# PLAN PARCIAL 10
# LLEVANT

# EL MASNOU (BAIX MARESME)

**FD-01354**

Sexta versión. Febrero de 2002

**PROMOTOR**
URBAGEST, S.A.
Rep. D. PEDRO LUIS ROLDÁN FERNÁNDEZ

**ARQUITECTE**
ESTUDI D'ARQUITECTURA FERNÀNDEZ & DOMINGO S.L.
Rep. JORDI FERNÀNDEZ i JOVAL

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

# PLAN PARCIAL 10 LLEVANT

## EL MASNOU (Baix Maresme)

## ÍNDICE

1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN

1.1 Situación y ámbito.
1.2 Topografía, estado actual y usos.
1.3 Situación respecto al Plan general de Ordenación Urbana.
1.4 Situación respecto a las infraestructuras y servicios.
1.5 Estructura de la propiedad

2. MEMORIA DE LA ACTUACIÓN

2.1 Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan.
2.1.1 Concreción cesión aprovechamiento medio.
2.2 Objetivos y criterios de la ordenación
2.3 Descripción de la ordenación

2.3.1 Estructura global de la ordenación
2.3.2 Sistema viario
2.3.3 Sistemas de equipamientos y espacios libres
2.3.4 Suelo de uso privado y edificación
2.3.5 Redes de servicios

2.4 Sistema de actuación. Administración actuante.
2.5 Procedimiento para su aprobación

2.5.1 Aprobación inicial
2.5.2 Aprobación provisional
2.5.3 Aprobación definitiva

3. CUADROS DE DATOS

3.1 Cuadro de características del Plan
3.2 Cuadro de características del suelo privado
3.3 Cuadro comparativo de superficies y estándares

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

**4. ORDENANZAS REGULADORAS**

4.1 Disposiciones generales
4.2 Régimen urbanístico del suelo
4.3 Normas particulares para las zonas y sistemas

**5. PLAN DE ETAPAS**

**6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

6.1 Coste de las obras de urbanización
6.2 Repercusión de los costes de urbanización
6.3 Fondos disponibles

**7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

| | | |
|---|---|---|
| A1. | Situación y emplazamiento. | *E: 1/5.000* |
| A2. | Relación con el planeamiento general. | *E: 1/5.000* |
| A3. | Estado actual: topográfico, usos del suelo y catastral. Sector A y Sector B | *E: 1/1.000* |
| A4. | Vialidad. | *E: 1/1.000* |
| A5. | Zonificación. Sector A. | *E: 1/1.000* |
| A6. | Zonificación. Sector B. | *E: 1/1.000* |
| A7. | Parcelación de la edificación ( Plano suprimido al incorporarse en el plano de ordenación A8.). | *E: 1/1.000* |
| A8. | Ordenación de la edificación | *E: 1/1.000* |
| A9. | Alcantarillado. | *E: 1/1.000* |
| A10. | Energía eléctrica y alumbrado público | *E: 1/1.000* |
| A11. | Agua, riego y contraincendios | *E: 1/1.000* |
| A12. | Gas natural | *E: 1/1.000* |
| A13. | Telefonía y telecomunicaciones por cable. | *E: 1/1.000* |

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

## Sector La Colomina. El Masnou

***Objetivo de la nueva ordenación:***

Las observaciones efectuadas por la Comisión de Urbanismo de Barcelona en su acuerdo de fecha 15 de enero de 2002 explican la reconsideración que se propone y se presenta a informe de servicios técnicos de la Comisión, por si se considera adecuada, darle tramite municipal. La nueva propuesta introduce unos nuevos criterios de ordenación que se describen a continuación:

1.- La propuesta traslada el vial que atraviesa el sector de norte a sur, en paralelo hacia el interior de la finca, para salvaguardar la isla de tierra y árboles que existen y que separa la finca de los cultivos situados a poniente. Este espacio libre se acentúa en la isla inferior de la finca para organizar un sendero para peatones que se une después con el corredor biológico emplazado a lo largo de la riera del Forn.

2.- Las zonas para equipamiento público dentro del sector de la Colomina se han situado junto a la zona deportiva municipal, a fin de permitir su ampliación. Con esta finalidad se procederá a la cobertura del torrente del Gajo o Gayo que nace en este lugar y se establecerán dos terrazas niveladas, una con el campo de fútbol y la otra con la pista polideportiva. La extensión de la nueva zona deportiva es de 3.592 m² que corresponden a los metros de mas con los que se amplia la zona deportiva.

3.- El plan da continuidad a la zona de ciudad jardín situada sobre las calles de Gaietà Buigas y de Abat Escarré. Esto se hace tanto para ser más idóneo el emplazamiento para la calidad de aquellas casas, como para adaptarse mejor la nueva edificación, a las acentuadas pendientes del terreno en aquel punto de mediodía-poniente, y además, al ser esta parte del sector la más visible al subir por la avenida John F. Kennedy, o también conocida por carretera de Teià, lo que tiene que hacer para efecto de la nueva tipología, menos acentuada la ocupación edificable de estos terrenos y por lo tanto también menor el impacto visual del nuevo crecimiento de la Vila. El plan ha eliminado también el trazado brusco que tenían aquellas calles y esto se ha hecho no solo por asegurar una entrada más afable y de calidad sobre el nuevo sector procedente del centro del Masnou, sino para conseguir una más fácil adaptación a las pendientes y a la configuración del terreno.

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

4.- Se ha dado cumplimiento al requerimiento de la Comisión de Urbanismo de suprimir los edificios de planta baja y cuatro plantas piso que se situaban en la zona más inferior y se han sustituido por edificios de planta baja y dos plantas piso. Los edificios se han graduado según su longitud, para reducir el impacto, el más largo se ha situado en las cotas mas bajas y el mas corto se ha situado al segundo nivel. Los emplazamientos en las cotas más altas se han situado lo mas alejado que sea factible del vial que sube en continuación de la calle Hospitalet con la finalidad de reducir su impacto sobre el paisaje. Por esta razón estos edificios se han proyectado con solo una planta baja y una planta piso. Para hacerlos menos prominentes se aprovecha el cambio repentino de pendientes que hace en este punto el terreno para situarlos en la cota inferior. La parte superior a lo largo del vial se plantara con arbolado tupido organizando unos bosquecitos que han de proteger, además, las viviendas del ruido de la calle.

5.- Se ha modificado la organización de los edificios que se sitúan en el plano superior. Se les dan unas directrices claras y regulares que los hagan más ordenados. La finalidad es suprimir el confusionismo de directrices de la primera ordenación planteada que aunque sobre el papel puede parecer mas paisajista para las dimensiones demasiado pequeñas tenia que ser fuente de desorden y de un paisaje falta de tranquilidad y claridad. La ordenación de espacios libres se ha hecho contundente. Los paseos para peatones son perpendiculares a los viales de coches y se organizan a través de plazas y paseos verdes que culminen en el jardín privado central emplazado en la parte superior del sector y con voluntad de plantar con árbol de envergadura para que la vegetación defina el nivel superior del sector y en concreto haga agradable la visión del barrio desde el mar.

6.- La composición urbana se define a través de un edificio central de planta clásica y adecuada dimensión, la finalidad de la cual es que toda la composición venga ordenada y presidida por este edificio a concebir a modo de palacio neoclásico o hotel francés que engloba un gran espacio privado de parque central, que es visible desde la vía publica desde tres puntos de vista o ejes centrales visibles. El edificio se cierra en las esquinas con el fin de que aguante, tenga corporeidad y volumen y defina con carácter el paisaje abierto que le acompaña. La voluntad es encargar este edifico a un arquitecto de prestigio y su calidad arquitectónica tiene que ser clave para la calidad final del sector.

7.- La tipología edificatoria que acompaña aquella edificación se escalona siguiendo terrazas niveladas con la finalidad que los aleros de cubierta y las cubiertas sean horizontales y la edificación siga un efecto perspectivo que se consigue emplazando los edificios más bajos y más cortos, los de menor "grado" y por tanto mas ligeros, en la parte superior

y apareciendo por tanto mas esponjado, y van ganando dimensión, sin en ningún caso romper el grado de las ciudades jardines clásicas, hasta llegar a ser edificios de planta y piso en la parte inferior. La finalidad es aligerar la visión del paisaje desde el resto de puntos de la ciudad.

8.- El edificio para equipamiento privados, al servicio de un club social de los residentes del sector y además para uso de guardería infantil y restaurante, se sitúa en el punto cerrado del sector dando la espalda al edificio auxiliar en forma de mansión que se emplaza. La finalidad es presidir el mirador panorámico previsto y emplazado en el lugar mas avanzado elevado sobre el paisaje mediterráneo abierto de viñas y campos y con una clara visión de la línea de costa y del mar. El edificio para equipamientos privados será otro edifico representativo que se situara en la directriz de la bisectriz del edifico central, con la finalidad que pueda ser contemplado de escorzo y siguiendo el montículo que hace en este punto la directriz del terreno. El acceso al mirador, manteniendo el sector muy abierto, se encuadra a través de dos edificios en ángulo emplazados a lo largo de la calle que se dirige al edificio de equipamientos privado.

9.- El espacio libre que se situaba a lo largo de la riera del Forn por su interés medioambiental, se amplia para permitir que se constituya como un efectivo corredor medioambiental que une la sierra de Marina con las terrazas planas y arenosas de la maresma marítima. La extensión de la zona verde es de 4.227 metros cuadrados el que representa un aumento respecto de la zona planteada en la anterior propuesta. Este corredor actúa al mismo tiempo de protección del cultivo que se sitúa en la otra ribera y que se mantienen.

10.- Las directrices de las arquitecturas se han establecido teniendo en cuenta las directrices y taxonomía de los campos y con la voluntad de evitar que queden campos amplios sin sentido entre las parcelas y los limites del sector. Con esta finalidad las directrices de las vías del nuevo sector residencial y del ámbito edificables y parcelables se ajustan a la lógica, no gratuita, de las paradas de los antiguos cultivos y de las directrices de las antiguas fincas rusticas.

# 1. MEMORIA DE LA INFORMACIÓN

## 1.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO

El Plan Parcial 10 LLEVANT desarrolla un sector discontinuo definido como urbanizable por el Plan General de Ordenación Urbana de El Masnou (Maresme), comprendiendo las fincas conocidas como La Colomina, a levante del actual casco urbano consolidado, y Riqués i Vallmora, a levante del torrente Vallmora y por debajo de la autopista A-19.

El ámbito de este Plan Parcial viene definido en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana del Masnou y en los planos de información del presente Plan Parcial.

Los terrenos que desarrolla este P.P., discontinuos físicamente como ya se ha dicho anteriormente, están comprendidos en su totalidad en el término municipal de El Masnou, y son los que se describen a continuación, divididos en adelante en dos sectores, A y B:

- **Sector A:** Fincas rústicas conocidas como La Colomina, con numeración catastral 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5, situadas a levante del casco urbano y que lindan, al norte con término municipal de Teià, al este con el torrente del Forn que es a la vez límite con Teià, al sur con terrenos agrícolas, vivienda aislada y parte con el Plan Parcial 8 Sur-Este, y al oeste con el torrente del Gayo y final de las calles Hospitalet, Gaietà Buigas y Abat Escarré de El Masnou.

- **Sector B:** Finca urbana conocida como Vallmora, con referencia catastral nº 30310.05, situada en el centro del término municipal, lindando al norte con otras fincas no urbanizables y la autopista, al sur con calle de Roger de LLúria y P.P. 1 Can Jordana, al este con casco urbano (ciudad jardín y equipamientos deportivos), y al oeste con otras fincas no urbanizables, torrente Vallmora y casco urbano - ciudad jardín- (en adelante Sector B).

En cuanto al bloque La Colomina (Sector A), el PGOU le asigna uso residencial unifamiliar en ciudad jardín y plurifamiliar en volumetría específica, atendiendo a su estratégica posición en relación al casco urbano consolidado y a los importantes viales de acceso al mismo (Avda. Kennedy y su trama viaria concurrente y el Torrente del Gayo).

En cuanto a la finca Vallmora (Sector B), conjuntamente con las fincas limítrofes de similares características, el PGOU le atribuye calificación de sistema general de espacio libre público (futuro Parc Vallmora) y de equipamiento deportivo en una menor porción, este último ya construido

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

en parte.

Asimismo existirá el sistema local de red viaria en la prolongación de la calle Montevideo hasta enlazar en el cruce de las calles St. Crispi y María Canaleta y la calle Roger de Llúria ya urbanizada.

## 1.2 TOPOGRAFÍA, ESTADO ACTUAL Y USOS

Los terrenos del sector A, en su mayor parte, presentan pendiente bastante uniforme, de aproximadamente el 15 %, con caída hacia mar, más suave en su zona norte con tan solo un 6 % de pendiente. En la zona oriental, la pendiente se produce con caída hacia el este, buscando el Torrent del Forn, también bastante suave, del orden del 10%.

En la actualidad estos terrenos tienen un uso agrícola, aproximadamente en un 50 % de su superficie, dedicándose al cultivo de la viña. El resto se encuentran sin cultivar.

En cuanto a los terrenos del sector B, se configuran en bancadas o plataformas, con una pendiente promedio del 15 %, con caída de norte a sur, y su uso mayoritario es el agrícola, con cultivo de flor y hortalizas. Existe también una instalación provisional municipal de depósito de cacharrería.

En su extremo sureste se encuentran ocupados por parte de las instalaciones deportivas municipales (piscina cubierta), y en su lado sur se encuentra ya urbanizada la calle Roger de Llúria .

## 1.3 SITUACIÓN RESPECTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El Plan General de Ordenación Urbana de El Masnou fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de El Masnou el 21 de enero de 1.999 y sometido ulteriormente a información pública, el dia 6 de julio de 2.000 se procedió a la aprobación provisional, siendo aprobado definitivamente con prescripciones por la Comisión de Urbanismo el 13 de Diciembre de 2000 y se procedió en fecha 31 de Mayo de 2001 a la aprobación del texto refundido.

En este Plan, se recoge el P.P. 10 Llevant que ordena un sector discontinuo, formado por las fincas descritas con anterioridad y perfectamente delimitadas, con una extensión total de 121.878,69 m2, de los cuales 41.706,74 m2 corresponden a la finca Vallmora (Sector B) y 80.171,95 m2 a las fincas de La Colomina (Sector A), todo ello como

consecuencia de los compromisos que adquirieron el Ayuntamiento de El Masnou y los herederos de la Sra. Agueda de Martorell Fivaller, anteriores propietarios de la mayoría de los terrenos, según el Convenio urbanístico firmado el 6 de marzo de 1.998.

## 1.4 SITUACIÓN RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

La vialidad definida en el presente Plan Parcial complementa la red viaria básica fijada en el PGOU, proporcionando un correcto acceso a todas las parcelas, y se conectará con la trama ya existente (Gaietà Buigas y Abat Escarré), dando continuidad a éstas y siendo de nuevo trazado el resto de viales.

