



Ajuntament de Masquefa  
Carrer Major 93-97  
08783 - Masquefa



Oficina d'Urbanisme i Arquitectura  
Avda. Diagonal, 482, ppal.  
08006 - Barcelona

## Modificació Puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del “Centre urbà” i “La Beguda Alta”

Desembre 2008



**Promotor:** Ajuntament de Masquefa

**Equip redactor:** Jordi Artigas i Masdeu, arquitecte

## Í N D E X

---

### DOCUMENTACIÓ ESCRITA

### MEMÒRIA. NORMATIVA URBANÍSTICA.

#### A.- MEMÒRIA.

1. Introducció.
2. Objecte, conveniència i oportunitat de formulació de la Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del “Centre urbà” i “La Beguda Alta”.
3. Promoció, redacció i tramitació.
4. El marc legal i urbanístic.
5. Descripció i justificació de les modificacions proposades.
  - 5.1. Modificació nº1: modificació de l’ordenació urbanística en l’àmbit del c/Major nº25-29 de Masquefa, determinada per la Modificació puntual en els àmbits del “Centre Urbà” i “La Beguda Alta”
    - 5.1.1. Creació del Capítol VIII (Art.36) – Condicions d’ordenació i edificació en l’àmbit del c/Major nº25-29 de Masquefa.
  - 5.2. Modificació nº2: modificació dels articles 11, 24 i 33 de la vigent Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del “Centre Urbà” i “La Beguda Alta”.
    - 5.2.1. Anàlisi de les condicions d’edificació i d’ordenació que es volen modificar
    - 5.2.2. Justificació de la Modificació
  - 5.3. Modificació nº3: modificació de la qualificació urbanística de l’edifici situat al carrer Major nº39 del centre urbà de Masquefa. (Cal Puig)
  - 5.4. Modificació nº4: Afegir l’ús d’equipament sociocultural a la Capella del Roser actualment qualificada com equipament religiós.
6. Quadres-resum comparatiu dels paràmetres urbanístics en l’àmbit del c/Major 25- de Masquefa respecte el planejament vigent i la Modificació proposada.
7. Justificació del no augment d’edificabilitat.

## B.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

### Capítol I. Disposicions generals

Art. 1. Naturalesa

Art. 2. Àmbit territorial

Art 3. Vigència

Art 4. Obligacions

Art 5. Interpretació

### Capítol II. Adaptació de la normativa urbanística vigent.

Art. 6. Modificació de l'article 11 de la *Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre Urbà" i "La Beguda Alta"*.

Art. 7. Modificació de l'article 24 de la *Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre Urbà" i "La Beguda Alta"*.

Art. 8. Modificació de l'article 33 de la *Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre Urbà" i "La Beguda Alta"*.

Art. 9. Creació del Capítol VIII (Art.36) – *Condicions d'ordenació i edificació en l'àmbit del C/Major n°25-29 de Masquefa.*

## ANNEXES

### ANNEX I - REPORTATGE FOTOGRÀFIC

### ANNEX II – VALORACIÓ ECONÒMICA I URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ N°1

### ANNEX III – DETALL DE L'ESTIMACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

### ANNEX IV – ESTUDI DE MERCAT

## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

## PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- i.01. Emplaçament
- i.02. Ortofoto - situació
- i.03a. Topogràfic. Centre Urbà
- i.03b. Topogràfic. La Beguda Alta.
- i.04a. Planejament vigent. Centre Urbà.
- i.04b. Planejament vigent. La Beguda Alta.

- i.04c. Planejament vigent. La Beguda Alta.
- i.05a. Qualificació urbanística vigent. Centre Urbà.
- i.05b. Qualificació urbanística vigent. Centre Urbà.
- i.05c. Qualificació urbanística vigent. La Beguda Alta.

#### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- o.01a. Ordenació urbanística. Centre Urbà.
- o.01b. Ordenació urbanística. Centre Urbà.
- o.01c. Ordenació urbanística. La Beguda Alta.
- o.02a. Qualificació urbanística. Centre Urbà.
- o.02b. Qualificació urbanística. Centre Urbà.
- o.02c. Qualificació urbanística. La Beguda Alta.

#### ESQUEMES DE LA PROPOSTA (c/Major nº25-29)

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE MASQUEFA EN ELS ÀMBITS DEL CENTRE URBÀ I AL BARRI DE LA BEGUDA ALTA

**DOCUMENTACIÓ ESCRITA**





## **1. Introducció.**

L'Ajuntament de Masquefa disposa d'un Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 16 d'octubre de 2006.

I, en concret, pel centre urbà, disposa d'una Modificació Puntual del PGOU al centre urbà de Masquefa i al barri de la Beguda Alta. Aprovada definitivament el 19 d'octubre de 2006.

Encara que s'ha iniciat des de fa temps els treballs de redacció de la revisió del PGOU vigent, es considera, a dia d'avui, que hi han alguns aspectes del P.G. en els que calia proposar modificacions puntuals, per tal de resoldre situacions concretes, i al mateix temps, resoldre discrepàncies e interpretacions al contingut de la Modificació Puntual.

## **2. Objecte, conveniència i oportunitat de formulació de la Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre urbà" i "La Beguda Alta".**

La present Modificació puntual del planejament general de Masquefa respon a diverses necessitats, les quals s'exposen a continuació:

- La voluntat actual de l'Ajuntament és obrir un nou vial peatonal en el Centre urbà de Masquefa per tal de millorar l'accessibilitat al c/Major, el qual constitueix el principal eix comercial i d'activitat del municipi. Aquesta voluntat resta constringida per l'actual planejament vigent i, per tant, només pot ser incorporada a través d'aquest document urbanístic.
- Per altra banda, en la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Centre Urbà i de La Beguda Alta, que fou aprovada definitivament en data 19 d'octubre de 2006, es van normativitzar unes condicions d'edificació específiques per la zona de trama a mantenir l'estructura edificatòria (clau 9) que s'han corroborat insatisfactòries des d'un punt de vista arquitectònic i incongruents amb l'estructura parcel·lària que actualment conforma aquest àmbit.
- També, es vol qualificar un edifici residencial del C/Major, com a equipament sociocultural, per poder implantar un museu ó centre d'interpretació.
- Es vol afegir l'ús socio-cultural a la Capella del Roser, que actualment està qualificada com equipament religiós.
- I, es vol també, modificar l'àmbit d'actuació de la Modificació Puntual del PGOU al centre Urbà i al barri de la Beguda Alta,

## **3. Promoció, redacció i tramitació.**

La present Modificació puntual de la Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre urbà" i "La Beguda Alta", és formulada per l'iniciativa pública (Ajuntament de Masquefa).



