualificades de Zona de Casc Antic (clau 10) i Zona d'Eixample (clau 12), malgrat que, puntualment, conviuen amb altres qualificacions. El sector es caracteritza per una estructura d'illa allargassada adaptada a la difícil topografia del municipi, de manera que la part llarga de l'illa se situa amb front a mar, mentre que l'estreta se situa seguint, en molts de casos, el màxim pendent de l'orografia.

Al marge de la morfologia de les illes, el nucli del Masnou es caracteritza per un teixit dens, amb pocs espais públics, carrers estrets i amb una elevada dificultat en l'accessibilitat i mobilitat.

Davant d'aquesta situació el PGO del Masnou estableix una normativa continuïsta del teixit existent, sense entrar a plantejar noves àrees de centralitat o espais destinats al lleure públic. Únicament delimita un seguit de Plans de Millora Urbana a l'entorn d'edificacions industrials obsoletes o a resituar dins del terme municipal, com és el cas dels PMU de l'Estampadora o el PE5 DOGI. Per a la resta de l'àrea urbana, el pla només fixa una normativa molt oberta en usos, sense cap limitació de nombre d'habitatges o reserves d'aparcament.

El desenvolupament del planejament durant els darrers set anys ha suposat, llicència a llicència, una transformació radical de bona part del municipi, amb un model gens continuïsta del teixit de ciutat. A més, la manca d'una normativa suficientment precisa ha suposat una dificultat manifesta alhora de l'atorgament de llicències. La insuficient o poc precisa definició de certs paràmetres com la reserva d'aparcaments o la densitat; el sistema de computar el sostre edificable en els cossos volats o la inexistència de definicions i/o normes concretes sobre la planta baixa garatge o l'espai no edificable (termes inclosos en la planimetria del PGO però no en la normativa) han dificultat enormement tant el propi exercici competencial de l'atorgament de llicències com la formació d'una imatge i criteri general d'ordenació del nucli urbà de la ciutat.

Així doncs, al marge d'aspectes de refosa normativa referent al planejament tramitat descrits a l'article 11 de les NNUU del PGO, el pla deixa oberts aspectes normatius molt importants a la ciutat com la densitat o la reserva d'aparcaments, sobretot pel que fa a la qualificació de Casc Antic (clau 10).

Efectivament, el PGO vigent qualifica la major part dels terrenys inclosos en l'àrea central del municipi com a zona de casc antic (clau 10), tot i que també existeixen àrees de sòl qualificades zona de volumetria definida (clau 11).

En canvi pel que fa a l'Eixample del Masnou, el PGO precisa amb major mesura la zona d'eixample (clau 12)

Des d'un punt de vista general el PGO estableix la definició dels paràmetres dels diferents sistemes d'ordenació en els articles 76 i següents. Pel que fa a les determinacions per zones, el PGO estableix el següent:



Per a la zona 10 (Casc Antic):

**Art. 373 Definició .-** *En aquesta zona, es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria , per tant, aquestes normes regulen tant la possible substitució de l'edificació antiga com la construcció de nou de parcel·les buides. També es regula la preservació estricta dels entorns i construccions d'interès històric, artístic o típic, que es concreten en el llistat corresponent*

**Art. 374 Subzones.** *Es defineixen les següents subzones:*

- 10 Subzona Casc antic genèric.
- 10a Subzona Casc antic (cases d'en Puig)

**Art.375 Tipus d'ordenació.**

1. *El tipus d'edificació en la subzona de Casc antic genèric (clau 10) és el d'edificacions, segons alineacions de façanes amb preservació estricta dels espais lliures privats existents. El tipus d'ordenació de la subzona Casc antic (cases d'en Puig) (clau 10a) és d'edificació aïllada.*

**Art. 376 edificabilitat.**

*L'edificabilitat en cada illa de cada sector de la subzona de casc antic genèric (clau 10), resulta de les condicions d'edificació existent, així com de la tipologia edificadora més adient, respectant la composició de façanes, teulades i característiques d'ordenació de l'edificació, jardins i patis.*

**Art. 377 Condicions d'edificació**

1. *Condicions d'edificació per a la subzona 10*

1.1 *Condicions precises d'edificació.*

*Son les fixades en els plànols de la sèrie O.4 (E:1/1000) per a les illes corresponents. Per a les altres es fixaran necessàriament amb un Estudi de Detall preceptiu que es formularà per iniciativa municipal, o subsidiàriament, per iniciativa privada.*

*Pel que fa referència a les piscines, aquestes estaran separades tant de l'alineació de vial com de veïns una distància igual o superior a 1,5 metres.*

1.2 *Alineacions de façana.*

*Les línies de façana seran les existents. Seran invariables, excepte en el cas de modificar-se en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000), o de rectificar-se pel Pla Especial o Estudi de Detall.*

*Les línies de façana dels solars es grafien en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000), o bé seran determinades per l'Estudi de Detall preceptiu, el qual les fixarà per analogia a les línies veïnes.*

1.3 *Número de plantes.*

*Les grafiades en els plànols d'ordenació de la Sèrie O4 (E/1:1000).*

1.4 *Alçada reguladora*

*L'alçada reguladora màxima serà:*

<i>Planta baixa</i>	<i>3.50m.</i>
<i>Planta baixa i un pis</i>	<i>6.50m.</i>
<i>Planta baixa i dos pisos</i>	<i>9.50m.</i>

*Pel que fa a la planta baixa:*

*En el cas que l'illa tingui façana a dos carrers paral·lels a mar, es podrà ocupar per a ús d'aparcament la totalitat de la planta baixa respecte al carrer de cota inferior sempre que aquesta planta compleixi les condicions de soterrani al carrer de cota superior.*

*A la resta d'illes només s'admetrà l'ocupació total de la planta baixa per aquest ús si la façana de l'edificació té més de 15m o bé mitjançant un Pla Especial que reguli globalment la distribució de la planta baixa de l'illa. Fora d'aquests dos supòsits l'ús d'aparcaments s'haurà de limitar a la fondària edificable de la planta baixa més 3m.*

L'alçada del sostre d'aquesta planta no ultrapassarà la de la resta de la planta baixa. En aquests casos, la part superior del sostre de la zona interior de l'illa serà condicionada com a jardí d'espai lliure mitjançant projecte de condicionament.

594

**1.5 Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.**

- a) L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana.
- b) El punt d'aplicació serà el corresponent a:

**b.1** La rasant del carrer, quan l'alineació de façana coincideixi amb l'alineació del vial.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 0,60m, per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin, perquè això no passi.

A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors com si cada tram fos façana independent.

**b.2** El nivell del jardí, quan entre l'alineació de façana i el carrer queda un espai verd privat.

En la sol·licitud de llicències, en els plànols de projecte, el nivell del punt d'aplicació de l'alçada reguladora haurà de ser objecte de demostració clara en els esmentats plànols de projecte.

**1.6 Construccions per sobre l'alçada reguladora:**

- 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 i la d'interior d'illa. La coberta tindrà un pendent màxim del 35%. A fi de no generar la imatge d'una planta més, l'arrencada de coberta se situarà a una alçada no superior de 40 cm de l'últim forjat real o possible.
- b) Sobre el diedre definit en el punt anterior d'aquest article, sols podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.

**1.7 Façana mínima.**

- a) La llargària de la façana de la parcel·lació.
- b) amb la finalitat de respectar la tipologia adient, quan la llargària de la façana d'un solar sigui més gran de 9m, l'edificació, a tots els efectes d'aquestes normes, es descompondrà en unitats de longitud mínima no inferiors a 4m., ni superiors a 9 m.

**1.8 Profunditat màxima edificable.**

La profunditat d'edificació queda grafiada en els plànols de la Sèrie O4 (1/1000).

**1.9 Espais a l'interior de l'illa.**

- a) L'espai a l'interior de l'illa quedarà lliure d'edificacions. No obstant i això, sempre que es destini a ús d'aparcaments, la planta soterrani podrà ser totalment edificable, havent de garantir-se, però, l'enjardinament de l'espai interior d'illa.

b) En substitució de l'edificació:

- b.1. La distància entre la façana posterior i el límit del solar serà igual o superior a 3 metres.
- b.2. La distància entre dues façanes posteriors oposades serà com a mínim de 6 metres.

**1.10 Reculada.**

Els espais lliures exteriors entre les línies de façana i els carrers quedaran lliures d'edificació. Aquestes zones seran de verd privat i queden prohibides les construccions soterrades.

Malgrat això, es permetrà la construcció de garatges privats annexes a l'habitatge, sempre que sigui en substitució de terres i sense cap moviment previ del nivell del terreny.

Aquest apartat només serà d'aplicació al cantó muntanya del carrer Rafel de Casanova, del carrer Sant Pere i del carrer Gaudí.

**1.11 Cossos i elements sortints de l'alineació de façana.**

Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana., llevat de cornises i ràfecs de coberta respectant la composició de façanes, es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades, que no ultrapassin els 20cm front dels carrers de menys de 6m, ni 50cm front dels carrers de més de 6m i sobre els verds privats.

1.12 *Característiques estètiques i de composició.*

a) *Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu de l'ús intern i mantenint els ritmes emprats en les edificacions contigües o pròximes.*

b) *La coberta serà de teula de dues vessants. S'exceptuen alguns sectors amb tipologia de terrat.*

c) *Es consideren com a materials no aptes:*

- obra vista
- aplacat de pedra d'aparell irregular.
- gelosies.
- mur cortina.
- plafó de plàstic.
- pissarra.
- fusteria metàl·lica sense pintar.
- ceràmica vidrada.
- i tots aquells materials que no corresponen al caràcter del barri.

1.13 *La regulació genèrica per fixar les alçades i fondàries màximes en el Casc ha quedat concretada en els plànols de la Sèrie O-4 (E/1:1000).*

*Pel que fa a la subzona 10a, que afecta únicament a les cases d'en Puig, el PGO estableix una normativa precisa per a les tipologies i edificacions preexistents.*

1.14 *L'alçada màxima de les tanques entre veïns, en cap cas podran excedir d'1,80 m. amidats des de la cota natural del terreny amb obra de fàbrica opaca. En la resta de casos, l'alçada màxima de les tanques no podrà excedir d'1,80 m., dels quals solament 0,80 m. es podran realitzar amb obra de fàbrica opaca i la resta, fins a 1,80 m es realitzarà amb bruc, malla de doble torsió, reixa amb brèndoles amb una separació mínima de 8 cm. o gelosia, garantint que en aquest darrer cas la superfície opaca no superarà el 50%.*

1.15 *Les barbacoes fixes hauran d'estar adossades a la façana de l'edificació principal o auxiliar i a una distància mínima de 2 metres de les parets mitgeres i de l'alineació de carrer i disposaran de les mesures de protecció necessàries, com ara un tub i barret, per tal d'evitar molèsties produïdes per la combustió.*

2. Condicions d'edificació de la subzona 10a

2.1 Alineacions

*Corresponen a les façanes originals de les cases. Son les que queden grafiades en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000)*

2.2 Volums

*El volum resulta d'afegir una planta a l'edificació existent de planta baixa (sense comptar amb les construccions disconformes)*

*L'alçada reguladora màxima serà de 5,5 m., que es mesuraran des de l'actual cota de planta baixa fins a l'arrancada de la coberta, que tindrà un pendent màxim igual a l'existent, que és del 40 % a les cases amb façana que dona a mar, i del 37 % a les cases amb façana que dona a muntanya.*

*Tots els volums afegits posteriorment i que sobresurten de les alineacions originals de les cases queden com a fora d'ordenació i seran enderrocats en el moment d'alçar la planta pis.*

2.3 Altres volums

*Per sobre de la coberta i alçada màxima definides anteriorment, no es permetrà cap tipus de volums tècnics exceptuant les xemeneies, fumerals i ventilacions.*

2.4 Mitgeres

*Les mitgeres vistes tindran el mateix tractament que les façanes.*

2.5 Sistema constructiu

*L'estructura dels edificis actuals que no es modifiquen, no quedarà alterada ni modificada ja que l'únic que es fa en l'edifici objecte de modificació és afegir sobre la paret actual un tros de paret de les mateixes característiques a l'existent, preveient-se així mateix la possibilitat d'ampliació i/o recalç de la fonamentació existent a executar pel costat de les obres en projecte.*

Així mateix, es preveu l'estanquitat dels edificis existents a base d'un carener de coronació de la paret addicionada, tractant-se aquestes parets (fons i lateral) com si es tractés de façanes a base d'arrebossat i posterior acabat amb estuc tipus monocapa.

A l'article 378 de les NNUU del PGO es fixen els usos de la zona 10, entre els quals figuren:

- L'habitatge en totes les seves variacions:
- Unihabitatge aïllat.
- Unihabitatge adossat.
- Unihabitatge aparellat.
- Unihabitatge arrenclerat.
- Plurihabitatge aïllat.
- Plurihabitatge agrupat
- Residencial hotelier i Residència especial.
- Comerç.

Pel que fa a la zona de Volumetria definida (clau 11), el PGO estableix:

**Art. 379 Definició i subzones:**

- 11a Subzona procedent del PPO o ordenació d'illa. Amb volumetria definida en els plànols O4.
- 11b Subzona conjunt consolidat.
- 11c Subzona volumetria ordenada en el PP, PE o ED corresponent.

**Art. 380 Edificabilitat.**

- L'edificabilitat de la subzona 11a ve definida pel seu volum en els plànols de la sèrie O4.
- L'edificabilitat de la subzona 11b ve definida pel seu volum fixat en els plànol sèrie O4.
- En la subzona 11c, l'edificabilitat es concreta en la fitxa el Tom II de les NNUU del PGO.

**Art 381 Condicions d'edificació**

1. Les que es determinen en el els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000 )
2. Pel que fa referència a les piscines, aquestes estaran separades tant de l'alineació de vial com de veïns una distància igual o superior a 1,5 metres.
3. L'alçada màxima de les tanques entre veïns, en cap cas podran excedir d'1,80 m. amidats des de la cota natural del terreny amb obra de fàbrica opaca. En la resta de casos, l'alçada màxima de les tanques no podrà excedir d'1,80 m., dels quals solament 0,80 m. es podran realitzar amb obra de fàbrica opaca i la resta, fins a 1,80 m es realitzarà amb bruc, malla de doble torsió, reixa amb brèndoles amb una separació mínima de 8 cm. o gelosia, garantint que en aquest darrer cas la superfície opaca no superarà el 50%.
4. Les barbacoes fixes hauran d'estar adossades a la façana de l'edificació principal o auxiliar i a una distància mínima de 2 metres de les parets mitgeres i de l'alineació de carrer i disposaran de les mesures de protecció necessàries, com ara un tub i barret, per tal d'evitar molèsties produïdes per la combustió.

A l'article 382 de les NNUU del PGO es fixen els usos de la zona 10, entre els quals figuren:

- L'habitatge en totes les seves variacions:
- Unihabitatge aïllat.
- Unihabitatge adossat.
- Unihabitatge aparellat.
- Unihabitatge arrenclerat.
- Plurihabitatge aïllat.
- Plurihabitatge agrupat
- Residencial hotelier i Residència especial.
- Comerç.

*I en quant a la Zona d'Eixample (clau 12) el PGO estableix:*

**Art 383. Subzones:**

- 12a Subzona illes de doble filera.
- 12b Subzona illes amb pati interior. Tipus 1.
- 12c Subzona illes amb pati interior. Tipus 2.

**Art 384. Tipus d'ordenació.**

*El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'alineació de carrer.*

*A la subzona de doble filera, només són edificables els fronts dels dos carrers paral·lels a la línia de costa amb la profunditat d'edificació establerta. El pati interior d'illa queda, doncs obert als carrers perpendiculars a la costa.*

**Art 385. Condicions d'edificació.**

**1. - Llargària de façana mínima.**

- a) *La façana mínima serà la de la parcel·lació existent.*
- b) *A les noves edificacions de les illes de doble filera i/o substitució de l'edificació existent, la façana mínima serà de 5 metres.*
- c) *A les noves edificacions de les illes amb pati interior i en substitució de l'edificació existent, la façana mínima serà de 5 metres, si bé a les plurifamiliars serà de 7 metres. L'alçada màxima de les tanques entre veïns, en cap cas podran excedir d'1,80 m. amidats des de la cota natural del terreny amb obra de fàbrica opaca. En la resta de casos, l'alçada màxima de les tanques no podrà excedir d'1,80 m., dels quals solament 0,80 m. es podran realitzar amb obra de fàbrica opaca i la resta, fins a 1,80 m es realitzarà amb bruc, malla de doble torsió, reixa amb brèndoles amb una separació mínima de 8 cm. o gelosia, garantint que en aquest darrer cas, la superfície opaca no superarà el 50%.*
- d) *Les barbacoes fixes hauran d'estar adossades a la façana de l'edificació principal o auxiliar i a una distància mínima de 2 metres de les parets mitgeres i de l'alineació de carrer i disposaran de les mesures de protecció necessàries, com ara un tub i barret, per tal d'evitar molèsties produïdes per la combustió.*

**2. - Profunditat edificable.**

*La profunditat edificable màxima és la fixada en els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000)*

**3. - Interior d'illa.**

- a) *En la subzona a, l'espai a l'interior de l'illa entre les edificacions paral·leles a la línia de la costa, quedarà lliure d'edificacions. No obstant això, sempre que es destini a ús d'aparcaments, la planta soterrani podrà ser totalment edificable, havent de garantir-se, però l'enjardinament de l'espai interior d'illa.*

*Pel que fa a la planta baixa:*

- b) *En el cas que l'illa tingui façana a dos carrers paral·lels al mar, es podrà ocupar per a ús d'aparcament la totalitat de la planta baixa respecte al carrer de cota inferior sempre que aquesta planta compleixi les condicions de soterrani respecte al carrer de cota superior. A la resta d'illes només s'admetrà l'ocupació total de la planta baixa per aquest ús si la façana de l'edificació té més de 15 metres o bé mitjançant un Pla Especial que reguli globalment la distribució de la planta baixa de tota una illa. Fora d'aquests dos supòsits l'ús d'aparcament s'haurà de limitar a la fondària edificable de la planta baixa més 3 metres.*
- c) *En la subzona 12b i 12c la planta baixa serà totalment edificable.*
- d) *La distància entre dues façanes oposades no serà, en cap cas, inferior a 8 metres, llevat dels passos o escales descobertes de comunicació i les parets de tancament.*
- e) *Pel que fa referència a les piscines, aquestes estaran separades tant de l'alineació de vial com de veïns una distància igual o superior a 1,5 metres.*

4. - Alçada reguladora màxima.

- |    |                                       |          |
|----|---------------------------------------|----------|
| a) | Subzones 12 a: planta baixa i 2 pisos | 9,50 m.  |
|    | Subzones 12 b: planta baixa i 2 pisos | 9,50 m.  |
|    | Subzones 12 c: planta baixa i 3 pisos | 12,00 m. |

b) L'alçada reguladora màxima a l'interior de l'illa de les subzones 12b i 12c és de 3,50 metres.

5. - Cossos i elements sobre el carrer.

Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. A carrers de més de 8 metres d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 50 cm. de sortint.

6. Planta Soterrani

És tota planta el sostre de la qual no pot sobrepassar en cap punt 1,20 m sobre la rasant del carrer.

7. Condicions de l'habitatge

L'habitatge mig d'un edifici plurifamiliar haurà de ser de 90 m<sup>2</sup> construïts. Pel còmput del número d'habitatges màxims només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge, comptabilitzant tant sols el número enter.

A l'article 386 de les NNUU del PGO es fixen els usos de la zona 10, entre els quals figuren:

L'habitatge en totes les seves variacions:

Unihabitatge aïllat.

Unihabitatge adossat.

Unihabitatge aparellat.

Unihabitatge arreglerat.

Plurihabitatge aïllat.

Plurihabitatge agrupat

Residencial hotelier i Residència especial.

Comerç.

La present modificació abasta de forma tangencial alguns terrenys qualificats com a zona de ciutat jardí (clau 13) i com a zones especials (clau 16), en la normativa de les quals cal destacar el següent:

**Art 389 Edificabilitat**

1. - L'índex d'edificabilitat neta d'edificació per a cada subzona s'estableix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

Subzona 13a. 0,80 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s  
13a.1 1,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13b. 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13c. 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.1 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.2 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.3 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13d. 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13e. 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13e.1 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13f. 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13f.1 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13f.2 0,60m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13g 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

2. - En les subzones 13b, 13c, 13d, 13e i 13f s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars, amb una superfície màxima de 25 m<sup>2</sup> per habitatge.

En la subzona 13a, s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars amb una ocupació màxima del 10%.

#### **Art. 407 - Edificabilitat**

1. L'índex d'edificabilitat neta per a la subzona 16a serà el resultat de la concreció que proporcionen els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1:1.000 )

2. L'edificabilitat neta de la subzona 16b és de 1,05 m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup>s.

#### **Art. 408 - Condicions d'edificació**

1. Per a la subzona 16a

- a) Parcel·la mínima  
Manteniment del parcel·lari
- b) Alçada lliure de la planta baixa  
3,00 m.
- c) Alçada lliure de les plantes pis  
2,75 m.
- d) Alçada reguladora  
6,50 mPB+PP  
9,00 mPB+2PP
- e) Cossos sortints  
Màxim 0,50 m. (balcó amb barana calada - sentit vertical)
- f) Coberta  
Plana; es prohibeixen les cobertes amb pendent
- g) Paràmetres compositius  
Les finestres tindran més alçada (aproximadament 1,5 vegades ) de la seva alçada.

2. Per a la subzona 16b

- a) Parcel·la mínima: 1.500 m<sup>2</sup>
- b) Façana mínima als carrers paral·lels a mar 35 m
- c) Distància de les edificacions al carrer 10 m
- d) Distància a les partions de parcel·les 5 m

Pel que fa a la normativa específica de la reserva d'aparcaments, el PGO estableix, en els articles 271 i 272, el següent:

#### **Art 271 Regulació General de l'aparcament**

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a places d'aparcament assenyalades en aquesta secció.

2. Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de com a mínim el 50% de la seva superfície, hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en les presents normes.

3. En les promocions unitàries d'habitatges en filers, en qualsevol de les zones d'aquest PGO que sol·licitin la construcció de més de 9 habitatges, serà obligatòria la reserva d'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalen aquest pla general. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament

4. Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les previsions que es fixen a l'apartat següent, les que s'especifiquen a continuació:

a) causes urbanístiques:

la regulació específica serà sempre prioritària respecte le previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.

b) Altres causes:

Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per una major previsió d'estacionament quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, ho permetés o exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars.

#### **Art 272 Nombre de plantes en funció de l'ús.**

Quan es construeixin edificis de nova planta per a unihabitatge i plurihabitatge es reservarà dins del propi immoble, a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl dels terrenys edificables dins del percentatge de superfície ocupable per edificació, l'espai d'aparcament de vehicle, amb les places necessàries conforme les quanties que es determinen en aquest article.

L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics.

La superfície útil dels espais privats destinats a aparcaments es dimensionarà a raó de 20m<sup>2</sup> per plaça com a mínim, incloses les rampes d'accés i àrees de circulació interiors, sense comptar les superfícies necessàries per a serveis i instal·lacions.

La previsió d'aparcament que caldrà fer per cada tipus d'activitat o ús dels edificis de nova planta és els següents:

a) Edifici d'habitatges:

En sòl urbà

10 Zona casc Antic 1 plaça per cada habitatge.

Resta de zones 1 plaça per cada 80 m<sup>2</sup> o fracció o 1,5 per habitatge.

En sòl urbanitzable 1 plaça per cada 90 m<sup>2</sup> o 2 per habitatge.

b) establiments comercials:

1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda o fracció de cada local independent destinat a comerç petit.

A partir de 500 m<sup>2</sup> de superfície construïda gran 2 places d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> de superfície construïda.

El pla estableix altres mesures per altres usos i les exempcions següents:

- a) En edificis de plurihabitatge amb ordenació per alineació a vial, si l'exigència d'espai d'aparcament resulta inferior a 4 places podrà dispensar-se de la previsió d'aparcament de vehicles.
- b) En els primers 500 m<sup>2</sup> en edificis destinats a altres usos que no siguin el d'habitatge o els comercials.
- c) Quan per raons tècniques, degudament justificades i demostrades en el projecte d'edificació (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc) no es pogués complir amb el nombre de places exigibles.

A més, de les determinacions del PGO vigent, cal constatar entre d'altres la Modificació de PGO sobre l'habitatge dotacional i la Modificació de normativa aprovada recentment.

Al marge del planejament vigent cal destacar que el mes de maig de 2007, l'equip d'advocats Pareja i associats va elaborar un dictamen jurídic sobre la regulació vigent en el municipi del Masnou de l'exigència de places d'aparcament en actuacions d'edificació, rehabilitació o implantacions d'activitats.

El dictamen emès enumera les diferents situacions de la normativa, tot resolent la necessitat de l'elaboració d'un cos tancat normatiu que resolgui les innumerables situacions per a les quals ara no es disposa d'una norma clara.



Entre d'altres, analitza les situacions d'exempció, que són un focus de conflicte en l'atorgament de les corresponents llicències.

En concret analitza l'exempció genèrica de l'article 271.1.a i manifesta que es tracta d'una exempció de molt difícil aplicació en tant no es produeix gaire bé mai que una norma de zona prohibeixi o impossibiliti la normativa de l'aparcament.

Pel que fa a les determinacions de l'article 272.2.c, el dictamen argumenta que les raons tècniques són un concepte summament ampli i indeterminat i, per tant, inadequat per a la regulació d'una excepció de les places d'aparcament fixades.

En definitiva estima el caràcter massa poc definit de la normativa.

Per tot l'exposat el dictamen planteja la possibilitat de refondre i actualitzar aspectes normatius i de planejament mitjançant la tramitació d'un document de modificació de PGO.

- × Com ja s'ha esmentat abans, al marge dels aspectes normatius vinculats als aparcaments, les NNUU del PGO deixen altres aspectes normatius per concretar, entre els que cal destacar els usos i les condicions normatives de la clau Bg i Bg1 corresponents a les plantes baixes garatge i fixades en els plànols d'ordenació però sense definició normativa concreta. En aquest sentit cal remarcar l'informe de l'advocat. En relació a aquest tema, l'advocat Miquel Àngel Pigem de las Heras va emetre informe, en data de 2 d'abril de 2008, sobre la situació en què es troben les activitats situades en la clau Baixa garatge definida en el Pla General d'Ordenació de El Masnou.

Aquest informe analitza el problema plantejat des de les determinacions de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció Integral de l'Administració Ambiental (LIIAA), el règim urbanístic del edificis en Volum disconforme, les NNUU del PGO i, en especial, la Disposició Transitòria Tercera que estableix el concepte d'Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme i les determinacions de la zona de Casc Antic (clau 10) i exposa:

*1.- Identificar els espais determinats amb la senyal Bg (segons planimetria), com a espais destinats a un ús de garatge, segons la circumstància de l'edificació, però no com a activitat de garatge sotmesa a aquest règim.*

*Respectar en tot cas, les situacions preexistents amb usos anteriors als actuals i que disposin o hagin disposat de la preceptiva llicència municipal, i diferenciar dels nous casos que puguin donar-se.*

*Això vol dir que aquests espais podran ser sotmesos a la identificació amb un ús - activitat distint, en tant i en quan aquest nou ús compleixi amb la normativa específica establerta urbanísticament (règim de compatibilitat urbanística), com amb el règim propi per al desenvolupament de qualsevol activitat (ordenances municipals i Llei 3/1998 i reglaments que la desenvolupen).*

2.- La situació de disconformitat dels edificis, obliga igualment a suportar per parts d'aquests espais, un règim de control urbanístic més estricte, en tant que no només hauran de ser sotmesos a la normativa establerta per als usos pròpiament, sinó en tant que l'activitat urbanística a efectuar per aquest nou canvi d'ús o desenvolupament d'activitat, no podrà ser més ampli del que són pròpiament obres de consolidació i rehabilitació, i per tant que l'activitat o ús que es proposi no implica una activitat urbanística superior a l'esmentada.

I conclou que la situació normativa de disconformitat de les edificacions en les que consta el grafiat com a Bg, i en tant que existeixen en aquests espais, activitats anteriors a l'entrada en vigor del Pla General del Masnou, no impedeix la continuïtat de les mateixes ni la seva modificació, si s'ajusten als pressupòsits urbanístics del Pla General i als usos que s'hi fixen. Per al cas de noves implantacions, es donarà prevalença a l'establiment de l'ús baixosgaratge, donada l'ambigüitat generada per la pròpia normativa, i es mantindran els usos preexistents, de conformitat amb tot allò exposat en el cos del present escrit.

En resum, justifica la necessitat legal de manteniment de les activitats consolidades amb anterioritat a l'aprovació definitiva del pla en els àmbits delimitats com a Baixa garatge en els plànols d'ordenació.

#### 4. OBJECTIUS DEL DOCUMENT

Els objectius de la present modificació de Pla són:

1. Establir les bases d'actuació normatives i estructurals que permetin la millora del paisatge urbà del Territori Centre i Eixample.
2. Establir els paràmetres normatius necessaris per a concretar la densitat i la reserva d'aparcament de les qualificacions urbanístiques d'aquest àmbit i que, majoritàriament, corresponen a la zona de Casc Antic (clau 10) i de l'Eixample (clau 12) en funció del teixit del municipi.
3. Resoldre un seguit d'errades o incoherències detectades en el desenvolupament del planejament a partir d'una refosa normativa completa on s'inclouen aspectes normatius diversos.



## 5. MEMÒRIA.

### 5.1 NORMATIVA URBANÍSTICA

De l'anàlisi de les condicions normatives de les qualificacions urbanístiques que conformen el Centre i Eixample i dels antecedents urbanístics abans exposats, es desprèn la necessitat d'establir una normativa clara i precisa en relació a la densitat màxima i el nombre d'aparcaments.

Tenint en compte les característiques físiques de les parcel·les (dimensió i pendents mitjos), els paràmetres urbanístics, les condicions d'edificació previstos al PGO i el grau de consolidació de l'edificació, el present document preveu tres tipus d'actuació, de menor a major grau de transformació urbana.

El nombre màxim d'habitatges estarà en funció de l'amplada i fondària de la parcel·la, d'acord amb els següents tipus d'actuació:

**Tipus 1:** Actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que abastin una parcel·la.

- a. Parcel·les amb front **f** menor o igual a 4m ( **$f \leq 4m$** ). sobre un mateix tram de carrer o plaça: **1 habitatge.**
- b. Parcel·les amb front **f** major que 4m i menor o igual que 6m ( **$4m < f \leq 6m$** ) sobre un mateix tram de carrer o plaça: **2 habitatges**

**Tipus 2:** Actuacions d'ampliació, de substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que suposin l'agregació de parcel·les:

- a. Agrupació de parcel·les amb front **f** major que 6 m i menor o igual que 50 m ( **$6m < f \leq 50m$** ) sobre un mateix tram de carrer o plaça i fondària mínima de 15m:

**Plurifamiliar** amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> d'habitatge lliure. En **promocions completes** d'habitatge amb protecció oficial s'admet l'aplicació d'una densitat de 90 m<sup>2</sup> per a cada habitatge concertat amb protecció oficial i de 70 m<sup>2</sup> per a cada habitatge amb protecció oficial de règim general i especial.

Les limitacions de morfologia i dimensió definides en aquests supòsits són també d'aplicació a aquells expedients de parcel·lació o divisió horitzontal de la propietat sobre volums existents.

**Tipus 3:** Actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que suposin l'agregació de parcel·les amb un front **f** major que 50 metres ( **$f > 50m$** ) sobre un mateix tram de carrer o plaça mínim, fondària mínima de 15 metres i que abastin com a mínim el 50 % de la superfície de l'illa i aquelles actuacions en sectors de planejament de millora urbana que puguin aparèixer en el desenvolupament del Nucli i Eixample.