En cuánto a los servicios, la situación geográfica del sector en posición tangencial al casco urbano, permite con facilidad el enlace de los servicios necesarios para los suministros a las parcelas resultantes de la ordenación, sin que sea necesaria la construcción de infraestructuras especiales.

## 1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación se relacionan las distintas propiedades, con sus titulares y superficies, para todo el conjunto del ámbito del Plan Parcial. En el plano nº 3 se describen gráficamente todas estas propiedades.

| FINCA | TITULAR | SUPERFICIE | |
|---|---|---|---|
| **La Colomina** | | | |
| 6.1 | Josefina Sabatés i Llistar y 14 más | 2.921,66 m² | (2,40 %) |
| 6.2 | Núria Torrents i Martí | 1.766,00 m² | (1,45 %) |
| 6.3 | Núria Torrents i Martí | 5.024,00 m² | (4,14 %) |
| 6.4 | Urbagest, S.A. | 24.289,35 m² | (20,01 %) |
| 6.5 | Urbagest, S.A | 41.705,30 m² | (34,36 %) |
| | Torrente del Gayo | 4.322,58 m² | (3,58%) |

La edificabilidad derivada de la superficie del torrente del Gayo, producto de su canalización a cargo de los promotores, se distribuirá proporcionalmente entre todos los propietarios.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Vallmora** | | | |
| 30310.05 | Urbagest, S.A. | 41.339,68 m² | (34,06 %) |
| **TOTAL:** | | **121.368,57 m²** | |

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

# 2. MEMORIA DE LA ACTUACIÓN

## 2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN

La conveniencia y oportunidad del Plan Parcial se justifica de forma preferente por razones de orden urbanístico y de interés social:

1ª.- La urbanización de los terrenos objeto de este Plan Parcial suponen la preparación de suelo en óptimas condiciones para el establecimiento de edificación residencial dentro del término municipal de El Masnou. La falta de suelo y la existencia de un potente mercado potencial justifican la intervención, que tendrá un efecto compensador en la relación oferta-demanda.

2ª.- El desarrollo del sector permite efectuar una oferta de suelo residencial de calidad, con la infraestructura necesaria para el asentamiento de estas edificaciones, que incida positivamente en la economía local y evite la presión urbanística a la cual se encuentran sometidos los terrenos no calificados situados al lado del suelo urbano. Así mismo, el desarrollo de este sector contribuirá a activar el mercado de la construcción local, con todo lo que comporta en la generación de puestos de trabajos directos e indirectos.

3ª.- Se ha de destacar, y así lo recogía el Convenio urbanístico origen de este Plan Parcial, la cesión gratuita que se preve, de suelo para espacios libres y equipamientos dentro del ámbito del Plan, en proporción muy superior a la habitual y a la fijada por ley. Éllo permitirá que el Ayuntamiento disponga de inmediato de la mayoría del suelo del futuro Parc Vallmora, así como la ubicación de los equipamientos públicos que el Ayuntamiento crea necesarios.

### 2.1.1 CONCRECIÓN DEL 10% DE CESIÓN APROVECHAMIENTO MEDIO.

La cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento se efectuará en los plazos y en la forma que la ley vigente determina, en el momento de la aprobación del Proyecto de Compensación, siendo la edificabilidad correspondiente a dicho aprovechamiento, proporcional a las distintas tipologías que se valoraran a los efectos de concretar los diferentes porcentajes. En consecuencia, la determinación de la cesión del 10% del aprovechamiento medio sería, en principio, la siguiente:

- Edificabilidad en vivienda unifamiliar 2.165,20 m².
- Edificabilidad en vivienda plurifamiliar 1.567,00 m².
- Número de viviendas unifamiliares 12,7 Uds.
- Número de viviendas plurifamiliares 15,2 Uds.

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

## 2.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Tal y como se ha mencionado en el anterior apartado, cuando se justificaba la conveniencia y oportunidad del Plan, el objetivo principal de la actuación es desarrollar un sector de suelo residencial urbanizado para favorecer la implantación de nuevas edificaciones dentro del término municipal de El Masnou, atendiendo a la demanda potencial existente.

Dado por suficientemente explicado, el destino de la finca conocida como Vallmora (Sector B), en cuanto a su calificación de Sistema general de espacios libres y de equipamientos deportivos, éstos construidos en parte, y de cesión gratuita, nos referiremos de aquí en adelante, al conjunto de fincas conocidas como la Colomina (Sector A), cuyo uso es residencial, amén de las cesiones obligatorias que incorpora para los sistemas locales de equipamientos, espacios libres públicos y viales.

A continuación se mencionan los criterios generales de la ordenación:

1.- Llevar a cabo, de una manera ordenada y con el máximo respeto al relieve de los suelos, el crecimiento del núcleo urbano en el ámbito del sector A, mayoritariamente configurado por viviendas unifamiliares en hilera, i en ciudad jardín, i en viviendas plurifamiliares desarrolladas en bloque lineal, bloque puntual y en edificio-hotel con jardín comunitario central. Todos los diferentes tipos edificatorios se acompañan de amplios espacios libres y de dotaciones comunitarias, así como de la correspondiente dotación de espacios de aparcamiento.

2.- Favorecer la comunicación con el casco urbano consolidado a partir de una doble estrategia: por un lado conectando el sector por el lado oeste con la vialidad ya existente, y en segundo término conectándolo a partir de un nuevo eje central paralelo al Torrent del Gayo o Gajo que le confiera una rápida conexión con la carretera N-II y la Avda. Kennedy o carretera a Teià.

3.- Respetar al máximo la topografía existente, con suaves pendientes hacia mar, y los viales ya configurados por la estructura agrícola. La situación de las edificaciones da prioridad a la consecución de vistas al mar (orientación sur), así como la reducción al máximo de los movimientos de tierras. Así mismo, no se permite el retranqueo de las agrupaciones de vivienda en hilera, ni en planta ni en fachada o cubierta.

4.- La ubicación del solar para equipamiento municipal se fija teniendo en cuenta la situación de la zona deportiva actual para facilitar la ampliación

y mejora de algunas instalaciones que no disponen de las medidas reglamentarias.

## 2.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 2.3.1 Estructura global de la ordenación

La estructura general de la ordenación viene muy condicionada por las preexistencias físicas (la trama del casco urbano por el oeste y los dos torrentes que limitan al sector por el este y el oeste), la topografía y la orientación del terreno.

La propuesta básica que se plantea la ordenación del Plan Parcial, es recoger la idea fijada en el PGOU de marcar claramente el final del casco urbano del municipio, estableciendo una zona de protección con el suelo agrícola no urbanizable. Es por ello que no se propone una ordenación mediante calles paralelas como continuación de las ya existentes, sino que se prolongan éstas dejándose llevar por la topografía existente y reproduciendo, cuando ha sido posible, la trama de caminos trazada para el servicio de la actividad agrícola que ha ocupado hasta hace poco tiempo los terrenos objeto de ordenación.

Finalmente, la estructura de viales de servicio a las edificaciones del sector, que resultan a partir del Plan Parcial se conectan al vial perimetral principal definido por el PGOU y constituye la referida barrera con el suelo no urbanizable, a la vez que permite un acceso directo a los espacios libres públicos.

### 2.3.2 Sistema viario

La definición geométrica y la sección de los viales viene definida en el *plano nº 4 de nueva redacción en substitución del presentado en fecha 20 de julio de 2001.*

El Plan Parcial recoge como vial principal la prolongación de la calle de l'Hospitalet fijado en el PGOU, necesarios para una adecuada conexión de la nueva zona a urbanizar con el casco urbano y el vial norte sur, un vial paralelo al Torrente del Gayo, así como otros viales necesarios para un adecuado funcionamiento interno del propio sector.

En el sector **Vallmora** se define el vial que transcurre transversalmente por la zona de parque urbano y que conecta, a través del Plan Parcial Can Jordana, la calle Sant Crispí con la calle Montevideo.

En el sector **La Colomina**, el acceso desde el casco urbano o la

carretera N-II al nuevo sector urbanizable se produce por la prolongación de las calles Gaietà Buigas y Abat Escarré, de 10 m de ancho y 6,0 m de calzada, y que transcurre paralelo al Torrent del Gayo, el cual es objeto de canalización y soterramiento para permitir la ampliación de la zona deportiva cómo se hizo en su día en los tramos inferiores.

El ancho del vial perimetral de distribución interno al sector, el cual delimita el suelo urbanizable del no urbanizable, con anchos de calzada de 6 m, dispone paralelamente a lado y lado de la calzada de una acera de ancho variable en función de si la acera tiene arbolado o no.

En las calles, el arbolado, se sitúa en uno de los dos laterales, la acera con árboles tiene 2,50 m y la que no dispone de los mismos, tiene 1,50m de ancho. La posición de la acera con árboles es función de la acera que tiene sol o del tipo de edificación al que da frente la calle.

En los dos casos la acera será tratada con pavimentos y mobiliario urbano, dispuesta como senda de paseo, por las excelentes vistas de que disfruta.

Además, interiormente al sector, existe el vial diagonal (de 10 m de ancho), que facilitan el acceso al equipamiento privado dispuesto de espaldas a la mansión existente y evitando las medianeras de las edificaciones auxiliares de aquella construcción.

Todos estos viales son de uso público *(clave 1)* y se efectuará la correspondiente cesión al Ayuntamiento, una vez ejecutados.

Asimismo se prevén una serie de espacios como reserva de vialidad situados en una teórica prolongación de distintos viales (ver plano 4, a puntos). La función de estas reservas es unir la zona de la ciudad consolidada con este plan parcial con las zonas a desarrollar más al norte del mismo ya en el término municipal de Teià o dar acceso a las zonas agrícolas colindantes.

### 2.3.3 Sistemas de equipamiento y espacios libres públicos

El Plan Parcial incluye, como ya se ha citado anteriormente, terrenos calificados para Sistema general, tanto de espacios libres como de equipamiento, y que conjuntamente con la calle Roger de Llúria ya ejecutada y el vial de nueva apertura constituyen la totalidad del Sector B. La zona de equipamientos se halla parcialmente ocupada por parte de las instalaciones deportivas municipales (piscina cubierta), de acuerdo se supone con los pactos realizados en su día con los anteriores propietarios.

Los sistemas locales se disponen en el Sector A y se sitúan estratégicamente, tanto en relación con su fácil acceso, como a su situación en relación a la zona verde pública y al conjunto del sector. El espacio libre público (zona verde) se sitúa ocupando la totalidad del extremo sudeste del Sector A, y sirve de espacio de protección y transición con el suelo no urbanizable y la mansión existente en este punto de gran calidad arquitectónica e incluida en el catálogo de patrimonio protegido.

El detalle de las superficies para estos sistemas se expresa en el siguiente cuadro:

| | Sector A | Sector B |
|---|---|---|
| Espacios libres (clave 4) | 13.044,00 m² | 31.617,35 m² |
| Equipamientos *(clave 5a)* | 3.592,00 m² | 6.259,70 m² |
| Vialidad *(clave 1d)* | 13.172,09 m² | 3.462,63 m² |
| Reserva vialidad *(clave 1d)* | 650,80 m² | |

### 2.3.4 Suelo de uso privado y edificación *(ver planos nº 5, 6 y 8)*

Los planos 7 y 8 se han refundido en un solo plano número 8 en el que se delimitan la ordenación de volúmenes y la parcelación. El plano 6 de zonificación del sector de Vallmora se mantiene con el plano original de Febrero de 2001.

Hay seis tipos de suelo de uso privado:

- Suelo destinado a uso residencial unifamiliar en ciudad jardín. Manzanas tipo **A**
- Suelo destinado a uso residencial unifamiliar en hilera. Manzanas tipo **B**
- Suelo destinado a uso residencial plurifamiliar en bloque lineal. Manzanas tipo **C1 C2**.
- Suelo destinado a uso residencial plurifamiliar en bloque puntual. Manzanas tipo **C3**.
- Suelo destinado a uso residencial plurifamiliar en edificio – hotel con jardín mancomunado central. Manzana tipo **C4**.
- Suelo destinado a dotaciones privadas para restaurante, club social y guardería maternal *(clave 11c)*

Todas las zonas plurifamiliares se delimitan a través de las manzanas tipo **C** del plano 8.
El primero de estos tipos ocupa la parte con mayor pendiente y más visible desde la ciudad y constituye una prolongación del tipo edificatorio, pero con una parcela algo mayor de la existente, con una

superficie media de 500 m2 por parcela, manzanas A-1, A-2 y A-3; el segundo de los tipos constituye la mayor parte del sector superior de la Colomina y se delimita con las claves B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, y B-6;.

La edificación para vivienda plurifamiliar y con características físicas parecidas a las de la edificación unifamiliar en hilera, se sitúa en las manzanas C-1 y C-2, inferiores, las manzanas situadas más al sur del sector. Se trata de los terrenos con menor pendiente natural lo que permite un fácil emplazamiento de estas edificaciones.

El resto del techo edificable se sitúa a lo largo de la calle que une las dos partes del sector, la parte baja con la meseta superior y es una edificación de solo planta baja y una planta piso con cuatro viviendas por rellano. Corresponde a la manzana C-3. Los cuatro edificios se escalonan uniformemente para asegurar que la planta superior posea vistas por encima del cuerpo superior de la edificación inferior.

Finalmente el último tipo de edificio de vivienda plurifamiliar lo constituye una edificación que persigue, por volumen y posición dentro de la ordenación general, ordenar la composición urbana de todo el desarrollo superior. La edificación con su gran jardín central ordena la estructura de los espacios libres y de las plazas jardín de estructuración del tejido residencial de casas en hilera. La altura de la edificación es inferior a 10 metros por lo que no es mayor que la admitida para la edificación unifamiliar. Corresponde a la manzana delimitada como C-4 en el plano 8 del plan Parcial.

En cuanto a los suelos libres adscritos a la edificación en hotel con jardín central su finalidad es organizar la composición urbana general de modo que el parque a construir con árboles de alto fuste domine la perspectiva general del sector.

### 2.3.5 Redes de servicios

Las características de trazado y de naturaleza de las redes de servicios, se reflejan en los planos 9 a 13. Éste es el esquema a partir del cual se desarrollará el correspondiente proyecto de urbanización, el cual definirá, en detalle, la totalidad de sus características.

**1. Alcantarillado:**

La red de alcantarillado seguirá el trazado de los viales, tal y como se especifica en el plano *nº 9 substituido*. Se prevé la construcción de pozos de registro en los extremos de los ramales, en los cruces y en los cambios de dirección, así como en los tramos rectos, dispuestos de forma regular.