#### 4. El marc legal i urbanístic.

##### Marc legal

El marc legal d'aplicació directa el constitueixen:

- El Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el qual refon la Llei 2/2002 d'urbanisme i la Llei 2/2004 de modificació de l'anterior pel foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, avui derogades.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, sorgida per la necessitat de restablir la interrelació i la coherència entre la legislació urbanística catalana vigent (DL 1/2005 i D 305/2006) amb la reforma del marc normatiu estatal entrat en vigor l'1 de juliol de 2007 mitjançant la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

##### Marc urbanístic

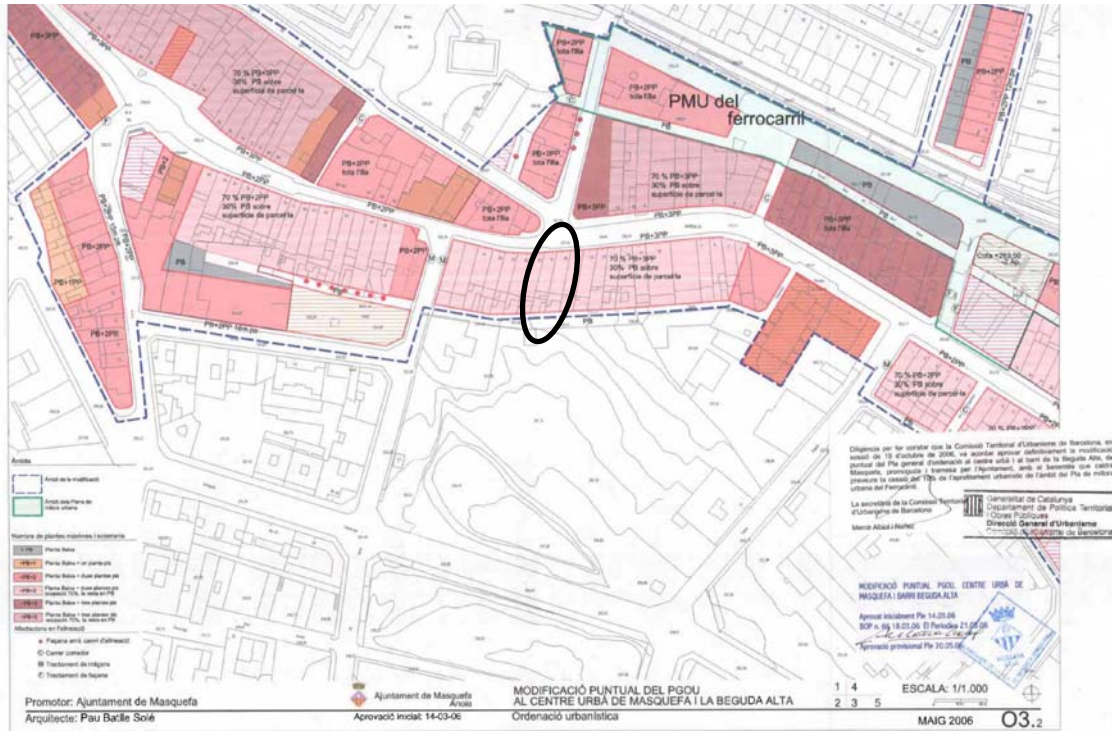
El marc urbanístic ve donat pel Pla general d'ordenació urbana de Masquefa i totes les Modificacions puntuals del mateix que afecten a l'àmbit del "Centre urbà" i "La Beguda Alta".

#### 5. Descripció i justificació de les modificacions proposades.

##### **5.1. Modificació nº1: modificació de l'ordenació urbanística en l'àmbit del c/Major nº25-29 de Masquefa, determinada per la Modificació puntual en els àmbits del "Centre Urbà" i "La Beguda Alta"**

Tal i com ja s'ha comentat, la voluntat actual de l'Ajuntament és obrir un nou vial peatonal en el Centre urbà de Masquefa per tal de millorar l'accessibilitat al c/Major, el qual constitueix el principal eix comercial i d'activitat del municipi. Aquesta obertura es proposa de forma aproximada, a la part central del c/Major, tal i com s'indica en la següent figura:

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE MASQUEFA EN ELS ÀMBITS DEL CENTRE URBÀ I AL BARRI DE LA BEGUDA ALTA**



Ordenació en el centre urbà segons planejament vigent

Actualment, però, es planteja una nova reordenació per tal de poder obrir un nou vial amb caràcter predominantment peatonal (veure figura següent), donat el caràcter comercial del carrer Major.



Proposta de reordenació per a l'àmbit del C/Major 25-29

En l'annexe III s'incorpora el pressupost d'execució de les obres d'urbanització que implica l'obertura d'aquest nou vial.

En l'annex II, es formula la valoració econòmica i urbanística amb l'objecte de determinar quin és l'augment d'edificabilitat local equivalent (increment d'edificabilitat = 33 m<sup>2</sup>st), econòmicament, a aquest increment de les despeses d'urbanització.

Malgrat que, a nivell local es formuli un augment d'edificabilitat, tal i com es descriu i justifica en l'apartat 7 d'aquesta mateixa memòria, a nivell global, l'edificabilitat que es proposa en aquesta Modificació Puntual del PGOU és inferior a l'edificabilitat màxima potencial segons el planejament general vigent actualment – veure apartat 7 -.