**Plurifamiliar** amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> construïts per a l'habitatge de règim lliure i habitatge concertat amb protecció oficial i de 70 m<sup>2</sup> per a per a cada habitatge amb protecció oficial de règim general i especial.



Les limitacions de morfologia i dimensió definides en aquests supòsits són també d'aplicació a aquells expedients de parcel·lació o divisió horitzontal de la propietat sobre volums existents.

D'aquest sistema de càlcul s'exclouen altres modificacions de PGO que hagin fixat una densitat específica en base a les necessitats de l'àmbit on s'implanten, convenientment justificades en la memòria social.

D'aquesta manera es preveu un escalat d'operacions de transformació urbana, de menor a major escala, amb una normativa específica que possibiliti exempcions de places d'aparcament en els casos d'habitatge unifamiliar i bifamiliar, i que assigni una major reserva en operacions de transformació i plurihabitatge.

En certa mesura, la transformació urbanística ha de poder equilibrar les reserves d'aparcament que a la rehabilitació unifamiliar o bifamiliar és deficitària.

## 1. Redefinició de paràmetres de la normativa del PGO del Masnou

En el primer nivell propositiu, que comprèn els tres tipus d'actuació abans exposats, queden definits els sectors amb paràmetres normatius d'aplicació directa, el que comporta la redefinició de la normativa del PGO pel que fa referència a la densitat d'habitatges per parcel·la i a la previsió de places d'aparcament.

### 1.1 Densitat d'habitatges per parcel·la

El canvi d'estructura familiar ocorregut en els últims temps ha motivat una demanda d'habitatge petit amb programes funcionals per a una, dues o tres persones.

Certament, la densitat mitjana de les llars l'any 1970 era de 3,65 membres i el PGO del Masnou en la seva Memòria considerava una ocupació de 4 persones per habitatge.

Segons les darreres dades, les llars estan formades cada cop per menys persones. La densitat mitjana de llar espanyola, segons dades censals, ha passat de 3,2 persones l'any 1991 a 2,9 persones l'any 2001.

En els casos del **tipus 1**, que inclou les actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que abastin una parcel·la, es fixa una tipologia d'habitatge unifamiliar o bifamiliar, segons l'amplada del front de parcel·la principal sigui inferior o igual a 4m., o bé sigui major que 4 m i menor o igual que 6m. Això possibilita que, en aquestes parcel·les, construint totes les plantes possibles fins esgotar l'edificabilitat, encara que no s'arribi als 100 m<sup>2</sup> edificats fixats per al tipus 2, es permetin 1 o 2 habitatges, sempre que es compleixi amb tots els paràmetres definits al Decret 55/2009 sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

En els casos del **tipus 2**, que inclou les actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que suposin l'agregació de parcel·les, d'una fondària mínima de 15m, amb façana a carrer o plaça major que 6m. i

menor o igual que 50 m., es fixa la densitat d'1 habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> construïts d'habitatge de règim lliure. En **promocions completes** d'habitatge amb protecció oficial s'admet l'aplicació d'una densitat de 90 m<sup>2</sup> per a cada habitatge concertat amb protecció oficial i de 70 m<sup>2</sup> per a cada habitatge amb protecció oficial de règim general i especial.

En els casos **del tipus 3**, que inclou les actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent, que suposin l'agregació de parcel·les amb un front major de 50 metres sobre un mateix tram de carrer o plaça, fondària mínima de 15 metres i que abastin com a mínim el 50 % de la superfície de l'illa es proposa potenciar la tipologia d'edificis d'habitatges plurifamiliars, i es fixa una densitat d'1 habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> construïts d'habitatge de règim lliure i d'habitatge concertat amb protecció oficial i de 70 m<sup>2</sup> per a per a cada habitatge amb protecció oficial de règim general i especial.

Per incorporar la regulació de la densitat es proposa modificar al Títol VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE els articles que defineixen les Condicions de l'edificació de la zona de Casc Antic (clau 10), la zona d'Eixample (clau 12), la zona de ciutat jardí - subzona intensiva plurifamiliar (clau 13a) i les zones especials - subzona front marítim (clau 16a).

## 1.2 Previsió de places d'aparcament

Per incorporar la nova regulació de la previsió de places d'aparcament es proposa introduir a la normativa del PGO del Masnou, entre d'altres, els següents canvis:

Al Títol III. REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS, capítol tercer (Regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient), secció sisena (Regulació general de l'aparcament), es proposa modificar l'article 272 Nombre de places en funció de l'ús, per definir els cassos concrets en zones de Casc Antic, Eixample i 16 Front Marítim, associats a habitatges unifamiliars o bifamiliars, als vials de vianants i a les zones delimitades al Pla especial de Patrimoni històric, arquitectònic i paisatgístic, en els quals es dispensa o es modifica la previsió de places d'aparcament.

Al Títol III. REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS, capítol tercer (Regulació de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient), secció sisena (Regulació general de l'aparcament), es proposa modificar l'article 272 Nombre de places en funció de l'ús, suprimint la referència a la possible causa d'exempció de l'apartat 2a en els edificis de plurihabitatge amb ordenació per alineació a vial, si l'exigència d'espai per aparcament resulta inferior a 4 places.

A la vegada es reorganitzen els diferents apartats dels articles 217, 272 i 273 del planejament vigent per tal de dotar-los d'una major coherència.



### 1.3 Altres aspectes normatius.

Així mateix, i amb la voluntat de resoldre deficiències en el cos normatiu del pla s'han incorporat en el present document certs aspectes a concretar. A tal efecte es fixa la reserva d'aparcament en funció del gra del teixit de transformació i es fixen exempcions en funció de les característiques tipològiques de les edificacions amb interès patrimonial i en àmbits de difícil accessibilitat urbana d'acord amb els annexos I i II d'aquesta modificació. Així mateix es reajusten les reserves per a usos diferents a l'habitatge en base als criteris del PGO ajustats a les característiques anteriorment esmentades del teixit urbà, diferenciant quan es tracta d'obres de nova edificació d'aquells ja consolidats.

#### 1.3.1 Ascensors i accessibilitat en blocs.

En el municipi del Masnou hi ha nombrosos edificis plurifamiliars, construïts abans de l'entrada en vigor de la legislació de supressió de barreres arquitectòniques, que no estan dotats d'ascensor, la qual cosa comporta una limitació d'accessibilitat als habitatges que, en determinats casos, pot arribar a ser considerada com a greu. Cal tenir en compte la rigidesa de la normativa de les zones unifamiliars arreglerades on es fa pràcticament impossible ubicar espai destinat a ascensors per motius de mobilitat reduïda.

La instal·lació d'ascensors en aquests edificis genera un problema irresoluble de compliment del planejament urbanístic, ja que la nova construcció sovint no pot ser autoritzada a causa de la vulneració dels paràmetres urbanístics aplicable (sostre màxim, volum màxim, ocupació màxima, alineacions...).

És per això, que sota un objectiu de reducció de barreres arquitectòniques, es creu convenient introduir una norma en el Pla General Municipal d'Ordenació que possibiliti l'atorgament de llicències per a la construcció d'ascensors en edificis que no en tenen, sense que aquest fet es pugui considerar com a una vulneració dels paràmetres urbanístics que siguin d'aplicació a la zona, i sempre que quedi acreditat que s'obté un resultat de reducció de barreres arquitectòniques i que els habitatges mantinguin les condicions d'habitabilitat establertes a l'annex 1 del Decret 259/2003, del 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i en el nou Decret 55/2009.

Prenent com a base el que s'ha exposat en l'apartat precedent, es proposa la introducció d'una Disposició Addicional en les Normes Urbanístiques del vigent Pla General que reguli la construcció d'ascensors en els casos ja exposats.

#### 1.3.2 Situació d'usos disconformes en els àmbits Bg i Bg1

El fet de l'existència d'usos diferents al d'aparcament en els àmbits delimitats com a Bg i Bg1 va generar la necessitat d'establir un criteri jurídic normatiu clar. Per aquesta raó es va demanar informe jurídic a un advocat urbanístic de solvència contrastada, el qual va concloure la situació de manteniment de l'ús disconforme de les activitats anteriors al PGO vigent.

Prenent com a base el que s'ha exposat en l'apartat precedent, es proposa la introducció d'una Disposició Addicional en les Normes Urbanístiques del vigent Pla General que estableixi sense dubtes les conclusions de l'esmentat informe.

### 1.3.3 Normes complementàries.

El gran nombre de figures de planejament derivat o modificacions de PGO tramitades i aprovades des del mes de setembre de 2001, han deixat un seguit d'aspectes normatius sense normativa expressa dins del PGO. D'una manera semblant, els usos en subsòl admesos en la legislació vigent han de tenir una clau expressa, a fi de què el planejament derivat pugui incorporar-les com a determinacions pròpies sense alterar la normativa del PGO. En aquest sentit, cal incorporar la definició i paràmetres de les plantes àtic i els sistemes on pugui situar-se aparcament privatiu.

Així mateix s'ha considerat necessari precisar la situació dels elements tècnics a implantar per sobre l'alçada reguladora màxima i les característiques i materials de les baranes dels balcons a implantar en aquest territori. En concret es proveu la modificació de l'art.299 tot preveient la compatibilitat entre els usos del subsòl destinats a aparcament i el règim de sistemes. I la modificació dels articles 162 i 377 per la implantació d'elements tècnics per sobre de l'alçada reguladora màxima.

### 1.3.4 Definició de conceptes i paràmetres

Malgrat que la precisió en certs aspectes de la normativa del PGO del Masnou es concreta en la definició dels paràmetres, en altres el pla deixa per definit o sabut conceptes bàsics que, si bé poden ser coneguts des de l'ofici dels funcionaris de l'ajuntament per coneixement d'altres plans, poden generar distorsions i males interpretacions en les tramitacions de les llicències. En definitiva es generen discussions en aspectes que haurien de ser del tot reglats en el tràmit de llicències.

Per aquest fet s'ha cregut adient concretar definicions i normes generals d'aplicació que, en el decurs d'aplicació de les NNUU del PGO, s'han vist necessàries per a la tramitació municipal. En concret la present modificació incorpora la definició normativa i paramètrica dels conceptes següents:

#### 1. Paràmetres sobre les condicions d'edificació:

- Baixa garatge (Bg).
- Espai no edificable (NE.)
- Planta àtic.
- Cossos sortints i voltes. Còmput d'edificabilitat.
- Subíndex p en espais públic.

#### 2. Rehabilitació/ gran rehabilitació.

#### 3. Usos provisionals/ precaris.

En concret, es proposa establir els paràmetres amb l'objecte de què allò que permet una Modificació de PGO no es vegi afectat en la resta del teixit urbà. Com a tall d'exemple cal esmentar que la planta àtic no està admesa en cap zona de sòl urbà consolidat, però en canvi sí s'admet en àmbits de sòl urbà no consolidat dins de sectors delimitats per Modificacions de PGO. Per tant la



definició proposada vol concretar i no deixar dubtes que la planta àtic només es admesa en els àmbits definits i que per tant no es podrà resoldre cap planta sotacoberta mitjançant una planta endarrerida. Així mateix, es diferencia la planta àtic de possibles enretirades de plantes pis que per proteccions patrimonials puguin desenvolupar-se en virtut del desenvolupament del PEPPA.

1.3.5 Reajust de l'alçada màxima de l'edificació en coherència amb les alçades lliure interiors i el nombre de plantes. Així mateix i en coherència amb la Modificació de PGO sobre l'habitatge dotacional es reajusta l'alçada màxima admesa en aquest sistema.

1.3.6 Definició en caràcter d'ordenances d'aparcaments d'acord amb l'establert a l'article 4.4 de les NNUU del PGO.

## 5.2 RELACIÓ D'ARTICLES MODIFICATS I REDACTAT COMPLERT.

D'acord amb les propostes analitzades en el punt anterior el present document proposa la modificació d'uns determinats articles. Seguidament s'incorporen els articles modificats, tot diferenciant les parts de l'article que es mantenen, les que s'eliminen i les corresponents al nou redactat. En concret:

Art. 54	Art. 213
Art. 78	Art. 214
Art. 83	Art. 271
Art. 84	Art. 272
Art. 85	Art. 273
Art. 124	Art. 299
Art. 125	Art. 375
Art. 128	Art. 376
Art. 130	Art. 377
Art. 135	Art. 380
Art. 162	Art. 385
Art. 173	Art. 389
Art. 177	Art. 407
Art. 194	Art. 408
Art. 195	

### Art. 54 - Actes subjectes a llicència

1. *Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat, referits a la legislació urbanística vigent Títol Sisè de la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl (articles 179 i següents) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret.Legislatiu 1/2005 (arts. 247 del D.L. 1/90 i 1 del R.D.U.) i en concret, al menys els que es determinen a continuació:*

#### *A.- Edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat*

- a) *Obres de nova planta.*

**S'entén per gran rehabilitació les obres que, mantenint l'estructura bàsica o façana**



de l'edifici, suposen una transformació global de l'immoble, amb canvi d'ús i/o un augment de la densitat .

- b) *Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions i instal·lacions existents.*
  - \* *Ampliació*
  - \* *Reforma*
  - \* *Conservació*
  - \* *Reparació*
  - \* *Millora*
  - \* *Enderroc total o parcial*
- c) *Primera utilització dels edificis i instal·lacions.*
- d) *Parcel·lacions urbanístiques.*
- e) *Tala d'arbres (massa arbòria)*
- f) *Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració).*
- g) *Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.*
- h) *Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.*
- i) *Realització de tallafocs*
- j) *Excavació i extracció d'àrids*
- k) *Construcció de tanques de solars i terrenys.*
- l) *Enderrocaments i demolicions, totals o parcial.*
- m) *Qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.*

#### B.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

- a) *Obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.*
- b) *Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.*
- c) *Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.*
- d) *Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.*
- e) *Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.*
- f) *Connexions a la xarxa de clavegueram.*
- g) *Instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.*

#### C.- Activitats.

- a) *Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en el sòl rústec)*
  - b) *Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats.*
  - c) *Trasllat de maquinaria, motors i demés aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.*
  - d) *Canvi de titularitat de l'activitat.*
  - e) *Canvi d'ús total o parcial de l'activitat*
2. *En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla General o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i les ordenances reguladores corresponents.*
  3. *L'obtenció de la llicència d'activitat o ambiental tindrà caràcter previ o simultani a l'obtenció de la llicència d'obres.*
  4. *L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions Públiques.*

*En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.*



5. La llicència tindrà caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
6. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.
7. No es concedirà per a la construcció d'edificacions auxiliars si la sol·licitud no va precedida o acompanyada del projecte global que inclogui l'edifici principal.

Art. 78 - Paràmetres que regulen l'edificació

1. Paràmetres referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta
- Densitat màxima d'habitatges bruta
- Edificabilitat màxima de sector

2. Paràmetres referits al carrer

- Alineació del carrer o vial
- Rasant de l'alineació de carrer o vial
- Rasant de carrer o vial
- Amplada de carrer o vial
- Alineació de l'edificació
- Alçada reguladora referida al carrer
- Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer
- Planta baixa referida al carrer
- Front principal
- Front secundari

3. Paràmetres referits a l'illa

- Fondària edificable
- Pati d'illa

4. Paràmetres referits a la parcel·la

- Solar
- Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- Edificabilitat màxima de parcel·la
- Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la
- Densitat màxima d'habitatges neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- Pati davant i posterior
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Planta baixa referida a la parcel·la
- Separacions mínimes
- Tanques
- Adaptació topogràfica del terreny
- **UE: Unitat mínima de projecte o Unitat edificable**

5. Paràmetres referits a l'edificació

- Posició de l'edificació
- **Espai no edificable (N.E.)**
- Edificació principal
- Edificació auxiliar
- Planta baixa

- **Planta baixa garatge (Bg, Bg1)**
- *Planta soterrani*
- *Plantes pis*
- *Planta coberta*
- *Planta sotacoberta*
- **Planta àtic**
- *Volum màxim d'un edifici*
- *Regles sobre mitgeres*
- *Cossos sortints*
- *Elements sortints oberts*
- *Patis de llum*
- *Composició de la façana*

Art. 83 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer son els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. *Parcel·la*
- b. *Parcel·lació*
- c. *Reparcel·lació*
- d. *Front mínim de parcel·la*
- e. *Fons de parcel·la*
- f. *Fondària mínima de parcel·la*

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits al carrer:

- a. *Alineació del carrer*
- b. *Rasant de l'alineació del carrer*
- c. *Rasant de carrer*
- d. *Amplada de vial*
- e. *Alineació de l'edificació*
- f. *Alçada reguladora referida a carrer*
- g. *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer*
- h. *Nombre de plantes referides al carrer*
- i. *Planta baixa referida al carrer*
- j. *Front principal i secundari*
- k. *Construccions per damunt de l'alçada reguladora*

2.2 Paràmetres referits a l'illa:

- a. *Fondària edificable*
- b. *Pati d'illa*

2.3 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. *Solar*
- b. *Sòl de parcel·la lliure d'edificació*
- c. *Pati davanter i posterior de la parcel·la*

2.4 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. *Posició de l'edificació*
- b. *Edificació principal*
- c. *Edificacions auxiliars*
- d. *Planta baixa*
- e. *Planta soterrani*
- f. *Planta pis*
- g. *Planta coberta*
- h. *Planta sotacoberta*
- i. *Alçada lliure de planta*
- j. *Alçada total per planta*
- k. *Mitgeres*

Pla de façana



- m. Cossos sortints
- n. Elements sortints
- ñ. Patis de llum
- o. Patis de ventilació
- p. **Espai no edificable (N.E.)**
- q. **Planta baixa garatge (Bg, Bg1).**
- r. **Planta àtic**

803

Art. 84 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica son els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació
- c. Reparcel·lació
- d. Parcel·la mínima
- e. Front mínim de parcel·la
- f. Fons de parcel·la
- g. Fondària mínima de parcel·la

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- c. Coeficient de volum edificable net
- d. Edificabilitat màxima de parcel·la
- e. Densitat màxima d'habitatges neta
- f. Ocupació màxima de la parcel·la
- g. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- h. Dimensions i mida de la parcel·la
  - \* Superfície
  - \* Front
  - \* Fondària
- i. Separacions mínimes
  - \* Carrer
  - \* Lateral
  - \* Fons
- j. Tanques
- k. Adaptació topogràfica i moviments de terres
- l. **U.E: Unitat mínima de projecte o Unitat edificatòria**

2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada reguladora màxima
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- k. Construccions per damunt de l'alçada reguladora
- l. Nombre màxim de plantes
- m. Alçada lliure de les plantes
- n. Alçada útil de les plantes
- o. Volum màxim de l'edifici
- p. Perímetre regulador
- q. Perfil regulador
- r. Separació mínima entre edificacions i cossos
- s. Assolejament mínim per habitatges

- t. Cotes de referència de la planta baixa
- u. Composició de la façana
- v. Pla de façana
- w. Cossos sortints
- x. Elements sortints
- y. Patis de llum
- z. Patis de ventilació
- α **Planta baixa garatge (Bg, Bg1)**
- β **Espai no edificable (NE).**
- χ **Planta àtic**

Art. 85 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada son els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació
- c. Reparcel·lació
- d. Parcel·la mínima
- e. Front mínim de parcel·la
- f. Fons de parcel·la
- g. Fondària mínima de parcel·la

2. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- c. Edificabilitat màxima de parcel·la
- d. Coeficient d'edificabilitat complementari net (construccions auxiliars)
- e. Densitat màxima d'habitatges neta
- f. Ocupació màxima de la parcel·la
- g. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- h. Dimensions i mida de la parcel·la
  - \* Superfície
  - \* Front
  - \* Fondària
- i. Separacions mínimes
  - \* Carrer
  - \* Lateral
  - \* Fons
- j. Tanques
- k. Adaptació topogràfica i moviments de terres
- l. **U.E: Unitat mínima de projecte o Unitat edificatòria**

2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada reguladora màxima
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- k. Nombre màxim de plantes
- l. Construccions per damunt l'alçada reguladora
- m. Alçada lliure de les plantes
- n. Separació mínima entre edificacions i cossos
- ñ. Sòl lliure de l'edificació
- o. Patis de llum



- p. — *Patis de ventilació*
- q. — *Composició de façana*
- r. — *Pla de façana*
- s. — *Cossos sortints*
- t. — *Elements sortints*
- l. **Planta àtic**
- m. **Planta baixa garatge (Bg)**
- n. **Espai no edificable (NE).**

504

**Art. 124 - UE: Unitat mínima de projecte o unitat edificatòria mínima**

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat.
2. La definició de la UE (Unitat Mínima de Projecte o unitat edificatòria mínima) té una doble finalitat: per una part, en les edificacions ja construïdes, garanteix que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb una ordenació volumètrica del conjunt de manera que no es produeixi una distorsió de la imatge global; per una altra part, en els solars pendents d'edificar, garanteix una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat. En ambdós casos la tramitació de qualsevol llicència vindrà acompanyada d'un estudi volumètric del conjunt que estableixi entre d'altres aspectes el següent:
  - Rasants i punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.
  - L'execució en fases de la totalitat de la UE i la justificació de què aquesta execució garanteix la implantació de les reserves d'aparcament globals de la UE.
  - La composició de façanes i l'adequació topogràfica a l'entorn.

**Art. 125 - Posició de l'edificació**

És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.

Els espais definits en el plànols d'ordenació amb la clau NE (Espai no edificable) corresponen als espais lliures d'edificació que es concreten en cadascun dels sistemes d'ordenació de l'edificació.

**Art. 128 - Planta baixa**

- *Planta baixa és la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer del terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.*

L'endarreriment de la planta baixa en forma de porxos no computen a efectes d'edificabilitat sempre i quan es garanteixi l'ús públic. Tindran aquesta condició quan abastin la totalitat d'una façana d'illa entre dos vials consecutius i se situïn en la planta baixa de l'edifici. En qualsevol altre cas computen al 50% de la superfície ocupada. L'edificabilitat no computada no podrà resituar-se en un altre indret que superi els paràmetres edificatoris definits pel planejament vigent. No obstant i això, mitjançant un Pla de Millora Urbana de la totalitat de l'illa es podrà reordenar el sostre definit pel planejament vigent.

- La planta baixa garatge definida en els plànols d'ordenació amb la clau Bg i Bg1 identifica les edificacions destinades a garatge.

Mitjançant un pla de comerç de la vila es podrà incorporar l'ús comercial amb les determinacions que estableixi el planejament derivat.

Així mateix el PEPHIA podrà establir limitacions per a aquests usos en funció de les característiques patrimonials de l'àmbit..

En qualsevol cas, la normativa sobre la reserva d'aparcaments a les àrees definides com a Bg i Bg1 s'estarà allò que determina l'article 271.3

Aquelles parcel·les que tinguin una àrea definida com a Bg, Bg1, hauran de situar la reserva d'aparcament en aquest àmbit. No obstant i això, en el cas d'habitatge bifamiliar si la superfície

destinada a Bg és inferior a la superfície mínima corresponent a dos vehicles, s'elimina l'obligació de la reserva de la segona plaça en els àmbits delimitats en el plànol... a fi de garantir la tipologia de casa de cos i la protecció patrimonial dels béns inclosos.

Art. 130 - Plantas pis

Plantas pis son totes aquelles plantes que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sobrecoberta.

Planta Àtic.- Definida de forma expressa en figures de planejament urbanístic, correspon a la planta pis superior d'un edifici, enretirada de la línia de façana un mínim de 3 m. Aquest tipus de planta només està permesa quan el planejament l'estableix de forma expressa (a). Aquesta planta computa a efectes d'edificabilitat.

Resta prohibida la planta àtic quan no resti definida de forma expressa pel planejament.

L'espai situat en aquesta planta estarà vinculat amb el situat en la planta immediatament inferior i, per tant, no podrà constituir habitatge independent.

Els aparells tècnics, instal·lacions, caixes d'escala i/o ascensors no podran sobrepassar la coberta de l'esmentada planta àtic.

La coberta de la planta àtic serà plana o lleugerament inclinada amb un pendent màxim del 10%. En cap cas es podran admetre espais sotacoberta per damunt de l'esmentada planta.

Aquesta planta no té cap similitud normativa ni referència amb la planta sotacoberta admesa en les NNUU del PGO.

Art. 135 - Cossos sortints oberts

Són aquells elements que formen part integrant de l'edifici no habitables però ocupables (com els balcons) que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

El cossos sortints es poden classificar en oberts, semitancats i tancats:

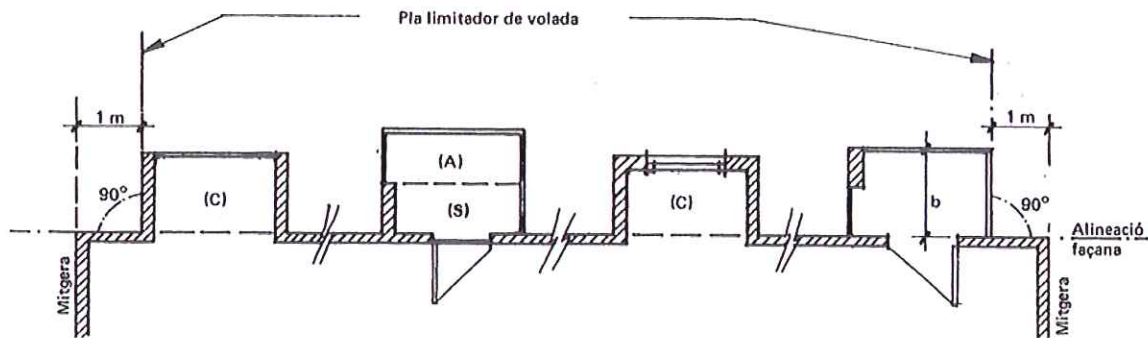
Cossos sortints oberts Són aquells elements que formen part integrant de l'edifici no habitables però ocupables (com terrasses, balcons i similars) que sobresurten dels plans de façana de l'edificació. Aquests cossos no computen a efectes d'edificabilitat.

Cossos sortints semitancats són aquells que corresponen a cossos sortints amb algun dels seus laterals tancats mitjançant tancaments no desmuntables i opacs. A efectes d'edificabilitat, aquests cossos computen pel 50% de la seva superfície.

Cossos sortints tancats són aquells cossos sortints (com miradors, tribunes o similars) tancats en tots els seus costats amb tancaments no desmuntables. A efectes d'edificabilitat, aquests cossos computen a efectes d'edificabilitat pel 100% de la superfície tancada.

En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada la totalitat dels cossos sortints computaran a efectes de l'ocupació màxima de planta baixa i computaran a efectes de separacions als límits de parcel·la.

En qualsevol dels casos l'alçada lliure mínima a carrer dels esmentats cossos ha de ser de 4m.



(A) Cos obert

(S) Cos semitancat

C) Cos tancat

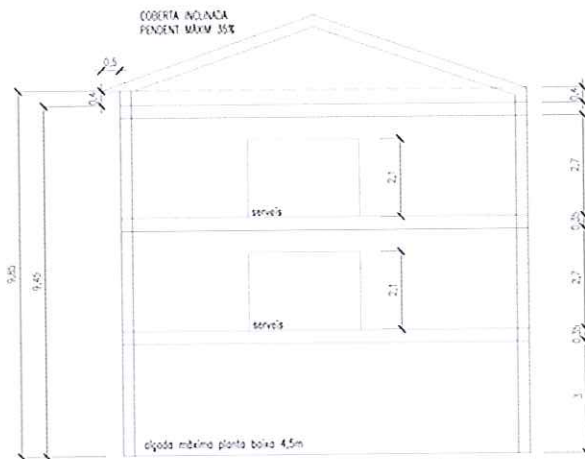
b Vol màxim



### Art. 162 - Construccions per damunt de l'alçada reguladora

1. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten:

- a) La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 35%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes principal i posterior a una alçada no superior a la reguladora màxima i un vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Les golfes que en resultin seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.



- b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 60 cm.
- c) Les baranes anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir el 1,20 m.
- d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà passar de 1,20 m.
- e) Sortides de caixa d'escala a una distància de la línia de façana igual o superior als 3,00 m. en obres de nova planta.
- f) Els elements tècnics en funció del tipus de coberta seguiran els preceptes següents:  
 - coberta plana: se separaran tres metres de la façana a carrer.  
 - coberta inclinada: hauran de quedar sota els pendents de coberta de les instal·lacions, que en els tres primers dies de les instal·lacions i en els tres primers metres a partir de la façana a carrer, hauran de quedar sota les pendents de coberta.
- g) Els elements decoratius.

### Art. 173 - Planta baixa

1. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari la planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. i mínima de 3,00 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
2. No s'admet la planta entresolat, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
3. L'endarreriment de la planta baixa en forma de porxos no computen a efectes d'edificabilitat sempre i quan es garanteixi l'ús públic. Tindran aquesta condició quan abastin la totalitat d'una façana d'illa entre dos vials consecutius i se situïn en la planta baixa de l'edifici. En qualsevol altre cas computen al 50% de la superfície ocupada. L'edificabilitat no computada no podrà resituar-se en un altre indret que superi els paràmetres edificatoris definits pel planejament vigent. No obstant i això, mitjançant un Pla de Millora Urbana de la totalitat de l'illa es podrà reordenar el sostre definit pel planejament vigent.

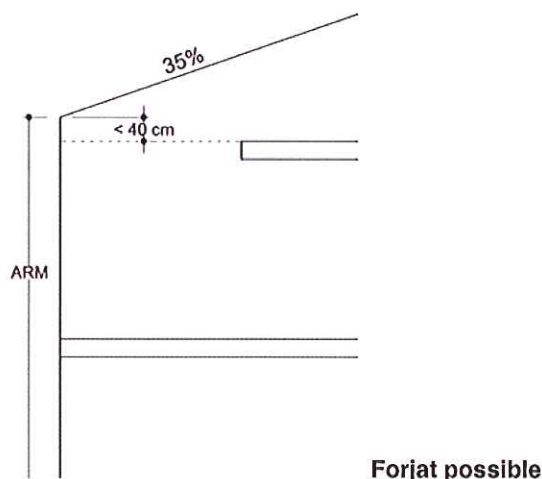


2. La planta baixa garatge definida en els plànols d'ordenació amb la clau Bg i Bg1 identifica les edificacions destinades a garatge.

Així mateix el PEPHIA podrà establir limitacions per a aquests usos en funció de les característiques patrimonials de l'àmbit.

#### Art. 177 - Planta sotacoberta

1. La planta sotacoberta o golfes seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.
2. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.
2. En alineació a carrer, la planta sotacoberta no pot reordenar-se mitjançant estudi de detall un pla de millora urbana. 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 forjar real o possible.



#### Art. 194 - UE: Unitat mínima de projecte o unitat edificatòria.

1. Les unitats mínimes de projecte es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1.000) o en el planejament general i derivat tramitat. Les UE fixen l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forjats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la UE no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada. La llicència d'edificació aportarà l'encaix en l'UE. El projecte conjunt, presentat simultàniament amb la sol·licitud de llicència, que afecti a una UE.
2. ~~L'unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forjats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.~~



- ~~3. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Estudi de <sup>º</sup>Detall, que inclourà l'ordenació específica referent a l tractament de façanes.~~
2. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, el projecte presentant tindrà la consideració d'Unitat Mínima de Projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.
3. En el marc dels sectors de desenvolupament, les unitats d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel Pla General o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent. En aquest cas si s'escau, es tramitarà un Estudi de ~~Detall~~. En el supòsit d'afectar algun paràmetre definit en el planejament es tramitarà un Pla de Millora Urbana (PMU).