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

La red será separativa, enlazando la red de aguas residuales a la ya existente del núcleo urbano, y la red de pluviales servirá para alimentar el freático y el riego de parques. En particular el sobrante se dirigirá al torrent del Forn . El colector general se conectará con los tramos inferiores del P.P. Can Barrera y Voramar, este último ya ejecutado.

La parte de la red de pluviales que debido a las pendientes naturales del terreno no pueden conectar con el Torrent del Gayo, se canalizarán hasta el lecho de la riera de Teiá debido a su ubicación en el fondo de aquella ladera.

**2. Energía eléctrica:**

Se prevé la construcción de dos estaciones transformadoras, según las indicaciones facilitadas por la compañía suministradora. El suministro en baja tensión a las parcelas se hará a partir de las citadas estaciones. Toda la instalación transcurrirá por debajo de las aceras, tal como se especifica en el *plano nº 10 substituido*.

Todas las características de la instalación, tipo de sección y material de los conductores y demás condicionantes se proyectarán teniendo en cuenta las normativas y prescripciones señaladas en el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión de 20 de Septiembre de 1973 (BOE de 9 de Octubre de 1973) y instrucciones complementarias vigentes.

Todas las redes de alimentación partirán del cuadro general de mando y protección de baja tensión instalada dentro de las E.T.

Los materiales cumplirán con las especificaciones de las normas UNE que le correspondan y que sean de obligado cumplimiento en la instrucción MI-BT-044.

2.1 Suministro.

El suministro eléctrico será realizado por la compañía mediante cuatro transformadores situados dentro las dos estaciones transformadoras distribuidas correctamente y que sean capaces de asegurar el consumo previsto en el presente proyecto.

A partir de las estaciones transformadoras se generan líneas de distribución para alimentar todos los edificios.
Se prevé en 2.240 Kw. la potencia total a instalar para el total de 152 viviendas en edificios plurifamiliares y 127 viviendas unifamiliares con un grado de electrificación alto.

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

**3. Red de abastecimiento de agua:**

La red de distribución de agua se conectará a la del casco urbano, y se distribuirá siguiendo el trazado de las calles y por debajo de las aceras *(plano 11) substituido.* Ésta incluirá también las bocas de riego y los hidrantes de protección contra incendio necesarios para la seguridad y mantenimiento del sector, de acuerdo con lo que determina la legislación vigente y según se representa en este plano.

Asimismo se garantizará un caudal mínimo de 250 litros por habitante y día.

En todas las derivaciones generales se preverán válvulas de compuerta para aislar los diferentes tramos de la red durante las reparaciones o construcción de acometidas a las viviendas o los edificios.

3.1 Tuberías de distribución:

Las tuberías de distribución cumplirán el Pliego de prescripciones técnicas general para tuberías de abastecimiento de aguas "Orden 28 de Julio de 1974" M.O.P.V. (BOE Art. 236 del 2 de Marzo y 30 de Octubre de 1974.

**4. Red de abastecimiento de gas natural:**

Desde la red general de la compañía derivaran los ramales que recorrerán enterrados por las calles nuevas. De estos nuevos ramales derivaran las diferentes acometidas de alimentación a las edificaciones. (Plano 12) substituido para ajustar a la nueva ordenación.

La red general de gas natural, que conectará con la de la Compañía Suministradora actual y se situará por delante de las viviendas, la realizará una empresa autorizada por Gas Natural.

Se prevé una potencia a cada vivienda de 27.000 kcal/h. (20.000 por la caldera mural y 7.000 de la encimera)

**5. Alumbrado público:**

Se hará mediante columnas con brazo en las calles principales y por columnas con elemento difusor en el resto, independientemente de aquellos elementos especiales (balizas y proyectores), que puedan instalarse en las zonas verdes. Dispondrá de cuadro de conexión y control para todo el sector y las instalaciones serán subterráneas, *(plano 10).*

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

La iluminación de los viales se realizará a base de dos circuitos y mediante puntos de luz que consigan un nivel de iluminación superior a 15 lux con una reducción del 50% del consumo para ahorro energético a partir la hora que el municipio establezca.

La potencia instalada será aproximadamente de 15 kw.

Esta potencia se incrementará por 1,8 en el momento de encendido, lo que supone una potencia total a contratar de 27 kw.

El alumbrado público tendrá en cuenta la legislación y normativa sobre protección contra la contaminación foto lumínica.

**6. Red telefónica y de telecomunicaciones por cable:**

La red telefónica será enterrada y se distribuirá de acuerdo con la normativa vigente, siguiendo la misma distribución que la red de agua.

Todas las conexiones a las redes se realizarán de acuerdo con las recomendaciones de las compañías y los servicios municipales correspondientes.
En este Plan Parcial para 279 viviendas se ha previsto un mínimo de 782 líneas telefónicas ( 279 viviendas x 2 líneas x 1,4 reserva) para poder abastecer toda la zona, y teniendo en cuenta la reserva de líneas que hay que dejar. Se ha de tener también en cuenta las otras instalaciones de telecomunicaciones que se suministraran en instalaciones terrestres. Para estas instalaciones se preverán los tubos de paso de las líneas, y se dejarán preparados para que las nuevas operadoras, puedan pasar sus canalizaciones.

Las antenas receptoras de TV, tanto convencional como parabólicas, serán comunitarias y centralizadas, realizándose la distribución de la señal mediante cableado que discurrirá por la red de telecomunicaciones subterránea antes mencionada.

Los esquemas y recorridos de todos los servicios antes descritos pueden apreciarse en el *plano nº 13 substituido para ajustarlo a la nueva ordenación*.

## 2.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

El sistema por el cual se desarrollará el presente Plan Parcial será el de compensación. La entidad urbanística receptora de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita para espacios libres, equipamientos y viales, así como los procedentes del 10 % de aprovechamiento medio es el

Ayuntamiento de El Masnou.
El plan por el hecho de haberse tramitado de acuerdo con la ley 1/1990 sigue su trámite y ejecución de acuerdo con aquella ley. Según los artículos 176 y 177 del Texto Legal Refundido vigente en Catalunya en materia urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/1990 de 12 de julio, el sistema de compensación comporta que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, realizan a su cargo la urbanización en los términos que determina el propio Plan o el acuerdo aprobatorio del mismo, y se constituyen en Junta de Compensación, excepto en el caso en que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. El propio Ayuntamiento de El Masnou, como titular del 10 % del aprovechamiento medio, participará en los costes de urbanización en la referida proporción.

## 2.5 PROCEDIMIENTO PARA SU APROBACIÓN

Tramitación de los Planes Parciales:

Los objetivos básicos en el procedimiento para la aprobación de los planes parciales son, según la aplicación de la Ley 1/1990 de 12 de julio, del Texto Legal Refundido vigente en Catalunya en materia urbanística *(art. 60-62):*

*1.- Aprobación inicial e inicio del plazo de información pública.*
*2.- Aprobación provisional.*
*3.- Aprobación definitiva.*

### 2.5.1 Aprobación inicial

La Corporación municipal, dentro de los cuarenta y cinco días siguientes a la entrada del expediente completo en su registro, habrá de tomar el acuerdo que legalmente deba entre los siguientes *(art. 62.1)*:

- aprobación inicial.
- suspensión de la aprobación inicial.
- denegación de la aprobación inicial

Antes de la adopción del acuerdo, el preceptivo informe de los servicios técnicos y jurídicos se tendrá que referir exclusivamente al análisis del cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, al desarrollo del Plan General, a los criterios de ordenación física propuestos, a las previsiones de suelo de cesión obligatoria y gratuita y a las previsiones para agilizar la gestión *(art. 60.1)*.

Los acuerdos de suspensión de la aprobación inicial han de señalar las deficiencias que sea necesario mencionar, y una vez subsanadas éstas,

el acuerdo de aprobación inicial habrá de ser adoptado dentro de los treinta días siguientes al de la nueva presentación del proyecto enmendado en el Registro general *(art. 60.2)*.

Si habiendo transcurrido el plazo de cuarenta y cinco días a que se refiere el primer párrafo, la Corporación o bien el organismo competente no ha comunicado la aprobación, suspensión o denegación inicial del Plan Parcial, el promotor podrá presentar la solicitud, acompañada de toda la documentación, en el registro de la Comisión de Urbanismo competente, la cual se subrogará en el lugar del organismo competente para realizar la aprobación inicial *(art. 61.1)*.

Una vez aprobado inicialmente el Plan Parcial, ha de ser sometido a información pública durante un mes, y el edicto correspondiente ha de ser remitido para su publicación reglamentaria en el plazo máximo de los diez días siguientes al de la adopción del acuerdo *(art. 60.3)*.

### 2.5.2 Aprobación provisional

Una vez emitido el informe de las alegaciones presentadas en el plazo de información pública, la Corporación aprobará provisionalmente el Plan, con las modificaciones que procedan, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la publicación del acuerdo inicial o de la publicación de la prórroga del plazo de información pública, si así se adopta *(art. 60.4)*.

### 2.5.3 Aprobación definitiva

A continuación, y en el plazo máximo de un mes, el Proyecto debe someterse al organismo competente (Comisión de Urbanismo) para su aprobación definitiva. Este Proyecto debe presentarse en forma de Texto Refundido y debe incluir las enmiendas aceptadas con el fin de que sea examinado en todos los aspectos, y resuelto dentro de los tres meses siguientes al ingreso del expediente en el Registro general.

Si una vez transcurrido este plazo, la resolución que corresponda no ha sido comunicada al Ayuntamiento y al promotor, se entenderá que ha sido aprobado por silencio administrativo.

# 3. CUADROS DE DATOS

## 3.1 CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

| CONCEPTO | TIPO | TOTAL M2 | % | SECTOR A | SECTOR B |
|---|---|---|---|---|---|
| **SUELO PÚBLICO** | | | | | |
| | ESPACIOS LIBRES | 44.661,35 | **36,80** | 13.044,00 | 31.617,35 |
| | EQUIPAMIENTOS | 9.851,70 | **8,12** | 3.592,00 | 6.259,70 |
| | RED VIARIA | 16.634,72 | **13,70** | 13.172,09 | 3.462,63 |
| | RESERVA VIALIDAD | 650,80 | **0,54** | 650,80 | |
| **TOTAL SUELO PÚBLICO** | | **71.798,57** | **59,16** | **30.458,89** | **41.339,68** |
| **SUELO PRIVADO** | | | | | |
| | **UNIFAMILIAR EN ciudad jardín** | ***10.185,00*** | **8,39** | ***10.185,00*** | |
| A1 | | 1.345,00 | | 1.345,00 | |
| A2 | | 5.408,00 | | 5.408,00 | |
| A3 | | 3.432,00 | | 3.432,00 | |
| | **UNIFAMILIAR EN HILERA** | ***23.225,00*** | **19,14** | ***23.225,00*** | |
| B1 | | 4.460,00 | | 4.460,00 | |
| B2 | | 2.555,00 | | 2.555,00 | |
| B3 | | 3.066,00 | | 3.066,00 | |
| B4 | | 5.830,00 | | 5.830,00 | |
| B5 | | 3.077,00 | | 3.077,00 | |
| B6 | | 4.237,00 | | 4.237,00 | |
| | **PLURIFAMILIAR en bloque lineal** | ***5.883,00*** | **4,85** | ***5.883,00*** | |
| C1 | | 2.850,00 | | 2.850,00 | |
| C2 | | 3.033,00 | | 3.033,00 | |
| C3 | **PLURIFAMILIAR en bloque puntual** | ***3.240,00*** | **2,67** | ***3.240,00*** | |
| C4 | **PLURIFAMILIAR en edificio - hotel** | ***5.281,00*** | **4,35** | ***5.281,00*** | |
| | **Dotaciones privadas** | ***1.756,00*** | **1,44** | ***1.756,00*** | |
| **TOTAL SUELO PRIVADO** | | **49.570,00** | **40,84** | **49.570,00** | |
| **TOTAL** | | **121.368,57** | **100%** | **80.028,89** | **41.339,68** |

## 3.2 CARACTERÍSTICAS DEL SUELO PRIVADO

| Nº MANZANA | USO | M² SUELO | M² TECHO | OCUPACIÓN MAX PARCELA M² | OCUPACIÓN MAX PARCELA% | EDIFICABILIDAD NETA | NÚM. MÁX. VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A-1 | UNIFAMILIAR en ciudad jardín | 1.345 | 900 | 150 | 35% | 0,67 | 3 |
| A-2 | UNIFAMILIAR en ciudad jardín | 5.408 | 3.028 | 150 | 30% | 0,56 | 10 |
| A-3 | UNIFAMILIAR en ciudad jardín | 3.432 | 2.128 | 150 | 30% | 0,62 | 7 |
| B-1 | UNIFAMILIAR en hilera | 4.460 | 2.408 | 1.152 | 26% | 0,54 | 16 |
| B-2 | UNIFAMILIAR en hilera | 2.555 | 1.632 | 864 | 34% | 0,64 | 12 |
| B-3 | UNIFAMILIAR en hilera | 3.066 | 2.085 | 1008 | 33% | 0,68 | 14 |
| B-4 | UNIFAMILIAR en hilera | 5.830 | 3.265 | 1.584 | 28% | 0,56 | 22 |
| B-5 | UNIFAMILIAR en hilera | 3.077 | 2.308 | 1.080 | 35% | 0,75 | 15 |
| B-6 | UNIFAMILIAR en hilera | 4.237 | 3.898 | 1.944 | 46% | 0,92 | 27 |
| | | **33.410** | **21.652** | | | | **126** |
| C-1 | PLURIFAMILIAR en bloque lineal | 2.850 | 3.847 | 1.282 | 45% | 1.35 | 42 |
| C-2 | PLURIFAMILIAR en bloque lineal | 3.033 | 3.943 | 1365 | 45% | 1.30 | 36 |
| C-3 | PLURIFAMILIAR en bloque puntual | 3.240 | 2.916 | 1.458 | 45% | 0.90 | 32 |
| C-4 | PLURIFAMILIAR en edificio hotel | 5.281 | 4.964 | 1.690 | 32% | 0,94 | 42 |
| | | **14.404** | **15.670** | | | | **152** |
| | DOTACIONES privadas | 1.756 | 666 | 351 | 20% | 0,38 | 1 |
| **TOTAL** | | **49.570** | **37.988** | **14.228** | **28,70%** | **0,766** | **279** |

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

## 3.3 Cuadro comparativo de superficies y estándares

| | P.G.O.U | % | Plan Parcial | % |
|---|---|---|---|---|
| Superficie | 121.430,00 | | 121.368,57 | |
| | | | | |
| ESTÁNDARES | | | | |
| Edificabilidad zonal | 0,313 m2 techo/m2 suelo | | 0,313 m2 techo/m2 suelo | |
| Densidad | 23 viv /Ha | | 23 viv/ha. | |
| | | | | |
| Espacios libres | 45.019,00 | 37,07 % | 44.661,35 | 36,80% |
| Equipamientos | 9.151,00 | 7,54 % | 9.851,70 | 8,12 % |
| Vialidad | 18.215,00 | 15,00 % | 16.634,72 | 13,70 % |
| Reserva de vialidad | | | 650,80 | 0,54 % |
| | | | | |
| Suelo público | 72.385,00 | 59,61 % | 71.798,57 | 59,16 % |
| Suelo privado | 49.045,00 | 40,39 % | 49.570,00 | 40,84 % |
| | | | | |
| Totales | 121.430,00 | 100 % | 121.368,57 | 100 % |

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

# 4. ORDENANZAS REGULADORAS

## 4.1 DISPOSICIONES GENERALES

### *Art. 1* Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a la totalidad del ámbito del Plan Parcial 10 Llevant de El Masnou (Baix Maresme), según se delimita en los planos normativos que integran el plan y que se acompañan.