#### **5.1.1. Creació del CAPÍTOL VIII (Art.36) de la Modificació Puntual del PGOU de Masquefa – Condicions d'ordenació i edificació de l'àmbit del carrer Major 25-29 de Masquefa.**

En l'anterior punt 5.1 s'ha esmentat que en la present Modificació puntual es modifica l'ordenació vigent per tal d'obrir un nou vial peatonal d'accés al c/Major n°25-29.

La implantació d'aquest vial públic comporta unes càrregues a la propietat del solar on es vol ubicar. Aquestes càrregues són:

- Pèrdua d'edificabilitat.
- Costos d'urbanització d'aquest nou vial.

Amb l'objecte de compensar aquestes noves càrregues a la propietat degudes al canvi d'ordenació que es proposa, s'ha realitzat una valoració econòmica dels costos d'urbanització amb l'objectiu d'ésser compensats a través de l'edificabilitat permesa en aquest solar. Tot aquest estudi està detallat en l'annex II d'aquest document.

Per tal que la materialització d'aquesta edificabilitat sigui factible, és necessari adaptar la normativa referent a les condicions d'ordenació i edificació en l'àmbit del c/Major n°25-29 i, és per aquest motiu que s'ha creat el capítol esmentat (veure art.9 de la present Normativa urbanística).

#### **5.2. Modificació N°2: modificació dels articles 11, 24 i 33 de la Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del “Centre Urbà” i “La Beguda Alta”.**

En aquesta modificació, l'àmbit d'actuació es tot el centre urbà de Masquefa i el centre urbà al barri de la Beguda Alta. Inclou totes les illes que tenen façana sobre el carrer Major, Sant Pere i Serralet, l'inici dels carrers Sant Antoni i Montserrat, així com el carrer Concepció fins a l'altra banda del ferrocarril. Els carrers que fan de límit de la Modificació Puntual del PGOU són, seguint el sentit de les agulles del rellotge, els següents:

Carrers Major, Pau Bruna, Escoles, plaça de Josep M.Vila, passeig de la Via, carrer de la Plana, Virolai, Concepció, passeig de la Via, carrer Didac Toldrà, Pintor Fortuny, avinguda de Catalunya, passatge de l'Era, carrer del Doctor Rotllant, la Fàbrica, passatge de l'Escorxador, plaça de l'Anoia, carrer del Doctor Jover, Sant Antoni i Bonavista. També, l'àmbit corresponent al centre urbà de la Beguda Alta incloent totes les parcel·les que tenen façana al carrer de la Font i el carrer Major i que corresponen al límit municipal de Masquefa.

Condicions d'edificació i d'ordenació que es volen modificar:

### 5.2.1. Anàlisi de les condicions d'edificació i d'ordenació vigents

A la modificació puntual vigent, la normativa urbanística sobre aquest teixit – clau 9 : Zona de trama a mantenir l'estructura edificatòria – regula els aspectes determinants sobre l'agrupament de parcel·les, establint aquest agrupament com a màxim de 2 parcel·les ó 14 m. Amb això, es pretenia que la repetició de la parcel·la entorn als cinc metres d'amplada sigues el factor comú que relligués l'estructura urbana del centre històric, i que ,el conjunt parcel·lari guardés entitat suficient per valorar aquesta característica com a genèrica i determinant per el desenvolupament i conservació posterior d'aquest teixit.

Per tant, l'intenció d'aquesta modificació puntual vigent era seguir conservant la parcel·lació original.

En relació a les tipologies edificatòries, la Modificació Puntual vigent al centre urbà va generar la suspensió de llicències, degut a la situació que es creava amb la normativa del PGOU anterior, de l'evolució cap a l'habitatge plurifamiliar amb habitatges de quatre per planta.

La Modificació Puntual vigent, intentant evitar el desvirtuament de la tipologia originària de l'històric eix viari, l'obliga a conservar l'antic habitatge passador unifamiliar o bifamiliar.

### 5.2.2. Justificació de la Modificació

Aquesta modificació es planteja, per fer un canvi tipològic de les edificacions al centre urbà de Masquefa i al barri de la Beguda Alta. S'anul·la l'obligatorietat de fer habitatge passador unifamiliar o bifamiliar, donant la possibilitat de fer habitatge partit nord-sud.

Per altra banda, la modificació puntual vigent, estableix que la composició de les obertures en façana es farà d'acord amb un nombre màxim d'eixos.

L'intenció d'aquesta modificació, es eliminar aquesta limitació, deixant que la composició o nombre d'eixos exterior, s'adeqüi més a la distribució interior dels habitatges.

## **5.3 Modificació nº3: Modificació de la qualificació urbanística de l'edifici situat al carrer Major nº39 del centre urbà de Masquefa. (Cal Puig)**

L'edifici que es vol qualificar com a equipament sociocultural està situat al carrer Major nº39.

Està qualificat, d'acord amb el planejament vigent, dins de zona de trama a mantenir l'estructura edificatòria (Clau 9).

Aquest immoble es propietat de l'Ajuntament de Masquefa, ja que el va rebre, en data 19/02/2007, com a donació d'un veí de la població, amb la condició que s'utilitzi com a museu.

Es per això, que actualment, la voluntat municipal, es transformar aquest habitatge en museu o centre d'interpretació del Patrimoni.

Es tracta d'una antiga casa de pagès, amb la tipologia de casa rural entremitgeres. Té una distribució interior que funciona d'acord amb l'activitat agrícola que tenien els seus habitants. Es compon de planta soterrani o celler, a nivell del carrer posterior, el C/Escorxador; de planta baixa a nivell del carrer Major, on s'ubica actualment la cuina i la sala d'estar; de planta primera, on s'ubiquen els 3 dormitoris amb 3 banys; i de la planta de les golfes, on existeix actualment un altre sala d'estar.

L'edifici es de planta rectangular, construït sobre un solar molt allargat. L'edifici dona al C/Major (ocupant el numero 39) i al C/Escorxador (sense numerar).

L'any de construcció de l'habitatge es el 1900. L'estat de conservació es dolent i actualment està desocupat. La superfície construïda es de 316 m2, d'aquests:

- 74 m2 estan al celler.
- 191 m2 entre la planta baixa i la planta pis
- i 51 a la planta golfes.