Art. 195 - Posició de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:
- a) A través de la fixació de:
- Alineacions d'edificació
  - Cotes de referència de la planta baixa
  - Alçada màxima i nombre de límit de plantes
- b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts a l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.
3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu d'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:
- a) L'alineació de l'edificació
- b) Les cotes de referència de la planta baixa
- c) L'alçada mínima
- d) El nombre màxim de plantes
- e) El perfil regulador
4. La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
- a) Separació mínima entre edificacions
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.
5. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:
- a) Configuració unívoca o precisa: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
- Alineació d'edificació
  - Alçada màxima
  - Nombre màxim de plantes
- b) Configuració flexible o variable: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
- Perímetre regulador
  - Perfil regulador
6. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

7. L'espai destinat com a no edificable (n.e.) seguirà les condicions edificatòries del sistema d'ordenació aïllada.

Art. 213 - UE: Unitat mínima de projecte o unitat edificatòria.

1. **L'UE (unitat mínima de projecte o unitat edificatòria) fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forjats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada. El projecte conjunt, presentat simultàniament amb la sol·licitud de llicència, que afecti a una UE haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, prèvia audiència a la totalitat dels propietaris, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Pla de Millora Urbana, que inclourà l'ordenació específica referent al tractament de façanes.**
- ~~2. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Estudi de Detall, que inclourà l'ordenació específica referent a l tractament de façanes.~~
2. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, el projecte presentant tindrà la consideració d'Unitat Mínima de Projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.
3. En el marc dels sectors de desenvolupament, les unitats d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel Pla General o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent. En aquest cas si s'escau, es tramitarà un Estudi de Detall. En aquest cas si s'escau, es tramitarà un estudi volumètric del conjunt que estableixi entre d'altres el següent:
  - Rasants i punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.
  - L'execució en fases de la totalitat de la UE i la justificació de què aquesta execució garanteixi la implantació de les reserves d'aparcament globals de la UE.
  - La composició de façanes i l'adequació topogràfica a l'entorn.
  - Les característiques i normativa dels espais no edificables.

Art. 214 - Posició de l'edificació

1. El volum edificable permès en cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part de volum a edificacions auxiliars.
2. Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'haurà de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.
3. L'espai definit com a no edificable no pot ser consolidat per cap mena d'edificació principal ni auxiliar. No obstant, s'admeten piscines o altres elements construïts de jardineria com ara casetes de joc, barbacoes, o similars sempre i quan se situïn fora de l'espai comprès entre el límit de parcel·la i les distàncies a partió definida pel pla en cadascuna de les zones.



1. ~~En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a places d'aparcament assenyalades en aquesta Secció.~~
2. ~~Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat o d'ampliació que impliqui un augment de, com a mínim el 50% de la seva superfície, hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en les presents normes.~~
3. ~~En les promocions unitàries d'unihabitatges en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla General que sol·licitin la construcció de més de 9 habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest Pla General. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.~~
4. ~~Amb caràcter general, seran causes d'exempció de les provisions que es fixen a l'apartat següent, les que s'especifiquen a continuació:~~

a) ~~Causos urbanístiques:~~

~~La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte les provisions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent si fixa alguna condició que n'impossibilita el compliment.~~

b) ~~Altres causes:~~

~~Excepcionalment es podran substituir totalment o parcialment les provisions d'espais per a aparcament en el mateix edifici per una major previsió d'estacionament quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, ho permetés o exigís. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals responsables del trànsit o similars~~

**1.- Obligatorietat de les provisions de reserva d'espai per a aparcament**

- a) En totes les edificacions de nova planta, rehabilitacions, reformes integrals o canvis d'ús de la totalitat de l'edifici que comportin augment del nombre d'habitatges, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència s'haurà de preveure en el projecte corresponent la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en aquesta Secció.
- b) Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat, o d'ampliació que impliqui un augment igual o major al 50% de la superfície de l'activitat autoritzada mitjançant la corresponent llicència o autorització que empari l'exercici de l'activitat que és objecte d'ampliació, hauran de disposar, com a requisit imprescindible per a obtenir la llicència, del nombre de places d'aparcament que es fixen en l'article 272.
- c) En les promocions unitàries d'unihabitatges en filera serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest Pla General en qualsevol de les zones d'aquest Pla General que sol·licitin la construcció de més de 5 habitatges. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.
- d) Quan es construeixin edificis de nova planta per a unihabitatge i plurihabitatge, comerç, indústria o terciari, es reservarà dins del propi immoble, a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl dels terrenys edificables, dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, l'espai per a l'aparcament de vehicles, amb les places necessàries conforme les quanties que es determinen en l'article 272. L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics.

**2.- Substitució total o parcial de les provisions de reserva d'espai per a aparcament**

Excepcionalment, i prèvia autorització municipal, es podran substituir totalment o parcialment les provisions d'espais per a aparcament en el mateix edifici que s'estableixen a l'article 272 per una major previsió d'estacionament a l'exterior quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, ho permetés o exigís. Aquesta major previsió d'estacionament a l'exterior serà igual o superior a la disminució en el nombre de places d'aparcament que es proposin per a l'edifici. Les places corresponents a la major previsió d'estacionament abans esmentada hauran d'estar vinculades registralment i no es podran vincular a cap d'altra actuació. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals.

### 3. Modificació i/o exempció de les previsions de reserva d'espai per a aparcament

Amb caràcter general, les previsions de reserva d'espai per a aparcament que es fixen a l'article 272, seran modificades o eximides quan es doni alguna de les següents circumstàncies:

a) Raons urbanístiques: La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent, si aquella fixa alguna condició que impossibilita el compliment de les previsions de reserva.

#### b) Zona 10 Casc Antic:

b1) Les obres que es realitzin en finques amb façanes inferiors a 5 m. que no tinguin l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge com és el cas dels àmbits delimitats com a planta baixa garatge (Bg), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars o bifamiliars estaran exemptes de la reserva d'aparcament, sempre i quan s'inclouguin dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2, en tant que corresponen als àmbits protegits com a conjunts en el PEPPA i/o que corresponen a àmbits de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat aportat.

b2) Les obres d'ampliació i/o gran rehabilitació que, mantenint les façanes existent, es realitzin en finques amb unes façanes iguals o superiors a 5 m. que no tinguin l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge com és el cas dels àmbits delimitats com a planta baixa garatge (Bg), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars o bifamiliars estaran exemptes de la reserva d'aparcament sempre i quan s'inclouguin dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2, en tant que corresponen als àmbits protegits com a conjunts en el PEPPA i/o que corresponen a àmbits de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat aportat.

b3) Les obres que es realitzin en finques amb una façana igual o superior a 5 m. i que comportin l'enderroc de les façanes existents, però mantinguin el model tradicional de la casa de cos del Masnou però que no disposin de l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge, com és el cas dels àmbits delimitats com a planta baixa garatge (Bg), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars o bifamiliars estaran exemptes de la reserva d'aparcament.

El model establert en el PEPPA del Masnou per a la casa de cos es el següent:



En el cas d'una transformació major o igual a 4 parcel·les consecutives o 20m de longitud caldrà garantir l'aparcament en subsòl amb un accés conjunt a fi de mantenir la tipologia històrica en la resta de la façana. En qualsevol cas resta prohibit en aquest supòsit la transformació cap a habitatges en filera.

b4) Les obres que es realitzin en finques amb una façana igual o superior a 5 m. i que comportin l'enderroc de les façanes existents, no quedaran exemptes de fer la reserva d'aparcament que fixi la normativa.

c) Que la qualificació urbanística corresponent no admeti els aparcaments sobre rasant, i l'existència de qualsevol bé protegit, servei, infraestructures o restes arqueològiques, degudament justificada i demostrada en el projecte d'edificació determini, d'acord amb la legislació aplicable, que no es pugui complir amb el nombre total de places exigibles.

#### Art. 272 - Nombre de places en funció de l'ús

1. Quan es construeixin edificis de nova planta per unihabitatge i plurihabitatge es reservarà dins del propi immoble, a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl dels terrenys edificables dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, l'espai per a l'aparcament de vehicles, amb les places necessàries conforme les quanties que es determinen en aquest article.

L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-



se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics.

608

La superfície útil dels espais privats destinats a aparcament es dimensionarà a raó de 20 m<sup>2</sup> per plaça com a mínim, incloses les rampes d'accés i àrees de circulació interiors, sense comptar les superfícies necessàries per a serveis i instal·lacions.

La previsió d'aparcament que caldrà fer per cada tipus d'activitat o ús dels edificis de nova planta és els següent:

a) Edificis d'habitatges:

- En sòl urbà:
  - ~~zona de cas antic:~~ 1 plaça d'aparcament per cada habitatge
  - ~~resta de zones:~~ 1 plaça d'aparcament per cada 80 m<sup>2</sup> o fracció construïts o habitatge
  - ~~1,5 per cada~~
- 1 plaça d'aparcament per cada habitatge construït d'una superfície menor o igual que 70 m<sup>2</sup> i 2 places d'aparcament per cada habitatge construït per sobre d'aquest estàndard.
- En sòl urbanitzable objecte de Pla Parcial, les que es fixin en el mateix, amb un mínim d'1 plaça per cada 90 m<sup>2</sup> construïts o 2 per cada habitatge

b) Establiments comercials:

**Superfície construïda compresa entre els 100 i els 500 m<sup>2</sup>:** 1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda o fracció de cada local independent destinat a comerç petit.

A partir de 500 m<sup>2</sup> de superfície construïda ( comerç mitjà i gran ) 2 places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda d'acord amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997.

Per a comerços de gran superfície s'estarà a l'establert per la legislació sectorial en matèria d'Equipaments comercials.

S'eximeix l'obligatorietat de la reserva d'aparcaments en locals inclosos dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2 d'aquesta modificació. Així mateix s'eximeix en blocs existents quan el nombre de places sigui inferior a dues destinades al comerç. En cas contrari, la llicència podrà vincular places de l'entorn a l'activitat sol·licitada.

c) Instal·lacions industrials:

Per a cada local que superi els 100 m<sup>2</sup>, un mínim d'1 plaça, més 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> construïts o fracció.

S'eximeix l'obligatorietat de la reserva d'aparcaments en locals inclosos dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2 d'aquesta modificació. Així mateix s'eximeix en blocs existents quan el nombre de places sigui inferior a dues destinades aquest ús. En cas contrari, la llicència podrà vincular places de l'entorn a l'activitat sol·licitada.

d) Tallers de reparació de vehicles:

- En tallers de reparació de vehicles de 4 rodes, una superfície igual a 1,5 vegades la dedicada a taller.
- En tallers de reparació de motos, una superfície igual a la dedicada a taller.

e) Per a usos diferents a habitatges :

- Indústries, laboratoris, magatzems i tots els establiments incloses dins de "l'ús industrial" d'aquestes Normes, una plaça d'aparcament o estacionament per cada per cada 100 m<sup>2</sup> construïts en establiments de més de 100 m<sup>2</sup>.
- Equipaments privats del tipus: teatres coberts o a l'aire lliure, cinematògrafs, circs, sales de festes, d'espectacles, de convencions i congressos, auditori, gimnàs i locals anàlegs, una plaça per cada dotze (12) localitats fins a cinc-centes localitats d'aforament. A partir de dita capacitat, una plaça d'aparcament per cada deu (10) localitats.
- Hotels i residències de quatre i cinc estrelles, una (1) plaça d'aparcament per cada dos (2) habitacions; hotels i residències de tres i dos estrelles, una (1) plaça d'aparcament per cada quatre (4) habitacions; altres hotels i residències, una (1) plaça d'aparcament per cada 6 (6) habitacions.
- Clíniques, sanatoris i hospitals: s'haurà de preveure una (1) plaça d'aparcament o estacionament per cada quatre (4) llits, més una per cada metge assignat al quadre

mèdic permanent.

- Biblioteques, galeries d'art i museus públics: s'haurà de preveure una plaça d'aparcament o estacionament per cada cent cinquanta metres quadrats (150 m2) en establiments de més de mil sis-cents metres quadrats (1.600 m2).
- Centres de mercaderies: s'haurà de preveure una (1) plaça d'aparcament per cada 100 m2 construïts.
- En els centres educatius: s'haurà de preveure una (1) plaça d'aparcament o estacionament per cada 150 m2 construïts.

S'eximeix l'obligatorietat de la reserva d'aparcaments en locals inclosos dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2 d'aquesta modificació. Així mateix s'eximeix en blocs existents quan el nombre de places sigui inferior a dues destinades aquest ús. En cas contrari, la llicència podrà vincular places de l'entorn a l'activitat sol·licitada.

Quan en un edifici existeixen zones destinades a diferents usos, els mínims s'aplicaran per separat a cadascun d'ells. No s'admetrà cap canvi d'ús en edificacions que disminueixin les reserves existents d'aparcaments.

En cap cas l'espai de l'edifici destinat a aparcament no podrà canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús més la substitució de les places eliminades.

- f) No s'admetran segregacions o parcel·lacions que impossibilitin l'acompliment de les dotacions d'aparcament a la parcel·la.
- g) En els edificis d'habitatges unifamiliars en filera no s'admetrà, llevat de casos degudament justificats en funció de les característiques físiques de la parcel·la, zona o vial, més d'un accés a l'aparcament des del vial.
- h) *Altres usos no descrits en aquesta normativa:*  
1 plaça per cada 100 m2 de superfície construïda en locals de més de 500 m2.

*Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament s'obtindrà com a suma de les places que resultin per cada un dels diferents usos.*

## 2. Seran causes d'excepció de les previsions de places d'aparcament:

- a) En edificis de plurihabitatge amb ordenació per alineació a vial, si l'exigència d'espai per aparcament resulta inferior a 4 places podrà dispensar-se de la previsió d'aparcament de vehicles.
- b) En els primers 500 m2 en edificis destinats a altres usos que no siguin el d'habitatge o els comercials.
- c) Quan per raons tècniques, degudament justificades i demostrades en el projecte d'edificació (aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, etc ) no es pogués complir amb el nombre de places exigibles.

### Art. 273 - Condicions tècniques dels aparcaments

~~Les condicions tècniques que han de reunir els locals destinats a aparcament s'indiquen a "l'Ordenança Municipal sobre condicions tècniques de locals destinats a estacionament de vehicles".~~

L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics.

La superfície útil dels espais privats destinats a aparcament es dimensionarà a raó de 20 m2 per plaça com a mínim, incloses les rampes d'accés i àrees de circulació interiors, sense comptar les superfícies necessàries per a serveis i instal·lacions.

Cada plaça d'aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 metres i amb una altura lliure mínima de 2,20 metres.



Art. 299 - Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El Pla General estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
3. S'admet la possibilitat d'ús privatiu del subsòl en àrees qualificades de sistemes urbanístics sempre i quan es desenvolupin amb el sistema de gestió previstos per la legislació vigent. En concret el planejament general i les corresponents modificacions i plans derivats podran concretar la compatibilitat del subsòl amb destí a aparcament tot definint el subíndex "p" en els corresponents sistemes d'acord amb el DL 1/2010, de 3 d'Agost. TRLUC, i fixar el sistema de gestió en funció de les determinacions de la legislació vigent.

Art. 375 - Tipus d'ordenació

1. El tipus d'edificació en la subzona de casc antic genèric (clau 10) és el d'edificacions, segons alineacions de façanes amb preservació estricta dels espais lliures privats existents.
2. El tipus d'ordenació de la subzona de casc antic - Cases d'en Puig (clau 10a) es d'edificació aïllada.

**3. Paràmetres Bàsics d'ordenació en àmbits de transformació Urbanística en la Zona 10**

**- Número d'habitatges**

El nombre d'habitatges per a cada zona o unitat edificatòria serà el resultat d'aplicar els estàndards, segons tipologia d'edificació, establerts en els articles següents.

**- Aparcaments**

Es podran construir plantes soterrades per la ubicació d'aparcaments o instal·lacions compatibles o necessàries per al desenvolupament de l'ús d'habitatge.

L'ocupació màxima en planta sota rasant de l'aparcament serà del 100% del sòl privat.

La reserva d'aparcaments es preveu en subsòl a fi i efecte de garantir una ciutat més cívica. A tal efecte, les reserves són d'1 plaça d'aparcament per als habitatges d'una superfície construïda menor o igual que 70 m<sup>2</sup> i de 2 places per als habitatges per sobre d'aquest estàndard. Pel que fa a la reserva d'aparcaments de vehicles i bicicletes, s'estarà a allò que estableix el Decret 344/2006 de Mobilitat Sostenible.

Amb l'objectiu de potenciar l'obtenció de sòls destinats a sistemes i la construcció d'aparcaments en el Nucli Urbà del Masnou, es possibilita la construcció en règim de concessió per sota dels espais lliures de nova urbanització de manera que les places amb aquest règim signifiquin una reserva màxima de 0,5 places per habitatge.

Art. 376 - Edificabilitat

L'edificabilitat en cada illa de cada sector de la subzona de casc antic genèric (clau 10), resulta de les condicions d'edificació existent, així com de la tipologia edificadora més adient, respectant la composició de façanes, teulades i característiques d'ordenació de l'edificació, jardins i patis.

El nombre màxim d'habitatges estarà en funció de l'amplada i la fondària de parcel·la, d'acord amb els següents tipus:

**Tipus 1: Actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que abastin una parcel·la.**

a. Parcel·les amb front  $f$  menor o igual a 5m ( $f \leq 5m$ ). sobre un mateix tram de carrer o plaça: 1 habitatge.

b. Parcel·les amb front  $f$  major que 5m i menor o igual que 6m ( $5m < f \leq 6m$ ) sobre un mateix tram de carrer o plaça: 2 habitatges



En qualsevol cas la superfície mínima d'habitatge serà superior 70m<sup>2</sup>.

**Tipus 2:** Actuacions d'ampliació, de substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que suposin l'agregació de parcel·les:

Agrupació de parcel·les amb front  $f$  major que 6m i menor o igual que 20m ( $6m < f \leq 50m$ ) sobre un mateix tram de carrer o plaça i fondària mínima de 15m:

Plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 100 m<sup>2</sup>. construïts per a l'habitatge de règim lliure. En promocions completes d'habitatge amb protecció oficial s'admet l'aplicació d'una densitat de 90 m<sup>2</sup> per a cada habitatge concertat amb protecció oficial i de 70 m<sup>2</sup> per a cada habitatge amb protecció oficial de règim general i especial.

El volum resultant tindrà la condició d'unitat edificatòria per la qual cosa caldrà l'elaboració d'un estudi volumètric global de la promoció, amb l'objectiu d'establir la composició volumètrica, les alineacions i rasants, la fragmentació de l'edificació, així com d'assegurar una correcta adaptació a l'entorn urbà on s'insereix.

**Tipus 3:** Actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que suposin l'agregació de parcel·les amb un front  $f$  major que 50 metres ( $f > 50m$ ) sobre un mateix tram de carrer o plaça mínim, fondària mínima de 15 metres i que abastin com a mínim el 50 % de la superfície de l'illa.

Plurifamiliar amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> construïts per a l'habitatge de règim lliure i concertat amb protecció oficial i de 70 m<sup>2</sup> per a per a cada habitatge amb protecció oficial de règim general i especial. .

El volum resultant tindrà la condició d'unitat edificatòria per la qual cosa caldrà l'elaboració d'un estudi volumètric global de la promoció, amb l'objectiu d'establir la composició volumètrica, les alineacions i rasants, la fragmentació de l'edificació, així com d'assegurar una correcta adaptació a l'entorn urbà on s'insereix.

Les limitacions de morfologia i dimensió definides en aquests tres supòsits són també d'aplicació a aquells expedients de parcel·lació o divisió horitzontal de la propietat sobre volums existents, i en aquelles actuacions en sectors de planejament de millora urbana que puguin aparèixer en el desenvolupament del Centre i Eixample.

Per determinar el número d'habitatges només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.

#### Art. 377. - Condicions de l'edificació

##### 1. Condicions d'edificació per a la subzona 10

###### 1.1 Condicions precises d'edificació

Son les fixades en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000) per a les illes corresponents. Per a les altres es fixaran necessàriament amb un ~~Estudi de~~ **Pla de Millora Urbana** preceptiu que es formularà per iniciativa municipal, o, subsidiàriament, per iniciativa privada. Pel que fa referència a les piscines, aquestes estaran separades tant de l'alineació de vial com de veïns una distància igual o superior a 1,5 metres.

###### 1.2 Alineacions de façana.

Les línies de façana seran les existents. Seran invariables, excepte en el cas de modificar-se en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000), o de rectificar-se pel **Pla Especial** o **Estudi de Detall Pla de Millora Urbana**.

Les línies de façana dels solars es grafien en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000), o bé seran determinades pel ~~Estudi de~~ **Pla de Millora Urbana** preceptiu, el qual les fixarà per analogia a les línies veïnes.



1.3 Número de plantes  
Les grafiades en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E/1: 1000)

1.4 Alçada reguladora

L'alçada reguladora màxima serà:

- planta baixa 3,50 m.
- planta baixa i un pis 6,50 m. 6,80m.
- planta baixa i dos pisos 9,50 m. 9,85m.

**En qualsevol cas les alçades lliures mínimes entre forjats de les plantes pis no seran inferiors a 2,65m.**

*Pel que fa a la planta baixa:*

*En el cas que l'illa tingui façana a dos carrers paral·lels al mar, es podrà ocupar per a ús d'aparcament la totalitat de la planta baixa respecte al carrer de cota inferior sempre que aquesta planta compleixi les condicions de soterrani respecte al carrer de cota superior.*

*A la resta d'illes només s'admetrà l'ocupació total de la planta baixa per aquest ús si la façana de l'edificació té més de 15 m. ~~o bé mitjançant un Pla especial que reguli globalment la distribució de la planta baixa de tota una illa~~ o bé si el 50% del sòl destinat a aparcament té condició de planta soterrani. Fora d'aquests dos supòsits l'ús d'aparcament s'haurà de limitar a la fondària edificable de la planta baixa més 3m.*

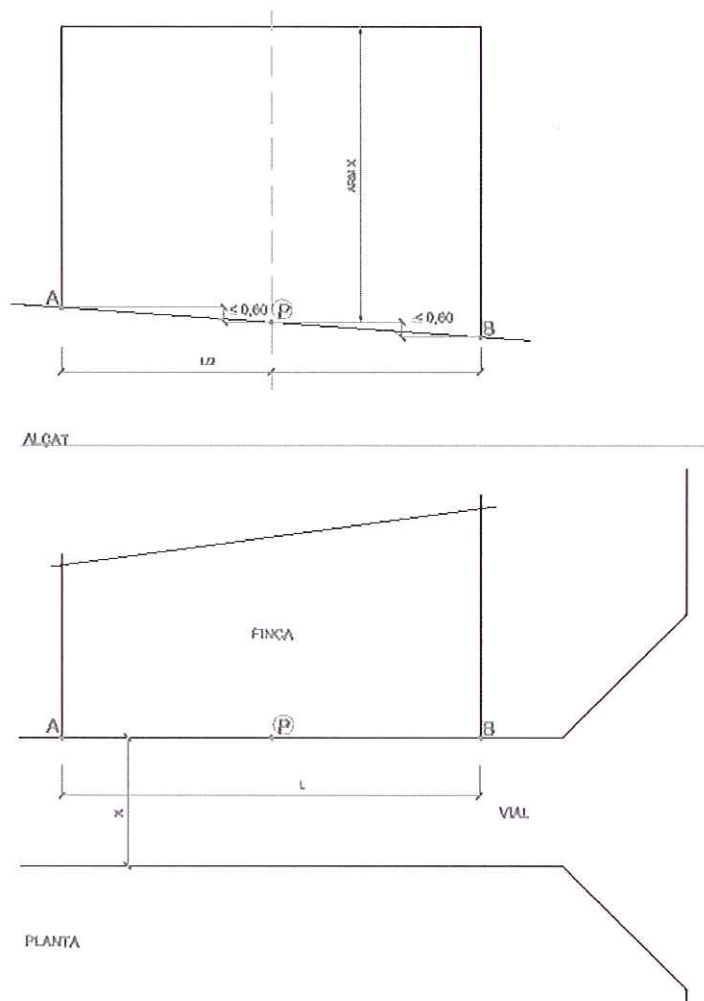
*L'alçada del sostre d'aquesta planta no ultrapassarà la de la resta de la planta baixa. En aquests casos, la part superior del sostre de la zona de l'interior de l'illa, serà condicionada com a jardí d'espai lliure mitjançant projecte d'condicionament.*

**En el cas que l'ús de la planta baixa sigui residencial la seva alçada lliure entre forjats serà de 2,70m.**

1.5 Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

- a) L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana.
- b) El punt d'aplicació serà el corresponent a:
  - b.1. La rasant del carrer, quan l'alineació de façana coincideix amb l'alineació de vial.  
*Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia és situat a més de 0,60 metres, per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin, perquè això no passi.*

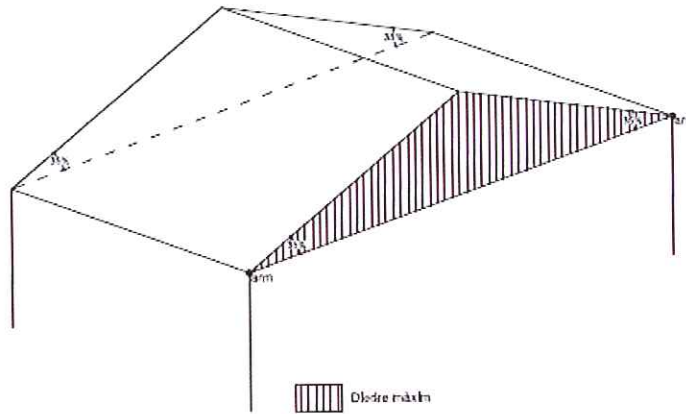
A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors com si cada tram fos façana independent.



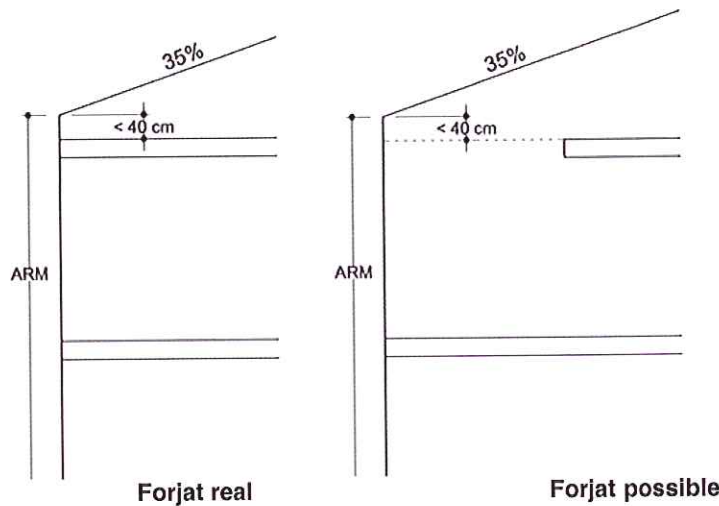
- b.2. El nivell natural del jardí, quan entre l'alineació de façana i el carrer queda un espai verd privat.  
 En la sol·licitud de llicències, ~~en els plànols de projecte~~, el nivell del punt d'aplicació de l'alçada reguladora haurà de ser objecte de demostració clara en els esmentats plànols de projecte.

1.6 Construccions per sobre de l'alçada reguladora:

- a) **Sobre l'alçada reguladora es podrà construir** 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 i la d'interior d'illa. La coberta tindrà un pendent màxim del 35%.



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.



- b) *Sobre el diedre definit en el punt anterior d'aquest article, sols podran construir-se: fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no essencials Els elements tècnics com aparells d'aire condicionat, caixes d'ascensors o elements d'instal·lació d'energies renovables no podran sobresortir de la coberta.*
- c) **En cas de coberta plana, els elements tècnics o instal·lacions com aire condicionat, plaques solars o similars se situaran a un mínim de 3m del pla de façana o en aquell espai on no sigui visible des de carrer.**

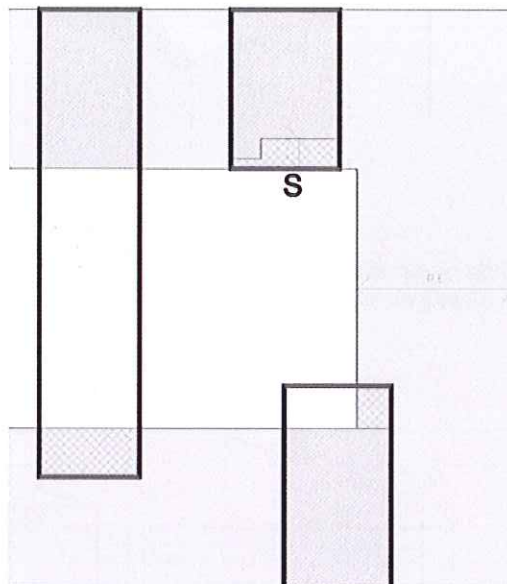
1.7 Façana mínima.




- a) *La llargària de façana serà la de la parcel·lació.*
- b) *Amb la finalitat de respectar la tipologia adient, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 metres, l'edificació, a tots els efectes d'aquestes normes, es descompondrà en unitats de longitud mínima no inferiors a 4 metres, ni superiors a 9 metres o en aquells àmbits delimitats pel Pla Especial de Patrimoni Històric, Arquitectònic Paisatgístic del Masnou, la composició volumètrica de la façana s'adequarà al mòdul de 4 metres corresponent al casal. La resta de paràmetres s'adequaran al contingut d'aquesta normativa.*

1.8 Profunditat màxima edificable.

La profunditat d'edificació queda grafiada en els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000 ).  
Les condicions paramètriques d'aquestes normes vindran determinades segons la façana que atorga la condició de solar seguint els criteris següents:

**ILLA TANCADA**

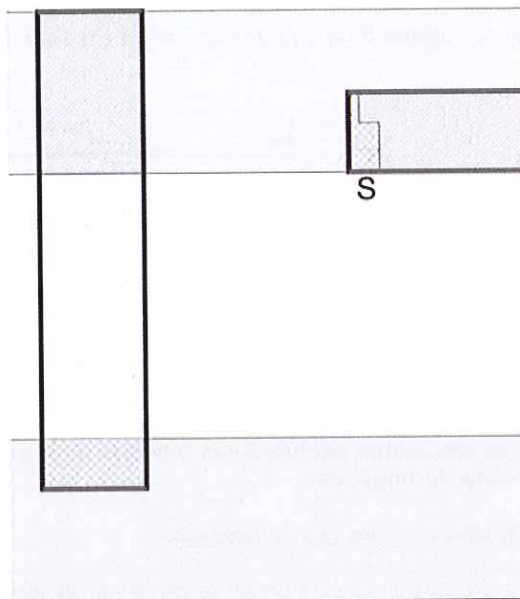





-  edificable a façana màxima definida en les NNUU del PGO
-  edificable en planta baixa
-  no edificable o planta baixa en funció de la condició del pati d'illa

$S \geq 1m$

$S \geq 3m$  (en cas de ventilació d'estances)

**ILLA OBERTA**



-  edificable a façana màxima definida en les NNUU del PGO
-  edificable en planta baixa
-  no edificable o planta baixa en funció de la condició del pati d'illa

S ≥ 1m

S ≥ 3m (en cas de ventilació d'espais)

**1.9** Espais lliures a l'interior de l'illa.

- a) *L'espai a l'interior de l'illa quedarà lliure d'edificacions. No obstant això, sempre que es destini a ús d'aparcaments, la planta soterrani podrà ser totalment edificable, havent de garantir-se, però l'ajardinament de l'espai interior d'illa.*
- b) *En substitució de l'edificació:*
  - b.1. *La distància entre la façana posterior i el límit del solar serà igual o superior a 3 metres.*
  - b.2. *La distància entre dues façanes posteriors oposades serà com a mínim de 6 metres.*

**1.10** Reculada.

*Els espais lliures exteriors entre les línies de façana i els carrers, quedaran lliures d'edificació. Aquestes zones seran de verd privat i queden prohibides les construccions soterrades.*

*Malgrat això, es permetrà la construcció de garatges privats annexos a l'habitatge, sempre que sigui en substitució de terres i sense cap moviment previ del nivell del terreny.*

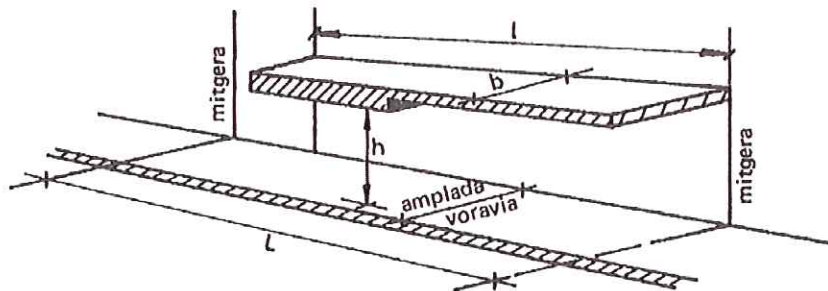
*Aquest apartat només serà d'aplicació al cantó montanya del carrer Rafael de Casanova, del carrer Sant Pere i del carrer Gaudí.*

**1.11** Cossos i elements sortints de la línia de façana.

*Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana, llevat de cornises i ràfecs de coberta respectant la composició de façanes.*

Es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades, que no ultrapassin els 20 cms. front dels carrers de menys de 6 metres d'amplada ni 50 cm. front dels carrers de més de 6 metres i sobre els verds privat.