### *Art. 2* Marco legal de referencia

Estas Ordenanzas desarrollan para el ámbito delimitado en el artículo anterior, la precisión normativa del Plan General de Ordenación Urbana de El Masnou.

En todo caso, ***todo lo que no esté expresamente regulado en estas Ordenanzas o su interpretación sea causa de dudas sobre su alcance, se estará a lo que regula el Plan General de Ordenación Urbana.***

Asimismo todo aquello que sea contradictorio entre estas ordenanzas, el PGOUM seria el que lo regule.

### *Art. 3* Definición de conceptos

Siempre que ciertos conceptos no vienen definidos de forma expresa en estas Ordenanzas, es porqué hacen referencia a los definidos en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

### *Art. 4* Desarrollo del Plan

Para el desarrollo de este Plan Parcial se podrán redactar Estudios de detalle, proyectos de reparcelación y proyectos de urbanización, los cuales respetarán, en todo caso, las determinaciones del Plan Parcial y del Plan General de Ordenación Urbana.

### *Art. 5* Estudios de detalle

Los Estudios de detalle se podrán redactar con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes, de acuerdo con el art. 65.3 del Reglamento de planeamiento.

- Ordenar volúmenes y fijar tratamientos arquitectónicos, de acuerdo con el art. 65.4 del Reglamento de planeamiento.

Los Estudios de detalle únicamente podrán redactarse afectando a una

alineación entera o a un grupo de ellas, para evitar así situaciones particulares en un mismo grupo de viviendas, que se pretende mantengan la unidad arquitectónica.

La tramitación y las determinaciones de los Estudios de detalle serán las especificadas en el Texto refundido de la legislación vigente en Catalunya en materia urbanística, 1/1990 de 12 de julio.

**Art. 6 Proyecto de urbanización**

1. El Proyecto de urbanización se referirá a la totalidad del Plan Parcial. Podrá incluir el diseño de elementos urbanos de suficiente significación y importancia.

2. El Proyecto de urbanización no puede modificar las previsiones de este Plan, y ello sin perjuicio de que puedan contemplar las adaptaciones de detalle necesarias para un mejor ajuste sobre el terreno. Las rasantes establecidas se podrán modificar si es para mejorar la adaptación a la topografía o para mejorar el trazado de las redes de servicios.

3. El Proyecto de urbanización de desarrollo del presente Plan, se deberá ajustar a lo que disponen los art. 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de planeamiento y al resto de condiciones que le sean de aplicación.

**Art. 7 Proyectos de parcelación**

De acuerdo con los art. 139 a 144 del Texto refundido de la legislación vigente en Catalunya en materia urbanística, no será necesaria licencia de parcelación puesto que la parcelación establecida en el plano nº 8 del presente Plan Parcial reúne todos los requisitos necesarios para considerarse como definitiva.

No obstante, cualquier modificación de la parcelación establecida en el plano nº 8 que suponga una variación superior al 5 % de la superficie de la parcela, comportará la obligación de redactar un proyecto de parcelación de la parte modificada, al objeto de poder obtener la correspondiente licencia.

**Art. 8 Modificaciones**

Las modificaciones de este plan deberán respetar por orden de jerarquía, las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana del Masnou y en este Plan Parcial que aquí se desarrolla, y se ajustarán a lo que prescribe el Título V del Reglamento de planeamiento.

No serán supuestos de modificación los ajustes de alineaciones y

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

rasantes que prevé el art. 5 de estas Ordenanzas, realizados mediante Estudios de detalle, y que no supongan distorsiones de forma en la estructura general del sector ni modificaciones en la superficie de las manzanas superior al 5 %. Tampoco lo serán las pequeñas variaciones de las alineaciones ocasionadas por una mejor adaptación sobre el terreno del Proyecto de urbanización, cuando no supongan modificaciones en la superficie y, por lo tanto, en la edificabilidad de las manzanas superiores al 5 %.

## 4.2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### *Art. 9* Calificación del suelo

El suelo incluido en el ámbito de este Plan Parcial se califica en zonas y sistemas.

Se entiende por zona aquella parte de terreno en la cual, y atendiendo a las previsiones del presente Plan Parcial, se pueden ejercer los derechos relativos a la edificación.

Se entiende por sistema los terrenos que, en virtud de los art. 25 y 121 del Texto refundido de la legislación vigente en Catalunya en materia urbanística, constituyen la estructura del sector y son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de El Masnou.

### *Art. 10* Zonas.

Este Plan Parcial delimita las siguientes zonas pormenorizadas, fijadas a partir de los códigos de identificación urbanística señalados en el plano y efectuados a través de tramas de colores tal como se refleja en el plano de zonificación número 5 del plan Parcial.

a) Residencial unifamiliar en hilera y/o pareadas *(manzanas B).*
b) Residencial unifamiliar en ciudad jardín (manzanas A)
c) Residencial plurifamiliar en volumetría específica *(manzanas C).*
   *En bloque lineal (C-1 y C-2)*
   *En bloque puntual (C-3)*
   *En bloque edificio – hotel con jardín central (C-4)*

### *Art. 11* Sistemas.

Sistemas según los códigos de identificación urbanística que define el *artículo 12.1* del PGOU de El Masnou:

- Sistema hidrológico y su zona de protección *(claves 2, 2b).*
- Espacios libres, parque urbano *(clave 4).*
- Equipamientos *(clave 5).*
- Espacios libres *(clave 4)*

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

- Equipamientos *(clave 5a)*
- Vialidad y su zona de protección *(claves 1d)*

## 4.3 NORMAS PARTICULARES EN LAS ZONAS Y SISTEMAS

### *Art. 12* Definición de conceptos

Parámetros que regulan la edificación referida a la calle.

*1.- Parcela*

Porción de terreno edificable que constituye una unidad registral, dotado de lindes concretos y que cumple los parámetros urbanísticos establecidos.

*2.- Parcela mínima*

Porción de terreno que es la menor posible para su consideración como finca donde construir edificación.

*3.- Frente de parcela*

Es el límite de la parcela con la calle.

*4.- Alineación de la edificación o línea de fachada*

Línea sobre la que se ha de disponer una de las fachadas de la edificación cuando su seguimiento es obligatorio . En este plan nunca la alineación de edificación coincide con la alineación de vial. En la edificación unifamiliar o plurifamiliar en hilera la alineación delimitada en los planos es la separación mínima a vial y deberá ser la misma para toda una misma unidad compositiva de edificación. En las zonas de ciudad jardín y para algunas parcelas se fija también una separación mínima

*5.- Altura reguladora máxima*

Es la altura máxima que pueden conseguir las edificaciones medida, en los planos exteriores de fachada, desde el punto de aplicación de la altura reguladora. Este punto varía según el tipo de edificación. Toma como referencia la rasante de la calle principal en las zonas de edificación en hilera o en edificio de composición unitaria tipo hotel, la del terreno exterior definitivo en el tipo de edificación en ciudad jardín y la cota de referencia en las zonas en que el plan parcial la determina de modo expreso por razón de la pendiente del terreno. La altura máxima limita el punto de intersección del plano de fachada con el arranque de

la cubierta (para el caso de cubiertas inclinadas, o en pendiente) o el plano

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

superior del último forjado ( para el caso de cubiertas o azoteas planas)

*6.- Punto de aplicación de la altura reguladora*

Es el punto desde el cual de calcula la altura reguladora máxima.

*7.-Número máximo de plantas referidas a la calle*

Es el número máximo de plantas edificables que pueden construirse por encima de la que tenga la consideración de sótano que no contabiliza a efectos de cálculo de la edificabilidad

*8.- Planta sótano*

Es aquella que está situada por debajo de la que tiene la consideración de planta baja.

*9.- Planta baja referida a la calle*

Para las zonas que refieren la posición de la planta baja a la calle es aquella cuyo pavimento se halla situado dentro de una determinada medida, por encima o por debajo, de la rasante del vial en el frente del tramo de fachada.

*10. Planta piso*

Se entiende como planta piso toda planta habitable y ocupable situada por encima de la planta baja. El espació ocupable bajo cubierta no tiene la consideración de planta piso, sinó la consideración de espacio bajo cubierta o desván.

*11. Desván*

Se entiende por desván el espacio situado debajo de la cubierta inclinada y habitable en tanto este espacio esté vinculado a la planta inferior con programa de vivienda completo. Solo se permitirá la ocupación para usos de vivienda la parte que disponga como mínimo de 1,80 m. de altura libre.

*12.- Plano de referencia*

Es un plano horizontal teórico, a aplicar a la cota de referencia fijada por el plan parcial y a partir de la cual se situará la cota de la planta baja y se medirá la altura reguladora máxima. Este plano será único para cada una de las agrupaciones de viviendas. En el caso de las casas unifamiliares en ciudad jardín la casa puede adoptar distintos planos para una total adaptación al terreno de modo que faculte al acceso libre

desde las diferentes estancias al jardín. Las normas en el caso de la

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

ciudad jardín regulan el modo de computar la edificabilidad en base a la parte de planta que sea exterior y no sótano.

*13.- Hileras*

Son las agrupaciones de viviendas en un número máximo de cuatro con excepción de las viviendas que se hallan emplazadas junto a los edificios plurifamiliares de tipo bloque que podrán llegar a ser de seis, En ningún caso se admiten retranqueos en la continuidad de los aleros de la cubierta en un mismo frente de la edificación.

*14. Volumetría específica.*

Es el tipo de ordenación en el que la edificación se ajusta a una composición de volúmenes preestablecida de forma independiente de la alineación del vial y que se regula mediante la asignación de un techo máximo para cada manzana o parcela y mediante la fijación de determinadas alineaciones vinculantes, de una altura reguladora máxima y de un número máximo de plantas. La ordenanza puede incluir criterios sobre la composición arquitectónica a cumplir por la edificación.

*15. Perímetro edificatorio*

Es el perímetro máximo dentro del cual se ha de inscribir la edificación; la línea que lo define no puede sobrepasarse, por la edificación sin incluir los cuerpos salientes.

*16. Cuerpos salientes*

Son las partes ocupables del edifico que sobresalen de la línea de edificación o del plano de fachada en su caso.
Se definen como cuerpos salientes abiertos los que no tienen cerramiento lateral fijo o móvil por encima del antepecho, el cual tendrá una altura máxima de 110 cm. por encima del pavimento.

Se definen como cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con al menos uno de sus lados con cerramientos indesmontables y fijos.

*17. Plano límite de vuelo*

Es un plano de referencia virtual paralelo al plano de fachada, y situado a una determinada distancia de aquel, hasta el cual pueden avanzar sin sobrepasarlo los cuerpos salientes de la edificación. Esta distancia puede ser distinta en los cuerpos de tipo abierto respecto de los de tipo cerrado.

*18. Altura libre o útil*

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

Es la distancia que hay desde el pavimento hasta el cielorraso o plano inferior del techo de un local o una vivienda.

*19. Alero*

Es la parte de la cubierta plana o inclinada que sobresale del plano de fachada para proteger a ésta de la acción directa de la lluvia.

*20. Verde privado*

Es el suelo libre de construcciones que rodea a éstas, con tratamiento específico de jardinería, y la titularidad del cual es privada, en régimen comunitario o no.

*21. Vial privado*

Es el suelo libre de construcciones dentro de la parcela que permite el acceso desde el vial público al sótano o planta baja de un edificio plurifamiliar, y cuta titularidad es privada, en régimen comunitario o no.

### *Art. 13* Determinaciones comunes a las zonas y sistemas

*1.* Para todo aquello que no se especifique en las presentes Ordenanzas particulares, se entiende que será de aplicación lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de El Masnou.

2.- Tipo de ordenación de la edificación

La edificación se define por el sistema de ordenación según volumetría específica a excepción de la zona residencial unifamiliar en ciudad jardín donde el tipo de ordenación es según edificación aislada. En el tipo de ordenación según volumetria específica los edificios se ajustaran a unos volúmenes que se definen con independencia de la alineación de las calles.

*3.- Parcelación*

La unidad, forma y dimensión de las parcelas se delimita en el plano nº 8. Para la zona de ciudad jardín podrá ajustarse a través de una licencia de parcelación.

*4.- Frente mínimo de parcela.*

La fachada mínima de parcela es aquella longitud de alineación de calle perteneciente a una misma parcela.

*5.- Separaciones mínimas.*

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

Los parámetros que regulan la localización relativa de las edificaciones son las separaciones mínimas que deben de darse entre edificaciones y a viales.

*6. Planta sótano*

Es la planta situada por debajo de la que tiene consideración de planta baja.

La altura libre mínima en cualquier punto de la planta sótano será como mínimo de 2,20m.

Las superficies de las plantas sótano no se computarán en la ***edificabilidad*** permitida para cada manzana o parcela. *Su* ***ocupación*** en planta podrá sobrepasar la proyección de la planta baja y extenderse incluso a varios edificios. *(ver la regulación que se establece para las distintas zonas).*

*7. Planta baja*

Es la planta del edificio en relación mas directa con la rasante de la calle del terreno colindante y es el elemento del edificio que relaciona el resto de construcción posible con el entorno.

La altura libre de la planta baja no será inferior a 2,60 m. en los casos en que los locales se destinan a uso de vivienda, y no inferior a 3,00 m. Cuando lo es para usos comerciales o de equipamientos. *(Cumpliendo con el artículo 173 del PGOU).*

*8. Planta piso*

Es toda aquella planta edificada por encima de la que tiene consideración de planta baja con excepción de la planta que tenga consideración de sobrecubierta.

La luz libre o altura de las plantas no será inferior a 2,60 m. La disminución de esta altura por colocación de falsos techos se hará teniendo en cuenta las limitaciones del Decreto sobre condiciones de habitabilidad objetiva de la Generalitat de Catalunya.

*9. Cubierta*

Las cubiertas podrán ser planas, inclinadas o mixtas, según se especifique para cada una de las zonas o en función del proyecto arquitectónico.