El pati posterior té una superfície de 27 m2.

L'interès arquitectònic actual d'aquesta vivenda, es el fet, de que reflexa perfectament, la tipologia de casa de pagès, tan comú en el municipi en els segles XIX i XX. En l'actualitat aquest tipus d'habitatge te la tendència a desaparèixer, ja que s'està reconvertint, en molts dels casos, en habitatge plurifamiliar. Per altra banda, dins de l'habitatge es troben elements amb un cert valor arquitectònic, com la volta de fàbrica del celler, un pou d'aigua natural en el recinte de l'entrada de la casa, i una premsa de raïm ubicada en la mateixa estança.

L'edifici està situat en la zona que ha estat fins ara el centre comercial més important de Masquefa. Aquesta zona, per la seva posició respecte del creixement del nucli i els equipaments i serveis, seria adequat potenciar-la per dinamitzar econòmicament el centre i contribuir a l'enriquiment de la vida social i cultural de Masquefa.

El repte actual, es el de potenciar el centre urbà com un centre d'activitats diverses, com són el d'habitatge, residència, i les activitats econòmiques comercials. Aquest museu milloraria l'oferta d'activitats al centre urbà i contribuiria a aquest enriquiment cultural que hem mencionat anteriorment.

La vocació comercial de la part central de l'eix del carrer Major-Sant Pere-Crehueta-Serralet, predisposa a considerar la possibilitat de dotar aquest centre dels mecanismes urbans per fomentar aquest ús a fi de configurar un centre d'activitats i residència diversificat.

Si tenim en compte, que l'oferta turística a Masquefa, es limita al CRARC (Centre de Recuperació de rèptils i amfibis de Catalunya). Es considera d'interès general, augmentar aquesta oferta turística al municipi, amb un equipament cultural com el que es proposa en aquesta Modificació Puntual.

Per aquestes raons, es modifica l'actual Clau urbanística d'aquest habitatge, Clau 9 (zona de trama a mantenir l'estructura edificatòria) a la clau 5.b (Equipament sociocultural), dins de zona de sol urbà de conservació de l'edificació, Clau 8, per tal de poder fer efectiva la creació del museu o centre d'interpretació en aquest edifici.

#### **5.4 Modificació nº4: Afegir l'ús d'equipament sociocultural a la Capella del Roser actualment qualificada com equipament religiós.**

La Capella del Roser, situada al carrer major, numero 88, es una construcció de data del segle s.XVII. Aquest immoble és propietat de la Parròquia de Sant Pere de Masquefa.

Està qualificada, d'acord amb el planejament vigent, com a sistema d'equipament religiós (clau 5g), dins de zona de sòl urbà de conservació de l'edificació (clau 8). L'intenció d'aquesta modificació es qualificar-la també amb la clau 5b (equipament sociocultural).

Antecedents i objecte d'aquesta modificació:

La parròquia de St.Pere de Masquefa ha mostrat el seu interès en què l'expedient de declaració de Bé Cultural d'Interès Local de la Capella del Roser arribi a bon fi, per garantir

la permanència de l'edifici amb destí a activitats religioses i culturals dels vilatans de Masquefa, i fer possible les obres necessàries de rehabilitació de l'edifici.

En data 31 de juliol de 2006, es va signar entre l'Ajuntament de Masquefa i la Parròquia de Sant Pere de Masquefa, un conveni de cessió d'ús i lloguer futur, de la Capella del Roser a favor de l'Ajuntament de Masquefa

A més, pel millor desenvolupament de les activitats culturals que es realitzen a la Vila, l'Ajuntament de Masquefa està interessat en la cessió per part de la Parròquia, per tal de portar-hi a terme el tipus d'activitats assenyalats més endavant.

També, la parròquia de Masquefa està disposada a fer la cessió temporal d'ús de l'esmentada Capella, amb reserva per el culte religiós. Així com el lloguer futur a la finalització de la cessió temporal.

La Capella del Roser s'utilitzarà per l'Ajuntament directament, o autoritzant a tercers, com a sala de cultura polivalent, i/o auditori de conferències, i/o sala d'exposicions, per realitzar actes d'interès general i cultural. I, podran utilitzar-se les dependències per serveis administratius de suport temporals i puntuals a les activitats que es realitzin.

Aquest nou ús tindria que ser compatible puntualment amb l'ús religiós, es a dir amb les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies. I com es puntualitza al conveni de cessió signat, seria obligatori reservar per l'ús religiós, d'acord amb les necessitats espirituals de la comunitat Parroquial, amb un màxim d'un dia a la setmana i mínim dos cops anuals, més la festivitat de la Mare de Déu del Roser, així com qualsevol altre acte de la Parròquia que s'estableixi de mutu acord.

Els actes i ús de l'immoble respectarà i seran compatibles amb l'ús religiós que es reserva el cedent. En aquest sentit no es realitzaran activitats contraries als principis de l'Església catòlica.

Actualment, s'està redactant un projecte de rehabilitació de la "Capella del Roser"(2º fase). Les obres del projecte de la 1ª fase es van realitzar l'any 2005. I aquestes obres van ser per la reparació de l'estructura de fusta de la coberta.

El nou projecte actual, recull els treballs que es tenen que realitzar, per consolidar la resta de l'edificació, i dotar-la de les instal·lacions necessàries, per poder desenvolupar les activitats culturals, i convertir-la en sala d'ús polivalent.

Per altra banda, la ressenya històrica de la Capella del Roser fa més lògica encara la seva reconsideració d'ús.

La Capella del Roser, es una edificació religiosa, que es va construir per al culte de la població dels habitants de Masquefa. Les primeres notícies de la seva existència son de principis del segle XVII, i de la seva activitat religiosa en els primers anys del segle XVIII.

L'any 1877/1878 passa a ser la Parròquia de Masquefa per la seva centralitat en el centre urbà de la vila d'aquell moment.

El segle XX, la Capella del Roser culmina la seva decadència, ja que era evident que era insuficient e indigna per les necessitats espirituals de la feligresia. Per això, en aquell moment, tots els esforços es van centrar en la construcció d'una nova església.