L'alçada lliure mínima d'un cos volat a carrer (h) serà superior o igual a 4m.



En qualsevol cas resten prohibits els balcons amb materials massissos o formant gelosies d'obra, formigó, etc.

#### 1.12 Característiques estètiques i de composició.

a) Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern i mantenint els ritmes emprats en les edificacions contigües o pròximes.

b) La coberta serà de teula de dues vessants. S'exceptuen alguns sectors amb tipologia de terrat.

c) Les consideren com a materials no aptes:

- obra vista
- aplacat de pedra d'aparell irregular
- gelosies
- mur cortina
- plafó de plàstic
- pissarra
- fusteria metàl·lica sense pintar
- ceràmica vidrada
- i tots aquells materials que no corresponen al caràcter del barri.

1.13 La regulació genèrica per a fixar les alçades i fondàries màximes en el casc ha quedat concretada en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000)

**Pel que fa a la subzona 10a, que afecta únicament a les cases d'en Puig, el PGO estableix una normativa precisa per a les tipologies i edificacions preexistents.**

1.14 L'alçada màxima de les tanques entre veïns, en cap cas podran excedir d'1,80 m. amidats des de la cota natural del terreny amb obra de fàbrica opaca. En la resta de casos, l'alçada màxima de les tanques no podrà excedir d'1,80 m., dels quals solament 0,80m. es podran realitzar amb obra de fàbrica opaca i la resta, fins a 1,80 m. es realitzarà amb bruc, malla de doble torsió, reixa amb brèndoles amb una separació mínima de 8 cm. O gelosia, garantint que en aquest darrer cas la superfície opaca no superarà el 50%.

1.15 Les barbacoes fixes hauran d'estar adossades a la façana de l'edificació principal o auxiliar i a una distància de 2 metres de les parets mitgeres i de l'alineació de carrer i disposaran de les mesures de protecció necessàries, com ara un tub i barret, per tal d'evitar molèsties produïdes per la combustió.

## 2. Condicions d'edificació de la subzona 10a

### 2.1 Alineacions

Corresponen a les façanes originals de les cases. Son les que queden grafiades en els plànol d'ordenació de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000). **Tenen la condició d'UE.**



## 2.2 Volums

*El volum resulta d'afegir una planta a l'edificació existent de planta baixa (sense comptar amb les construccions disconformes)*

*L'alçada reguladora màxima serà de 5,5 m., que es mesuraran des de l'actual cota de planta baixa fins a l'arrancada de la coberta, que tindrà un pendent màxim igual a l'existent, que és del 40 % a les cases amb façana que dona a mar, i del 37 % a les cases amb façana que dona a muntanya.*

*Tots els volums afegits posteriorment i que sobresurten de les alineacions originals de les cases queden com a fora d'ordenació i seran enderrocats en el moment d'alçar la planta pis.*

## 2.3 Altres volums

*Per sobre de la coberta i alçada màxima definides anteriorment, no es permetrà cap tipus de volums tècnics exceptuant les xemeneies, fumerals i ventilacions.*

## 2.4 Mitgeres

*Les mitgeres vistes tindran el mateix tractament que les façanes.*

## 2.5 Sistema constructiu

*L'estructura dels edificis actuals que no es modifiquen, no quedarà alterada ni modificada ja que l'únic que es fa en l'edifici objecte de modificació és afegir sobre la paret actual un tros de paret de les mateixes característiques a l'existent, preveient-se així mateix la possibilitat d'ampliació i/o recalç de la fonamentació existent a executar pel costat de les obres en projecte.*

*Així mateix, es preveu l'estanquitat dels edificis existents a base d'un carener de coronació de la paret addicionada, tractant-se aquestes parets (fons i lateral) com si es tractés de façanes a base d'arrebossat i posterior acabat amb estuc tipus monocapa.*

### **Art. 380. - Edificabilitat i densitat**

1. - L'edificabilitat la subzona 11a ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000 )
2. - L'edificabilitat la subzona 11b ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000 )  
*En aquesta subzona, es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiqui el volum autoritzat i la seva situació. En substitució de l'edificació es reposaran els edificis, sense modificar el volum i situació existent. A aquests efectes, caldrà justificar de forma fefaent, en la petició de la llicència d'enderrocament o de la nova construcció, el volum autoritzat.*
3. - En la subzona 11 c, l'edificabilitat es concreta en la fitxa corresponent del Tom II d'aquestes Normes Urbanístiques del Pla General.
- 4.- El nombre màxim d'habitatges a construir a la zona de volumetria definida (clau 11) s'obtindrà de l'aplicació dels estàndards següents: 1 habitatge per cada 90 m2 construïts en els casos d'habitatge de règim lliure i habitatge concertat amb protecció oficial i 1 habitatge per cada 70m2 construïts en el cas d'habitatges amb protecció oficial de règim general i especial.

**Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.**

### **Art. 385 - Condicions de l'edificació**

#### 1. - Llargària de façana mínima.

- a) La façana mínima serà la de la parcel·lació existent.
- b) A les noves edificacions de les illes de doble filera i/o substitució de l'edificació existent, la façana mínima serà de 5 metres.
- c) A les noves edificacions de les illes amb pati interior i en substitució de l'edificació existent, la façana mínima serà de 5 metres, si bé a les plurifamiliars serà de 7 metres.  
*L'alçada màxima de les tanques entre veïns, en cap cas podran excedir d'1,80 m. amidats des de la cota natural del terreny amb obra de fàbrica opaca. En la resta de casos, l'alçada màxima*



de les tanques no podrà excedir d'1,80m., dels quals solament 0,80 m. es podran realitzar amb obra de fàbrica opaca i la resta, fins a 1,80 m. es realitzarà amb bruc, malla de doble torsió, reixa amb brèndoles amb separació mínima de 8 cm. o gelosia, garantint que en aquest darrer cas, la superfície opaca no superarà el 50%.

- d) Les barbacoas fixes hauran d'estar adossades a la façana de l'edificació principal i auxiliar i a una distància mínima de 2 metres de les parets mitgeres i de l'alineació de carrer i disposaran de les mesures de protecció necessàries, com ara un tub i barret, per tal d'evita molèsties produïdes per la combustió.

## 2. - Profunditat edificable.

La profunditat edificable màxima és la fixada en els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000 )

## 3. - Interior d'illa.

- a) En la subzona a, l'espai a l'interior de l'illa entre les edificacions paral·leles a la línia de la costa, quedarà lliure d'edificacions. No obstant això, sempre que es destini a ús d'aparcaments, la planta soterrani podrà ser totalment edificable, havent de garantir-se, però l'enjardinament de l'espai interior d'illa.

Pel que fa a la planta baixa:

- b) En el cas que l'illa tingui façana a dos carrers paral·lels al mar, es podrà ocupar per a ús d'aparcament la totalitat de la planta baixa respecte al carrer de cota inferior sempre que aquesta planta compleixi les condicions de soterrani respecte al carrer de cota superior. A la resta d'illes només s'admetrà l'ocupació total de la planta baixa per aquest ús si la façana de l'edificació té més de 15 metres o bé si el 50% del sòl destinat a aparcament té condició de planta soterrani. Així mateix es podrà regularitzar mitjançant un Pla Especial que reguli globalment la distribució de la planta baixa de tota una illa. Fora d'aquests dos supòsits l'ús d'aparcament s'haurà de limitar a la fondària edificable de la planta baixa més 3 metres.

L'alçada del sostre d'aquesta planta no ultrapassarà la de la resta de la planta baixa. En aquests casos, la part superior del sostre de la zona de l'interior de l'illa, serà condicionada com a jardí d'espai lliure mitjançant el corresponent projecte de condicionament.

En el cas que l'ús de la planta baixa sigui residencial la seva alçada lliure entre forjats serà de 2,70m.

- c) En la subzona 12b i 12c la planta baixa serà totalment edificable.
- d) La distància entre dues façanes oposades no serà, en cap cas, inferior a 8 metres, llevat dels passos o escales descobertes de comunicació i les parets de tancament.
- e) Pel que fa referència a les piscines, aquestes estaran separades tant de l'alineació de vial com de veïns una distància igual o superior a 1,5 metres.

## 4. - Alçada reguladora màxima.

- |                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| a) Subzones 12 a: planta baixa i 2 pisos | 9,50 m.9,85m.   |
| Subzones 12 b: planta baixa i 2 pisos    | 9,50 m.9,85m.   |
| Subzones 12 c: planta baixa i 3 pisos    | 12,00 m.12,65m. |
- b) L'alçada reguladora màxima a l'interior de l'illa de les subzones 12b i 12c és de 3,50 metres.

## 5. - Cossos i elements sobre el carrer.

Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. A carrers de més de 8 metres d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 50 cm. de sortint.

En qualsevol cas resten prohibits els balcons amb materials massissos o formant gelosies d'obra, formigó, etc.



6. Planta Soterrani

És tota planta el sostre de la qual no pot sobrepassar en cap punt 1,20 m sobre la rasant del carrer.

7. Condicions de l'habitatge

L'habitatge mig d'un edifici plurifamiliar haurà de ser de 90 m<sup>2</sup> construïts en els casos d'habitatges de règim lliure i concertat català, i de 70 m<sup>2</sup> construïts en el cas dels habitatges de règim protegit. Pel càlcul del nombre d'habitatges màxims només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge, comptabilitzant tant sols el número enter.

Art. 389 - Edificabilitat

1. - L'índex d'edificabilitat neta d'edificació per a cada subzona s'estableix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

Subzona 13.a. 0,80 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s  
13a.1 1,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13.b. 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13.c. 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.1 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.2 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.3 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.4 0,93 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.5 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13.d. 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13.e. 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13e.1 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13.f. 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13f.1 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13f.2 0,60m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13.g 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

2. - En les subzones 13.b, 13.c, 13.d, 13.e i 13.f s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars, amb un màxim de 25 m<sup>2</sup> per habitatge

En la subzona 13.a, s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars amb una ocupació màxima del 10%.

- 3.- A la subzona 13a1, el nombre màxim d'habitatges a construir serà d'un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> construïts. Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge, comptabilitzant tant sols el número enter.

Art. 407 - Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat neta per a la subzona 16a serà el resultat de la concreció que proporcionen els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1:1.000 )
2. L'edificabilitat neta de la subzona 16b és de 1,05 m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup>s.
3. El nombre màxim d'habitatges a construir serà d'un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> construïts. Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.

Art. 408 - Condicions d'edificació

1. Per a la subzona 16a

- a) Parcel·la mínima  
Manteniment del parcel·lari
- b) Alçada lliure de la planta baixa  
3,00 m. (2.70m ús residencial)
- c) Alçada lliure de les plantes pis  
2,75 m.
- d) Alçada reguladora  
6,50 m PB+PP  
9,00-9,85 m PB+2PP
- e) Cossos sortints  
Màxim 0,50 m. (balcó amb barana calada - sentit vertical)
- f) Coberta  
Plana; es prohibeixen les cobertes amb pendent
- g) Paràmetres compositius  
Les finestres tindran més alçada (aproximadament 1,5 vegades ) de la seva alçada.
- h) Pel que fa referència a les piscines, aquestes estaran separades tant de l'alineació de vial com de veïns una distància igual o superior a 1,5metres.

En desenvolupament de la legislació vigent el l'Ajuntament del Masnou va redactar i tramitar una modificació de PGO amb l'objectiu d'implantar Sistema Dotació d'Habitatge Públic (clau 6), aquest document aprovat definitivament pel la CUTB es proposa modificar l'alçada reguladora màxima tot fent-la coherent amb les determinació sobre l'alçada lliure mínima entre forjats definida en la legislació sectorial vigent. Així mateix s'actualitza la llei de referència en matèria d'habitatge. En concret:

Art. 356 bis - Condicions d'edificació

- 1. L'edificació en els sòls qualificats de dotació d'habitatge públic, s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació definides per a cada cas, d'acord amb les condicions de l'entorn.
- 2. Emmarcat en la condició numero 1 es defineixen les condicions edificatòries per a cada cas:
  - 2.1. L'edifici situat en els terrenys de l'avinguda de Joan XXIII del Masnou s'equipararà a la zona 12, subzona c del Pla General d'Ordenació del Masnou amb planta baixa i 3 pisos i una ARM de 12m12,65m.
  - 2.2. L'edifici situat en els terrenys del carrer de Ciutat Reial, Tarradellas i Fra Juníper Serra s'equipararà a la zona 12 subzona b del Pla General d'Ordenació del Masnou amb planta baixa i 2 pisos i una ARM de 9,50m-9,85m.

En els dos casos, excepcionalment i degut a la tipologia d'habitatge, no es marca cap límit de densitat d'habitatges i l'aparcament haurà de complir la previsió de 1 plaça d'aparcament per habitatge.

Els usos es definiran tal i com es diu en l'article 355 bis.1.

- 3. Els edificis d'habitatges públics hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 259/2003 de 21 d'octubre Decret 55/2009 i les ordenances municipals, d'aplicació simultània.



D'altra banda, s'ha incorporat un seguit de disposicions addicionals i transitòries de la present Modificació de PGO que concreten i desenvolupen aspectes normatius exposats anteriorment com la situació dels volums disconformes, la implantació d'ascensors en blocs consolidats que el planejament vigent deixava sense una normativa precisa.

Seguidament es transcriuen les disposicions que s'inclouen en el present document de Modificació:

**Disposició Addicional 1. Instal·lació d'ascensors en edificis preexistents.**

1. *Tots els edificis residencials plurifamiliars i unifamiliars arrengrerats construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei de l'Habitatge que no disposin d'aparell elevador per a persones i que, segons la normativa actualment vigent, haurien de disposar-ne (bé en caràcter general bé per sobrevenir una situació de mobilitat reduïda) i la instal·lació del qual comporti un incompliment o una contradicció amb els paràmetres edificatoris aplicables segons el Pla General, sempre i quan es garanteixi tècnicament la impossibilitat d'instal·lar-ho en l'interior del volum edificat, es poden acollir a la present disposició per tal d'obtenir llicència per a la instal·lació, d'acord amb les regles següents:*
  - a) *Té la consideració d'instal·lació d'aparell elevador per a persones a l'efecte d'aquesta disposició el conjunt format pel volum de l'aparell elevador, la seva carcassa i un replà reglamentari per planta.*
  - b) *Aquest conjunt es considera, a l'efecte d'aquesta disposició, com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici i no computa a efectes de compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la o alineació a vial, zona verda o espai comunitari.*
2. *L'aparell elevador s'ha d'instal·lar preferentment a l'interior del volum de l'edifici i s'haurà d'escollir sempre la solució tècnica que millor garanteixi el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicable.*
  - a) *Quan l'aparell elevador s'instal·li en un celobert de l'edifici, s'han de tenir en compte les següents determinacions:*
    1. *Els habitatges han de tenir la consideració d'habitatge complert compost per una sala, una cambra higiènica, un equip de cuina i ha de permetre la instal·lació directa d'un equip de rentat de roba, d'acord al Decret 55/2009.*
    2. *En els altres supòsits, la construcció de la caixa de l'ascensor haurà d'executar-se de manera que la disminució de la ventilació i il·luminació existent sigui mínima.*
    3. *En tots els casos, quan la sala de màquines redueixi la superfície de ventilació i il·luminació del celobert, no es podrà situar a la planta baixa ni a la coberta d'aquest.*
  - b) *L'aparell elevador es pot instal·lar a l'ull de l'escala i a l'espai d'accés comunitari sempre i quan quedin garantides les condicions d'evacuació de l'edifici. En aquestes actuacions no s'exigirà el compliment de les normes sobre ventilació de l'escala comunitària (1m2 de superfície mínima de ventilació), però si que s'haurà de justificar que la solució proposada és la que aconsegueix més superfície de ventilació.*
3. *L'aparell elevador es pot instal·lar, excepcionalment, a l'exterior dels edificis mitjançant llicència directa i fent un estudi previ d'implantació de l'ascensor, sense que calgui la tramitació de cap figura de planejament.*
  - a) *L'aparell elevador ubicat sobre terrenys privats, s'haurà d'instal·lar on menys impacte visual causi, i integrar-se en l'edifici preexistent.*
  - b) *En el cas d'habitatges unifamiliars arrengrerats, només es podrà situar en una franja de 2m paral·lela a la façana posterior de l'habitatge corresponent al pati d'illa, separat un*

mínim d'1m de la partió veïna. No obstant es podrà aparionar sobre la mitgera amb acord entre els propietaris afectats.

En qualsevol cas l'aparell elevador tindrà un acabament exterior de pla de façana bé amb un tractament de vidre o transparent de manera que s'integri amb la façana consolidada.

- c) En cas de no poder-se implantar en espais d'interior de parcel·la privada, i en última instància, es permetrà la instal·lació en àmbits qualificats de sistemes. La proposta anirà acompanyada d'un estudi on es demostrï la impossibilitat d'implantar l'ascensor en espais interiors, que ha de ser la prioritat de situació. La implantació d'aquest tipus d'instal·lació no podrà suposar una reducció quantitativa o qualitativa del sistema d'espais lliures o zones verdes. Si s'envaeix una àrea de sistema de vialitat, caldrà garantir la funcionalitat del carrer, tot garantint que no es reduirà el nombre de carrils útils ni l'amplada de vorera, la qual haurà de ser no inferior a 1,50m.

4. Règim aplicable als edificis fora d'ordenació i en volum disconforme.

- a) Són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors, d'acord amb la present normativa i en els supòsits referits en el punt anterior, en els edificis que, segons el Pla General Municipal d'Ordenació, hagin quedat en situació de volum disconforme.

- b) Aquesta disposició no s'aplica als edificis en situació de fora d'ordenació.

5. Normes de procediment.

- a) Per a l'obtenció de la llicència cal la presentació del projecte corresponent, que ha de complir els requisits generals establerts per a les llicències d'obres majors i en el qual cal acreditar el compliment de tota la normativa tècnica que sigui d'aplicació, els aspectes de seguretat de l'edifici al qual s'incorpora la instal·lació i les prescripcions establertes en aquesta disposició addicional.

- b) La sol·licitud de llicència, en el cas d'instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, l'ha de signar el president de la Comunitat de Propietaris, i s'hi ha d'adjuntar la documentació acreditativa que s'han pres els acords corresponents en el si de la Comunitat, en la forma i amb els requisits de quòrum previstos per la vigent Llei de Propietat Horitzontal.

**Disposició Addicional 2. Activitats existents amb anterioritat a l'aprovació del PGO en els àmbits Bg i Bg1.**

La situació normativa de disconformitat de les edificacions en les que consta el grafiat com a Bg i Bg1, i en tant que, en aquests espais, existeixen o han existit activitats anteriors a l'entrada en vigor del Pla General del Masnou, no impedeix la continuïtat de les mateixes ni la seva modificació, sempre i quan aquestes hagin estat implantades segons llicència atorgada d'acord amb el planejament urbanístic d'aplicació amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla general vigent o hagin estat incorporades en el Pla com a resultat de sentències recaigudes.

Per al cas de noves implantacions, es donarà prevalença a l'establiment de l'ús de baixos- garatge.

**Disposició Addicional 3. Edificacions en Volum disconforme.**

Els edificis existents en el moment de l'entrada en vigor del PGO de El Masnou, que resultin disconformes amb les condicions d'edificació que determina i no estiguin en situació de fora d'ordenació, podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització, millores de les condicions estètiques i higièniques, i rehabilitació i, si fa el cas, de canvi d'ús, ampliació de volum o la substitució íntegra del volum edificatori tot mantenint la façana (gran rehabilitació).

1) Els augments de volum sobre edificis disconformes es regiran d'acord amb el següent:

- No s'admetrà augment de volum en el casos següents:

- a) edificis que la disconformitat radiqui en el tipus d'ordenació.  
b) Edificis que el sostre edificat dels quals sigui igual o superior al permès per a la parcel·la.  
c) Edificis que superin l'ocupació màxima de la parcel·la.



- En la resta de casos s'admet l'ampliació o la substitució íntegra del volum edificatori tot mantenint la façana (gran rehabilitació) en el cas que la façana estigui protegida pel PEPPA amb les limitacions següents:

a) Alineació aïllada:

- l'ampliació s'adeqüi a les condicions d'edificació de la zona.
- l'ampliació sigui limitada estrictament per a la diferència entre sostre edificat , o volum, i el previst a la zona.
- sigui destinat a usos permesos a la zona.

-b) Edificació segons volumetria específica o aïllada.

- l'edificabilitat i ocupació no superin les establertes per a la zona.
- l'ampliació s'adeqüi a les condicions d'edificació de la zona.
- sigui destinat a usos permesos a la zona.

2) El canvi d'ús s'admet únicament de terciari a residencial sempre hi quan es compleixin els requisits següents:

- L'ús és permès a la zona.
- S'acompleixi les determinacions sobre densitat màxima que atorga el planejament sobre el sostre previst pel pla general en la parcel·la.
- Els forjats i característiques de l'edificació compleixin els mínims legals en matèria d'habitatge.

### **Disposició Transitòria**

Aquesta normativa no és d'aplicació a totes les llicències d'obra entrades en el registre municipal amb anterioritat a la publicació de l'aprovació inicial de la modificació.

### 5.3 ÀMBITS DE MODIFICACIÓ. ERRADES.

#### **Àmbit 1:** C/ Pere Jordi Bassegoda i Musté – NII

Abasta els terrenys amb major pendent situats sobre el carrer Pere Jordi Bassegoda i Musté amb l'objectiu de fixar el caràcter de no edificable atès la dificultat de l'orografia.

La proposta de modificació preveu establir la condició de no edificable (n.e.) del talús existent atesa la dificultat topogràfica de l'indret.

#### **Àmbit 2:** C/ de Sant Francesc d'Assís – Mare de Déu del Carme – Barcelona

Abasta la façana al carrer Mare de Déu del Carme i Barcelona amb l'objectiu de resoldre l'errada detectada en la definició del nombre de plantes edificables d'aquest front.

La proposta de modificació preveu fixar el nombre de plantes màxim edificable (B+2) al front del carrer Mare de Déu del Carme i c/ Barcelona en coherència amb les característiques de l'entorn. En concret el pla vigent grafia B+1 com a nombre de plantes màxim però no delimita el límit de l'esmentada alçada, quant tant pel carrer Sant Francesc d'Assís com pel carrer Barcelona l'alçada és de B+2.

## 6.- JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

La Modificació del PGO que es proposa és una Modificació Puntual que intenta corregir alguns dels seus elements, en els termes de l'article 94 del decret Llei 1/2005, de 14 de març, d'Urbanisme, però que permet la seva subsistència, amb la finalitat d'adequar, a través del *ius variandi* de l'Administració, l'ordenació urbanística a les exigències de la realitat, i a les noves circumstàncies demogràfiques, socials i econòmiques, que són les que demanen l'alteració de l'anterior regulació urbanística, exigint que l'urbanisme sigui dinàmic i operatiu.

Procedeix la Modificació Puntual en la mesura que la Modificació proposada comporta un canvi en la zonificació prevista en el PGO vigent.

L'aprovació inicial i provisional d'aquesta Modificació puntual del PGO correspon a l'Ajuntament del Masnou, pel fet que la incidència territorial de la Modificació queda limitada al seu terme municipal

D'acord amb l'article 83 del Decret Llei 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, amb correlació amb l'article 3.2.1 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, de Reglament Parcial de la Llei 2/2002, s'inserirà edicte d'aprovació inicial en un dels diaris de més divulgació, amb obertura d'informació pública pel termini d'un mes, així com sol·licitud d'informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, i audiència al municipi amb el que confina.

Només es donarà una segona informació pública en el cas que s'introdueixin canvis substancials d'ofici o per l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública, o bé com a conseqüència de la declaració d'impacte ambiental o de l'estimació d'informes sectorials, segons allò previst en l'article 5 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, considerant-se a aquests efectes com a "canvis substancials" aquells establerts en l'apartat 2.1 del mateix precepte reglamentari.





## 7.- NORMATIVA.

### Art. 1 Definició i concreció de paràmetres d'ordenació.

#### 1.1. Definició del concepte de gran rehabilitació

#### Art. 54 - Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat, referits a la legislació urbanística vigent Títol Sisè De la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl (articles 179 i següents) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret.Legislatiu 1/2005 i en concret, al menys els que es determinen a continuació:

##### A.- Edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat

- a) Obres de nova planta i gran rehabilitació.  
S'entén per gran rehabilitació les obres que, mantenint l'estructura bàsica o façana de l'edifici, suposen una transformació global de l'immoble, amb canvi d'ús i/o un augment de la densitat .
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions i instal·lacions existents.
  - \* Ampliació
  - \* Reforma
  - \* Conservació
  - \* Reparació
  - \* Millora
  - \* Enderroc total o parcial
- c) Primera utilització dels edificis i instal·lacions.
- d) Parcel·lacions urbanístiques.
- e) Tala d'arbres (massa arbòria)
- f) Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració).
- g) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- h) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- i) Realització de tallafocs
- j) Excavació i extracció d'àrids
- k) Construcció de tanques de solars i terrenys.
- l) Enderrocaments i demolicions, totals o parcial.
- m) Qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.

##### B.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

- a) Obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats.
- b) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- c) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.



- d) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries.
- e) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- f) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- g) Instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.

C.- Activitats.

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en el sòl rústec)
  - b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats.
  - c) Trasllat de maquinaria, motors i demés aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
  - d) Canvi de titularitat de l'activitat.
  - e) Canvi d'ús total o parcial de l'activitat
2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla General o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i les ordenances reguladores corresponents.
  3. L'obtenció de la llicència d'activitat o ambiental tindrà caràcter previ o simultani a l'obtenció de la llicència d'obres.
  4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat primer d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions Públiques.

*En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.*

5. La llicència tindrà caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
6. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.
7. No es concedirà per a la construcció d'edificacions auxiliars si la sol·licitud no va precedida o acompanyada del projecte global que inclogui l'edifici principal.

## 1.2 Definició paràmetres de les claus N.E. Bg, UE

### **CAPÍTOL PRIMER . DISPOSICIONS GENERALS SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ PARAMÈTRICA GENERAL**

#### **Art. 78 Paràmetres que regulen l'edificació**

##### 1. Paràmetres referits al sector

- Coeficient d'edificabilitat bruta
- Densitat màxima d'habitatges bruta
- Edificabilitat màxima de sector

##### 2. Paràmetres referits al carrer

- Alineació del carrer o vial
- Rasant de l'alineació de carrer o vial
- Rasant de carrer o vial
- Amplada de carrer o vial
- Alineació de l'edificació
- Alçada reguladora referida al carrer
- Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer
- Nombre de plantes referit al carrer
- Planta baixa referida al carrer
- Front principal
- Front secundari

##### 3. Paràmetres referits a l'illa

- Fondària edificable
- Pati d'illa

##### 4. Paràmetres referits a la parcel·la

- Solar
- Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- Edificabilitat màxima de parcel·la
- Coeficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la
- Densitat màxima d'habitatges neta
- Ocupació màxima de la parcel·la
- Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- Pati davanter i posterior
- Dimensions i mida de la parcel·la
- Alçada reguladora referida a la parcel·la
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la
- Nombre de plantes referit a la parcel·la
- Planta baixa referida a la parcel·la
- Separacions mínimes
- Tanques
- Adaptació topogràfica del terreny

**UE: Unitat mínima de projecte o Unitat edificable .**



5. Paràmetres referits a l'edificació
  - Posició de l'edificació.
  - Espai no edificable (N.E.)
  - Edificació principal
  - Edificació auxiliar
  - Planta baixa
  - Planta baixa garatge (Bg, Bg1)
  - Planta soterrani
  - Plantes pis
  - Planta coberta
  - Planta sotacoberta
  - Planta àtic.
  - Volum màxim d'un edifici
  - Regles sobre mitgeres
  - Cossos sortints
  - Elements sortints oberts
  - Patis de llum
  - Composició de la façana

## **SECCIÓ QUARTA PARAMETRES REGULADORS SEGONS ELS DIFERENTS SISTEMES D'ORDENACIÓ**

### **Art. 83. Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer.**

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per alineació de carrer son els següents:

#### 1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació
- c. Reparcel·lació
- d. Front mínim de parcel·la
- e. Fons de parcel·la
- f. Fondària mínima de parcel·la

#### 2. Paràmetres que regulen l'edificació:

##### 2.1 Paràmetres referits al carrer:

- a. Alineació del carrer
- b. Rasant de l'alineació del carrer
- c. Rasant de carrer
- d. Amplada de vial
- e. Alineació de l'edificació
- f. Alçada reguladora referida a carrer
- g. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer
- h. Nombre de plantes referides al carrer



- i. Planta baixa referida al carrer
- j. Front principal i secundari
- k. Construccions per damunt de l'alçada reguladora

## 2.2 Paràmetres referits a l'illa:

- a. Fondària edificable
- b. Pati d'illa

## 2.3 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- c. Pati davanter i posterior de la parcel·la

## 2.4 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada lliure de planta
- j. Alçada total per planta
- k. Mitgeres
- l. Pla de façana
- m. Cossos sortints
- n. Elements sortints
- ñ Patis de llum
- o. Patis de ventilació
- p. Espai no edificable (N.E.)
- q. Planta baixa garatge (Bg, Bg1).
- r. Planta àtic

## **Art. 84 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica**

*Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica son els següents:*

### 1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació
- c. Reparcel·lació
- d. Parcel·la mínima
- e. Front mínim de parcel·la

- f. Fons de parcel·la
- g. Fondària mínima de parcel·la

820

## 2. Paràmetres que regulen l'edificació:

### 2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- c. Coeficient de volum edificable net
- d. Edificabilitat màxima de parcel·la
- e. Densitat màxima d'habitatges neta
- f. Ocupació màxima de la parcel·la
- g. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- h. Dimensions i mida de la parcel·la
  - \* Superfície
  - \* Front
  - \* Fondària
- i. Separacions mínimes
  - \* Carrer
  - \* Lateral
  - \* Fons
- j. Tanques
- k. Adaptació topogràfica i moviments de terres
- l. U.E: Unitat mínima de projecte o Unitat edificatòria.