Las cubiertas inclinadas serán a dos aguas excepto en las edificaciones

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

en ciudad jardín o en los bloques plurifamiliares puntuales, en los que se recomienda por la mayor calidad que resulta la cubrición a cuatro aguas. La pendiente máxima de la cubierta será del 35 %.

El espacio interior bajo cubierta podrá ser habitable siempre que vaya vinculado a la vivienda de la planta inferior.

La cubierta podrá volar en más una distancia determinada del plano de fachada o, si existen, de los cuerpos salientes. Esta distancia será de 50 cm. en el caso de las fachadas y de 15 cm. en el caso de los balcones o de las galerías, debiendo mantenerse una igual distancia en una misma hilera de viviendas.

El alero no podrá tener en su extremo un grueso mayor a 18 cm.

En el caso de cubiertas mixtas -inclinadas con terraza plana-, esta última se colocará en el techo de la última planta.

Por encima del plano de cubierta podrán sobresalir los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación (chimeneas, antenas, cuarto de ascensores, etc). Otros más voluminosos como depósitos de agua o placas solares deberán quedar ocultos de las vistas desde cualquier punto inferior del ámbito.

*10. Cuerpos salientes*

Son aquellos elementos que siendo parte integrante del edificio sobresalen de los planos de fachada de la edificación.

No está permitida la existencia de cuerpos salientes en la planta baja.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos no contabiliza a los efectos del cálculo de la superficie de techo total construida.

*11. Vallas*

Las vallas de separación con el espacio público o entre vecinos tendrán una altura máxima de 1,80 m, de los cuales los primeros 0,80 m. sobre el nivel natural de las tierras podrán ser de obra maciza y el resto de jardinería o material transparente. No se admiten las vallas de celosía de obra. En todo caso, el diseño de las vallas de separación con el espacio público formará parte del proyecto de construcción de las viviendas.

*12. Aparcamientos*

Se aplicará en todos sus aspectos las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del Masnou y ordenanzas locales que le afecten.

*13. Vados*

Todos los vados para vehículos que deban realizarse, se harán de acuerdo con el catálogo de elementos urbanos del Ayuntamiento de El Masnou.

*14. Ordenanzas estéticas*

La composición arquitectónica corresponderá a la voluntad de conseguir una unidad de conjunto, antes que a una yuxtaposición de obras singulares. Las soluciones arquitectónicas y los materiales vistos serán homogéneos para cada manzana y cada tipología de edificación.

Todas las edificaciones cumplirán las normas estéticas aplicables al paisaje urbano coherente con la ciudad.

*15. Jardines privados*

Los jardines privados en régimen comunitario, ubicados en la manzana C-4 , se autorizarán construcciones auxiliares para uso de recreo o deportivo, limitando su ocupación en planta al 10 % de la superficie de jardín privado. La edificación será de una sola planta y su altura máxima de 3,50 m. La edificabilidad de dicha construcción computará en el total de la manzana nº 4. También podrán ubicarse pistas para la práctica deportiva o piscinas. Las superficies de jardín deberán tratarse convenientemente según su uso, y sus detalles deberán formar parte del proyecto de edificación.

La superficie del jardín privado en el centro de la manzana C-4 será de 2.088,00 m2.

*16. Proyectos unitarios*

Los proyectos de construcción de las viviendas unifamiliares o de los edificios plurifamiliares se redactarán por conjuntos de hilera (máximo de cuatro edificios) o edificio completo. Cuando esto no suceda, será preciso redactar un Estudio de detalle que regule el tratamiento arquitectónico del conjunto. Se exceptúan de este tratamiento las viviendas en ciudad jardín que se podrán proyectar de modo independiente de una en una para facilitar la personalización a las necesidades de las diferentes familias.

**Art. 14 Determinaciones para la zona residencial unifamiliar en hilera *(manzanas B) y en vivienda aislada, tipo ciudad jardín (manzanas A)* .**

**14.1 Manzanas A. Tipo Ciudad jardín**

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

Este artículo se aplica a las manzanas delimitadas en el plano nº8 con los número A-1, A-2 y A-3.

*1. Parcelación*

El número de parcelas en cada manzana calificada para viviendas unifamiliares aisladas es la que se fija en el plano nº 5 y en el cuadro número 3.2

Los límites de las parcelas del plano de ordenación nº 8 posen solo carácter indicativo, pudiéndose modificar a través de una ulterior licencia de parcelación.

Las parcela respetando la dimensión de la superficie media de la parcela en cada manzana pueden variar de una a otra en función de su regularidad y sobretodo de la dimensión del fondo de la parcela que se puede conseguir, una variación de más menos setenta metros cuadrados respecto de la que resulta de la media en cada manzana.

*2. Ocupación*

Todas las parcelas poseen la ocupación determinada en el cuadro 3.2 de la pag.22 de este documento y viene referida a la superficie de la parcela. La ocupación máxima de la parcela por la edificación medida por la proyección de todas las plantas de la edificación sobre la proyección horizontal de la superficie de la parcela no podrá sobrepasar en ningún caso el 35 por ciento de su superficie.

*3. Intensidad de edificación*

La intensidad de edificación que mide el techo total cerrado edificable sobre la parcela es idéntica para todas las parcelas y sin necesidad de agotarlo con la edificación que se construya, es de 0,55 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela. En su cómputo entran las superficies de techo bajo la cubierta. En cambió no computan las plantas o partes de planta que sean sótano.

*4. Altura y número de plantas*

El número de plantas del volumen que pueden ser visibles des de cualquier punto exterior de la edificación, no podrá superar en ningún caso, el de planta baja y una planta piso.

*5. Cota de referencia de la edificación*

La cota de referencia de la edificación no es ni la de la calle ni la del terreno natural al variar enormemente dentro de una misma edificación según la cara en que se aplique o se mida. Por esta razón se mide por

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

referencia a la cota de la planta o parte de planta que tenga la condición de planta baja por su posición relativa respecto del terreno natural exterior final.

Este terreno debe ser el natural de la finca sin que por movimientos de tierras pueda alterar-se de tal modo que se sitúe en relación al terreno natural en el linde con el vecino a más de 1.20 metros por encima o a 1.20 metros por debajo medidos por el lugar geométrico de los puntos a lo largo del límite de cierre. En ningún caso se admitirá por acuerdo con el vecino, modificaciones del terreno superiores a las citadas, referidas por las cotas del terreno natural antes de la urbanización y parcelación medidas en el plano topográfico del plan parcial o en la información depositada en el Instituto Cartográfico de Catalunya.

Lo expuesto no es de aplicación para el cuerpo de edificación de acceso al garaje cuando éste sea subterráneo y construido en sustitución de tierras para acceder debajo de la edificación, y ello para las parcelas que tengan el terreno natural, en la sección de fachada, ocasionada por la apertura de la calle, sobreelevado al menos 1.50 metros sobre la rasante de la calle, en la cota de mayor altura del tramo de fachada.

*6. Planta baja*

Tendrá la condición de planta baja la que resulte por la disposición de la edificación en relación con el terreno. La parte de planta que como consecuencia de las pendientes no disponga de ventilación exterior y su forjado se halle como máximo 60 centímetros por encima del nivel exterior del terreno, no tendrá la condición de planta baja y a todos los efectos, tendrán la consideración de sótano.

*7. Separaciones a calle, al fondo de la parcela y a vecinos o al límite de la parcela.*

Las cinco parcelas de la manzana A-2 enfrentadas a las manzanas B-5 y C-3 tienen fijada una separación mínima a la alineación de vial de 3 metros grafiada en el plano nº8. Para el resto de parcelas en que no se determina gráficamente será de 4 metros. Las separaciones al fondo de la parcela o mayor límite opuesto al del frente de calle serán como mínimo de 3 metros y a vecinos o entre edificaciones vecinas de 6 metros o de 3 metros al linde lateral de la parcela. Esta separación no podrá en ningún caso sobrepasarse por la proyección por encima de ella de cuerpos salientes de la edificación tanto si tienen la condición de abiertos como de cerrados.

*8. Cubiertas*

La cubierta de las edificaciones unifamiliares podrá ser plana, inclinada

o mixta no pudiendo sobrepasar en ningún caso el 35% de pendiente

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

cuando fuese inclinada.

**14.2 Manzanas B. Tipo de ordenación unifamiliar en hilera**

Este articulo se aplica a las manzanas delimitadas en el plano nº 8 con los números B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, y B-6.

*1.- Tipología de la edificación*

Las viviendas unifamiliares se agrupan en hileras que llegan a incluir un máximo de seis viviendas en el caso de la manzana inferior del sector pero para el resto del sector no pueden superar el máximo de cuatro unidades de vivienda por unidad de edificación. Están rodeadas de espacio libre para jardín privado, como refleja el plano de parcelación nº 8.

*2.-Separaciones de las agrupaciones*

Las agrupaciones de vivienda estarán separadas tres metros respecto de los viales públicos sin que sea obligado situar la edificación siguiendo esta alineación. Las viviendas que dan fachada a límites con otras parcelas, públicas o privadas, estarán separadas un mínimo de dos metros. El espacio no edificable se destinará a jardín privado.

*3.- Tipología de las viviendas*

Las unidades unifamiliares se desarrollarán en planta baja, y planta piso, computando todos sus metros a efectos de edificabilidad. La planta sótano no computará a efectos de edificabilidad.

*4.- Altura reguladora máxima*

Se fija en 7,00 metros, correspondientes a planta baja, una planta piso y desván. El punto de aplicación será desde el plano de referencia cuando por el desnivel del terreno se precisa por el plan parcial o el de la rasante de la calle principal, a la que da mayor fachada, tal como se expresa en los planos cuando aquellas son sensiblemente horizontales.

*5.- Plano de referencia*

Para las agrupaciones de viviendas con frente a calles sensiblemente planas el plano de referencia se tomará en relación con el punto medio de la fachada a calle, excepto en los casos en que el vial a causa de la pendiente del terreno posee una relación propia respecto de la del terreno en cuyo caso se fija de forma precisa en el plano 4 del plan parcial.

*6.- Ocupación*

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

La ocupación máxima de cada manzana será la que se determina en el cuadro 3.2 relativo a características de los suelos privados incluido en estas ordenanzas.

*7. Planta sótano*

Se permitirá la construcción de sótanos en la franja de separación cuando se trate de acceso en sustitución de tierras, y siempre que éste se efectúe de forma directa desde el vial y su uso sea el de aparcamiento.

En planta subterránea y para facilitar la construcción de garajes unitarios por cada una de las distintas unidades de edificación, o para todas las de un mismo tramo de vía pública, con el que se disminuya el número de rampas de acceso y sobretodo desordenar las aceras por vados de acceso individuales a los garajes de cada vivienda, se podrá ocupar en planta subterránea una franja de hasta cinco metros de ancho para galería de acceso a los garajes situados debajo de las edificaciones. Esta franja deberá ser subterránea es decir su forjado deberá estar por debajo de la cota de referencia cuando se precisa por la ordenación o en todo caso no a más de 60 centímetros por encima de la rasante máxima de la calle en el frente del bloque de edificación. Esta norma no será de aplicación para las unidades de edificación que disponen cada una de cota de referencia de la planta baja precisada por el plan en cuyo caso, ésta es la que fija la cota de la planta sótano.

Esta franja se situará preferentemente para los edificios con ordenación a mediodía en la cara norte i en aquellos en orientación este-oeste debajo de la separación de la edificación a calle con el fin de agrupar los jardines y los movimientos de tierras por los desniveles en el interior de las parcelas. Se cuidará que los espacios libres resultantes sobre estos pasos o galerías de acceso subterráneo a garaje permitan la colocación de tierra vegetal, setos de cierre vegetales en los límites de las fincas e incluso la plantación en determinados puntos de algún árbol de bajo porte.

*8. Planta baja*

La cota de pavimento de la planta baja se podrá ubicar entre dos planos situados 60 cm. por encima o 60 cm. por debajo del plano de referencia. En todos los casos, será obligatorio mantener la misma cota de planta baja para todas las viviendas de una misma unidad de edificación.

*9. Cuerpos salientes.*

Se admiten los cuerpos salientes en planta piso (galerías y tribunas) hasta una longitud máxima de 1/3 de la fachada y los cuerpos salientes abiertos (balcones y terrazas) hasta un máximo de 2/3 de la fachada. El

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

vuelo máximo será de 1,00 m. para los cuerpos salientes cerrados y de 1.50 m. para los cuerpos salientes abiertos. Los vuelos en las fachadas laterales solo se podrán efectuar cuando se mantenga una separación entre edificaciones de cinco metros. Los cuerpos salientes se han de separar de la medianería vecina un mínimo de 0,60 m. de distancia. Los cuerpos salientes cerrados cuentan a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

*10. Máximo techo edificable*

Para cada manzana, es el que se indica en su dimensión en el plano nº 5 y en su precisión en el cuadro 3.2 de características del suelo privado. El techo edificable que se especifica para cada manzana se podrá ajustar en función de los requisitos del proyecto con una variación de hasta un 5%, debiéndose compensar el ajuste a través de la reducción del techo de otras edificaciones de la misma manzana de forma que en todo caso no se sobrepase el techo máximo fijado por el Plan Parcial para cada tipología ni la ocupación máxima de la manzana.

En el caso de presentarse proyectos de edificación individualizados se justificará el techo a edificar para cada proyecto en relación con el techo autorizado, el total adscrito a la manzana a que afecta y al total asignado para este tipo por el Plan Parcial.

*11. Densidad. Número de viviendas.*

El número máximo de viviendas es, para cada manzana, la que se especifica en el plano nº 5 y en el cuadro 3.2 de características del suelo privado. Este número podrá disminuir-se en una unidad de edificación siempre que no se sobrepase el número máximo fijado para la manzana donde se halle.

*12. Cubierta*

La cubierta será plana, en pendiente o mixta. En todo caso, para una misma hilera, la solución será idéntica para todas las viviendas de dicha hilera. La pendiente máxima de las cubiertas será del 35 %, en la dirección del ancho de crujía y la longitud máxima en proyección horizontal de 7,00 m.

*13. Escalonado de las edificaciones*

No se permite en alzado escalonar las viviendas de una misma unidad de edificación.

*14. Garajes*

El garaje podrá situarse en la planta baja o en la planta sótano. Cuando los garajes se construyan individualmente en sótano o en edificación

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

independiente de las viviendas, en sustitución de tierras, el acceso podrá efectuarse directamente desde la vía pública.

*15. Bajantes*

Los bajantes de aguas pluviales de cubierta podrán ir vistos por fachada, siempre verticales y conectados a la red pública. Se admitirá la solución de bajantes compartidos cada dos viviendas.