L'any 1925, s'inaugura la nova església de Sant Pere, que quedarà situada entre el carrer Major i el barri del Serralet, construït a partir del S.XVIII. L'ubicació de la nova església, quedarà situada al mig del poble, configurat al S.XX, assolint la centralitat que havia tingut en segles anteriors la Capella del Roser.

Com a conseqüència d'aquest progressiu desús i deteriorament de la Capella del Roser, i degut també a la falta d'equipaments socioculturals a la vila, es considera d'interès general fer compatible amb l'ús religiós de la capella, l'ús sociocultural, que augmenti l'oferta de serveis als vilatans de Masquefa.

Per lo que es qualifica amb la clau 5b, per tal de poder utilitzar-la com a sala d'exposicions, sala de conferències, i sala d'art i similars. Així com per poder utilitzar-la per activitats de tipus social, com poden ésser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.

## 6. Quadres-resum comparatiu dels paràmetres urbanístics en l'àmbit del C/Major 25-29 de Masquefa respecte el planejament vigent i la Modificació proposada.

QUADRE RESUM PLANEJAMENT VIGENT - (Superfície sostre màxim 1350 m<sup>2</sup>)

PLANTA	USOS	SUP.
SOT	Aparcament	368,9 m <sup>2</sup>
PB	Vivendes	368,9 m <sup>2</sup>
P1	Vivendes	258,23 m <sup>2</sup>
P2	Vivendes	258,23 m <sup>2</sup>
P3	Vivendes	258,23 m <sup>2</sup>
PSC	Vivendes	206,41 m <sup>2</sup>


QUADRE RESUM MODIFICACIÓ PROPOSADA - (Superfície sostre màxim 1383 m<sup>2</sup>)

PLANTA	USOS	SUP.
SOT	Aparcament	289m <sup>2</sup>
PB	Comercial	289 m <sup>2</sup>
P1	Vivendes, comercial, oficines	289 m <sup>2</sup>
P2	Vivendes	289 m <sup>2</sup>
P3	Vivendes	289 m <sup>2</sup>
PA	Vivendes	152 m <sup>2</sup>
PSC	Vivendes	75 m <sup>2</sup>

## 7. Justificació del no augment d'edificabilitat.

Malgrat que, segons estableix l'apartat 5.1 i es plasma de forma numèrica en l'apartat anterior 6, en les parcel·les ubicades al c/Major 25-29, l'edificabilitat màxima que estableix aquesta Modificació puntual és 33 m<sup>2</sup> superior a la màxima permesa segons planejament actualment vigent (veure quadres apartat 6), l'edificabilitat d'ús residencial màxima que es proposa a nivell global, és a dir, referent a l'àmbit general que abarca aquest document de planejament urbanístic és inferior a l'edificabilitat residencial màxima que establia el planejament urbanístic fins ara vigent, doncs cal tenir present que, en virtut de l'exposat en l'apartat 5.3, la parcel·la ubicada al mateix carrer Major n°39 es requalifica d'ús residencial amb *clau 9* a sistema d'equipament sociocultural.

Jordi Artigas i Masdeu, arquitecte







## INDEX

---

### Capítol I. Disposicions generals

Art. 1. Naturalesa

Art. 2. Àmbit territorial

Art. 3. Vigència

Art. 4. Obligacions

Art. 5. Interpretació

### Capítol II. Adaptació de la normativa urbanística vigent.

Art. 6. Modificació de l'article 11 de la *Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre Urbà" i "La Beguda Alta"*.

Art. 7. Modificació de l'article 24 de la *Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre Urbà" i "La Beguda Alta"*.

Art. 8. Modificació de l'article 33 de la *Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre Urbà" i "La Beguda Alta"*.

Art. 9. Creació del Capítol VIII (Art.36)– Condicions d'ordenació i edificació en l'àmbit del C/ Major nº25-29 de Masquefa.

#### **Art. 1. Naturalesa**

Aquest Pla té la condició de Modificació puntual del PGOU al Centre Urbà de Masquefa i al barri de la Beguda Alta, i respecta en totes les seves determinacions el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, així com tota la legislació urbanística.

#### **Art. 2. Àmbit territorial**

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació puntual queda circumscrit al centre urbà de Masquefa i al barri de la Beguda Alta, tal com es delimita en els plànols d'informació Inclosos en aquest document.

#### **Art 3. Vigència**

Aquesta Modificació puntual entrarà en vigència i serà executiva a partir de la Publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació Definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, d'acord amb el que disposa l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova la Llei d'urbanisme.

#### **Art 4. Obligacions**

Els particulars, igual que l'administració pública, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic.

#### **Art 5. Interpretació**

L'interpretació de la present Modificació puntual i de la seva normativa i ordenances Es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, s'estarà el que resulti de les regles d'interpretació del planejament urbanístic definides a l'article 10 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova la Llei d'Urbanisme.

## Capítol II. Adaptació de la normativa urbanística vigent

### Art. 6. Modificació de l'article 11 de la *Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre Urbà" i "La Beguda Alta"*.

#### - NORMATIVA VIGENT -

Art.11. Condicions de segregació i agregació

La segregació de parcel·les es podrà fer si totes les resultants de la segregació tenen el front mínim a vial de l'article anterior.

A la zona a mantenir l'estructura edificatòria (clau 9) no es podran agrupar més de dues parcel·les. I la resultant no podrà tenir més de 14 metres d'amplada.

La nova intervenció arquitectònica de l'agregació haurà de contemplar els paràmetres següents:

- a. Redacció d'un document on es reproduïxi gràficament i fotogràficament la totalitat de l'edificació existent, estança per estança.
- b. Les façanes exteriors hauran de reflectir l'estructura de la parcel·lació originària d'edificacions independents amb l'aplicació dels paràmetres exposats al capítol IV d'aquestes normes.
- c. La composició de les plantes interiors hauran de fer servir com a referència compositiva l'antiga traça de la paret mitgera que separava les dues parcel·les.