### 2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa,
- e. Planta soterrani
- f. Planta pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada reguladora màxima
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- k. Construccions per damunt de l'alçada reguladora
- l. Nombre màxim de plantes
- m. Alçada lliure de les plantes
- n. Alçada útil de les plantes
- o. Volum màxim de l'edifici
- p. Perímetre regulador
- q. Perfil regulador
- r. Separació mínima entre edificacions i cossos
- s. Assolellament mínim per habitatges
- t. Cotes de referència de la planta baixa
- u. Composició de la façana
- v. Pla de façana
- w. Cossos sortints
- x. Elements sortints



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme

- y. Patis de llum
- z. Patis de ventilació
- $\alpha$  Planta baixa garatge (Bg, Bg1)
- $\beta$  Espai no edificable (NE).
- $\chi$  Planta àtic

**Art. 85 - Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada**

Els paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per edificació aïllada son els següents:

1. Paràmetres que regulen la parcel·lació:

- a. Parcel·la
- b. Parcel·lació
- c. Reparcel·lació
- d. Parcel·la mínima
- e. Front mínim de parcel·la
- f. Fons de parcel·la
- g. Fondària mínima de parcel·la

3. Paràmetres que regulen l'edificació:

2.1 Paràmetres referits a la parcel·la:

- a. Solar
- b. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la
- c. Edificabilitat màxima de parcel·la
- d. Coeficient d'edificabilitat complementari net (construccions auxiliars)
- e. Densitat màxima d'habitatges neta
- f. Ocupació màxima de la parcel·la
- g. Sòl de parcel·la lliure d'edificació
- h. Dimensions i mida de la parcel·la
  - \* Superfície
  - \* Front
  - \* Fondària
- i. Separacions mínimes
  - \* Carrer
  - \* Lateral
  - \* Fons
- j. Tanques
- k. Adaptació topogràfica i moviments de terres
- l. UE: Unitat mínima de projecte o Unitat edificatòria.

2.2 Paràmetres referits a l'edificació:

- a. Posició de l'edificació
- b. Edificació principal
- c. Edificacions auxiliars
- d. Planta baixa



- e. Planta soterrani
- f. Plantes pis
- g. Planta coberta
- h. Planta sotacoberta
- i. Alçada reguladora màxima
- j. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora
- k. Nombre màxim de plantes
- l. Planta àtic
- m. Planta baixa garatge (Bg)
- n. Espai no edificable (NE).

## **CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DELS SÒL URBÀ I URBANITZABLE.**

### **SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA.**

#### **Art. 124 - UE: Unitat mínima de projecte o unitat edificatòria mínima .**

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat.
2. La definició de la UE (Unitat Mínima de Projecte o unitat edificatòria mínima) té una doble finalitat: per una part, en les edificacions ja construïdes, garanteix que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb una ordenació volumètrica del conjunt de manera que no es produeixi una distorsió de la imatge global; per una altra part, en els solars pendents d'edificar, garanteix una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat.  
En ambdós casos la tramitació de qualsevol llicència vindrà acompanyada d'un estudi volumètric del conjunt que estableixi entre d'altres aspectes el següent:
  - Rasants i punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.
  - L'execució en fases de la totalitat de la UE i la justificació de què aquesta execució garanteix la implantació de les reserves d'aparcament globals de la UE.
  - La composició de façanes i l'adequació topogràfica a l'entorn.





## **SESIÓ SISENA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PRÒPIA EDIFICACIÓ**

### **Art. 125 - Posició de l'edificació**

*És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.*

*Els espais definits en el plànols d'ordenació amb la clau NE (Espai no edificable) corresponen als espais lliures d'edificació que es concreten en cadascun dels sistemes d'ordenació de l'edificació.*

### **Art. 128 - Planta baixa i planta baixa garatge (Bg i Bg1)**

- *Planta baixa és la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer del terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.*

*L'endarreriment de la planta baixa en forma de porxos no computen a efectes d'edificabilitat sempre i quan es garanteixi l'ús públic. Tindran aquesta condició quan abastin la totalitat d'una façana d'illa entre dos vials consecutius i se situïn en la planta baixa de l'edifici. En qualsevol altre cas computen al 50% de la superfície ocupada. L'edificabilitat no computada no podrà resituar-se en un altre indret que superi els paràmetres edificatoris definits pel planejament vigent. No obstant i això, mitjançant un Pla de Millora Urbana de la totalitat de l'illa es podrà reordenar el sostre definit pel planejament vigent.*

- *La planta baixa garatge definida en els plànols d'ordenació amb la clau Bg i Bg1 identifica les edificacions destinades a garatge.*

X *Així mateix el PEPHiA podrà establir limitacions per a aquests usos en funció de les característiques patrimonials de l'àmbit..*

*En qualsevol cas, la normativa sobre la reserva d'aparcaments a les àrees definides com a Bg i Bg1 s'estarà allò que determina l'article 271.3*

*Aquelles parcel·les que tinguin una àrea definida com a Bg, Bg1, hauran de situar la reserva d'aparcament en aquest àmbit. No obstant i això, en el cas d'habitatge bifamiliar si la superfície destinada a Bg és inferior a la superfície mínima corresponent a dos vehicles, s'elimina l'obligació de la reserva de la segona plaça en els àmbits delimitats en el plànol... a fi de garantir la tipologia de casa de cos i la protecció patrimonial dels béns inclosos.*

### **Art. 130 Plantes pis i planta àtic**

*Plantes pis són totes aquelles plantes que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la*



consideració de sotacoberta.

822

*Planta Àtic.- Definida de forma expressa en figures de planejament urbanístic, correspon a la planta pis superior d'un edifici, enretirada de la línia de façana un mínim de 3 m. Aquest tipus de planta només està permesa quan el planejament l'estableix de forma expressa (a). Aquesta planta computa a efectes d'edificabilitat.*

*Resta prohibida la planta àtic quan no resti definida de forma expressa pel planejament.*

*L'espai situat en aquesta planta estarà vinculat amb el situat en la planta immediatament inferior i, per tant, no podrà constituir habitatge independent.*

*Els aparells tècnics, instal·lacions, caixes d'escala i/o ascensors no podran sobrepassar la coberta de l'esmentada planta àtic.*

*La coberta de la planta àtic serà plana o lleugerament inclinada amb un pendent màxim del 10%. En cap cas es podran admetre espais sotacoberta per damunt de l'esmentada planta.*

*Aquesta planta no té cap similitud normativa ni referència amb la planta sotacoberta admesa en les NNUU del PGO.*

#### **Art. 135 - Cossos sortints.**

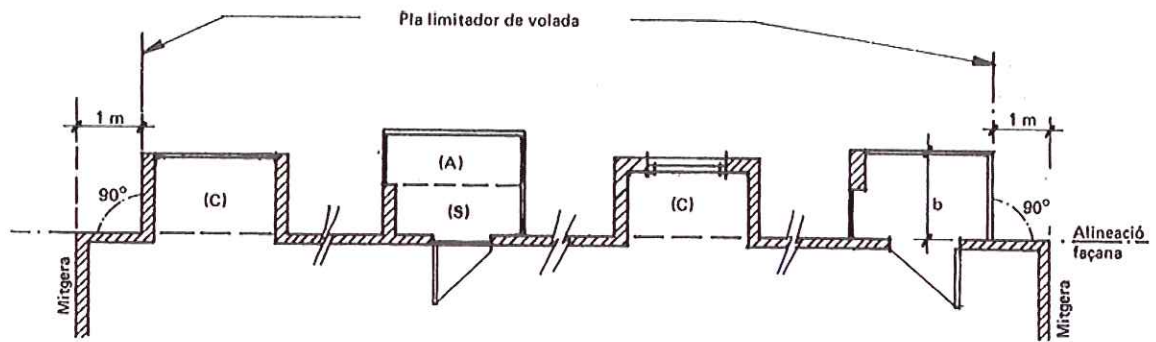
*El cossos sortints es poden classificar en oberts, semitancats i tancats:*

- *Cossos sortints oberts Són aquells elements que formen part integrant de l'edifici no habitables però ocupables (com terrasses, balcons i similars) que sobresurten dels plans de façana de l'edificació. Aquests cossos no computen a efectes d'edificabilitat.*
- *Cossos sortints semitancats són aquells que corresponen a cossos sortints amb algun dels seus laterals tancats mitjançant tancaments no desmontables i opacs. A efectes d'edificabilitat, aquests cossos computen pel 50% de la seva superfície.*
- *Cossos sortints tancats són aquells cossos sortints (com miradors, tribunes o similars) tancats en tots els seus costats amb tancaments no desmontables. A efectes d'edificabilitat, aquests cossos computen a efectes d'edificabilitat pel 100% de la superfície tancada.*

*En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada la totalitat dels cossos sortints computaran a efectes de l'ocupació màxima de planta baixa i computaran a efectes de separacions als límits de parcel·la.*

*En qualsevol dels casos l'alçada lliure mínima a carrer dels esmentats cossos ha de ser de 4m.*





- (A) Cos obert
- (S) Cos semitancat
- (C) Cos tancat
- b Vol màxim

# CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE CARRER EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

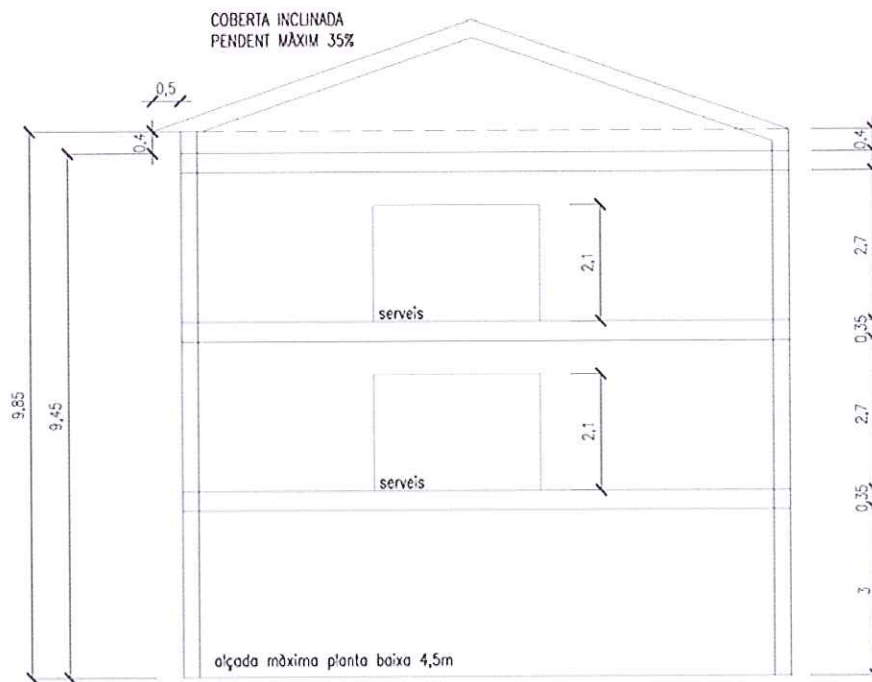
823

## SECCIÓ PRIMERA- CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS AL CARRER

### Art. 162 - Construccions per damunt de l'alçada reguladora

Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten:

- La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al 35%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes principal i posterior a una alçada no superior a la reguladora màxima i un vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs. Les golfes que en resultin seran habitables en tant que estiguin vinculades a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.



- b) *Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de 60 cm.*
- c) *Les baranes anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir el 1,20 m.*
- d) *Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà passar de 1,20 m.*
- e) *Sortides de caixa d'escala a una distància de la línia de façana igual o superior als 3,00 m. en obres de nova planta.*
- f) *Els elements tècnics en funció del tipus de coberta seguiran els preceptes següents:*
  - *coberta plana: se separaran tres metres de la façana a carrer.*
  - *coberta inclinada: hauran de quedar sota els pendents de coberta.*
- g) *Els elements decoratius.*

## **SECCIÓ TERCERA - CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PRÒPIA EDIFICACIÓ**

### **Art. 173 - Planta baixa**

1. *Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari la planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. i mínima de 3,00 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.*
2. *No s'admet la planta entresolat, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.*
3. *L'endarreriment de la planta baixa en forma de porxos no computen a efectes d'edificabilitat sempre i quan es garanteixi l'ús públic. Tindran aquesta condició quan abastin la totalitat d'una façana d'illa entre dos vials consecutius i se situïn en la planta baixa de l'edifici. En qualsevol altre cas computen al 50% de la superfície ocupada. L'edificabilitat no computada no podrà resituar-se en un altre indret que superi els paràmetres edificatoris definits pel planejament vigent. No obstant i això, mitjançant un Pla de Millora Urbana de la totalitat de l'illa es podrà reordenar el sostre definit pel planejament vigent.*
4. *La planta baixa garatge definida en els plànols d'ordenació amb la clau Bg i Bg1 identifica les edificacions destinades a garatge.*

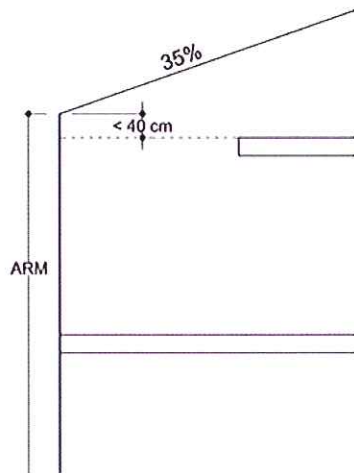


Així mateix el PEPHiA podrà establir limitacions per a aquests usos en funció de les característiques patrimonials de l'àmbit.

624

#### Art. 177 - Planta sotacoberta

1. La planta sotacoberta o "golfes" serà habitable en tant que estigui vinculada a la planta inferior amb programa d'habitatge complet.
2. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m. computaran a efectes d'edificabilitat.
4. En alineació a carrer, la planta sotacoberta no pot reordenar-se mitjançant un pla de millora urbana. 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 forjar real o possible.



Forjat possible

## **CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE.**

### **SECCIÓ SEGONA - CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA.**

#### **Art. 194 - UE: Unitat mínima de projecte o unitat edificatòria.**

1. *Les UE (unitats mínimes de projecte o unitats edificatòries) es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E / 1.000) o en el planejament general i derivat tramitat.*

*Les UE fixen l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forjats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la UE no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada. La llicència d'edificació aportarà l'encaix en l'UE. El projecte conjunt, presentat simultàniament amb la sol·licitud de llicència, que afecti a una UE.*

2. *En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, el projecte presentat tindrà la consideració d'Unitat Edificatòria Mínima i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.*
3. *En el marc dels sectors de desenvolupament, les unitats d'actuació o les Unitat Edificatòries Mínimes, delimitades pel Pla General o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent. En el supòsit d'afectar algun paràmetre definit en el planejament es tramitarà un Pla de Millora Urbana (PMU)*

# SECCIÓ PRIMERA - CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'EDIFICACIÓ

## Art. 195 - Posició de l'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:
  - a) A través de la fixació de:
    - Alineacions d'edificació
    - Cotes de referència de la planta baixa
    - Alçada màxima i nombre de límit de plantes
  - b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.
2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts a l'apartat anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.
3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu d'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:
  - a) L'alineació de l'edificació
  - b) Les cotes de referència de la planta baixa
  - c) L'alçada mínima
  - d) El nombre màxim de plantes
  - e) El perfil regulador
4. La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:
  - a) Separació mínima entre edificacions
  - b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.
5. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:
  - a) Configuració unívoca o precisa: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
    - Alineació d'edificació
    - Alçada màxima
    - Nombre màxim de plantes
  - b) Configuració flexible o variable: Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
    - Perímetre regulador
    - Perfil regulador
6. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.
7. L'espai destinat com a no edificable (n.e.) seguirà les condicions edificatòries del sistema d'ordenació aïllada.



# **CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DELS PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SISTEMA D'ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE**

## **SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ. PARÀMETRES REFERITS A PARCEL·LA.**

### **Art. 213 - UE: Unitat mínima de projecte o unitat edificatòria**

- 1. La UE (unitat mínima de projecte o unitat edificatòria) fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forjats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada. El projecte conjunt, presentat simultàniament amb la sol·licitud de llicència, que afecti a una UE haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, prèvia audiència a la totalitat dels propietaris, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Pla de Millora Urbana, que inclourà l'ordenació específica referent al tractament de façanes.*
- 2. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari, el projecte presentant tindrà la consideració d'Unitat Mínima de Projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.*
- 3. En el marc dels sectors de desenvolupament, les unitats d'actuació o les UE, delimitades pel Pla General o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent. En aquest cas si s'escau, es tramitarà un estudi volumètric del conjunt que estableixi entre d'altres el següent:*
  - Rasants i punts d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.*
  - L'execució en fases de la totalitat de la UE i la justificació de què aquesta execució garanteix la implantació de les reserves d'aparcament globals de la UE.*
  - La composició de façanes i l'adequació topogràfica a l'entorn.*
  - Les característiques i normativa dels espais no edificables.*



## **SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS GENERALS DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A L'EDIFICACIÓ.**

### **Art. 214 - Posició de l'edificació**

1. *El volum edificable permès en cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, podrà desenvolupar-se, segons la zona, en una o més edificacions principals i destinar-se part de volum a edificacions auxiliars.*
2. *Quan en la regulació de la zona es fixen, en funció de la mida de la parcel·la, límits màxims al nombre d'unitats independents de residència o habitatge o nombre màxim d'unitats d'edificació independents, resultants de les possibles distribucions de l'edificació de cada parcel·la, s'haurà de respectar, encara que això comporti que no es pugui aprofitar el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.*
3. *L'espai definit com a no edificable no pot ser consolidat per cap mena d'edificació principal ni auxiliar. No obstant, s'admeten piscines o altres elements construïts de jardineria com ara casetes de joc, barbacoes, o similars sempre i quan se situïn fora de l'espai comprès entre el límit de parcel·la i les distàncies a partió definida pel pla en cadascuna de les zones.*

### **Art. 2 Paràmetres Bàsics d'ordenació en àmbits de transformació Urbanística.**

#### **Art. 375 - Tipus d'ordenació**

1. *El tipus d'edificació en la subzona de casc antic genèric (clau 10) és el d'edificacions, segons alineacions de façanes amb preservació estricta dels espais lliures privats existents.*
2. *El tipus d'ordenació de la subzona de casc antic - Cases d'en Puig (clau 10a) es d'edificació aïllada.*
3. Paràmetres Bàsics d'ordenació en àmbits de transformació Urbanística en la Zona 10

#### **- Número d'habitatges**

El nombre d'habitatges per a cada zona o unitat edificatòria serà el resultat d'aplicar els estàndards, segons tipologia d'edificació, establerts en els articles següents.

#### **- Aparcaments**

Es podran construir plantes soterrades per la ubicació d'aparcaments o instal·lacions compatibles o necessàries per al desenvolupament de l'ús d'habitatge.

L'ocupació màxima en planta sota rasant de l'aparcament serà del 100% del sòl privat.

La reserva d'aparcaments es preveu en subsòl a fi i efecte de garantir una ciutat més cívica. A tal efecte, les reserves són d'1 plaça d'aparcament per als habitatges d'una superfície construïda menor o igual que 70 m<sup>2</sup> i de 2 places per als habitatges per sobre d'aquest estàndard. Pel que fa a la reserva d'aparcaments de vehicles i bicicletes, s'estarà a allò que estableix el Decret 344/2006 de Mobilitat Sostenible.

Amb l'objectiu de potenciar l'obtenció de sòls destinats a sistemes i la construcció d'aparcaments en el Nucli Urbà del Masnou, es possibilita la construcció en règim de concessió per sota dels espais lliures de nova urbanització de manera que les places amb aquest règim signifiquin una reserva màxima de 0,5 places per habitatge.

### **Art. 3 Modificació dels paràmetres de la zona de Casc Antic (clau 10)**

#### **Art. 376 – Edificabilitat i densitat**

*L'edificabilitat en cada illa de cada sector de la subzona de Casc Antic genèric (clau 10), resulta de les condicions de l'edificació existent, així com de la tipologia edificadora més adient, respectant la composició de façanes, teulades i característiques d'ordenació de l'edificació, jardins i patis.*

*El nombre màxim d'habitatges estarà en funció de l'amplada i la fondària de parcel·la, d'acord amb els següents tipus:*

**Tipus 1:** *Actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que abastin una parcel·la.*

a. *Parcel·les amb front **f** menor o igual a 5m (**f ≤ 5m**). sobre un mateix tram de carrer o plaça: **1 habitatge.***

b. *Parcel·les amb front **f** major que 5m i menor o igual que 6m (**5m < f ≤ 6m**) sobre un mateix tram de carrer o plaça, **2 habitatges***

*En qualsevol cas, la implantació d'un programa bifamiliar segons el mòdul de 70 m<sup>2</sup>/habitatge serà d'aplicació únicament en parcel·les que afrontin a carrers d'amplada igual o superior a 6m i que garanteixin la reserva d'aparcaments corresponent mitjançant una àrea qualificada de Bg o Bg1.*

**Tipus 2:** *Actuacions d'ampliació, de substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que suposin l'agregació de parcel·les:*

*Agrupació de parcel·les amb front **f** major que 6m i menor o igual que 20m (**6m < f ≤ 50m**) sobre un mateix tram de carrer o plaça i fondària mínima de 15m:*



**Plurifamiliar** amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> construïts per a l'habitatge de règim lliure. En **promocions completes** d'habitatge amb protecció oficial s'admet l'aplicació d'una densitat de 90 m<sup>2</sup> per a cada habitatge concertat amb protecció oficial i de 70 m<sup>2</sup> per a cada habitatge amb protecció oficial de règim general i especial.

*El volum resultant tindrà la condició d'unitat edificatòria per la qual cosa caldrà l'elaboració d'un estudi volumètric global de la promoció, amb l'objectiu d'establir la composició volumètrica, les alineacions i rasants, la fragmentació de l'edificació, així com d'assegurar una correcta adaptació a l'entorn urbà on s'insereix.*

**Tipus 3:** Actuacions d'ampliació, substitució o gran rehabilitació de l'edificació existent que suposin l'agregació de parcel·les amb un front **f** major que 50 metres (**f > 50m**) sobre un mateix tram de carrer o plaça mínim, fondària mínima de 15 metres i que abastin com a mínim el 50 % de la superfície de l'illa.

**Plurifamiliar** amb una densitat màxima d'1 habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> construïts per a l'habitatge de règim lliure i concertat amb protecció oficial i de 70 m<sup>2</sup> per a per a cada habitatge amb protecció oficial de règim general i especial. .

*El volum resultant tindrà la condició d'unitat edificatòria per la qual cosa caldrà l'elaboració d'un estudi volumètric global de la promoció, amb l'objectiu d'establir la composició volumètrica, les alineacions i rasants, la fragmentació de l'edificació, així com d'assegurar una correcta adaptació a l'entorn urbà on s'insereix.*

*Les limitacions de morfologia i dimensió definides en aquests tres supòsits són també d'aplicació a aquells expedients de parcel·lació o divisió horitzontal de la propietat sobre volums existents, i en aquelles actuacions en sectors de planejament de millora urbana que puguin aparèixer en el desenvolupament del Centre i Eixample.*

*Per determinar el número d'habitatges només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.*

### **Art. 377. - Condicions de l'edificació**

#### **1. Condicions d'edificació per a la subzona 10**

##### **1.1 Condicions precises d'edificació**

*Son les fixades en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000) per a les illes corresponents. Per a les altres es fixaran necessàriament amb un Pla de*

*Millora Urbana preceptiu que es formularà per iniciativa municipal, o, subsidiàriament, per iniciativa privada.*

*Pel que fa referència a les piscines, aquestes estaran separades tant de l'alineació de vial com de veïns una distància igual o superior a 1,5 metres.*

### *1.2 Alineacions de façana .*

*Les línies de façana seran les existents. Seran invariables, excepte en el cas de modificar-se en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000), o de rectificar-se pel Pla Especial o Pla de Millora Urbana.*

*Les línies de façana dels solars es grafien en els plànols de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000), o bé seran determinades pel Pla de Millora Urbana preceptiu, el qual les fixarà per analogia a les línies veïnes.*

### *1.3 Número de plantes*

*Les grafiades en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E/1: 1000)*

### *1.4 Alçada reguladora*

*L'alçada reguladora màxima serà:*

- planta baixa 3,50 m.*
- planta baixa i un pis 6,80 m*
- planta baixa i dos pisos 9,85 m.*

*En qualsevol cas les alçades lliures mínimes entre forjats de les plantes pis no seran inferiors a 2,65m.*

*Pel que fa a la planta baixa:*

*En el cas que l'illa tingui façana a dos carrers paral·lels al mar, es podrà ocupar per a ús d'aparcament la totalitat de la planta baixa respecte al carrer de cota inferior, sempre que aquesta planta compleixi les condicions de soterrani respecte al carrer de cota superior.*

*A la resta d'illes només s'admetrà l'ocupació total de la planta baixa per aquest ús si la façana de l'edificació té més de 15 m. o bé si el 50% del sòl destinat a aparcament té condició de planta soterrani. Fora d'aquests dos supòsits l'ús d'aparcament s'haurà de limitar a la fondària edificable de la planta baixa més 3 m.*

*L'alçada del sostre d'aquesta planta no ultrapassarà la de la resta de la planta baixa. En aquests casos, la part superior del sostre de la zona de l'interior de l'illa, serà condicionada com a jardí d'espai lliure mitjançant el corresponent projecte de condicionament.*

*En el cas que l'ús de la planta baixa sigui residencial la seva alçada lliure entre forjats serà de 2,70m.*



### 1.5 Punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

628

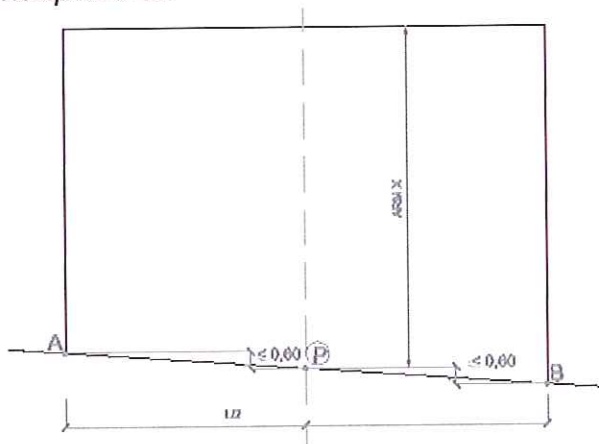
a) L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana.

b) El punt d'aplicació serà el corresponent a:

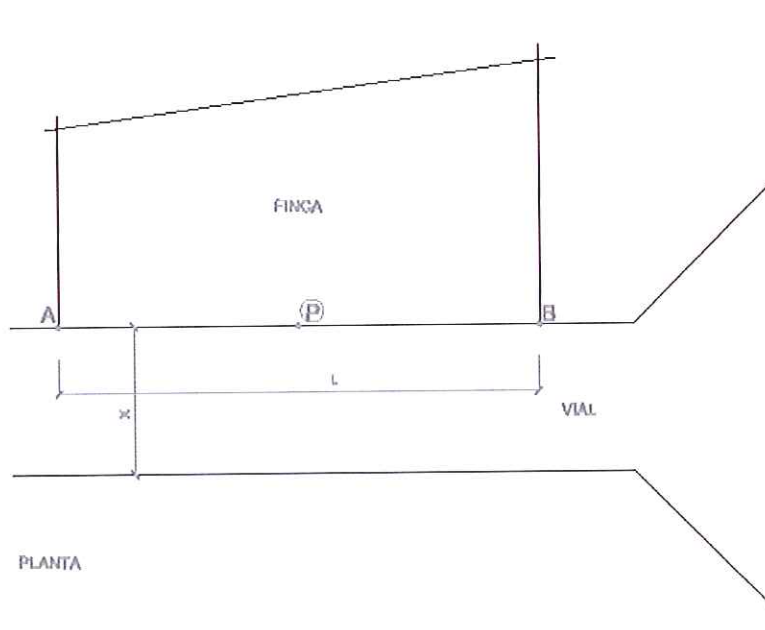
b.1. La rasant del carrer, quan l'alineació de façana coincideix amb l'alineació de vial.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia és situat a més de 0,60 metres per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin, perquè això no passi.

A cada un dels trams resultants l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors com si cada tram fos façana independent.



ALÇAT

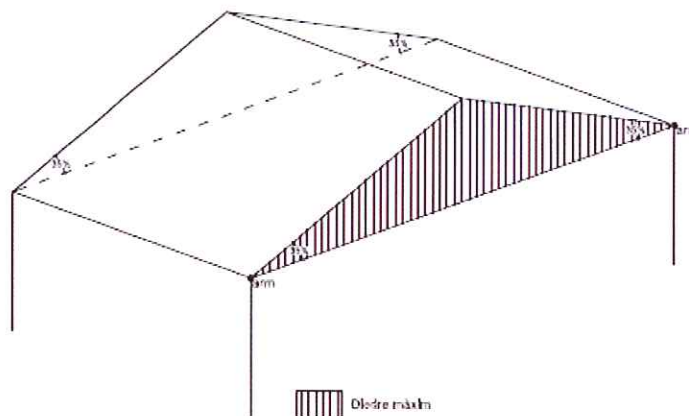


b.2. El nivell natural del jardí, quan entre l'alineació de façana i el carrer queda un espai verd privat.

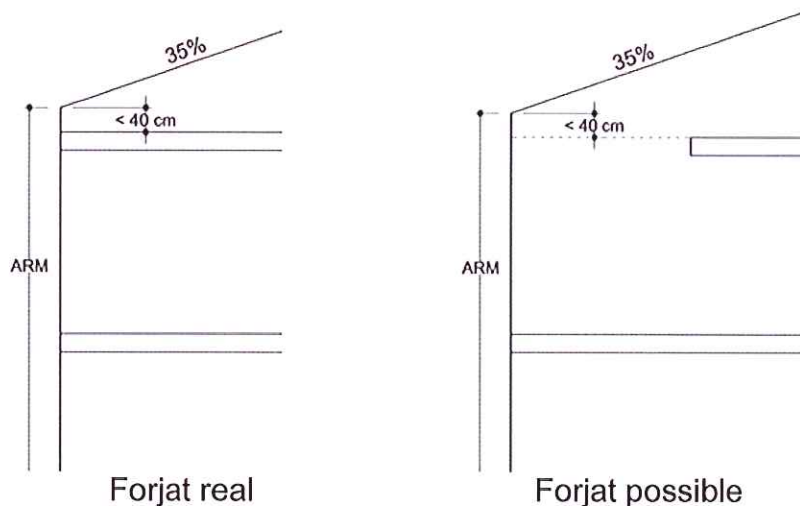
En la sol·licitud de llicències, el nivell del punt d'aplicació de l'alçada reguladora haurà de ser objecte de demostració clara en els plànols de projecte.

### 1.6 Construccions per damunt de l'alçada reguladora :

a) Sobre l'alçada reguladora es podrà construir 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 i la d'interior d'illa. La coberta tindrà un pendent màxim del 35%.



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.



b) Sobre el diedre definit en el punt anterior d'aquest article, sols podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els elements tècnics com aparells d'aire condicionat, caixes d'ascensors o elements d'instal·lació d'energies renovables no podran sobresortir de la coberta.



c) En cas de coberta plana, els elements tècnics o instal·lacions com aire condicionat, plaques solars o similars se situaran a un mínim de 3m del pla de façana o en aquell espai on no sigui visible des de carrer.