No solo se admite sino que se recomienda que las aguas de cubierta se conduzcan hasta un depósito o cisterna acumulador para su posterior uso para el riego de las zonas verdes.

*16. Conductos de ventilación y evacuación*

No estará permitida la salida por fachada de los conductos técnicos de ventilación y evacuación de humos o gases, debiendo conducirse éstos hasta la cubierta.

*17. Armarios de acometidas y contadores*

Se colocarán preferentemente agrupados para cada hilera, en las vallas de separación de propiedad privada y vialidad. En cualquier caso su colocación será empotrada en los paramentos de obra, sin sobresalir de éstos ni de la alineación de vial. El proyecto de obra preverá su integración en la composición de la fachada o en el diseño de la valla.

*18. Usos*

Sólo se permitirá el uso residencial y de aparcamiento para uso privado al servicio de las viviendas.

**Art. 15 Determinaciones para las zonas residenciales de vivienda plurifamiliar.**

Este artículo es de aplicación a todas las manzanas señaladas con la identificación C independiente de las diferentes características de cada tipo, según puede apreciarse en el plano número 8 de ordenación y de su distinta designación según tipo en el plano de zonificación nº 5.

*1. Tipología de la edificación*

En el plan se han propuesto los siguientes tipos: Edificación en bloque aislado, en bloque lineal, en torre puntual o en edificio compuesto con fachadas no necesariamente rectas o en ángulo recto, y regulado por la edificabilidad adscrita a cada edificación y sus condiciones de edificación. Los edificios se separarán tres metros de la alineación de vial. Los edificios se situaran como mínimo a 2m. del límite de la zona verde a que den frente. El espacio no edificable se destinará a espacio

libre privado o vial privado de acceso a los aparcamientos de la edificación en cumplimiento de la accesibilidad de la NBE CPI 96.

*2. Zonas*

Se trata de manzanas con edificios residenciales desarrollados los del tipo lineal en edificios de planta baja y dos plantas piso y en composición unitaria con jardín central, también de planta baja y dos plantas piso el designado por el plan de tipo hotel. Los otros cuatro edificios del tipo en bloque puntual, se desarrollarán opcionalmente, en planta baja y planta piso. Las viviendas situadas en la planta piso podrán ocupar el espacio útil bajo cubierta en un máximo del 60 % de la superficie de la planta tipo.

Los espacios libres contiguos a la edificación estarán afectos a ésta, tal y como se define en el plano de ordenación nº 8. Además, en la misma manzana, se dispone de una zona de espacio libre privada para parque e instalaciones de ocio al servicio de la edificación, y en régimen mancomunado de condominio afecto a todas las edificaciones de la manzana.

*3. Plano de referencia*

Las cotas de referencia de cada uno de estos edificios se fijan en el plano nº 4 señalándose el punto de aplicación de ésta en la edificación con su cota referida a las actuales cotas del terreno. Para la edificación en bloque tipo hotel con jardín privado central la referencia es la rasante de la calle central de su eje de simetría, a que da frente al tratar-se esta de calle sensiblemente horizontal y de terreno casi planos.

*4. Altura reguladora máxima*

Se fija en 10,00 m., para las edificaciones de planta baja y dos plantas piso y espacio bajo cubierta dedicado a desván y de 7,00 m. para las de planta baja más una planta piso y espacio bajo cubierta dedicado a desván.

*5. Ocupación*

La ocupación máxima de cada manzana será la determinada en el cuadro 3.2 de características del suelo privado de estas normas. En planta subterránea y para facilitar la construcción de garajes unitarios para cada una de las distintas unidades de edificación, se podrá ocupar una franja de hasta cinco metros en planta subterránea para galería de acceso a los garajes de las edificaciones con la que se disminuye el número de rampas y sobretodo desordenar las aceras por vados de acceso a los garajes individuales. Esta franja deberá ser subterránea es decir su forjado deberá situar-se por debajo de la cota de referencia cuando ésta se precisa por la ordenación o en otro caso no a más de 60

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

centímetros por encima de la rasante máxima de la calle en el frente de la edificación.

Esta franja se situará en los edificios con ordenación de la fachada principal a mediodía, en la cara norte i en aquellos en orientación este-oeste preferentemente debajo de la separación de la edificación a calle. Se cuidará que los espacios libres resultantes sobre estos pasos o galerías de acceso subterráneo a garaje permitan la colocación de tierra vegetal, setos de cierre vegetales en los límites de las fincas e incluso la plantación en determinados puntos de algún árbol de bajo porte.

*6. Planta baja*

La cota de pavimento de la planta baja se podrá situar entre dos planos situados 60 cm. por encima o 60 cm. por debajo de la cota del plano de referencia fijada en el plano de vialidad 4 del plan Parcial o en su caso, cuando el plan lo indica, por la rasante de la calle en el punto de mayor cota en el frente de la edificación.

*7. Planta sótano*

La altura libre mínima en cualquier punto de la planta sótano será de 2,20m.
La superficie de la planta sótano no se computará en la ***edificabilidad*** admitida por el plan. *Su* ***ocupación*** en planta podrá sobrepasar la proyección de la planta baja en la franja señalada sin sobrepasar en ningún caso un 50% de la ocupación en planta.

*8. Techo edificable máximo*

Es, para cada manzana, el que se especifica en el plano nº 8 y en el cuadro 3.2 de características del suelo privado.

*9. Densidad y número de viviendas*

El número máximo de viviendas y en su consecuencia la densidad resultante es la que se especifica en el plano nº 5 y en el cuadro 3.2 de características del suelo privado.

*10. Cubierta*

La cubierta será plana, inclinada o mixta.

En el caso de cubierta inclinada o mixta, la parte inclinada tendrá una pendiente del 35 % como máximo, y una longitud máxima en proyección horizontal de 8,00 m.

*11. Aleros*

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

El vuelo de los aleros, será como máximo de 50 cm.

*12. Cuerpos salientes*

Se admiten los cuerpos salientes cerrados (galerías y tribunas) hasta una longitud máxima de 1/3 de la fachada, y los cuerpos salientes abiertos (balcones) hasta una máximo de 2/3 de la fachada. Los cuerpos salientes cerrados computan a efectos de edificabilidad.

*13. Plano límite de vuelo*

Se establece un vuelo máximo de 1,00 m para los cuerpos salientes cerrados y de 2,20 m. para los cuerpos salientes abiertos.

*14. Barandas*

La baranda de cierre de los cuerpos salientes abiertos no será de obra maciza ni construida con piezas de celosía. La altura mínima será de 1,00 m.

La separación entre terrazas y balcones vecinos podrá ser opaca hasta el plano de fachada y deberá ser traslúcida entre el plano de fachada y el plano límite de vuelo, no pudiendo superar una altura de 2,20 m.

*15. Garajes*

El garaje deberá situarse en las plantas sótano. La dotación de plazas y sus características técnicas deberán cumplir con las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de El Masnou y otras que le sean de aplicación.

*16. Bajantes*

Los bajantes de aguas pluviales de cubierta no podrán ir vistos por fachada, siempre verticales y conectados a la red pública.

No solo se admite sino que se recomienda que las aguas de cubierta se conduzcan hasta un depósito o cisterna acumulador para su posterior uso para el riego de las zonas verdes.

*17. Conductos de ventilación y evacuación*

No esta permitida la salida de los conductos técnicos de ventilación y evacuación de humos o gases por fachada, debiendo conducirse éstos hasta la cubierta.

*18. Armarios de acometidas y contadores*

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

Se colocarán bien en la parte maciza de las vallas de separación con la vía pública, bien en el interior de los vestíbulos de los bloques. En cualquier caso su colocación será empotrada en los paramentos de obra, sin sobresalir de éstos ni de la alineación de vial. El proyecto de obra preverá su integración en la composición de los vestíbulos o en el diseño de la valla.

*19. Usos*

Se permitirán únicamente los siguientes:

- En planta baja: residencial, y dotaciones y servicios privados.
- En plantas pisos: residencial.
- En plantas sótano: aparcamiento y servicios comunitarios privados.

**Art. 16 Determinaciones para zonas verdes públicas**

*1. Edificación*

En las zonas verdes públicas de más de 2.500 m2 se permitirán únicamente las edificaciones,que se relacionan intrínsicamente al espacio verde y a su utilización, en planta baja de 3,5 m. de altura máxima, con una ocupación máxima del 5 % de la superficie total que se halle ajardinada, y todo ello de acuerdo con las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de El Masnou.

*2. Usos*

Serán los regulados por las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de El Masnou para este tipo de zonas.

**Art. 17 Determinaciones para el sistema de equipamientos públicos**

**17.1. Equipamientos públicos**

La zona de equipamientos se regula por las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana del Masnou.

A continuación se introducen una serie de especificaciones para esta zona. En ningún caso se dará una contradicción entre lo que aquí se dispone y lo que regula el PGOU, el cual siempre prevaldrá sobre estas ordenanzas.

*1. Edificación*

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

La edificación será aislada y se mantendrán las condiciones de edificación del sector. En este sentido se limita a planta baja más dos plantas piso, una altura máxima de 9,00 m. y un índice de edificabilidad neto de 1 m² techo/m² suelo.

La separación de la edificación a las parcelas vecinas será de 10,00 m y de 5 metros a viales.

*2. Espacios libres*

Los espacios libres de la parcela no ocupados por la edificación quedarán afectos a ésta y tratados campos de deporte o como zona verde o, parcialmente, como aparcamiento interior.

*3. Usos*

Se permitirán los siguientes usos:
- Recreativo-educativo
- Socio-cultural
- Deportivo

Asimilables a 5b y 5e según los códigos de identificación urbanística del PGOUM.

**Art. 18 Zona de dotaciones y servicios comunitarios.**

El techo edificable, la ocupación por la edificación y el número de plantas serán los que se deducen de la representación de la edificación en el plano de ordenación número 8.

La edificación podrá ajustarse en su forma, obligada no obstante a dejar de jardín privado el espació que va des de la edificación al mirador por lo que la línea de edificación a norte constituye separación mínima de la edificación. El resto de condiciones formales podrán ajustar-se en función de las condiciones concretas de proyecto.

Los usos admitidos son los de restauración, guardería maternal, club social, servicios de la comunidad del sector de la Colomina y una vivienda, vinculada a la actividad a desarrollar y cuya superficie construida no superará el 15% de la total.

**Art. 19 Disposiciones adicionales**

En todos los proyectos de urbanización y de edificación será preceptivo el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, excepto en aquellos casos en que las circunstancias del terreno lo hagan materialmente imposible.

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

## 5. PLAN DE ETAPAS

**1.** Se realizará un único proyecto de urbanización para todo el Plan Parcial, independientemente de que las edificaciones se desarrollen en varias fases.

**2.** Independientemente del desarrollo de las edificaciones, se garantizará la conexión de todos los servicios a la totalidad de las

parcelas o manzanas del Plan Parcial según los planos nº 9, 10, 11, 12 y 13.

**3.** La aprobación del proyecto de compensación o de reparcelación comportará la cesión automática de los terrenos de uso y dominio público al Ayuntamiento de El Masnou.

**4.** Previsión de plazos:

- Aprobación inicial del Plan Parcial 18/06/02
- Aprobación provisional del Plan Parcial 20/02/03
- Aprobación definitiva del Plan Parcial 25/04/03
- Aprobación Junta de Compensación 15/04/03
- Aprobación Proyecto de Compensación 16/06/03
- Presentación Proyecto de Urbanización 30/05/03
- Aprobación inicial Proyecto de Urbanización 30/06/03
- Aprobación definitiva Proyecto de Urbanización 30/07/03
- Inicio de las obras de urbanización 01/10/03
- Fin de obras de urbanización 01/10/04
- Consolidación de las edificaciones:

7 años desde el inicio de las mismas.

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

# 6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

## 6.1 COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El coste aproximado de las obras de urbanización se puede determinar según el método M.S.V. (metros cuadrados de superficie de vial), basado en análisis estadístico de diferentes actuaciones realizadas por promotores públicos y privados, y que establece el coste de las obras incluyendo el de las redes de servicios y los movimientos de tierras.

La estimación del coste de urbanización pendiente de la definición del proyecto definitivo es de:

- VIALIDAD:

Viales rodados: 16.847,863 m2 x 93,155 €/m2 = 1.569.472,50 €

- ESPACIOS LIBRES:

Zonas verdes: Se ha estimado una repercusión media de 25,24 €/m2 para los parques y plazas ajardinadas centrales y 10,8 €/m2 para la protección de rieras y franjas de protección agrícola = 1.127.364,50 €

Conexión a los servicios generales: 536.840,25 €

- OBRA SECUNDARIA:= 148.750,50 €

- IMPREVISTOS (10 %): = 323.367,72 €

**TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN: 3.705.795,4 €**

La distribución concreta del coste de las obras de urbanización se establecerá en el proyecto concreto de urbanización. Fijadas aquellas con una calidad elevada adecuada, por lo que hace a las estrictas obras de urbanización viaria y de plazas y jardines internos a la zona residencial, así como la de aquellas obras correspondientes a las conexiones a la red general de los distintos servicios y infraestructuras, la distribución concreta del gasto de las demàs obras de urbanización, en especial la sistematización de parques, espacios de protección y corredores mediambientales, la fijará la corporación municipal del Masnou condicionada a no rebasar-se el presupuesto general de costes establecido por este plan parcial y en concreto la elevada repercusión presupuestada por hectárea.

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

## 6.2 REPERCUSIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La repercusión por hectárea de suelo (excluidos los sistemas generales) es de:

$$\frac{3.705.795.4\ €.}{12{,}1368\ Ha} = 305.335{,}4\ €/Ha$$

La repercusión media de los costes de urbanización por metro cuadrado de techo es:

$$\frac{3.705.795{,}4\ €.}{37.988{,}35\ m^2} = 97{,}55\ €/m^2\ techo$$

Las repercusiones son asumibles en el contexto del actual mercado inmobiliario en este paraje y municipio.

## 6.3 FONDOS DISPONIBLES

La totalidad de los fondos necesarios para ejecutar las obras de urbanización serán aportados directamente por los propietarios, cada uno en la proporción que les corresponda por las fincas aportadas, bien sea a través de capitales propios bien a través de operaciones de financiación externa.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 11 JUNY 2003
i acordada la seva publicació a l'òrgan d'executivitat en sessió de 12 NOV 2003
La secretària
Mercè Aible i Llopis

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001019180 09-08-2001
1218181-1
Treball: PLA PARCIAL 8-10-DESENVOLUPAMENT
Espai: U. P.P. LLEVANT P. 10
Municipi: EL MASNOU
Client: URBAGEST S.A.