Les parcel·les amb llicència de segregació o d'edificació anterior al 16 de novembre del 2004 podran tenir dimensions disconformes.

Les parcel·les existents en el moment d'entrada en vigor de la present Modificació Puntual de PGOU de més de 12 metres d'ample, en cas de nova construcció, hauran de tenir en compte per a la composició de la façana l'apartat b anterior a què fa referència l'actual.

#### - NORMATIVA MODIFICADA -

Art.11. Condicions de segregació i agregació.

La segregació de parcel·les es podrà fer si totes les resultants de la segregació tenen el front mínim a vial de l'article anterior.

A la zona a mantenir l'estructura edificatòria (clau 9) no es podran agrupar més de dues parcel·les. I la resultant no podrà tenir més de 14 metres d'amplada.

La nova intervenció arquitectònica de l'agregació haurà de contemplar els paràmetres següents:

- a. Redacció d'un document on es reproduïxi gràficament i fotogràficament la totalitat de l'edificació existent, estança per estança.
- b. Les façanes exteriors hauran de reflectir l'estructura de la parcel·lació originària d'edificacions independents amb l'aplicació dels paràmetres exposats al capítol IV d'aquestes normes.

Les parcel·les amb llicència de segregació o d'edificació anterior al 16 de novembre del 2004 podran tenir dimensions disconformes.

Les parcel·les existents en el moment d'entrada en vigor de la present Modificació Puntual de PGOU de més de 12 metres d'ample, en cas de nova construcció, hauran de tenir en compte per a la composició de la façana l'apartat b anterior a què fa referència l'actual.

**Art. 7. Modificació de l'article 24 de la *Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del "Centre Urbà" i "La Beguda Alta"*.**

**- NORMATIVA VIGENT -**

Art.24. Obertures.

1. La composició de les obertures en façana es farà d'acord amb eixos verticals amb balcons i finestres aplomats i de forma rectangular.
2. El nombre d'eixos variarà d'acord amb l'amplada de la parcel·la de la manera següent:
  - a) Entre 4m i 6m, un o dos eixos de balcons o de finestres, excepte la planta baixa.
  - b) Entre 6 i 14 m, dos o tres eixos de balcons o un eix central de finestres i dos eixos laterals de balcons.
3. La distància mínima entre eixos serà de 2,20 m. La proporció dels forats amb balcò serà d'alçada entre 1,8 i 2 vegades l'amplada i la de finestra d'alçada entre 1,2 i 1,4 amplades, amb una amplada mínima de 60 cm i màxima de 1,20 cm per a les plantes pis.
4. La distància mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm i entre elles de 80 cm, excepte a la planta golfes, que podrà ser de 30 cm en el cas de les galeries tradicionals.
5. Els portals de la planta baixa podran tenir una amplada màxima total, respectant els 60 cm fins a la mitgera, del 75% de la façana amb un màxim de forat de 3,80 m.

**- NORMATIVA MODIFICADA -**

Art.24. Obertures.

1. La composició de les obertures en façana es farà d'acord amb eixos verticals amb balcons i finestres aplomats i de forma rectangular.
2. La distància mínima entre eixos serà de 2,20 m. La proporció dels forats amb balcò serà d'alçada entre 1,4 i 2 vegades l'amplada i la de finestra d'alçada entre 1,2 i 1,4 amplades, amb una amplada mínima de 60 cm i màxima de 1,20 cm per a les plantes pis.
3. La distància mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm i entre elles de 80 cm, excepte a la planta golfes, que podrà ser de 30 cm en el cas de les galeries tradicionals.
4. Els portals de la planta baixa podran tenir una amplada màxima total, respectant els 60 cm fins a la mitgera, del 75% de la façana amb un màxim de forat de 3,80 m.

**Art. 8. Modificació de l'article 33 de la Modificació puntual del PGOU de Masquefa en els àmbits del Centre Urbà i La Beguda Alta**

**- NORMATIVA VIGENT -**

Art.33. Nombre i condicions dels habitatges.

No s'estableix un nombre determinat d'habitatges per a cada parcel·la però aquests hauran de complir les condicions següents:

1. Tots els habitatges hauran de disposar d'una distribució en planta que permeti simultàniament obertures a la façana del carrer i a la del pati interior d'illa o al carrer posterior - habitatge passador -. Les situacions singulars com les parcel·les testeres amb dues o tres façanes - que donin a dos o tres carrers - es resoldran mitjançant el compliment de les normatives vigents en matèria d'habitabilitat, amb les limitacions següents:
  - a. la superfície construïda per habitatge no serà inferior a 65 m2.
  - b. La superfície de planta sotacoberta no computarà a l'efecte del càlcul de la superfície mínima anterior.
2. En planta baixa podran disposar-se habitatges que no compleixin la condició d'habitatge passador, sempre que es tinguin en compte les condicions següents:
  - c. la superfície construïda de l'habitatge no serà inferior a 65 m2.
  - d. l'habitatge haurà d'afrontar obligatòriament a façanes amb orientació que podrà oscil·lar de sud-est a sud-oest.
6. A més d'habitatge passador, en el cas que les condicions del solar ho reclamin, també es podrà fer habitatge partit nord-sud amb les condicions específiques següents:
  - a. caldrà deixar un pati de llums de mitgera a mitgera d'un mínim de 3 m d'amplada. Aquest pati de llums podrà incorporar l'escala.
  - b. L'habitatge mínim s'estableix en 65 m2 construïts, però el 40% per defecte dels habitatges d'una parcel·la podran fer entre 55 i 65 m2 construïts.
  - c. S'haurà d'assegurar una bona ventilació i un correcte aïllament.
7. Les dependències d'estar i menjar hauran de donar a façana al carrer o al pati interior d'illa i les de dormir podran fer-ho a un pati interior on es pugui inscriure un cercle de 3 m de diàmetre com a mínim, sempre dins els paràmetres de la normativa d'habitabilitat vigent.

**- NORMATIVA MODIFICADA -**

Art.33. Nombre i condicions dels habitatges.(modificat)

El nombre màxim d'habitatges en una parcel·la serà el que resulti de dividir l'edificabilitat màxima per un mòdul unitari de 65 m2 de sostre construït.