1.7 Façana mínima.

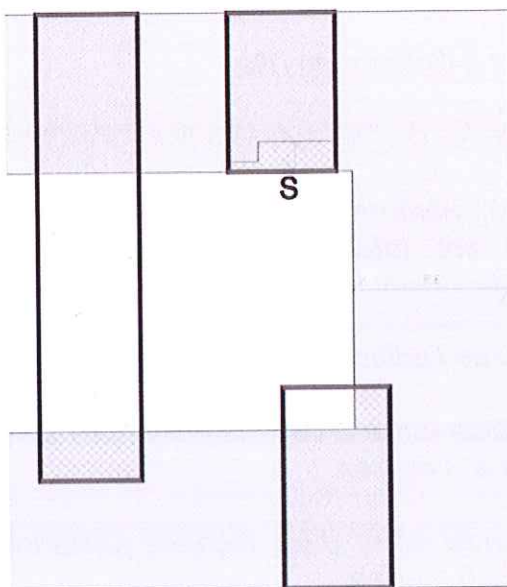
- a) La llargària de façana serà la de la parcel·lació.
- b) Amb la finalitat de respectar la tipologia històrica, quan la longitud de façana d'un solar sigui superior a 9 metres o en aquells àmbits delimitats pel Pla Especial de Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic del Masnou, la composició volumètrica de la façana s'adequarà al mòdul de 4 metres corresponent al casal. La resta de paràmetres s'adequaran al contingut d'aquesta normativa.

1.8 Profunditat màxima edificable.

La profunditat d'edificació queda grafiada en els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000 ) .

Les condicions paramètriques d'aquestes normes vindran determinades segons la façana que atorga la condició de solar seguint els criteris següents:

ILLA TANCADA



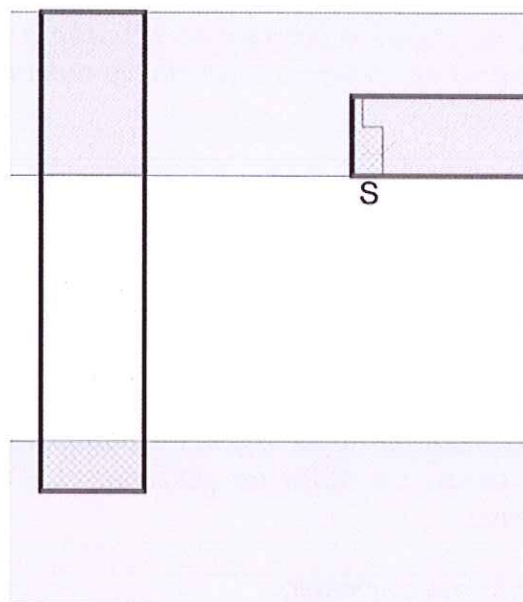
- edificable a l'alçada màxima definida en les NNUU del PGO
- edificable en planta baixa
- no edificable o planta baixa en funció de la condició del pati d'illa


S ≥ 1m

S ≥ 3m (en cas de ventilació d'estances)




### ILLA OBERTA



 edificable a falçada màxima definida en les NNUU del PGO

 edificable en planta baixa

 no edificable o planta baixa en funció de la condició del pati d'illa

$S \geq 1m$

$S \geq 3m$  (en cas de ventilació d'estances)

### 1.9 Espais lliures a l'interior de l'illa .

a) L'espai a l'interior de l'illa quedarà lliure d'edificacions.

No obstant això, sempre que es destini a ús d'aparcament, la planta soterrani podrà ser totalment edificable, havent de garantir-se, però, l'enjardinament de l'espai interior d'illa.

b) En substitució de l'edificació:

b.1. La distància entre la façana posterior i el límit del solar serà igual o superior a 3 metres.

b.2. La distància entre dues façanes posteriors oposades serà com a mínim de 6 metres.

### 1.10 Reculada.

Els espais lliures exteriors entre les línies de façana i els carrers quedaran lliures d'edificació. Aquestes zones seran de verd privat i en elles queden prohibides les construccions soterrades.



Malgrat això, es permetrà la construcció de garatges privats annexos a l'habitatge, sempre que sigui en substitució de terres i sense cap moviment previ del nivell del terreny.

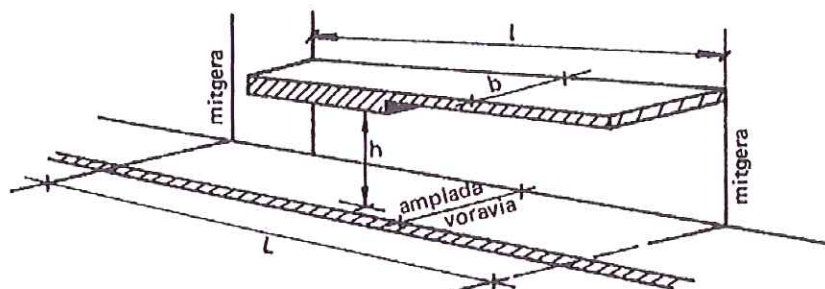
Aquest apartat només serà d'aplicació al cantó muntanya dels carrers Rafael de Casanova, Sant Pere i Gaudí.

### 1.11 Cossos i elements sortints de la línia de façana.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana, llevat de cornises i ràfecs de coberta respectant la composició de façanes.

Es podran autoritzar les construccions de balcons construïts amb baranes calades, transparents o translúcides, que no ultrapassin els 20 cm. de vol front dels carrers de menys de 6 metres d'amplada, ni els 50 cm. de vol front dels carrers de més de 6 metres i sobre els verds privats.

L'alçada lliure mínima d'un cos volat a carrer (h) serà superior o igual a 4m.



En qualsevol cas resten prohibits els balcons amb materials massissos o formant gelosies d'obra, formigó, etc.

### 1.12 Característiques estètiques i de composició .

- a) Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la seva tipologia amb disposició dels buits com a resultat del procés constructiu o de l'ús intern i mantenint els ritmes emprats en les edificacions contigües o pròximes.
- b) La coberta serà de teula de dues vessants. S'exceptuen alguns sectors amb tipologia de terrat.
- c) Es consideren com a materials no aptes:
  - obra vista
  - aplacat de pedra d'aparell irregular
  - gelosies
  - mur cortina
  - plafó de plàstic
  - pissarra
  - fusteria metàl·lica sense pintar
  - ceràmica vidrada
  - i tots aquells materials que no corresponen al caràcter del barri.

- 1.13 *La regulació genèrica per fixar les alçades i fondàries màximes en el Casc ha quedat concretada en els plànols de la Sèrie O.4 ( E/1: 1.000)*

*Pel que fa a la subzona 10a, que afecta únicament a les cases d'en Puig, el PGO estableix una normativa precisa per a les tipologies i edificacions preexistents.*

- 1.14 *L'alçada màxima de les tanques entre veïns, en cap cas podran excedir d'1,80 m. amidats des de la cota natural del terreny amb obra de fàbrica opaca. En la resta de casos, l'alçada màxima de les tanques no podrà excedir d'1,80 m., dels quals solament 0,80 m. es podran realitzar amb obra de fàbrica opaca i la resta, fins a 1,80 m es realitzarà amb bruc, malla de doble torsió, reixa amb brèndoles amb una separació mínima de 8 cm. o gelosia, garantint que en aquest darrer cas la superfície opaca no superarà el 50%.*
- 1.15 *Les barbacoes fixes hauran d'estar adossades a la façana de l'edificació principal o auxiliar i a una distància mínima de 2 metres de les parets mitgeres i de l'alineació de carrer i disposaran de les mesures de protecció necessàries, com ara un tub i barret, per tal d'evitar molèsties produïdes per la combustió.*

## 2. Condicions d'edificació de la subzona 10a

### 2.1 Alineacions

*Corresponen a les façanes originals de les cases. Són les que queden grafades en els plànols d'ordenació de la Sèrie O.4 (E/1: 1.000). Tenen la condició d'UE.*

### 2.2 Volums

*El volum resulta d'afegir una planta a l'edificació existent de planta baixa (sense comptar amb les construccions disconformes)*

*L'alçada reguladora màxima serà de 5,5 m., que es mesuraran des de l'actual cota de planta baixa fins a l'arrencada de la coberta, que tindrà un pendent màxim igual a l'existent, que és del 40 % a les cases amb façana que dona a mar, i del 37 % a les cases amb façana que dona a muntanya.*

*Tots els volums afegits posteriorment i que sobresurten de les alineacions originals de les cases queden com a fora d'ordenació i seran enderrocats en el moment d'alçar la planta pis.*

### 2.3 Altres volums

*Per damunt de la coberta i alçada màxima definides anteriorment no es permetrà cap tipus de volums tècnics exceptuant les xemeneies, fumerals i ventilacions.*



## 2.4 Mitgeres

*Les mitgeres vistes tindran el mateix tractament que les façanes.*

## 2.5 Sistema constructiu

*L'estructura dels edificis actuals que no es modifiquen, no quedarà alterada ni modificada ja que l'únic que es fa en l'edifici objecte de modificació és addicionar sobre la paret actual un tros de paret de les mateixes característiques a l'existent, preveient-se així mateix la possibilitat d'ampliació i/o recalç de la fonamentació existent a executar pel costat de les obres en projecte.*

*Així mateix, es preveu l'estanqueïtat dels edificis existents a base d'un carener de coronació de la paret addicionada, tractant-se aquestes parets (fons i lateral) com si es tractés de façanes a base d'arrebossat i posterior acabat amb estuc tipus monocapa.*

### **Art. 3 Modificació paràmetres de la zona de volumetria definida (clau11)**

#### **Art. 380. – Edificabilitat i densitat**

*1. - L'edificabilitat de la subzona 11a ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000 )*

*2. - L'edificabilitat de la subzona 11b ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000 )*

*En aquesta subzona, es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiqui el volum autoritzat i la seva situació. En substitució de l'edificació es reposaran els edificis, sense modificar el volum i situació existent. A aquests efectes, en la petició de la llicència d'enderrocament o de la nova construcció, caldrà justificar de forma fefaent el volum autoritzat.*

*3. - En la subzona 11 c, l'edificabilitat es concreta en la fitxa corresponent del Tom II d'aquestes Normes Urbanístiques del Pla General.*

*4.- El nombre màxim d'habitatges a construir a la zona de volumetria definida (clau 11) s'obtindrà de l'aplicació dels estàndards següents: 1 habitatge per cada 90 m2 construïts en els casos d'habitatge de règim lliure i habitatge concertat amb protecció oficial i 1 habitatge per cada 70m2 construïts en el cas d'habitatges amb protecció oficial de règim general i especial.*

*Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.*

## **Art. 4 Modificació paràmetres de la zona d'eixample (clau12)**

### **Art. 385 - Condicions de l'edificació i densitat**

#### **1. - Llargària de façana mínima.**

- a) *La façana mínima serà la de la parcel·lació existent.*
- b) *A les noves edificacions de les illes de doble filera i/o substitució de l'edificació existent, la façana mínima serà de 5 metres.*
- c) *A les noves edificacions de les illes amb pati interior i en substitució de l'edificació existent la façana mínima serà de 5 metres, si bé a les plurifamiliars serà de 7 metres.*  
*L'alçada màxima de les tanques entre veïns, en cap cas podran excedir d'1,80 m. amidats des de la cota natural del terreny amb obra de fàbrica opaca. En la resta de casos, l'alçada màxima de les tanques no podrà excedir d'1,80 m., dels quals solament 0,80 m. es podran realitzar amb obra de fàbrica opaca i la resta, fins a 1,80 m es realitzarà amb bruc, malla de doble torsió, reixa amb brèndoles amb una separació mínima de 8 cm. o gelosia, garantint que en aquest darrer cas, la superfície opaca no superarà el 50%.*
- d) *Les barbacoes fixes hauran d'estar adossades a la façana de l'edificació principal o auxiliar i a una distància mínima de 2 metres de les parets mitgeres i de l'alineació de carrer i disposaran de les mesures de protecció necessàries, com ara un tub i barret, per tal d'evitar molèsties produïdes per la combustió.*

#### **2. - Profunditat edificable .**

*La profunditat edificable màxima és la fixada en els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1: 1.000 )*

#### **3. - Interior d'illa.**

- a) *En la subzona 12a, l'espai a l'interior de l'illa entre les edificacions paral·leles a la línia de la costa, quedarà lliure d'edificacions. No obstant això, sempre que es destini a ús d'aparcaments, la planta soterrani podrà ser totalment edificable, havent de garantir-se, però l'enjardinament de l'espai interior d'illa.*

*Pel que fa a la planta baixa:*

- b) *En el cas que l'illa tingui façana a dos carrers paral·lels al mar, es podrà ocupar per a ús d'aparcament la totalitat de la planta baixa respecte al carrer de cota inferior sempre que aquesta planta compleixi les condicions de soterrani respecte al carrer de cota superior.*



A la resta d'illes només s'admetrà l'ocupació total de la planta baixa per aquest ús si la façana de l'edificació té més de 15 metres o bé si el 50% del sòl destinat a aparcament té condició de planta sotterrani. Així mateix es podrà regularitzar mitjançant un Pla Especial que reguli globalment la distribució de la planta baixa de tota una illa.

Fora d'aquests dos supòsits l'ús d'aparcament s'haurà de limitar a la fondària edificable de la planta baixa més 3 metres.

L'alçada del sostre d'aquesta planta no ultrapassarà la de la resta de la planta baixa. En aquests casos, la part superior del sostre de la zona de l'interior de l'illa, serà condicionada com a jardí d'espai lliure mitjançant el corresponent projecte de condicionament.

En el cas que l'ús de la planta baixa sigui residencial la seva alçada lliure entre forjats serà de 2,70m.

c) En les subzones 12b i 12c la planta baixa serà totalment edificable.

d) La distància entre dues façanes oposades no serà, en cap cas, inferior a 8 metres, llevat dels passos o escales descobertes de comunicació i les parets de tancament.

e) Pel que fa referència a les piscines, aquestes estaran separades tant de l'alineació de vial com de veïns una distància igual o superior a 1,5 metres.

4. - Alçada reguladora màxima:

- a) Subzona 12 a: planta baixa i 2 pisos 9,85 m.
- Subzona 12 b: planta baixa i 2 pisos 9,85 m.
- Subzona 12 c: planta baixa i 3 pisos 12,65 m.

b) L'alçada reguladora màxima a l'interior de l'illa de les subzones 12b i 12c és de 3,50 metres.

5.- Cossos i elements sobre el carrer.

Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints tancats o semitancats, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. Als carrers de més de 8 metres d'amplada es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades transparents o translúcides que no ultrapassin 50 cm. de sortint.

En qualsevol cas resten prohibits els balcons amb materials massissos o formant gelosies d'obra, formigó, etc.

6.- Planta Sotterrani

És tota planta el sostre de la qual no pot sobrepassar en cap punt 1,20 m sobre la rasant del carrer.



## 7.- Densitat

La superfície mitjana dels habitatges d'un edifici plurifamiliar haurà de ser de 90 m<sup>2</sup> construïts en els casos d'habitatges de règim lliure i concertat català, i de 70 m<sup>2</sup> construïts en el cas dels habitatges de règim protegit.

Per al còmput del nombre màxim d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge, comptabilitzant tant sols el número enter.

### Art. 5 Modificació dels paràmetres de la zona de ciutat jardí (clau 13)

#### Refós Art. 389 – Edificabilitat i densitat

1. - L'índex d'edificabilitat neta d'edificació per a cada subzona s'estableix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

Subzona 13a.           0,80 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s  
13a.1               1,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13b.           0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13c.           0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.1               0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.2               0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13c.3               0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13d.           0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13e.           0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13e.1               0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13f.           0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13f.1               0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
13f.2               0,60m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Subzona 13g           0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

2. - En les subzones 13b, 13c, 13d, 13e i 13f s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars, amb una superfície màxima de 25 m<sup>2</sup> per habitatge.

En la subzona 13a, s'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars amb una ocupació màxima del 10%.

3.- A la subzona 13a1, el nombre màxim d'habitatges a construir serà d'un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> construïts. Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge, comptabilitzant tant sols el número enter.



## Art. 6 Modificació dels paràmetres de les zones especials (clau 16)

633

### Art. 407 – Edificabilitat i densitat

1. L'índex d'edificabilitat neta per a la subzona 16a serà el resultat de la concreció que proporcionen els plànols de la Sèrie O.4 ( E / 1:1.000 )

2. L'edificabilitat neta de la subzona 16b és de 1,05 m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup>s.

3.- El nombre màxim d'habitatges a construir serà d'un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> construïts. Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.

### Art. 408 - Condicions d'edificació

#### 1. Per a la subzona 16a

- a) Parcel·la mínima Manteniment del parcel·lari
- b) Alçada lliure de la planta baixa  
3,00 m. (2.70m ús residencial)
- c) Alçada lliure de les plantes pis  
2,75 m.
  
- d) Alçada reguladora  
6,80 m PB+PP  
9,85 m PB+2PP
- e) Cossos sortints  
Màxim 0,50 m. (balcó amb barana calada - sentit vertical)
- f) Coberta  
Plana; es prohibeixen les cobertes amb pendent
- g) Paràmetres compositius  
Les finestres tindran més alçada (aproximadament 1,5 vegades ) de la seva amplada.

#### 2. Per a la subzona 16b

- |                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| a) Parcel·la mínima:                          | 1.500 m <sup>2</sup> |
| b) Façana mínima als carrers paral·lels a mar | 35 m                 |
| c) Distància de les edificacions al carrer    | 10 m                 |
| d) Distància a les partions de parcel·les     | 5 m                  |



## **Art. 7 Modificació de la Regulació general de l'aparcament**

### **Art. 271 - Regulació general de l'aparcament**

#### *1.- Obligatorietat de les previsions de reserva d'espai per a aparcament*

- a) *En totes les edificacions de nova planta, rehabilitacions, reformes integrals o canvis d'ús de la totalitat de l'edifici que comportin augment del nombre d'habitatges, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència s'haurà de preveure en el projecte corresponent la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en aquesta Secció.*
- b) *Totes les activitats que sol·licitin llicència de nova instal·lació, de trasllat, o d'ampliació que impliqui un augment igual o major al 50% de la superfície de l'activitat autoritzada mitjançant la corresponent llicència o autorització que empari l'exercici de l'activitat que és objecte d'ampliació, hauran de disposar, com a requisit imprescindible per a obtenir la llicència, del nombre de places d'aparcament que es fixen en l'article 272.*
- c) *En les promocions unitàries d'unihabitatges en filera serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest Pla General en qualsevol de les zones d'aquest Pla General que sol·licitin la construcció de més de 5 habitatges. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.*
- d) *Quan es construeixin edificis de nova planta per a unihabitatge i plurihabitatge, comerç, indústria o terciari, es reservarà dins del propi immoble, a l'interior de l'edifici o en el sòl o subsòl dels terrenys edificables, dins del percentatge de superfície de parcel·la ocupable per l'edificació, l'espai per a l'aparcament de vehicles, amb les places necessàries conforme les quanties que es determinen en l'article 272. L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics.*

#### *2.- Substitució total o parcial de les previsions de reserva d'espai per a aparcament*

*Excepcionalment, i prèvia autorització municipal, es podran substituir totalment o parcialment les previsions d'espais per a aparcament en el mateix edifici que s'estableixen a l'article 272 per una major previsió d'estacionament a l'exterior quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes, ho permetés o exigís. Aquesta major previsió d'estacionament a l'exterior serà igual o superior a la disminució en el nombre de places d'aparcament que es proposin per a l'edifici. Les places corresponents a la major previsió d'estacionament abans esmentada hauran d'estar vinculades registralment i no es podran vincular a cap d'altra actuació. En aquests casos serà necessari un informe positiu dels serveis tècnics municipals.*



### 3. Modificació i/o exempció de les previsions de reserva d'espai per a aparcament

*Amb caràcter general, les previsions de reserva d'espai per a aparcament que es fixen a l'article 272, seran modificades o eximides quan es doni alguna de les següents circumstàncies:*

*a) Raons urbanístiques: La regulació urbanística específica serà sempre prioritària respecte les previsions de places d'aparcament que fixa l'apartat següent, si aquella fixa alguna condició que impossibilita el compliment de les previsions de reserva.*

*b) zona 10 Casc Antic:*

*b1) Les obres que es realitzin en finques amb façanes inferiors a 5 m. que no tinguin l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge com és el cas dels àmbit delimitats com a planta baixa garatge (Bg o Bg1), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars estaran exemptes de la reserva d'aparcament, sempre i quan s'incloguin dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2, en tant que corresponen als àmbits protegits com a conjunts en el PEPPA i/o que corresponen a àmbits de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat aportat. En cas que la finca on es realitzin les obres formi part d'un conjunt protegit en el PEPPA, l'edificació haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més endavant dins d'aquest article.*

*b2) Les obres d'ampliació i/o gran rehabilitació que, mantenint les façanes existent, es realitzin en finques amb unes façanes iguals o superiors a 5 m. que no tinguin l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge com és el cas dels àmbit delimitats com a planta baixa garatge (Bg o Bg1), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars estaran exemptes de la reserva d'aparcament sempre i quan s'incloguin dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2, en tant que corresponen als àmbits protegits com a conjunts en el PEPPA i/o que corresponen a àmbits de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat aportat. En cas que la finca on es realitzin les obres formi part d'un conjunt protegit en el PEPPA, l'edificació haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més endavant dins d'aquest article.*

*b3) Les obres que es realitzin en finques amb una façana igual o superior a 5 m. i que comportin l'enderroc de les façanes existents, però mantinguin el model tradicional de la casa de cos del Masnou però que no disposin de l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge, com és el cas dels àmbit delimitats com a planta baixa garatge (Bg o Bg1), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars o bifamiliars estaran exemptes de la reserva d'aparcament.*

El model establert en el PEPPA del Masnou per a la casa de cos es el següent:



En el cas d'una transformació major o igual a 4 parcel·les consecutives o 20m de longitud caldrà garantir l'aparcament en subsòl amb un accés conjunt a fi de mantenir la tipologia històrica en la resta de la façana. En qualsevol cas resta prohibit en aquest supòsit la transformació cap a habitatges en filera.

b4) Les obres que es realitzin en finques amb una façana igual o superior a 5 m. i que comportin l'enderroc de les façanes existents, no quedaran exemptes de fer la reserva d'aparcament que fixi la normativa.

) Que la qualificació urbanística corresponent no admeti els aparcaments sobre rasant, i l'existència de qualsevol bé protegit, servei, infraestructures o restes arqueològiques, degudament justificada i demostrada en el projecte d'edificació determini, d'acord amb la legislació aplicable, que no es pugui complir amb el nombre total de places exigibles.

## Art. 8 Modificació dels paràmetres sobre Nombre de places en funció de l'ús

### Art. 272 - Nombre de places en funció de l'ús

La previsió d'aparcament que caldrà fer per a cada tipus d'actuació, activitat o ús que s'esmenten a l'article 271.1 és la següent:

#### a) Edificis d'habitatges:

- En sòl urbà:

1 plaça d'aparcament per cada habitatge construït d'una superfície menor o igual que 70 m<sup>2</sup> i 2 places d'aparcament per cada habitatge construït per sobre d'aquest estàndard.

- En sòl urbanitzable objecte de Pla Parcial, les que es fixin en el mateix, amb un mínim d'1 plaça per cada 90 m<sup>2</sup> construïts o 2 places per cada habitatge

#### b) Establiments comercials:

- Superfície construïda compresa entre els 100 i els 500 m<sup>2</sup>: 1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda o fracció de cada local independent destinat a comerç petit.



- Superfície construïda superior als 500 m2 de superfície (comerç mitjà i gran): 2 places d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda d'acord amb l'Ordre de 26 de setembre de 1997.

- Per a comerços de gran superfície s'estarà a l'establert per la legislació sectorial en matèria d'Equipaments comercials.

- S'eximeix l'obligatorietat de la reserva d'aparcaments en locals inclosos dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2 d'aquesta modificació. Així mateix s'eximeix en blocs existents quan el nombre de places sigui inferior a dues destinades al comerç. En cas contrari, la llicència podrà vincular places de l'entorn a l'activitat sol·licitada.

c) Instal·lacions industrials:

Per a cada local que superi els 100 m2, un mínim d'1 plaça, més 1 plaça per cada 100 m2 construïts o fracció.

S'eximeix l'obligatorietat de la reserva d'aparcaments en locals inclosos dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2 d'aquesta modificació. Així mateix s'eximeix en blocs existents quan el nombre de places sigui inferior a dues destinades aquest ús. En cas contrari, la llicència podrà vincular places de l'entorn a l'activitat sol·licitada.

d) Tallers de reparació de vehicles:

- En els tallers de reparació de vehicles de 4 rodes la superfície destinada a aparcament serà igual a 1,5 vegades la superfície dedicada a taller.

- En tallers de reparació de motos la superfície destinada a aparcament serà igual a la superfície dedicada a taller.

e) Per a usos diferents a habitatges :

- Indústries, laboratoris, magatzems i tots els establiments incloses dins de "l'ús industrial" d'aquestes Normes, una plaça d'aparcament o estacionament per cada per cada 100 m2 construïts en establiments de més de 100 m2.

- Equipaments privats del tipus: teatres coberts o a l'aire lliure, cinematògrafs, circs, sales de festes, d'espectacles, de convencions i congressos, auditori, gimnàs i locals anàlegs, una plaça per cada dotze (12) localitats fins a cinc-centes localitats d'aforament. A partir de dita capacitat, una plaça d'aparcament per cada deu (10) localitats.

- Hotels i residències de quatre i cinc estrelles, una (1) plaça d'aparcament per cada dos (2) habitacions; hotels i residències de tres i dos estrelles, una (1) plaça d'aparcament per cada quatre (4) habitacions; altres hotels i residències, una (1) plaça d'aparcament per cada 6 (6) habitacions.

- Clíniques, sanatoris i hospitals: s'haurà de preveure una (1) plaça d'aparcament o estacionament per cada quatre (4) llits, més una per cada metge assignat al quadre mèdic permanent.

- Biblioteques, galeries d'art i museus públics: s'haurà de preveure una plaça d'aparcament o estacionament per cada cent cinquanta metres quadrats (150 m<sup>2</sup>) en establiments de més de mil sis-cents metres quadrats (1.600 m<sup>2</sup>).
- Centres de mercaderies: s'haurà de preveure una (1) plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> construïts.
- En els centres educatius: s'haurà de preveure una (1) plaça d'aparcament o estacionament per cada 150 m<sup>2</sup> construïts.

S'eximeix l'obligatorietat de la reserva d'aparcaments en locals inclosos dins de l'àmbit delimitat en el plànol O-2 d'aquesta modificació. Així mateix s'eximeix en blocs existents quan el nombre de places sigui inferior a dues destinades aquest ús. En cas contrari, la llicència podrà vincular places de l'entorn a l'activitat sol·licitada.

Quan en un edifici existeixen zones destinades a diferents usos, els mínims s'aplicaran per separat a cadascun d'ells. No s'admetrà cap canvi d'ús en edificacions que disminueixin les reserves existents d'aparcaments. En cap cas l'espai de l'edifici destinat a aparcament no podrà canviar d'ús sense garantir en el propi edifici els mòduls establerts pel nou ús més la substitució de les places eliminades.

f) No s'admetran segregacions o parcel·lacions que impossibilitin l'acompliment de les dotacions d'aparcament a la parcel·la.

g) En els edificis d'habitatges unifamiliars en filera no s'admetrà, llevat de casos degudament justificats en funció de les característiques físiques de la parcel·la, zona o vial, més d'un accés a l'aparcament des del vial.

h) En altres usos no descrits en aquesta normativa:

1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície construïda o fracció en locals de més de 500 m<sup>2</sup>.

Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament s'obtindrà com a suma de les places que resultin per a cada un dels diferents usos.

## **Art. 9 Modificació de les Condicions tècniques dels aparcaments**

### **Art. 273 - Condicions tècniques dels aparcaments**

L'aparcament se situarà preferentment en plantes soterrani del propi edifici, llevat que pugui garantir-se una altra solució millor sense condicionar en major mesura la utilització pròpia dels vials públics.

La superfície útil dels espais privats destinats a aparcament es dimensionarà a raó de 20 m<sup>2</sup> per plaça com a mínim, incloses les rampes d'accés i àrees de circulació interiors, sense comptar les superfícies necessàries per a serveis i instal·lacions.



*Cada plaça d'aparcament disposarà d'un espai configurat per un mínim de 2,20 per 4,50 metres i amb una altura lliure mínima de 2,20 metres.*

936

#### **Art. 10. Disposició Addicional 1. Instal·lació d'ascensors en edificis preexistents.**

6. Tots els edificis residencials plurifamiliars i unifamiliars arrengrats construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei de l'Habitatge que no disposin d'aparell elevador per a persones i que, segons la normativa actualment vigent, haurien de disposar-ne (bé en caràcter general bé per sobrevenir una situació de mobilitat reduïda) i la instal·lació del qual comporti un incompliment o una contradicció amb els paràmetres edificatoris aplicables segons el Pla General, sempre i quan es garanteixi tècnicament la impossibilitat d'instal·lar-ho en l'interior del volum edificat, es poden acollir a la present disposició per tal d'obtenir llicència per a la instal·lació, d'acord amb les regles següents:
  - a) Té la consideració d'instal·lació d'aparell elevador per a persones a l'efecte d'aquesta disposició el conjunt format pel volum de l'aparell elevador, la seva carcassa i un replà reglamentari per planta.
  - b) Aquest conjunt es considera, a l'efecte d'aquesta disposició, com a element tècnic de les instal·lacions comunes de l'edifici i no computa a efectes de compliment dels paràmetres d'edificabilitat, volum, ocupació de parcel·la o alineació a vial, zona verda o espai comunitari.
7. L'aparell elevador s'ha d'instal·lar preferentment a l'interior del volum de l'edifici i s'haurà d'escollir sempre la solució tècnica que millor garanteixi el compliment de la normativa urbanística i sectorial aplicable.
  - a) Quan l'aparell elevador s'instal·li en un celobert de l'edifici, s'han de tenir en compte les següents determinacions:
    4. Els habitatges han de tenir la consideració d'habitatge complet compost per una sala, una cambra higiènica, un equip de cuina i ha de permetre la instal·lació directa d'un equip de rentat de roba, d'acord al Decret 55/2009.
    5. En els altres supòsits, la construcció de la caixa de l'ascensor haurà d'executar-se de manera que la disminució de la ventilació i il·luminació existent sigui mínima.
    6. En tots els casos, quan la sala de màquines redueixi la superfície de ventilació i il·luminació del celobert, no es podrà situar a la planta baixa ni a la coberta d'aquest.



- b) L'aparell elevador es pot instal·lar a l'ull de l'escala i a l'espai d'accés comunitari sempre i quan quedin garantides les condicions d'evacuació de l'edifici.

En aquestes actuacions no s'exigirà el compliment de les normes sobre ventilació de l'escala comunitària (1m<sup>2</sup> de superfície mínima de ventilació), però sí que s'haurà de justificar que la solució proposada és la que aconseguix més superfície de ventilació.

- 8. L'aparell elevador es pot instal·lar, excepcionalment, a l'exterior dels edificis mitjançant llicència directa i fent un estudi previ d'implantació de l'ascensor, sense que calgui la tramitació de cap figura de planejament.

- a) L'aparell elevador ubicat sobre terrenys privats, s'haurà d'instal·lar on menys impacte visual causi, i integrar-se en l'edifici preexistent.

- b) En el cas d'habitatges unifamiliars arrengrats, només es podrà situar en una franja de 2m paral·lela a la façana posterior de l'habitatge corresponent al pati d'illa, separat un mínim d'1m de la partió veïna. No obstant es podrà aparionar sobre la mitgera amb acord entre els propietaris afectats.

En qualsevol cas l'aparell elevador tindrà un acabament exterior de pla de façana bé amb un tractament de vidre o transparent de manera que s'integri amb la façana consolidada.