Barcelona, Mayo de 2.002

EL ARQUITECTO
Estudio de Arquitectura F&D S.L.
Rep. Jordi Fernàndez i Joval

Aprovat per la Comissió de Govern
en sessió del dia 6/08/03
El Secretari

Registres

AJUNTAMENT DEL MASNOU

AJUNTAMENT DEL MASNOU
25.04.03 003586
REGISTRE D'ENTRADA

352

| | | | |
|---|---|---|---|
| NOM I COGNOMS: JORDI FERNANDEZ I JOVAL | | | DNI: 37.725.720 |
| EN REPRESENTACIÓ DE: URBAGEST | | | |
| DOMICILI: PSTGE. PERMANYER | NUM: 19 | PIS | PORTA |
| POBLACIÓ: BARCELONA | COMARCA | C.P. | TELEFON |

## EXPOSICIÓ DE FETS I RAONS

Que s'adjuntan 4 copies de modificacions de les pàgines nos 25, 33, 47 i 48 de la documentació escrita del Plà Parcial n. 10 Llevant

AREA D'URBANISME
Registre entrada
Núm. 1371
Data 28 ABR

(SI NECESSITEU MÉS ESPAI, CONTINUEU AL DORS)

## PETICIÓ

Que s'adjuntin als expedients que tenen al seu poder per a la seva tramitació i aprovació corresponent.

DOCUMENTS APORTATS

4 copies pag. 25, 33, 47, 48

DATA 25-4-03

FIRMA DEL SOL·LICITANT

1 exemplar adicional a URBANISME.

IL.LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT
DE L'AJUNTAMENT DEL MASNOU

LL-157

Los Estudios de detalle únicamente podrán redactarse afectando a una alineación entera o a un grupo de ellas, para evitar así situaciones particulares en un mismo grupo de viviendas, que se pretende mantengan la unidad arquitectónica.

La tramitación y las determinaciones de los Estudios de detalle serán las especificadas en el Texto refundido de la legislación vigente en Catalunya en materia urbanística, 1/1990 de 12 de julio.

**Art. 6 Proyecto de urbanización**

1. El Proyecto de urbanización se referirá a la totalidad del Plan Parcial. Podrá incluir el diseño de elementos urbanos de suficiente significación y importancia.

2. El Proyecto de urbanización no puede modificar las previsiones de este Plan, y ello sin perjuicio de que puedan contemplar las adaptaciones de detalle necesarias para un mejor ajuste sobre el terreno. Las rasantes establecidas se podrán modificar si es para mejorar la adaptación a la topografía o para mejorar el trazado de las redes de servicios.

3. El Proyecto de urbanización de desarrollo del presente Plan, se deberá ajustar a lo que disponen los art. 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de planeamiento y al resto de condiciones que le sean de aplicación.

**Art. 7 Proyectos de parcelación**

De acuerdo con los art. 139 a 144 del Texto refundido de la legislación vigente en Catalunya en materia urbanística, no será necesaria licencia de parcelación puesto que la parcelación establecida en el plano nº 8 del presente Plan Parcial reúne todos los requisitos necesarios para considerarse como definitiva.

No obstante, cualquier modificación de la parcelación establecida en el plano nº 8 que suponga una variación superior al 5 % de la superficie de la parcela, comportará la obligación de redactar un proyecto de parcelación de la parte modificada, al objeto de poder obtener la correspondiente licencia, y además en la zona de ciudad jardín, islas A1, A2 y A3, se especificara exactamente el número y dimensiones de cada una de las parcelas resultantes.

**Art. 8 Modificaciones**

Las modificaciones de este plan deberán respetar por orden de jerarquía, las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana del Masnou y en este Plan Parcial que aquí se

La superficie de los cuerpos salientes contabiliza a los efectos del cálculo de la superficie de techo total construida.

*11. Vallas*

Las vallas de separación con el espacio público o entre vecinos tendrán una altura máxima de 1,80 m, de los cuales los primeros 0,80 m. sobre el nivel natural de las tierras podrán ser de obra maciza y el resto de jardinería o material transparente. No se admiten las vallas de celosía de obra. En todo caso, el diseño de las vallas de separación con el espacio público formará parte del proyecto de construcción de las viviendas.

*12. Aparcamientos*

Se aplicará en todos sus aspectos las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del Masnou y ordenanzas locales que le afecten.

*13. Vados*

Todos los vados para vehículos que deban realizarse, se harán de acuerdo con el catálogo de elementos urbanos del Ayuntamiento de El Masnou.

*14. Ordenanzas estéticas*

La composición arquitectónica corresponderá a la voluntad de conseguir una unidad de conjunto, antes que a una yuxtaposición de obras singulares. Las soluciones arquitectónicas y los materiales vistos serán homogéneos para cada manzana y cada tipología de edificación.

Todas las edificaciones cumplirán las normas estéticas aplicables al paisaje urbano coherente con la ciudad.

*15. Jardines privados*

Los jardines privados en régimen comunitario, ubicados en la manzana C-4 , se autorizarán construcciones auxiliares para uso de recreo o deportivo, limitando su ocupación en planta al 10 % de la superficie de jardín privado. La edificación será de una sola planta y su altura máxima de 3,50 m. La edificabilidad de dicha construcción computará en el total de la manzana nº 4. También podrán ubicarse pistas para la práctica deportiva o piscinas. Las superficies de jardín deberán tratarse convenientemente según su uso, y sus detalles deberán formar parte del proyecto de edificación.

La superficie del jardín privado en el centro de la manzana C-4 será de

Registres

AJUNTAMENT DEL MASNOU

AJUNTAMENT DEL MASNOU
28.04.03 003642
REGISTRE D'ENTRADA 355

| NOM I COGNOMS | | | D.N.I. |
|---|---|---|---|
| XAVIER ROMAN CATAS | | | 34.720.668-R |
| EN REPRESENTACIÓ DE: URBAGEST, URBANIZACION Y GESTION S.L | | | |
| DOMICILI a efectos de notificación: PASEO PERMANYER Nº 19 08009 BARCELONA. c) NUÑEZ DE BALBOA Nº | NUM. 35 | PIS 2º | PORTA |
| POBLACIÓ MADRID | COMARCA MADRID | C.P. 28001 | TELÈFON 93.272.15.16 |

## EXPOSICIÓ DE FETS I RAONS

QUE EN FECHA 25/04/03 QUEDO ENTRADA POR REGISTRO GENERAL DE ESTE AYUNTAMIENTO, A TRAVES DE DON JORDI FERNANDEZ JOVAL Y CON NUMERO DE ENTRADA 3586, DOCUMENTACION QUE SUSTITUIA LAS PAGINAS 25, 33, 47 y 48 DE LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL 10 LLEVANT.

QUE UNA VEZ ANALIZADA DICHA DOCUMENTACION SUSTITUTORIA POR LA DIRECCION GENERAL DE URBAGEST Y DE CONFORMIDAD CON LO PACTADO CON LA ARQUITECTA MUNICIPAL DE ESTE AYUNTAMIENTO DOÑA CANDIDA VILA, Y DANDO CUMPLIMIENTO A LOS REQUERIMIENTOS DE LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES, PROCEDO A DAR ENTRADA EN FECHA DE HOY DE NUEVA DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA (NUEVAS PAGINAS 47, 48 y CLAUSULA IMPOSITIVA DE COSTES), QUE SUSTITUYEN A LAS MENCIONADAS ANTERIORMENTE DE FECHA 25/04/03 y nº ENTRADA 3586. (SOLO SUSTITUYO PAGINAS 47 Y 48)

(SI NECESSITEU MÉS ESPAI, CONTINUEU AL DORS)

## PETICIÓ

QUE PARA LA APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL 10 LLEVANT Y DANDO REQUERIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LAS PRESCRIPCIONES DE LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES EN EL ACUERDO DE APROBACION INICIAL DEL PLAN PARCIAL 10 LLEVANT, PROCEDA ESTE AYTO. A SUSTITUIR EN LA DOCUMENTACION DEFINITIVA LAS PAGINAS 47 y 48 ENTRADAS EN FECHA ~~DE HOY~~ 25/04/03 POR LAS PAGINAS 47 Y 48

DOCUMENTS APORTATS: ENTRADAS EN FECHA DE HOY, AS COMO ~~INCLUIR~~ INCLUIR CLAUSULA IMPOSITIVA DE COSTES ADJUNTA.

AREA D'URBANISME
Registre entrada
Núm. 1337
Data 29 ABR. 2003

DATA 28/04/03

FIRMA DEL SOL·LICITANT

**IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DEL MASNOU**

1 DOC ENVIAT A URBANISME

# 6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

## 6.1 COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El coste aproximado de las obras de urbanización se puede determinar según el método M.S.V. (metros cuadrados de superficie de vial), basado en análisis estadístico de diferentes actuaciones realizadas por promotores públicos y privados, y que establece el coste de las obras incluyendo el de las redes de servicios y los movimientos de tierras.

La estimación del coste de urbanización pendiente de la definición del proyecto definitivo es de:

- VIALIDAD:

Viales rodados: 16.847,863 m2 x 93,155 €/m2 = 1.569.472,50 €

- ESPACIOS LIBRES:

Zonas verdes: Se ha estimado una repercusión media de 25,24 €/m2 para los parques y plazas ajardinadas centrales y 10,8 €/m2 para la protección de rieras y franjas de protección agrícola = 1.127.364,50 €

Conexión a los servicios generales: 536.840,25 €

- OBRA SECUNDARIA:= 148.750,50 €

- IMPREVISTOS (10 %): = 323.367,72 €

**TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN: 3.705.795,4 €**

La distribución concreta del coste de las obras de urbanización se establecerá en el proyecto concreto de urbanización. Fijadas aquellas con una calidad elevada adecuada, por lo que hace a las estrictas obras de urbanización viaria y de plazas y jardines internos a la zona residencial, así como la de aquellas obras correspondientes a las conexiones a la red general de los distintos servicios y infraestructuras, la distribución concreta del gasto de las demàs obras de urbanización, en especial la sistematización de parques, espacios de protección y corredores mediambientales, la fijará la corporación municipal del Masnou condicionada a no rebasar-se el presupuesto general de costes establecido por este plan parcial y en concreto la elevada repercusión presupuestada por hectárea.

## 6.2 REPERCUSIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La repercusión por hectárea de suelo (excluidos los sistemas generales) es de:

$$\frac{3.705.795.4\ €.}{12,1368\ Ha} = 305.335,4\ €/Ha$$

La repercusión media de los costes de urbanización por metro cuadrado de techo es:

$$\frac{3.705.795,4\ €.}{37.988,35\ m^2} = 97,55\ €/m^2\ techo$$

Las repercusiones son asumibles en el contexto del actual mercado inmobiliario en este paraje y municipio.

## 6.3 FONDOS DISPONIBLES

La totalidad de los fondos necesarios para ejecutar las obras de urbanización serán aportados directamente por los propietarios, cada uno en la proporción que les corresponda por las fincas aportadas, bien sea a través de capitales propios bien a través de operaciones de financiación externa.

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 15 MAIG 2003
El Secretari,

Barcelona, Mayo de 2.002

EL ARQUITECTO
Estudio de Arquitectura F&D S.L.
Rep. Jordi Fernàndez i Joval

# URBAGEST S.A.

PLAN PARCIAL 10 LLEVANT
EL MASNOU (Baix Maresme)

## CLÁUSULA IMPOSITIVA DE COSTES

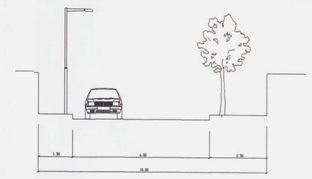
Conforme a los requerimientos del acuerdo de aprobación inicial para proceder a la aprobación provisional, se da cumplimiento al desglose de precios fijados por los servicios técnicos municipales, con la incorporación de la siguiente nota adjunta:

| | | |
|---|---|---|
| – Vialidad. | | |
| Viales rodados | 16.634,72 m² x 93,155 €/m² = | 1.549.607,34 € |
| – Espacios libres. | | |
| La Colomina: | | |
| Espacios libres y plazas | 3.417 m² x 25,24 €/m² = | 86.245,08 € |
| Espacios de protección y corredor biológico | 9.627 m² x 10,8 €/m² = | 103.971,60 € |
| Vallmora: | | |
| Se asume un coste de 33,05 €/m² | | 1.044.953,42 € |
| – Conexiones a los servicios generales | | 476.040,25 € |
| – Obra secundaria | | 104.740,90 € |
| – Imprevistos ( 9,18 %) | | 340.236,82 € |
| **TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** | | **3.705.795,41 €** |

EL Masnou 28 Abril 2003

Firmado: Don Xavier Roman i Latas
Apoderado de URBAGEST S.A.

Sección tipo



LEYENDA

- 51.5 Cotas de proyecto
- 0.8% Pendiente del tramo de vial
- Indicación del sentido de la pendiente hacia abajo
- ◇48 Cotas de referencia de la edificación en planta baja

Aprovat per la Comissió de Govern en sessió del dia 16/03/02
El Secretari,

363

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Pl en sessió del dia 15 MAIG 2003
El Secretari,

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001019180 09-08-2001
Treball : PLA PARCIAL D'ORDENACIO 1218181-1
Emplaç : U. P.P.LLEVANT P. 10
Municipi: EL MASNOU
Client : URBAGEST,S.A.

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
Direcció General d'Urbanisme
Informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 11 JUNY 2002
Informe favorable de la Ponència Tècnica de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 12 NOV. 2003
La Ponència
Marcel Arnaiz i Nuñez

PLAN PARCIAL 10

F&D ESTUDI D'ARQUITECTURA

VIALIDAD

SECTOR A "LA COLOMINA"
( Sustituye al plano 4 de 20 de julio de 2001 )

4

DIRECCION

Población : EL MASNOU — Comarca: MARESME

REFERENCIA FD-00354

| REV | FECHA | COMP |
|---|---|---|
| 5ª | 20-Febrero-2002 | |
| 6ª | | |
| | | |
| | | |
| | | |

LA PROPIEDAD
URBAGEST, S.A.
Rtnp. PEDRO LUIS ROLDAN FERNANDEZ

EL ARQUITECTO
EARD, S.L.
Rep. JORDI FERNANDEZ I JOVAL

LEYENDA

- Vivienda plurifamiliar en bloque lineal TOTAL=78
- Vivienda plurifamiliar en bloque puntual TOTAL=32
- Vivienda plurifamiliar en edificio - hotel TOTAL=42
- Vivienda unifamiliar en hilera TOTAL=107
- Vivienda unifamiliar en "ciudad jardin" TOTAL=20
- (B) Tiendas en planta baja
- (4) Numero de viviendas en edificio o numero de parcelas de viviendas unifamiliares

Aprovat per la Comissió de Govern en sessió del dia 16/03/02
El Secretari.