La superfície construïda per habitatge no serà inferior al mínim establert per la normativa vigent en matèria d'habitabilitat.

La superfície de planta sotacoberta no computarà a l'efecte del càlcul de la superfície mínima anterior.

Els habitatges hauran de complir les condicions següents:

1. Tots els habitatges hauran de disposar d'una distribució en planta que permeti el compliment de la normativa d'habitabilitat vigent.
2. S'haurà d'assegurar una bona ventilació i un correcte aïllament.
3. Les dependències d'estar i menjar hauran de donar a façana al carrer o al pati interior d'illa i les de dormir podran fer-ho a un pati interior on es pugui inscriure un cercle de 3 m de diàmetre com a mínim, sempre dins els paràmetres de la normativa d'habitabilitat vigent.

**Art. 9. Creació del Capítol VIII (Art.36) – Condicions d'ordenació i edificació en l'àmbit del C/Major nº25-29 de Masquefa.**

**Creació i definició del capítol VIII. Condicions d'ordenació i edificació de l'àmbit del carrer Major 25-29 de Masquefa.**

*CAPÍTOL VIII. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DEL CARRER MAJOR 25-29 DE MASQUEFA*

Art.36. En aquesta zona es mantenen íntegrament les condicions d'ordenació; d'edificació i d'ús establertes a la Modificació Puntual del PGOU al centre Urbà de Masquefa i al barri de la Beguda Alta, i les de la present Modificació Puntual, amb les excepcions següents:

- Profunditat edificable. En el plànol d'ordenació o.01a, es fixa la línia de profunditat, que com es pot observar es la totalitat de la parcel·la (100% d'ocupació)
- El número de plantes de l'edifici ve fixada en el plànol d'ordenació a escala 1:1000
- L'alçada reguladora màxima (ARM) es l'equivalència entre el nombre de plantes, i l'alçada es la següent:  
B+IIIpp+ATIC.....12.5 M + 3 M
- L'inici del pla de coberta inclinada es podrà situar, com a màxim a un metre trenta (1,30 ml), per sobre de la cara superior de l'últim forjat
- La planta àtic tindrà un retranqueix de 3 ml respecte al carrer (i a passatge lateral)
- El número màxim de vivendes serà de 10
- El sostre edificable màxim serà de 1383 m<sup>2</sup>

Jordi Artigas i Masdeu, arquitecte









MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE MASQUEFA EN ELS ÀMBITS DEL CENTRE URBÀ I AL BARRI DE LA BEGUDA ALTA



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE MASQUEFA EN ELS ÀMBITS DEL CENTRE URBÀ I AL BARRI DE LA BEGUDA ALTA





## 1. Plantejament.

Per tal de poder valorar la repercussió econòmica i urbanística d'aquest nou plantejament, resulta indicat realitzar una valoració de l'increment dels costos d'urbanització que implica la consolidació d'aquest nou vial per tal que, després d'un anàlisi econòmic, es pugui procedir a valorar si resulta necessari una compensació a la part promotora, materialitzable en un augment de sostre i, en cas que sigui precís, quina és l'edificabilitat que compensa aquest increment de cost.

Per a dur a terme aquest anàlisi, es planteja realitzar:

- Valoració de les despeses d'urbanització del nou vial previst.
- Estudi de mercat de la tipologia edificatòria plantejada en la nova proposta.
- Valoració de l'aprofitament urbanístic de l'ús residencial.
- Conversió econòmica "costos urbanització-increment d'edificabilitat".

### 1.1. Estimació dels costos d'urbanització.

A partir d'una primera estimació, el pressupost d'execució material (PEM) que es deriva de les obres necessàries per a l'execució de l'esmentat vial, ascendeix a 32.541,77 €.

Aquesta valoració inclou els costos de demolicions, pavimentació i plantació i arbrat.

Considerant els conceptes de despeses generals (13% s/PEM), benefici industrial (6% s/PEM), seguretat i salut (1% s/PEM) i control de qualitat (1% s/PEM), en resulta un pressupost d'execució per contracte (PEC – sense IVA) que ascendeix a 39.375,54 €.

En l'**annex III** que acompanya aquest document es detallen els amidaments emprats per al càlcul d'aquest import, així com els preus unitaris adoptats per a cada concepte.

### 1.2. Estudi de mercat. Valoració dels preus de venda.

A partir d'un estudi de mercat dels preus de venda per a les edificacions en tipologia plurifamiliar d'obra nova al municipi de Masquefa, es determina un preu unitari de venda que oscil·la entorn els **3.008 €/m2 sostre construït**.

En l'**annex IV** s'inclou l'estudi de mercat elaborat de forma més detallada.

- **Correspondència "costos d'urbanització-increment d'edificabilitat".**

Per tal de poder realitzar la correspondència d'equivalències, a nivell econòmic, entre l'edificabilitat i el cost de l'urbanització, cal cercar el valor de repercussió, el qual es calcula a través de la fórmula següent:

$$V_r = (V_v/1,4) - C_c,$$

essent:  $V_r$ , valor de repercussió (€/m<sup>2</sup> st. const.)  
 $V_v$ , valor de venda (€/m<sup>2</sup> st. const.)  
 $C_c$ , cost de construcció (€/m<sup>2</sup> st. const.)

	Valor de venda (€/m <sup>2</sup> st const)	Cost construcció (€/m <sup>2</sup> st const)	Valor de repercussió (€/m <sup>2</sup> st const)
<b>Edificació residencial en tipologia plurifamiliar</b>	3.008,00	950,00	1.198,57

De l'aplicació de la fórmula anterior en resulta un valor de repercussió de 1.199 euros per metre quadrat de sostre construït.

Per tant, a partir d'aquest valor de repercussió ja es pot determinar l'increment d'edificabilitat que compensa les despeses d'urbanització derivades de la nova ordenació:

$\Delta$ edificabilitat (m<sup>2</sup> st.const.) = Costos urbanització (€) / Valor repercussió (€/m<sup>2</sup> st. const.)