- c) En cas de no poder-se implantar en espais d'interior de parcel·la privada, i en última instància, es permetrà la instal·lació en àmbits qualificats de sistemes. La proposta anirà acompanyada d'un estudi on es demostrï la impossibilitat d'implantar l'ascensor en espais interiors, que ha de ser la prioritat de situació. La implantació d'aquest tipus d'instal·lació no podrà suposar una reducció quantitativa o qualitativa del sistema d'espais lliures o zones verdes. Si s'envaeix una àrea de sistema de vialitat, caldrà garantir la funcionalitat del carrer, tot garantint que no es reduirà el nombre de carrils útils ni l'amplada de vorera, la qual haurà de ser no inferior a 1,50m.

- 9. Règim aplicable als edificis fora d'ordenació i en volum disconforme.

- a) Són autoritzables les instal·lacions d'aparells elevadors, d'acord amb la present normativa i en els supòsits referits en el punt anterior, en els edificis que, segons el Pla General Municipal d'Ordenació, hagin quedat en situació de volum disconforme.

- b) Aquesta disposició no s'aplica als edificis en situació de fora d'ordenació.



## 10. Normes de procediment.

- a) Per a l'obtenció de la llicència cal la presentació del projecte corresponent, que ha de complir els requisits generals establerts per a les llicències d'obres majors i en el qual cal acreditar el compliment de tota la normativa tècnica que sigui d'aplicació, els aspectes de seguretat de l'edifici al qual s'incorpora la instal·lació i les prescripcions establertes en aquesta disposició addicional.
- b) La sol·licitud de llicència, en el cas d'instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, l'ha de signar el president de la Comunitat de Propietaris, i s'hi ha d'adjuntar la documentació acreditativa que s'han pres els acords corresponents en el si de la Comunitat, en la forma i amb els requisits de quòrum previstos per la vigent Llei de Propietat Horitzontal.

### **Art. 11 Disposició Addicional 2. Activitats existents amb anterioritat a l'aprovació del PGO en els àmbits Bg i Bg1.**

La situació normativa de disconformitat de les edificacions en les que consta el grafiat com a Bg i Bg1, i en tant que, en aquests espais, existeixen o han existit activitats anteriors a l'entrada en vigor del Pla General del Masnou, no impedeix la continuïtat de les mateixes ni la seva modificació, sempre i quan aquestes hagin estat implantades segons llicència atorgada d'acord amb el planejament urbanístic d'aplicació amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla general vigent o hagin estat incorporades en el Pla com a resultat de sentències recaigudes.

Per al cas de noves implantacions, es donarà prevalença a l'establiment de l'ús de baixos- garatge.

### **Art. 12 Disposició Addicional 3. Edificacions en Volum disconforme.**

Els edificis existents en el moment de l'entrada en vigor del PGO de El Masnou, que resultin disconformes amb les condicions d'edificació que determina i no estiguin en situació de fora d'ordenació, podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització, millores de les condicions estètiques i higièniques, i rehabilitació i, si fa el cas, de canvi d'ús, ampliació de volum o la substitució íntegra del volum edificatori tot mantenint la façana (gran rehabilitació).

1) Els augments de volum sobre edificis disconformes es regiran d'acord amb el següent:

- No s'admetrà augment de volum en el casos següents:

- a) edificis que la disconformitat radiqui en el tipus d'ordenació.
- b) Edificis que el sostre edificat dels quals sigui igual o superior al permès per a la parcel·la.



c) Edificis que superin l'ocupació màxima de la parcel·la.

- En la resta de casos s'admet l'ampliació o la substitució integral del volum edificatori tot mantenint la façana (gran rehabilitació) sempre i quan l'edifici correspongui als inclosos en el plànol O.2, els quals corresponen els criteris del PEPPA en redacció. Així mateix cal tenir en compte el següent:

a) Alineació aïllada:

- l'ampliació s'adeqüi a les condicions d'edificació de la zona.
- l'ampliació sigui limitada estrictament per a la diferència entre sostre edificat, o volum, i el previst a la zona.
- sigui destinat a usos permesos a la zona.

-b) Edificació segons volumetria específica o aïllada:

- l'edificabilitat i ocupació no superin les establertes per a la zona.
- l'ampliació s'adeqüi a les condicions d'edificació de la zona.
- sigui destinat a usos permesos a la zona.

2) El canvi d'ús s'admet únicament de terciari a residencial sempre hi quan es compleixin els requisits següents:

- L'ús és permès a la zona.
- S'acompleixi les determinacions sobre densitat màxima que atorga el planejament sobre el sostre previst pel pla general en la parcel·la.
- Els forjats i característiques de l'edificació compleixin els mínims legals en matèria d'habitatge.

## **Art 13 Compatibilitat de la utilització del subsòl en Sistemes urbanístics**

### **Art. 299 - Definició i regulació general**

1. *Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.*
2. *El Pla General estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.*
3. *S'admet la possibilitat d'ús privatiu del subsòl en àrees qualificades de sistemes urbanístics sempre i quan es desenvolupin amb el sistema de gestió previstos per la legislació vigent. En concret el planejament general i les corresponents modificacions i plans derivats podran concretar la compatibilitat del subsòl amb destí a aparcament tot definint el subíndex "p" en els corresponents sistemes d'acord amb el DL 1/2010, de 3 d'Agost. TRLUC, i fixar el sistema de gestió en funció de les determinacions de la legislació vigent.*



## **Art.14 Modificació paràmetres del Sist. Dotació d'Habitatge Públic (clau 6)**

### **Art. 354 bis. Definició**

1. *El sistema de dotació d'habitatge públic, clau 6, inclou el sòl urbà que és destina a la construcció d'habitatges públics en règim de lloguer assequible destinat expressament a col·lectius amb necessitats específiques i poc recursos, per facilitar-los l'accés a l'habitatge dins la ciutat.*
2. *La qualificació de dotació d'habitatges públics s'integra com un ús dotacional dins el concepte de sistemes del Pla General d'Ordenació de Masnou, amb règim propi definit i en terrenys de titularitat pública.*
3. *L'ajuntament podrà preveure reserves d'habitatge dotacional públic en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superior al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.*
4. *L'Ajuntament podrà preveure la incorporació de sòls a la qualificació de dotació d'habitatges públics prèvia tramitació de la corresponent modificació del PGOM del Masnou.*

### **Art. 355 bis.- Destí de les dotacions d'habitatges públics.**

1. *El sòl qualificat de dotació d'habitatge públic, es destinarà a la construcció d'habitatges en les condicions establertes en aquesta normativa. L'ús principal serà el d'habitatge dotacional i els usos complementaris s'emmarcaran en les necessitats del funcionament dels habitatges.*
2. *La planta baixa es destinarà en un mínim del 10% dels m<sup>2</sup> construïts o 50m<sup>2</sup> com a mínim a equipaments comunitaris, la resta es podrà destinar a serveis complementaris de l'habitatge.*
3. *Els usos complementaris i dotacionals, admesos en el règim d'usos previst, en tant que complementaris, poden restar subjectes al mateix règim de concessió que els habitatges públics.*

### **Art. 356 bis - Condicions d'edificació**

4. *L'edificació en els sòls qualificats de dotació d'habitatge públic, s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació definides per a cada cas, d'acord amb les condicions de l'entorn.*
5. *Emmarcat en la condició numero 1 es defineixen les condicions edificatòries per a cada cas:*
  - 2.1. *L'edifici situat en els terrenys de l'avinguda de Joan XXIII del Masnou s'equipararà a la zona 12 subzona c del Pla General d'Ordenació del Masnou amb planta baixa i 3 pisos i una ARM de 12,65m.*
  - 2.2. *L'edifici situat en els terrenys del carrer de Ciutat Reial, Tarradellas i Fra Juníper Serra s'equipararà a la zona 12 subzona b del Pla General d'Ordenació del Masnou amb planta baixa i 2 pisos i una ARM de 9,85m.*

*En els dos casos, excepcionalment i degut a la tipologia d'habitatge, no es marca cap límit de densitat d'habitatges i l'aparcament haurà de complir la previsió de 1 plaça d'aparcament per habitatge.*

*Els usos es definiran tal i com es diu en l'article 355 bis.1.*

6. *Els edificis d'habitatges públics hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 55/2009 i les ordenances municipals, d'aplicació simultània.*

#### **Art. 357 bis - Desenvolupament i gestió del sòl**

1. *Els habitatges es promouran en règim de lloguer i ens les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.*
2. *El desenvolupament i gestió de les dotacions d'habitatges públics obeirà a algun dels següents règims:*

*2.1. En els sòls de titularitat pública municipal, la construcció dels habitatges i la seva gestió podrà realitzar-se per l'Ajuntament directament, amb conveni amb una administració o be amb participació de la iniciativa privada, mitjançant una concessió administrativa.*

*2.2. L'Ajuntament podrà establir convenis amb altres administracions públiques, o entitats depenents d'elles, per tal de desenvolupar en sòls de que siguin titulars, dotacions d'habitatges públics.*

#### **Art. 358 bis - Legitimació expropiatòria**

*DISPOSICIÓ ADDICIONAL. El planejament podrà preveure la incorporació de nous sòls a la qualificació de dotació d'habitatge públic. La materialització de la qualificació, clau 6, en aquests sòls, requerirà la tramitació de la corresponent modificació del Pla General. En el cas d'incorporar sòls qualificats anteriorment d'equipament comunitari, la MPG haurà de justificar que no es compromet l'equilibri de les reserves d'equipament de la ciutat.*

#### **Disposició Transitòria**

*Aquesta normativa no és d'aplicació a totes les llicències d'obra entrades en el registre municipal amb anterioritat a la publicació de l'aprovació inicial de la modificació.*

Rafael Argelich i Gironès.

Ricard A. Casademont i Altimira

Arquitecte

Arquitecte

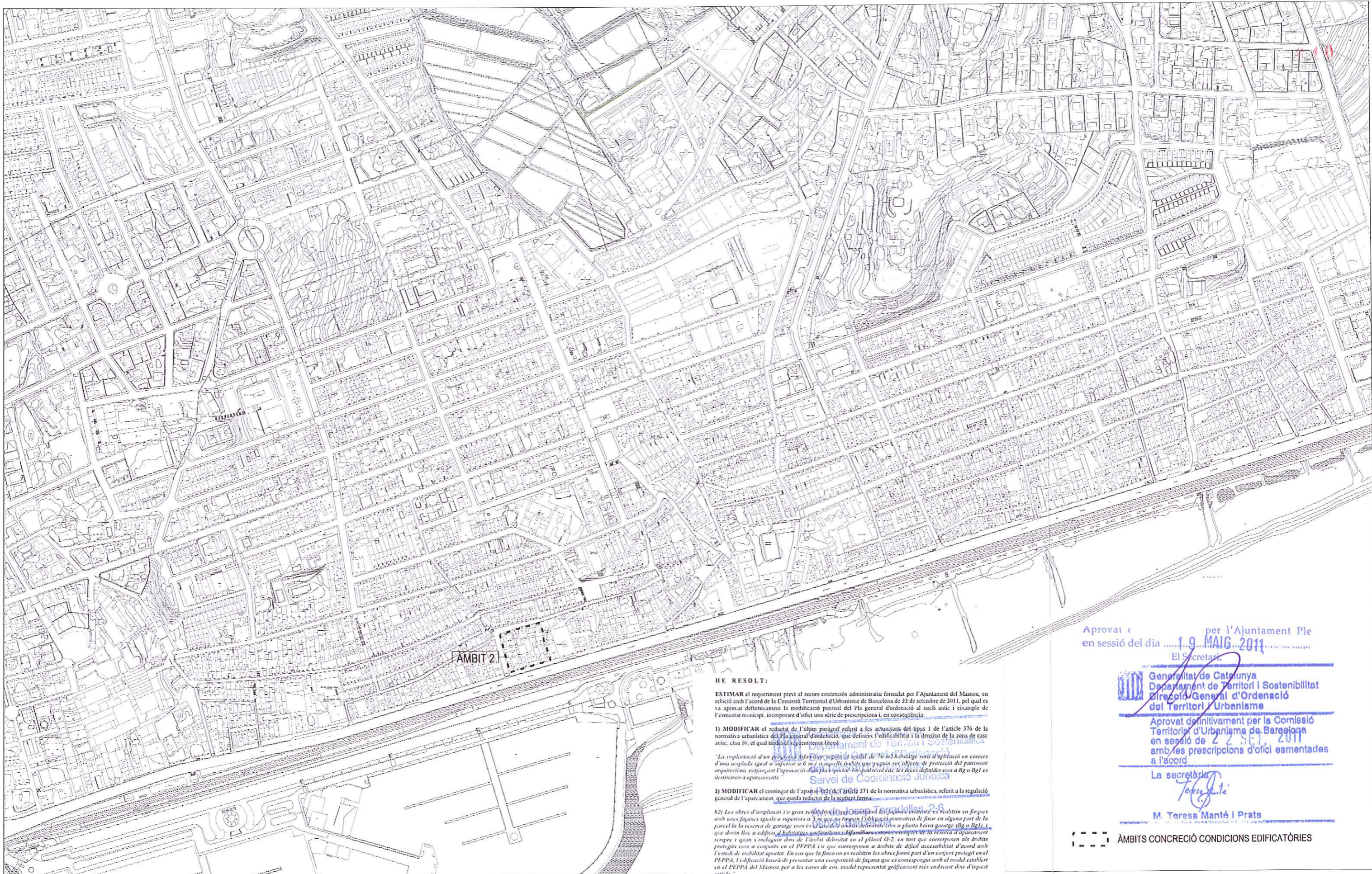
Abril 2011



## 8.- PLÀNOLS.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona



Aprovat per l'Ajuntament Ple en sessió del dia **19 MAIG 2011**

El Secretari,  
 Departament de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **22 SET 2011** amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord.  
 La secretària  
**M. Teresa Manté i Prats**

**HE RESULT:**

ESTIMAR el requeriment previ al recurs contenciós administratiu format per l'Ajuntament del Masnou, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació al nucli antic i exemple de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

1) MODIFICAR el redactat de l'últim paràgraf referit a les actuacions del tipus 1 de l'article 376 de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació, que defineix l'edificabilitat i la densitat de la zona de casc antic, clau 11, el qual tindrà el següent tenor literal:

"La implantació d'un projecte d'habitatge unifamiliar, segons el límit de 70 m<sup>2</sup> habitatge serà d'aplicació en carrers d'una amplada igual o superior a 6 m i a aquells àmbits que puguin ser objecte de protecció del patrimoni arquitectònic mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial. En qualsevol cas, les zones definides com a Bg o Bg1 es destinaran a aparcaments."

2) MODIFICAR el contingut de l'apartat 3.2 (del 3.10.1) de la normativa urbanística, referit a la regulació general de l'aparcament, que queda redactat de la següent forma:

b) Les obres d'ampliació i/o gran reparació d'edificacions existents es realitzin en fileres amb unes façanes iguals o superiors a 3 m que no tinguin l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge com a Bg o Bg1, i que dinsti lloc a edificis d'habitatges unifamiliars, i edificis exempts de la reserva d'aparcament sempre i quan s'inclouguin dins de l'àmbit delimitat en el plaol O-2, en tant que corresponen als àmbits protegits com a conjunts en el PEPPA i/o que corresponen a àmbits de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat aportat. En cas que la finca on es realitzin les obres formi part d'un conjunt protegit en el PEPPA, l'edificació haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més endavant d'aquest article."

ÀMBITS CONCRECIÓ CONDICIONS EDIFICATÒRIES

**MODIFICACIO PUNTUAL DE LES NNUU DEL PGO**

ABRIL 2011

**Àmbits de Modificació**

ESCALA 1 : 4000

**1.1a**



AJUNTAMENT DEL MASNOU

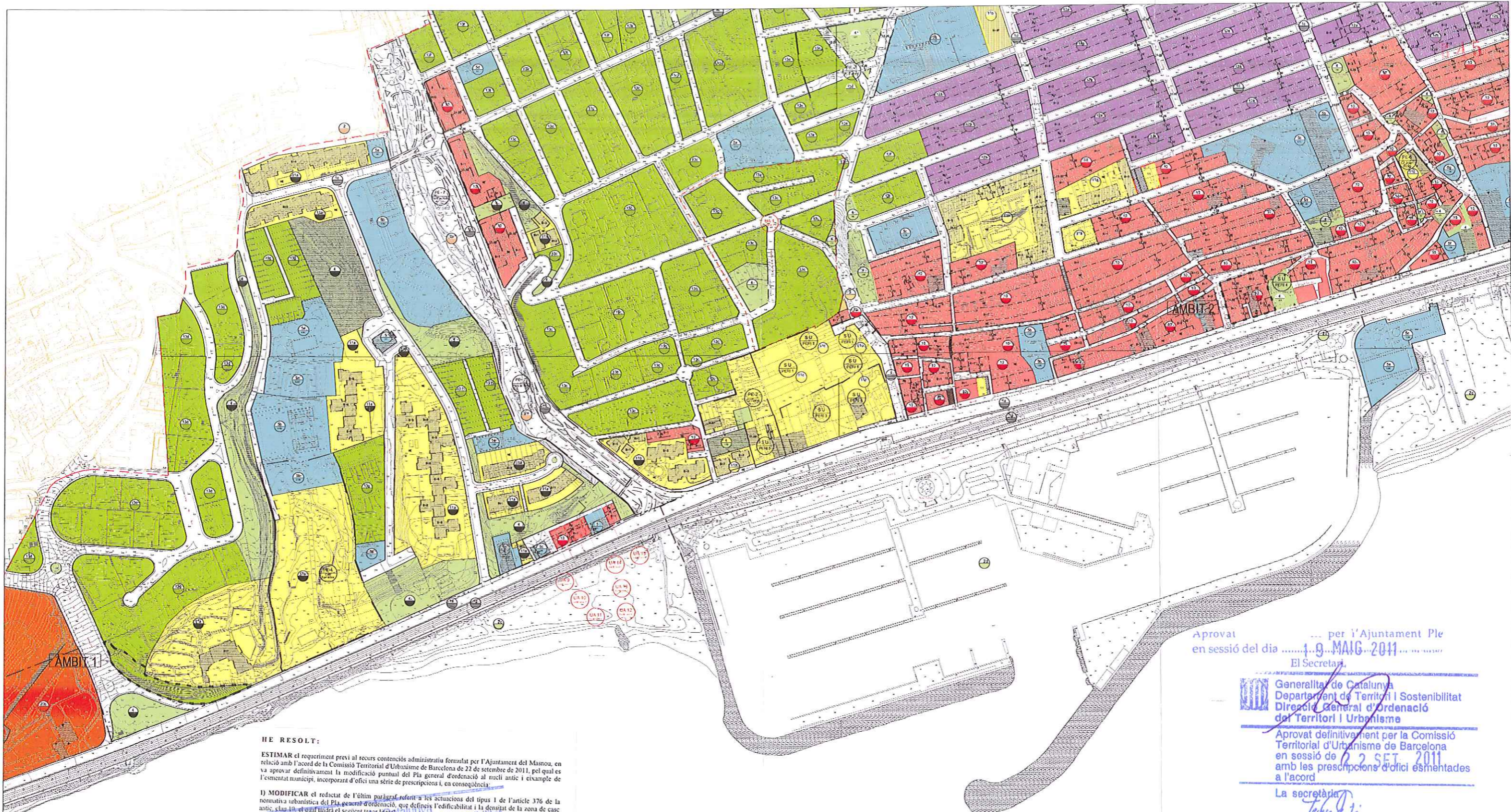
*Rafael Argelich i Gironès*

Rafael Argelich i Gironès

*Ricard A. Casademont i Allimira*

Ricard A. Casademont i Allimira





**HE RESOLT:**

**ESTIMAR** el requeriment previ al recurs contenciós administratiu formulat per l'Ajuntament del Masnou, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació al nucli antic i ex-emplar de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

1) **MODIFICAR** el redactat de l'últim paràgraf referit a les actuacions del tipus 1 de l'article 376 de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació, que defineix l'edificabilitat i la densitat de la zona de cases antigues, i el qual té el següent tenor:

"La implantació d'un programa residencial amb un índex de 70 m<sup>2</sup>/ha no serà d'aplicació en carrers d'una amplada igual o inferior a 6 m i a aquells carrers que tinguin un objecte de protecció del patrimoni arquitectònic, històric o d'interès especial. En qualsevol cas, les àrees definides com a Bg o Bg1 es destinaran a parcar."

2) **MODIFICAR** el contingut de l'apartat 1b2) de l'article 271 de la normativa urbanística, referit a la regulació general de l'aparcament, que queda redactat de la següent forma:

b2) Les obres d'ampliació o gran rehabilitació que, mantenint les façanes existents, es realitzin en finques amb unes façanes totals superiors a 5 m que en tinguin obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la una reserva de garatge amb una superfície mínima de 10 m<sup>2</sup> i amb un mínim de tres places de garatge, a edificis d'habitatges unifamiliars i semisemifamiliars estancats amb planta baixa garatge (Bg o Bg1), i sempre i quan s'inclouen en el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de la reserva d'aparcament protegits com a conjunts en el PEPPA que corresponen a àmbits de difícil accessibilitat d'acord amb el PEPPA. La modificació haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més endavant dins d'aquest article."

Aprovat per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 19 MAIG 2011

El Secretari

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 SET 2011 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord

La secretària  
Teresa Sant

M. Teresa Manté i Prats

**CLAUS IDENTIFICATIVES DE LES ZONIFICACIONS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Sistema de Comunicacions           <ul style="list-style-type: none"> <li>1a Xarxa via aèria</li> <li>1b Xarxa via terrestre</li> <li>1c Xarxa via subterrània</li> <li>1d Xarxa via terrestre</li> <li>1e Xarxa de cable rural</li> <li>1f Protecció del sistema viari</li> <li>1g Xarxa ferroviària</li> </ul> </li> <li>2 Sistema Hidrològic i litoral           <ul style="list-style-type: none"> <li>2a Rives litorals</li> <li>2b Protecció del sistema hidrològic</li> <li>2c Plaça</li> <li>2d Sistema portuari</li> </ul> </li> <li>3 Sistema de serveis tècnics</li> <li>4 Sistema d'espais lliures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 Sistema d'Equipaments           <ul style="list-style-type: none"> <li>5a Equipament servei de base</li> <li>5b Equipament educatiu</li> <li>5c Equipament sociocultural</li> <li>5d Equipament sociocultural</li> <li>5e Equipament esportiu</li> <li>5f Equipament administratiu</li> <li>5g Equipament de serveis urbans</li> <li>5h Equipament polivalent</li> </ul> </li> <li>6 Zona de Caserís           <ul style="list-style-type: none"> <li>Subzona 10 Caserís genèric</li> <li>Subzona 10a Caserís (cases d'en Puig)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>11 Zona de Volumèria Definida           <ul style="list-style-type: none"> <li>Subzona 11a procedent Pla parcel·lar o Ordenació B</li> <li>Subzona 11b conjunt consolidat</li> <li>Subzona 11c volumèria ordenada en el P. Parcel·lar Especial o E, de Detall corresponent</li> </ul> </li> <li>12 Zona d'Exemplar           <ul style="list-style-type: none"> <li>Subzona 12a Illes de doble fila</li> <li>Subzona 12b Illes amb pati interior - Tipus 1</li> <li>Subzona 12c Illes amb pati interior - Tipus 2</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>13 Zona de Ciutat Jardí           <ul style="list-style-type: none"> <li>Subzona 13a Intensiva plurifamiliar genèrica</li> <li>Subzona 13a-1 Intensiva plurifamiliar tipus 1</li> <li>Subzona 13b Intensiva unifamiliar</li> <li>Subzona 13c Semintensiva unifamiliar genèrica</li> <li>Subzona 13c-1 Semintensiva unifamiliar tipus 1</li> <li>Subzona 13c-2 Semintensiva unifamiliar tipus 2</li> <li>Subzona 13c-3 Semintensiva unifamiliar tipus 3</li> <li>Subzona 13d Intensiva amagada</li> <li>Subzona 13e Intensiva amagada tipus 1</li> <li>Subzona 13f Semintensiva amagada genèrica</li> <li>Subzona 13f-1 Semintensiva amagada tipus 1</li> <li>Subzona 13f-2 Semintensiva amagada tipus 2</li> <li>Subzona 13g Extensiva amagada</li> </ul> </li> <li>14 Zona Industrial           <ul style="list-style-type: none"> <li>Subzona 14a Urbana</li> <li>Subzona 14a-1 Urbana Tipus 1</li> <li>Subzona 14b Aïllada Intensiva</li> <li>Subzona 14b-1 Aïllada Intensiva tipus 1</li> <li>Subzona 14b-2 Aïllada Intensiva tipus 2</li> <li>Subzona 14b-3 Aïllada Intensiva tipus 3</li> <li>Subzona 14b-4 Aïllada Intensiva tipus 4</li> </ul> </li> <li>15 Zona Industrial - Terçlar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>16 Zones Especials           <ul style="list-style-type: none"> <li>Subzona 16a Front Marítim</li> <li>Subzona 16b Serveis i Terçlar</li> </ul> </li> <li>17 Zona Rural           <ul style="list-style-type: none"> <li>Subzona 20a Ús agroforestal</li> <li>Subzona 20b Zona turística paisatgística</li> <li>Subzona 20c Recuperació forestal</li> </ul> </li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**HE RESOLT:**

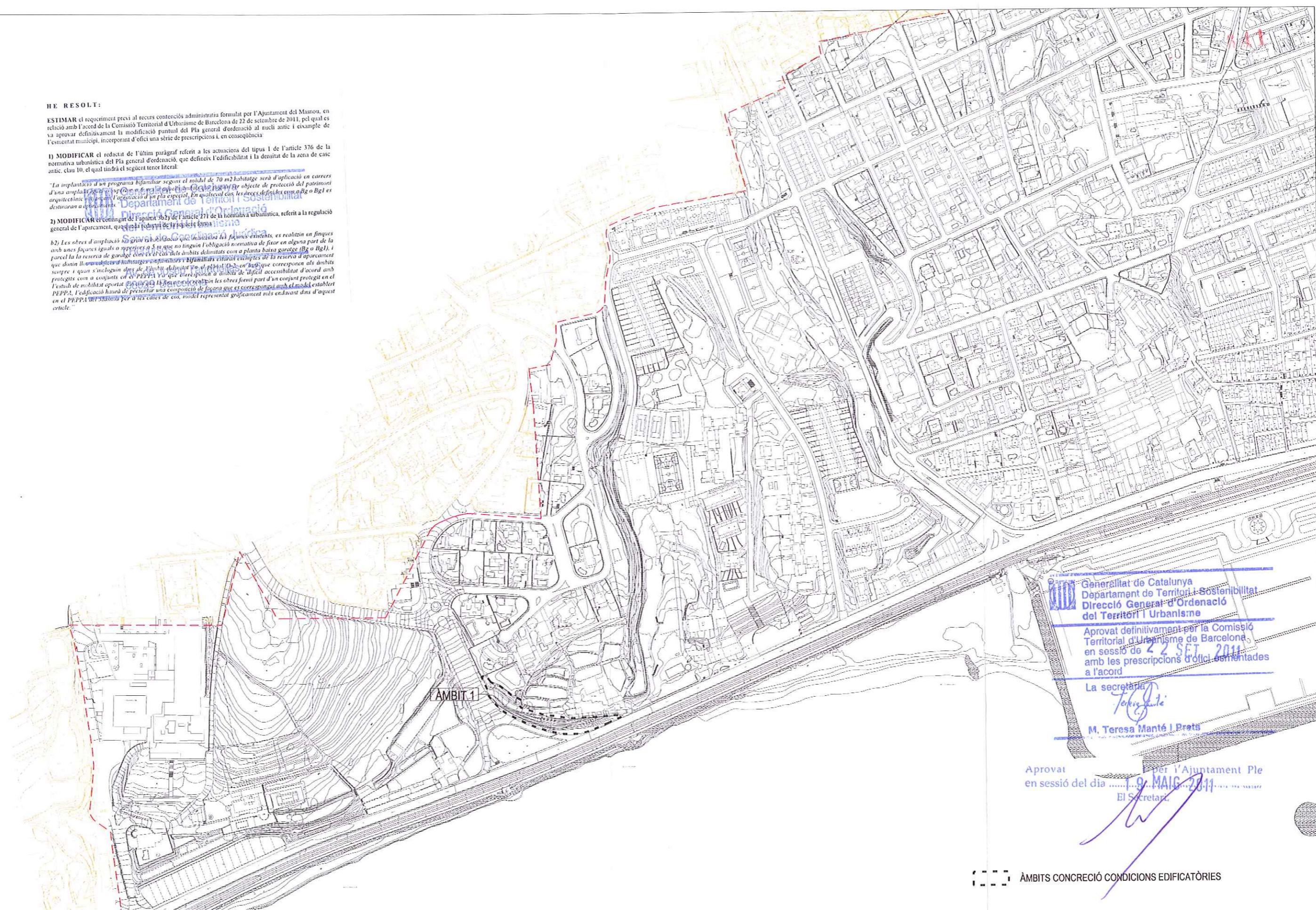
ESTIMAR el requeriment previ al recurs contenciós administratiu formulat per l'Ajuntament del Masnou, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació al nucli antic i cívic de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

1) MODIFICAR el redactat de l'últim paràgraf referit a les actuacions del tipus 1 de l'article 376 de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació, que defineix l'edificabilitat i la densitat de la zona de casc antic, clau 10, el qual tindrà el següent tenor literal:

"La implantació d'un programa bifamiliar segons el mòdul de 70 m<sup>2</sup> habitatge serà d'aplicació en carrers d'una amplada total de 10 m o més, en la seva totalitat, i en aquells carrers que s'han de protegir del patrimoni arquitectònic i urbanístic d'un pla especial. En aquest cas, les àrees definides com a Bg o Bgl es destinaran a aparcar cotxes."

2) MODIFICAR el contingut de l'apartat 3b) de l'article 271 de la normativa urbanística, referit a la regulació general de l'aparcament, quedant redactat de la següent forma:

b) Les obres d'ampliació de zones d'aparcament que incideixin les zones esmentades, es realitzin en finques amb unes façanes iguals o superiors a 5 m que no tinguin l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge com és el cas dels àmbits delimitats com a planta baixa garatge (Bg o Bgl), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars i bifamiliars establerts dins de la reserva d'aparcament sempre i quan s'inclouguin dins de l'Àmbit d'Accésibilitat i de Protecció del Patrimoni Urbà (APPU) que corresponen als àmbits protegits com a conjunts en el PEPPA. Les obres que realitzin les zones de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat oportunitat PEPPA. La reserva d'aparcament establerta en el PEPPA, l'edificació haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA i estàndard per a les cases de cos, model representat gràficament més endavant dins d'aquest article."



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 SET 2011 amb les prescripcions d'ofici orientades a l'acord  
La secretària  
*M. Teresa Manté i Prats*  
M. Teresa Manté i Prats

Aprovat per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 19 MAIG 2011  
El Secretari

--- ÀMBITS CONCRECIÓ CONDICIONS EDIFICATÒRIES



42

Aprovat en sessió plenària pel Ple Municipal de Masnou el 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació del nucli antic i exemple de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de setembre de 2011 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord

La secretària  
*Teresa Jové*

M. Teresa Manté i Prats

**HE RESULT:**

ESTIMAR el requeriment previ al recurs contenciós administratiu formulat per l'Ajuntament del Masnou, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació del nucli antic i exemple de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

1) MODIFICAR el redacta de l'últim paràgraf referit a les actuacions del tipus I de l'article 376 de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació, que defineix l'edificabilitat i la densitat de la zona de caser antic, clau 10, el qual tindrà el següent tenor literal:

"La implantació d'un projecte d'edificació segons el model U-70 i 22 habitatges serà d'aplicació en carrers d'una amplada igual o superior a 6 m i a sectors ambuts que siguin objecte de protecció del patrimoni arquitectònic i històric i que no siguin d'ús especial. En qualsevol cas, les àrees definides com a Bg o Bg1 es destinaran a usos residencials."