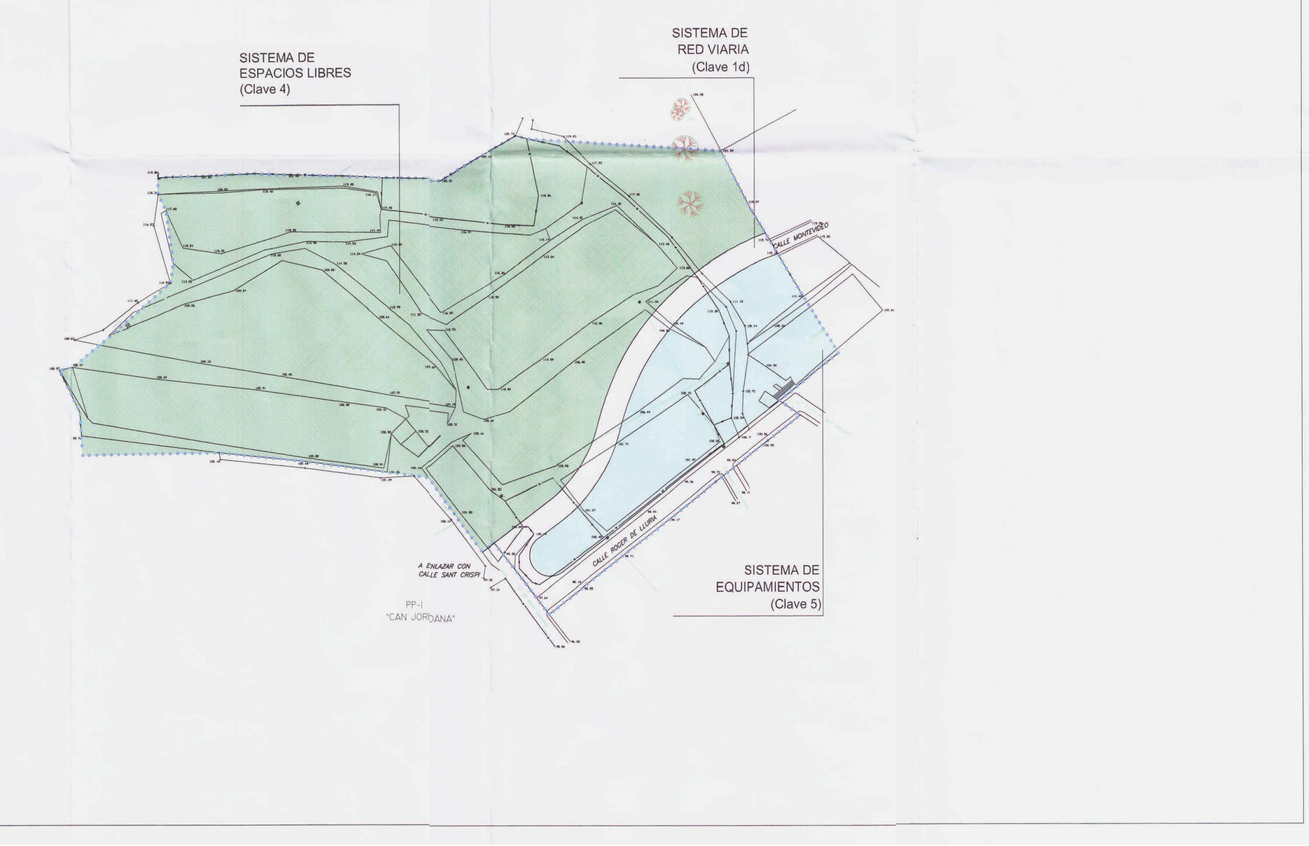
364

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple
En sessió del dia 15/MAR 2003
El Secretari.

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001019180 09-08-2001
Tomel : PLA PARCIAL O ORDENACIÓ
Situació : U. A.A.LLEVANT P. 10
Municipi : EL MASNOU
Client : URBAGEST S.A.
1218181-1

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 11 JUNY 2003
Upicació de l'acord de data 12 NOV. 2003
El Secretari

| | | |
|---|---|---|
| PLAN PARCIAL 10<br>"LLEVANT" | | F&D<br>ESTUDI D'ARQUITECTURA |
| ZONIFICACIÓN<br>SECTOR A "LA COLOMINA"<br>( Sustituye al plano 5 de 20 de julio de 2001 ) | | 5 |
| DIRECCION<br>Población : EL MASNOU | Comarca: MARESME | REFERENCIA FD-00354 |
| LA PROPIEDAD<br>URBAGEST, S.A.<br>Rep. PEDRO LUIS ROLDÁN FERNÁNDEZ | EL ARQUITECTO<br>EAFD, S.L.<br>Rep. JORDI FERNÁNDEZ I JOVAL | REV / FECHA / COMP<br>5º 20-Febrero-2002<br>6º |




N

| SUPERFICIE SECTOR: Superficie sector B | 41.339,68 m² |
|---|---|
| SUELO PUBLICO | |
| Sistema Espacios Libres (Clave 4) | 31.517,35 m² |
| Sistema de Equipamientos (Clave 5) | 6.259,70 m² |
| VIALIDAD | |
| Sistema de Red Viaria (Clave 1d) | 3.462,63 m² |
| TOTAL SUELO PUBLICO: | 41.339,68 m² |

365

LIMITE SECTOR " B "
PLAN PARCIAL

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 20010191 80 09-08-2001
Treball : PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ
Situació : U. A. "LLEVANT" Nº 10
Municipi : EL MASNOU
Client : URBAGEST S.A.
12181B1-1

Aprovat per la comissió de govern en sessió del dia 6/03/03.
El Secretari

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió del dia 11 NOV 2003

Aprovat provisionalment per l'Ajuntament Ple de l'Ajuntament de Sant Andreu d'Ullera en sessió del dia 12 NOV 2003

**PLAN PARCIAL 10**
**"LLEVANT"**

F&D ESTUDI D'ARQUITECTURA

ZONIFICACIÓN
(SECTOR B - "VALLMORA")

6

| DIRECCION | ESCALA 1/500 |
|---|---|
| Población: EL MASNOU — Comarca: MARESME | REFERENCIA FD-00354 |

| REV | FECHA | COMP |
|---|---|---|
| 5º | 20-JULIO-2001 | |
| 6º | | |

LA PROPIEDAD
URBAGEST, S.A.
Rep. PEDRO LUIS ROLDAN FERNANDEZ

EL ARQUITECTO
F.&D. S.L.
Rep. JORDI FERNANDEZ I JOVAL

LEYENDA

- Vivienda plurifamiliar en bloque lineal TOTAL=78
- Vivienda plurifamiliar en bloque puntual TOTAL=32
- Vivienda plurifamiliar en edificio - hotel TOTAL=42
- Vivienda unifamiliar en hilera TOTAL=107
- Vivienda unifamiliar en "ciudad jardín" TOTAL=20
- (B) Tiendas en planta baja
- (4) Numero de viviendas en edificio o numero de parcelas de viviendas unifamiliares

Aprovat provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 6/03/03
El Secretari

366

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 15/04/2003
El Secretari

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 20010191 80 09-08-2001
Titol: PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ
Situació: EL MASNOU
Data: URBAGEST, S.A.
1218181-1

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 JUNY 2003
Director/ora de la Secretaria de la Comissió
12 NOV 2003
Merè Alsina i Bosch

PLAN PARCIAL 10
"LLEVANT"

F&D ESTUDI D'ARQUITECTURA

# ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN

SECTOR A "LA COLOMINA"
( Sustituye a los planos 7 i 8 de 20 de julio de 2001 )

8

DIRECCION

Población : EL MASNOU

Comarca: MARESME

REFERENCIA FD-00354

| REV | FECHA | COMP |
|---|---|---|
| 5º | 20-Febrero-2002 | |
| 6º | | |

LA PROPIEDAD
URBAGEST, S.A.
Rep. PEDRO LUIS ROLDAN FERNANDEZ

EL ARQUITECTO
EAFD, S.L.
Rep. JORDI FERNANDEZ I JOVAL

LEYENDA

- Pozo de registro
- Sentido pendiente
- Aguas residuales
- Aguas pluviales
- Regilla
- Embornales
- Recarga freático

Aprovat per la Comissió de Govern en sessió del dia 6/03/03
El Secretari

367

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 15 MAIG 2003
El Secretari

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 20070191180 09-08-2007
Visat : 1-2-4 PARCIAL X URBANIZ
Nombre : D. JORDI FERNANDEZ JOVAL
Nº Colegiado : 12181181-1
Cliente : URBAGEST,S.A.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 11 JUNY 2003
L'acordat a la seva data pot ser executat d'execució en data 12 NOV. 2003
La secretària
Mercè Altisent i Rañas

PLAN PARCIAL 10
"LLEVANT"

F&D
ESTUDI D'ARQUITECTURA

# RED ALCANTARILLADO PÚBLICO Y AGUAS PLUVIALES

SECTOR A "LA COLOMINA"

( Sustituye al plano 9 de 20 de julio de 2001 )

9

DIRECCION

Población : EL MASNOU — Comarca: MARESME

REFERENCIA FD-00354

| REV | FECHA | COMP |
|---|---|---|
| 5ª | 20-Febrero-2002 | |

LA PROPIEDAD
URBAGEST, S.A.
Rep. PEDRO LUIS ROLDAN FERNANDEZ

EL ARQUITECTO
EAFD, SL.
Rep. JORDI FERNANDEZ I JOVAL

LEYENDA

- Luminaria báculo VMCC de 9m.
- E.T. Estación transformadora
- Comandamiento iluminación
- C.G.P. centralización controlada
- Línea de media tensión
- Línea de baja tensión

Aprovat per la Comissió de Govern en sessió del dia 6/03/03
El Secretari,

368

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 18 MAIG 2003
El Secretari,

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 20010191 80 09-08-2001
Títol: PLA PARCIAL O ORDENACIÓ
Emplaç: U. P.A.I. "LLEVANT" P. 10
Municipi: EL MASNOU
Client: URMAGEST, S.A.
1218181-1

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Acord de aprovació definitiva de l'instrument de planejament urbanístic
Publicitat: 17 JUNY 2003
Resolució en data: 12 NOV. 2003
La secretària,
Mercè Albiol i Recio

PLAN PARCIAL 10
"LLEVANT"

F&D ESTUDI D'ARQUITECTURA

# ENERGIA ELECTRICA - ALUMBRADO

SECTOR A "LA COLOMINA"
( Sustituye al plano 10 de 20 de julio de 2001 )

10

DIRECCION

Población : EL MASNOU

Comarca: MARESME

REFERENCIA FD-00354

| REV. | FECHA | COMP. |
|---|---|---|
| 5ª | 20-Febrero-2002 | |
| 6ª | | |
| | | |
| | | |

LA PROPIEDAD
URMAGEST, S.A.

EL ARQUITECTO
EAFD, S.L.

LEYENDA

- Aspersores de humidificación
- Hidrantes
- Bocas de riego jardines
- Anillos de distribución de agua potable

Aprovat per la Comissió de Govern en sessió de data 6/02/02
El secretari

369

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 11 MAIG 2003
El secretari

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001019180 09-08-2001
1218181-1
TIPUS : PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ
Emplaç. : C. P.P. LLEVANT F. 10
Promot. : EL MASNOU
Client : URBAGEST, S.A.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 11 JUNY 2003 relacionada la seva publicació d'inscripció de la Llista
La secretària
Mercè Albiol i Núñez
12 NOV. 2003

PLAN PARCIAL 10
"LLEVANT"

F&D
ESTUDI D'ARQUITECTURA

ABASTECIMIENTO DE AGUAS
HIDRANTES CONTRA INCENDIOS
SECTOR A "LA COLOMINA"
( Sustituye al plano 11 de 20 de julio de 2001 )

11

DIRECCION

Población : EL MASNOU — Comarca: MARESME

REFERENCIA FD-00354

| REV | FECHA | COMP |
|---|---|---|
| 5ª | 20-Febrero-2002 | |
| 6ª | | |

LA PROPIEDAD
URBAGEST, S.A.
Rep. PEDRO LUIS ROLDAN FERNANDEZ

EL ARQUITECTO
EAFD, S.L.
Rep. JORDI FERNANDEZ I JOVAL

LEYENDA

Conducción de gas natural

Acometida y centralización de contadores

Aprovat per la Comissió de Govern en sessió del dia 6/03/03
El Secretari

370

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 15 MAR 2003
El Secretari

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001019180 06-08-2001
Títol: PLA PARCIAL 10 "LLEVANT"
Situació: EL MASNOU
Client: URBAGEST, S.A.
12:18:41:1

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Secretari d'Ordenació Urbanística
en sessió de 11 JUNY 2003
l'acordada la seva aprovació definitiva en data 12 NOV. 2003
Lo secretari
Manel Ribas i Bertran

PLAN PARCIAL 10
"LLEVANT"

F&D
STUDIO D'ARQUITECTURA

# RED DE GAS NATURAL

SECTOR A "LA COLOMINA"
( Sustituye al plano 12 de 20 de julio de 2001 )

12

DIRECCION

Población : EL MASNOU

Comarca: MARESME

REFERENCIA FD-00354

| REV. | FECHA | COMP. |
|---|---|---|
| 0ª | 20-Febrero-2002 | |
| 6ª | | |

LA PROPIEDAD
URBAGEST, S.A.
Rep. PEDRO LUIS BOLDAN FERNANDEZ

EL ARQUITECTO
EAFD, S.L.
Rep. JORDI FERNANDEZ I JOVAL

LEYENDA

- Arqueta y registro teléfonos
- Arqueta de paso
- Entrada de linea telefónica
- Conexión a red telefónica existente
- Línea telefónica

aprovat per la comissió de govern
en sessió de 16/03/02
El Secretari

371

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple
en sessió del dia 15 MAIG 2003
El Secretari

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
VISAT 2001019180 09-08-2001
Treball : PLA PARCIAL O ORDENACIÓ
1218181-1
Emplaç : U. P.P.LLEVANT P. 10
Municipi : EL MASNOU
Client : URBAGEST, S.A.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 11 JUNY 2003
Incorporació la seva publicació
Atenent informe de data 12 NOV. 2003
La secretària
Mercè Aiguadé i Miró

PLAN PARCIAL 10
"LLEVANT"

F&D ESTUDI D'ARQUITECTURA

# TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES POR CABLE

SECTOR A "LA COLOMINA"

( Sustituye al plano 13 de 20 de julio de 2001 )

13

DIRECCIÓN

Población : EL MASNOU — Comarca: MARESME

REFERENCIA FD-00354

| REV | FECHA | COMP |
|---|---|---|
| 5º | 20-Febrero-2002 | |
| 6º | | |

LA PROPIEDAD
URBAGEST, S.A.
Rep. PEDRO LUIS ROLDAN FERNANDEZ

EL ARQUITECTO
EAFD, S.L.
Rep. JORDI FERNANDEZ I JOVAL