$\Delta$ edificabilitat (m<sup>2</sup> st.const.) = 39.375,54€ / 1.199 €/m<sup>2</sup> st. const.

**$\Delta$ edificabilitat = 32,84 m<sup>2</sup> st. const.  $\approx$  33 m<sup>2</sup> st. const.**

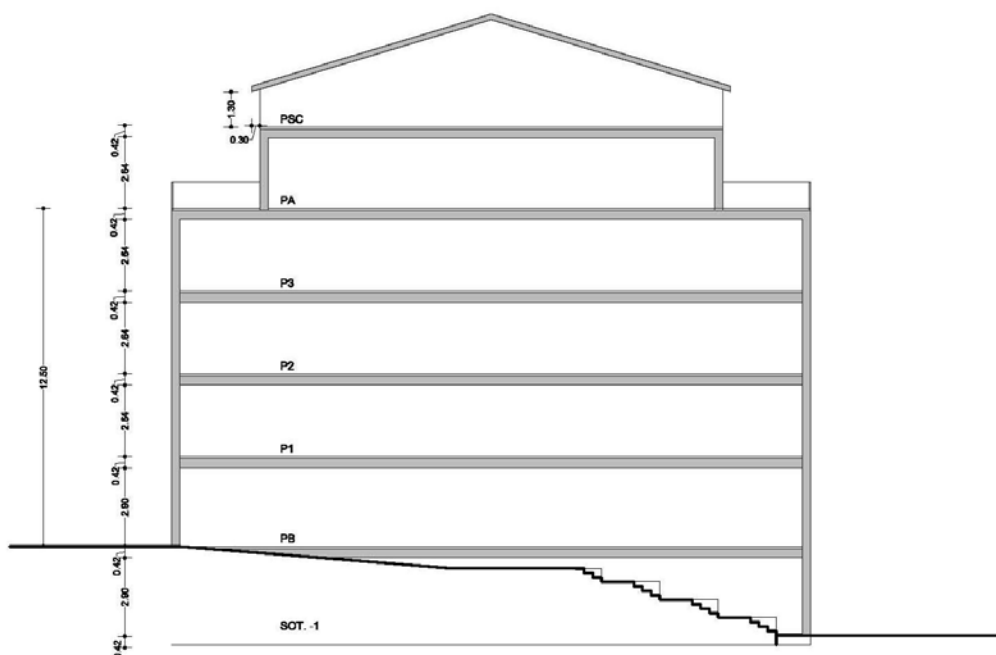
– **Sostre màxim a desenvolupar en el solar “c/Major 25-29” segons planejament vigent.**

El sostre màxim que es pot desenvolupar en el solar ubicat en el c/Major nº25-29, de Masquefa, ve determinat per l'actual “Zona de trama a mantenir l'estructura edificatòria” (clau urbanística 9).

Els paràmetres urbanístics i d'ordenació de l'edificació es transcriuen en l'annex III-Regulació urbanística clau 9 (planejament vigent) que acompanyen a aquest document. A mode de resum, es pot dir que:

- L'ocupació en planta baixa pot ésser del 100% del solar
- L'ocupació en les plantes pis (amb un màxim de 3 plantes pis), pot ésser d'un màxim del 70%.
- La planta sotacoberta ha de tenir una arrencada mínima d'1,00 m d'alçada i el sostre computa a partir d'una altura d'1,50m.

A partir d'aquestes bases paramètriques, el còmput de sostre màxim que resulta en el solar d'interès (d'una superfície de 368,90 m<sup>2</sup>s), és de 1.349,87 m<sup>2</sup>st, tal i com s'indica a continuació:



Secció de la nova proposta d'edificació

## 2. Conclusions.

Els primers valors estimatius resultants de l'estudi de mercat de la venda d'habitatges d'obra nova en règim de renda lliure en el municipi de Masquefa determinen que l'increment d'edificabilitat que compensa les despeses d'urbanització que sorgeixen d'aquesta nova proposta de reordenació en l'àmbit del carrer Major 25-29, és d'uns 33 m2 de sostre construït.

El sostre màxim a desenvolupar en el solar d'interès, segons la regulació edificatòria establerta per l'actual planejament vigent (clau urbanística 9) és de 1.350 m2 de sostre.

Per tant, el sostre màxim que es proposa ubicar en l'esmentat solar és de:

**1.383 m2 sostre**







**ESTUDI DEL MERCAT INMOBILIARI - VIVENDES PLURIFAMILIARS**  
**MUNICIPI DE MASQUEFA**  
**PRESA MOSTRES: ABRIL 2008**

Nº MOSTRA	MUNICIPI	TIPUS	LOCALIZACIÓ	FONT	SUPERFÍCIE (m2 CONSTRUÏTS)	PREU VENTA PÚBLIC	PREU UNITARI
-----------	----------	-------	-------------	------	----------------------------	-------------------	--------------

**VIVENDA PLURIFAMILIAR**

P1	MASQUEFA	SEGONA MÀ	JOAN MIRO	FOTOCASA.ES	90,00 m2	272.570 €	3.028,56 €/m2
P2	MASQUEFA	SEMI NOU	LÍNIA,15	IDEALISTA.ES	99,00 m2	297.500 €	3.005,05 €/m2
P3	MASQUEFA	SEMI NOU	HORTS, 26	FOTOCASA.ES	100,00 m2	348.587 €	3.485,87 €/m2
P4	MASQUEFA	OBRA NOVA	CENTRE	IDEALISTA.ES	90,00 m2	268.000 €	2.977,78 €/m2
P5	MASQUEFA	SEMI NOU	DELS HORTS	IDEALISTA.ES	95,00 m2	272.570 €	2.869,16 €/m2
P6	MASQUEFA	SEMI NOU	MAJOR,6	IDEALISTA.ES	111,00 m2	300.506 €	2.707,26 €/m2

**RESULTAT - VIVENDA PLURIFAMILIAR**

Preu mig de les vivendes	219.966,63 €
Dimensió mitja de les vivendes	73,13 m2
<b>PREU MIG DEL m2 DE SOSTRE</b>	<b>3.008,09 €</b>