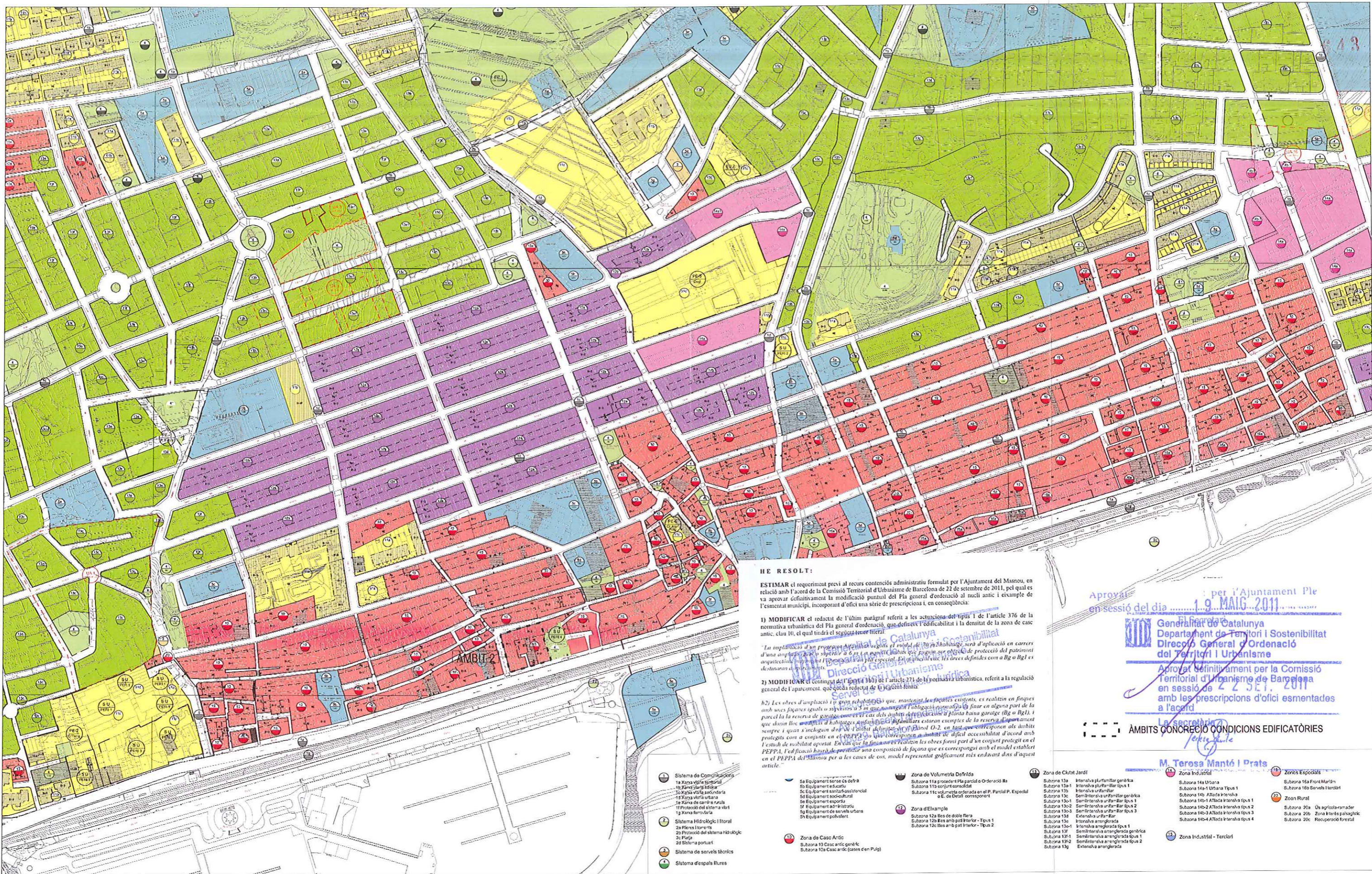
2) MODIFICAR el contingut de l'apartat b2) de l'article 371 de la normativa urbanística, referit a la regulació general de l'aparcament, que queda redactat de la següent forma:

b2) Les obres d'ampliació i/o gran rehabilitació que, mantenint les façanes existents, es realitzin en fitxes amb unes façanes iguals o superiors a 5 m que no tinguin l'obligació de fer servir en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge, com és el cas dels edificis amb planta baixa garatge (Bg o Bg1), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars i familiars estaran exemptes de la reserva d'aparcament sempre i quan s'inclougin dins de l'ambit de protecció del patrimoni arquitectònic i històric i que corresponen als àmbits protegits quan s'inclougin en el PEPPA o que corresponen a àmbits de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat aprat. En cas que la finca on es realitzen les obres formi part d'un conjunt protegit en el PEPPA, l'edificació haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més endavant dins d'aquest article."

- PLANTA BAIXA
- PB+1
- PB+2
- PB+3
- PB+4
- PB+5 i +







**HE RESULT:**

**ESTIMAR** el requeriment previ al recurs contenciós administratiu formulat per l'Ajuntament del Masnou, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació al nucli antic i eixample de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

1) **MODIFICAR** el redactat de l'últim paràgraf referit a les actuacions del tipus 1 de l'article 376 de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació, que defineix l'edificabilitat i la densitat de la zona de case antic, clau 10, el qual tindrà el següent tenor literal:

*"La implantació d'un programa d'actuació vegeu el model de 170 m<sup>2</sup> d'habitatge, serà d'aplicació en carrers d'una amplada que no superi a 6 m. En aquest tipus de programari s'ha de fer un estudi de protecció del patrimoni arquitectònic i paisatgístic i s'ha de tenir en compte, en tot moment, les àrees definides com a Bg o Bgl es destinarà a habitatge."*

2) **MODIFICAR** el contingut de l'apartat 1b) de l'article 271 de la normativa urbanística, referit a la regulació general de l'aparcament, que té el redactat de la següent forma:

b) Les obres d'ampliació i/o gran rehabilitació que, mantenint les façanes existents, es realitzin en finques amb unes façanes iguals o superiors a 3 m que no tinguin l'obligació de fer un garatge (Bg o Bgl), i que donen lloc a habitatges unifamiliars, podran ser exemptes de la reserva d'aparcament sempre i quan s'inclouen dins de l'àmbit d'actuació del PEPPA, en data que correspon als àmbits protegits com a conjunts en el PEPPA, o que corresponen a àmbits de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat aportat. En cas que la finca es realitzi les obres fora d'un conjunt protegit en el PEPPA, l'edificació haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més endavant dins d'aquest article.

- 1 Sistema de Compensacions  
1a Xarxa viària territorial  
1b Xarxa viària bàsica  
1c Xarxa viària secundària  
1d Xarxa viària urbana  
1e Xarxa de camins rurals  
1f Protecció del sistema viari  
1g Xarxa ferroviària
- 2 Sistema Hidrològic i litoral  
2a Riera i torrent  
2b Protecció del sistema hidrològic  
2c Plaça  
2d Sistema portuari
- 3 Sistema de serveis tècnics
- 4 Sistema d'espais lliures

- 5a Equipament sense ús definit  
5b Equipament educatiu  
5c Equipament sanitari i assistencial  
5d Equipament sociocultural  
5e Equipament esportiu  
5f Equipament d'habitatge  
5g Equipament de serveis urbans  
5h Equipament polivalent
- 6 Zona de Volumetria Definida  
Subzona 11a procedent Pla parcial d'Ordenació Ila  
Subzona 11b conjunt consolidat  
Subzona 11c volumetria ordenada en el P. Partid. P. Especial o E. de Decret corresponent
- 7 Zona d'Exemple  
Subzona 12a lles de doble fila  
Subzona 12b lles amb pati interior - Tipus 1  
Subzona 12c lles amb pati interior - Tipus 2
- 8 Zona de Case Antic  
Subzona 10a Case antic genèric  
Subzona 10b Case antic (cases d'en Puig)
- 9 Zona de Ciutat Jardí  
Subzona 13a Intensiva plurifamiliar genèrica  
Subzona 13b1 Intensiva unifamiliar tipus 1  
Subzona 13b2 Intensiva unifamiliar tipus 2  
Subzona 13c Semintensiva unifamiliar genèrica  
Subzona 13c1 Semintensiva unifamiliar tipus 1  
Subzona 13c2 Semintensiva unifamiliar tipus 2  
Subzona 13c3 Semintensiva unifamiliar tipus 3  
Subzona 13d Intensiva unifamiliar  
Subzona 13e Intensiva arborada  
Subzona 13e1 Intensiva arborada tipus 1  
Subzona 13f Semintensiva arborada genèrica  
Subzona 13f1 Semintensiva arborada tipus 1  
Subzona 13f2 Semintensiva arborada tipus 2  
Subzona 13g Intensiva arborada
- 10 Zona Especial  
Subzona 15a Front Marítim  
Subzona 15b Serveis i litoral  
20 Zona Rural  
Subzona 20a Ús agrícola-ramader  
Subzona 20b Zona àrees patagèncs  
Subzona 20c Recuperació forestal
- 11 Zona Industrial - Terciari  
Subzona 14a Urbana  
Subzona 14b Urbana Tipus 1  
Subzona 14b1 Aftada Intensiva  
Subzona 14b2 Aftada Intensiva tipus 1  
Subzona 14b3 Aftada Intensiva tipus 2  
Subzona 14b4 Aftada Intensiva tipus 3  
Subzona 14b5 Aftada Intensiva tipus 4

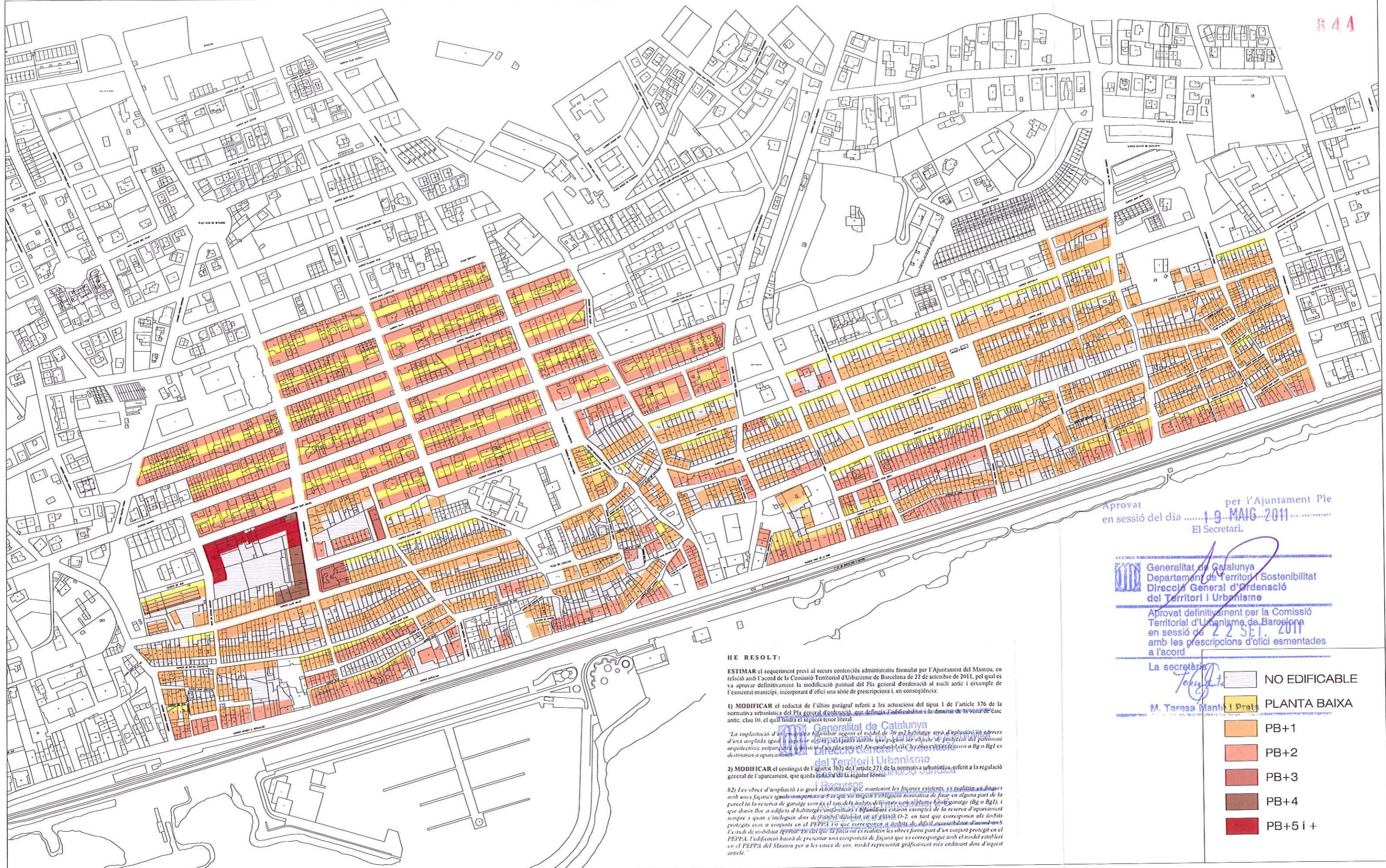
Aprobat en sessió del dia 19 MAIG 2011 per l'Ajuntament Plé

El Secretari Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 SET. 2011 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord

La Secretària de Territori i Urbanisme

AMBITS CONCRETS DE CONDICIONS EDIFICATÒRIES



Aprovat per l'Ajuntament Ple  
 en sessió del dia 19 MAIG 2011  
 El Secretari,

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 en sessió de 22 SET. 2011  
 amb les prescripcions d'ofici esmentades  
 a l'acord

La secretària  
*Teresa Prat*  
 M. Teresa Mantó i Prat

	NO EDIFICABLE
	PLANTA BAIXA
	PB+1
	PB+2
	PB+3
	PB+4
	PB+5 i +

**HE RESOLT:**

ESTIMAR el requeriment previ al recurs contenciós administratiu formulat per l'Ajuntament del Masnou, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació al rànquim antic i exemple de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

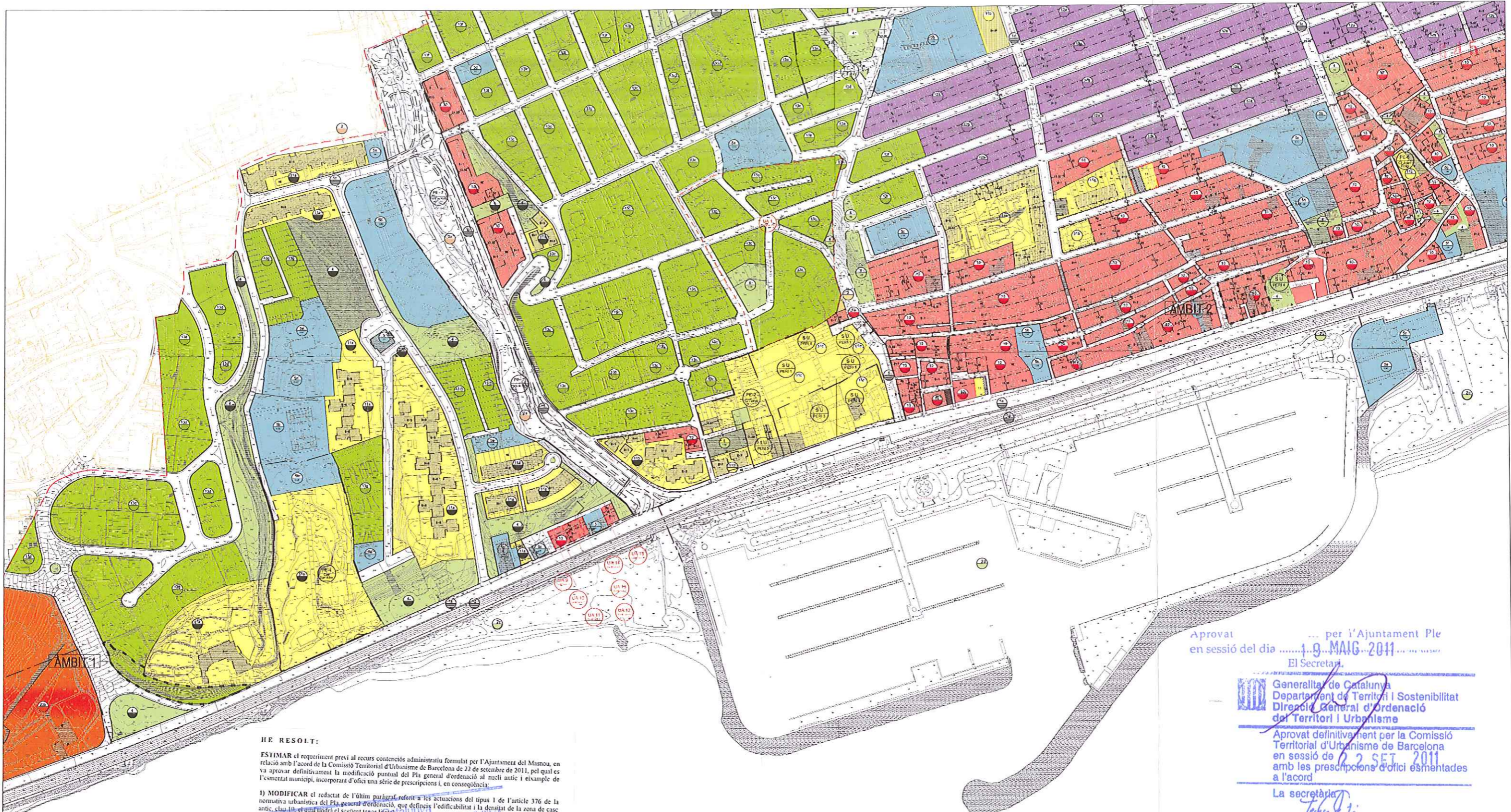
1) MODIFICAR el redactat de l'últim paràgraf referit a les actuacions del tipus 1 de l'article 376 de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació, que defineix l'edificabilitat a la densitat de la zona d'ús antic, clau 10, el qual tindrà el següent tenor literal:

*"La implantació d'una programació plurifamiliar segons el model de 70 m<sup>2</sup> habitatge vers d'aplicació en espais d'una amplada igual o superior a 10 m, en què pugui ser objecte de protecció del patrimoni arquitectònic mitjançant la seva inscripció en el registre de béns d'interès cultural, amb un Bg o Bg1 es destinaran a aparcar-se."*

2) MODIFICAR el contingut de l'apartat 3b2) de l'article 271 de la normativa urbanística, referit a la regulació general de l'aparcament, que queda redactat de la següent forma:

*b2) Les obres d'ampliació i/o gran rehabilitació que, mantenint les façanes existents, es realitzin a façanes amb unes façanes iguals o superiors a 5 m que no tinguin l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge con és el cas de les unitats d'habitatge amb planta baixa garatge (Bg o Bg1), i que donin lloc a edificis d'habitatges conjuntius i plurifamiliars estaran exemptes de la reserva d'aparcament sempre i quan s'inclouguin dins de l'edifici d'habitatge, en el PEPPA O-2, en tant que corresponen als drets protegits con a conjunts en el PEPPA i/o que corresponen a drets de dret d'habitatge essencial. Quan els drets de mobilitat i d'ús que s'incorporen realitzin les obres formi part d'un conjunt protegit en el PEPPA, l'edificació haurà de preservar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més endavant dins d'aquest article."*





Aprovat per l'Ajuntament Ple  
 en sessió del dia 19 MAIG 2011  
 El Secretari

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 SET 2011 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord

La secretària  
 M. Teresa Manté i Prats

**II E RESOLT:**

ESTIMAR el requeriment previ al recurs contenciós administratiu formulat per l'Ajuntament del Masnou, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació al nucli antic i exemple de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

- 1) MODIFICAR el redactat de l'últim paràgraf referent a les actuacions del tipus 1 de l'article 376 de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació, que defineix l'edificabilitat i la densitat de la zona de case antic, clau 10, i que té el següent text:
 

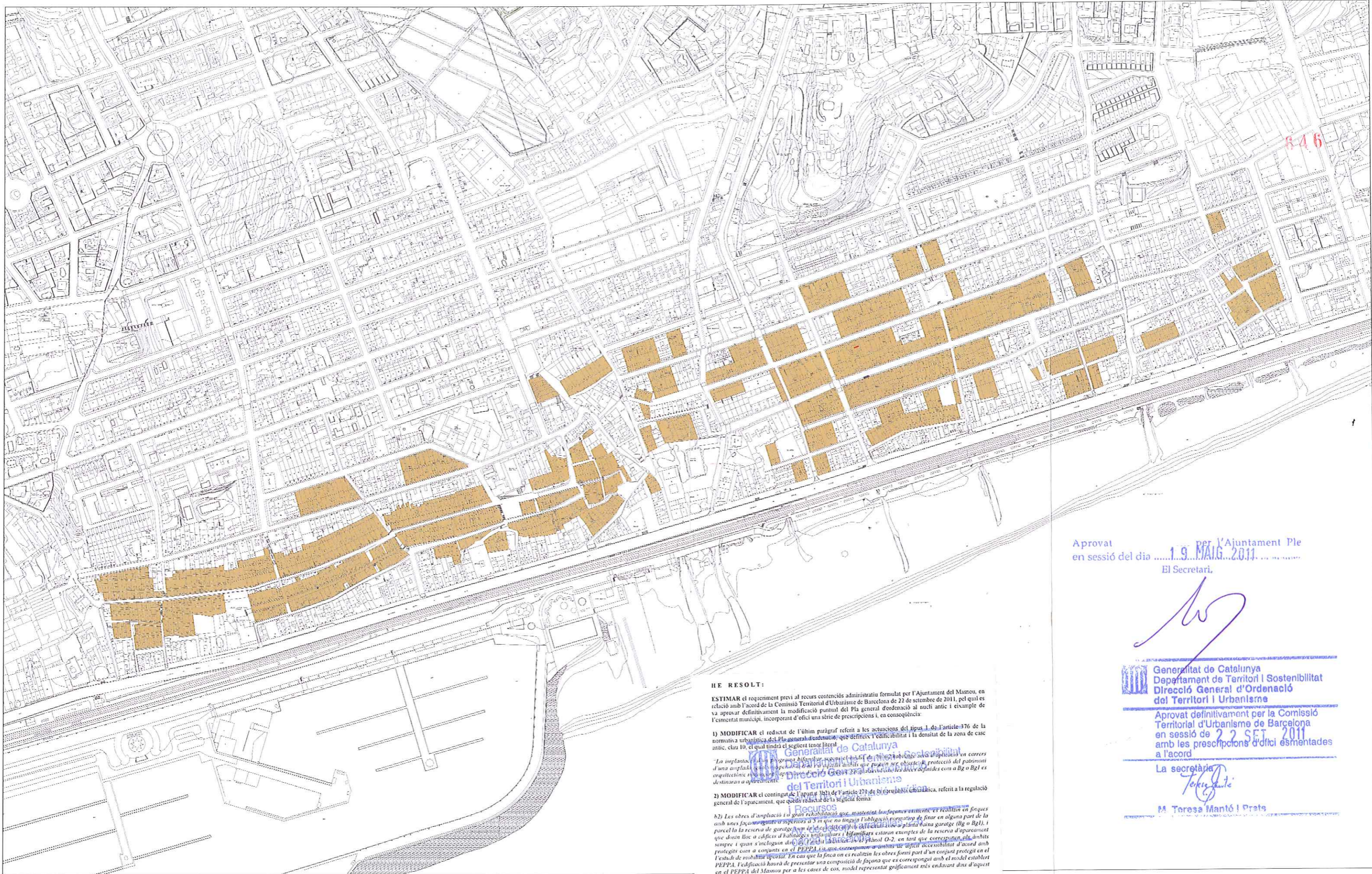
*"La implantació d'un programa habitatge amb un índex de 70 m<sup>2</sup>/ha serà d'aplicació en carrers d'una amplada igual o superior a 6 m i a aquells carrers que puguin ser objecte de protecció del patrimoni arquitectònic, històric i artístic de caràcter especial. En qualsevol cas, les àrees definides com a Bg o Bgl i es destinaran a parcel·les de tipus Bg o Bgl."*
- 2) MODIFICAR el contingut de l'apartat 101 de l'article 271 de la normativa urbanística, referent a la regulació general de l'aparcament, que queda redactat de la següent forma:
 

**REQUISOS**

b2) Les obres d'ampliació i/o gran rehabilitació que, mantenint les façanes existents, es realitzin en finques amb unes façanes totals superiors a 5 m que es trobin en zones urbanístiques definides per la normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge com a condició de llicència, s'han de delimitar amb una línia de 10 cm de gruix de ciment i que haurà de tenir un espai de 2,5 m de profunditat i un espai de 2,5 m de longitud. En cas que la finca on es realitzin les obres formi part d'un conjunt protegit en el PEPPA, l'ajuntament haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més endavant dins d'aquest article."

**CLAUS IDENTIFICATIVES DE LES ZONIFICACIONS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Sistema de Comunicacions           <ul style="list-style-type: none"> <li>1a Xarxa viaja territorial</li> <li>1b Xarxa viaja bàsica</li> <li>1c Xarxa viaja secundària</li> <li>1d Xarxa viaja urbana</li> <li>1e Xarxa de carrers rurals</li> <li>1f Protocol del sistema viari</li> <li>1g Xarxa ferroviària</li> </ul> </li> <li>2 Sistema Hidrològic i litoral           <ul style="list-style-type: none"> <li>2a Riera i torrent</li> <li>2b Protecció del sistema hidrològic</li> <li>2c Plaça</li> <li>2d Sistema portuari</li> </ul> </li> <li>3 Sistema de serveis bàsics</li> <li>4 Sistema d'espais lliures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 Sistema d'Equipaments           <ul style="list-style-type: none"> <li>5a Equipament servei de base</li> <li>5b Equipament educatiu</li> <li>5c Equipament sanitari-assistencial</li> <li>5d Equipament sociocultural</li> <li>5e Equipament esportiu</li> <li>5f Equipament ad-hoc</li> <li>5g Equipament de serveis urbans</li> <li>5h Equipament polivalent</li> </ul> </li> <li>6 Zona de Case Antic           <ul style="list-style-type: none"> <li>6a Zona 10 Case antic genèric</li> <li>6b Zona 10a Case antic (cases d'en Pujol)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 Zona de Volumetria Definida           <ul style="list-style-type: none"> <li>7a Subzona 11a procedent Pla parcial o Ordenació Pa</li> <li>7b Subzona 11b conjunt consolidat</li> <li>7c Subzona 11c volumetria ordenada en el P. Parcial P. Especial o E. de Detall corresponent</li> </ul> </li> <li>8 Zona d'Exemple           <ul style="list-style-type: none"> <li>8a Subzona 12a Res de doble línia</li> <li>8b Subzona 12b Res amb pati interior - Tipus 1</li> <li>8c Subzona 12c Res amb pati interior - Tipus 2</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>9 Zona de Clutat Jardí           <ul style="list-style-type: none"> <li>9a Subzona 13a Intensiva plurifamiliar genèrica</li> <li>9b Subzona 13a-1 Intensiva plurifamiliar tipus 1</li> <li>9c Subzona 13b Intensiva unifamiliar</li> <li>9d Subzona 13c Semintensiva unifamiliar genèrica</li> <li>9e Subzona 13a-1 Semintensiva unifamiliar tipus 1</li> <li>9f Subzona 13a-2 Semintensiva unifamiliar tipus 2</li> <li>9g Subzona 13a-3 Semintensiva unifamiliar tipus 3</li> <li>9h Subzona 13a Semintensiva unifamiliar tipus 4</li> <li>9i Subzona 13a-1 Intensiva amogenerada</li> <li>9j Subzona 13a-1 Intensiva amogenerada genèrica</li> <li>9k Subzona 13a-1 Semintensiva amogenerada tipus 1</li> <li>9l Subzona 13a-2 Semintensiva amogenerada tipus 2</li> <li>9m Subzona 13a-2 Intensiva amogenerada</li> </ul> </li> <li>10 Zona Industrial           <ul style="list-style-type: none"> <li>10a Subzona 14a Urbana</li> <li>10b Subzona 14a-1 Urbana Tipus 1</li> <li>10c Subzona 14b Altitud intensiva</li> <li>10d Subzona 14b-1 Altitud intensiva tipus 1</li> <li>10e Subzona 14b-2 Altitud intensiva tipus 2</li> <li>10f Subzona 14b-3 Altitud intensiva tipus 3</li> <li>10g Subzona 14b-4 Altitud intensiva tipus 4</li> </ul> </li> <li>11 Zona Industrial - Terçat           <ul style="list-style-type: none"> <li>11a Subzona 15a Terçat</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 Zones Especials           <ul style="list-style-type: none"> <li>12a Subzona 16a Front Marítim</li> <li>12b Subzona 16b Servei i turisme</li> </ul> </li> <li>13 Zona Rural           <ul style="list-style-type: none"> <li>13a Subzona 20a Ús agrícola-embarader</li> <li>13b Subzona 20b Zona turística</li> <li>13c Subzona 20c Recuperació forestal</li> </ul> </li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



846

Aprovat en sessió del dia 1.9 MAIG 2011 per l'Ajuntament Ple  
El Secretari,

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

---

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 SET 2011 amb les prescripcions d'ofici esmentades a l'acord

---

La secretària  
  
M. Teresa Mantó i Prats

**HE RESOLT:**

ESTIMAR el requeriment previ al recurs contenciós administratiu formulat per l'Ajuntament del Masnou, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de setembre de 2011, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació al nucli antic i exemple de l'esmentat municipi, incorporant d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

- 1) MODIFICAR el redactat de l'últim paràgraf referit a les actuacions del tipus 1 de l'article 376 de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació, que defineix l'edificabilitat i la densitat de la zona de case antic, clau 10, el qual tindrà el següent tenor literal:  
*"La implantació de programes bifamiliars segons el Pla de 1962, amb ús de tipologia de tipus B1 o B2, en carrers d'una amplada de 10 m i més, i en altres carrers que puguin ser objecte de protecció del patrimoni arquitectònic i urbà, i que s'incloguin dins del PEPPA, en els casos que les dades definides com a B1 o B2 es destinaran a apartaments."*
- 2) MODIFICAR el contingut de l'apartat 3b) de l'article 271 de la normativa urbanística, referit a la regulació general de l'aparcament, que queda redactat de la següent forma:  
*b2) Les obres d'implantació i/o gran rehabilitació que, mantenint les característiques, es realitzin en finques amb una façana superior a 3 m que no tinguin l'obligació normativa de fixar en alguna part de la parcel·la la reserva de garatge, han de tenir el mínim de 10 places de garatge (B1 o B2), i que donin lloc a edificis d'habitatges unifamiliars i bifamiliars estaran exemptes de la reserva d'aparcament sempre i quan s'inclouen dins del PEPPA i s'incloguin dins del pla 0-2, en tant que correspongui als àmbits protegits com a conjunts en el PEPPA i/o als espais d'ús públic de difícil accessibilitat d'acord amb l'estudi de mobilitat oficial. En cas que la finca on es realitzin les obres formi part d'un conjunt protegit en el PEPPA, l'edificació haurà de presentar una composició de façana que es correspongui amb el model establert en el PEPPA del Masnou per a les cases de cos, model representat gràficament més enllà d'aquest article."*

