



**Modificació Puntual del PGOU
al Centre Urbà de Masquefa i al barri de la Beguda Alta
— Anoia —**



Ajuntament de Masquefa

Redacció: Pau Batlle Solé. Arquitecte

MAIG 2006

Aquesta Modificació s'ha desenvolupat amb la contribució i col·laboració dels membres de l'equip dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Masquefa i dels responsables polítics municipals.

Índex

Memòria

1. Justificació de la necessitat de la redacció d'una Modificació Puntual de PGOU
2. Delimitació de l'àmbit
 - a. Descripció
 - b. Plànol
3. Enquadrament normatiu
 - a. Pla General
 - b. Suspensió de llicències
 - c. Canvi de figura de planejament
 - d. Justificació dels paràmetres urbanístics de la modificació
4. Evolució històrica
 - a. Primers assentaments
 - b. Evolució
 - c. Conclusions
5. Anàlisi de la parcel·lació actual
6. Anàlisi de la volumetria
7. Anàlisi dels usos
8. Anàlisi de les tipologies edificatòries
9. Capacitat d'aparcament
10. Anàlisi de l'estat d'urbanització
11. Diagnosi
12. Proposta

Normativa i Ordenances

Capítol I : disposicions generals
 Capítol II: desenvolupament, gestió i execució
 Capítol III: ordenació volumètrica.
 Capítol IV. paraments exteriors de l'edificació
 Capítol V: activitats
 Capítol VI: mesures mediambientals.
 Capítol VII: especificacions dels plans de millora urbana.

Annex 1: taula de colors

Plànols

Plànols d'informació i anàlisi:

- I1. Situació
- I2. Topogràfic (de l'I2.1 al I2.5) a escala 1/1.000
- I3.1 Planejament vigent i àmbit de suspensió de llicències. Escala 1/2.500
- I3.2 Ordenació urbanística vigent
- I4 Cadastre (del I4.1 al I4.5) a escala 1/1.000
- A1 Alçades de l'edificació. Escala 1/2.500
- A2 Amplades de parcel·la. Escala 1/2.500
- A3 Espais lliures públics i privats. Escala 1/2.500
- A4 Activitats en planta baixa. Escala 1/2.500

Plànols d'ordenació:

- O1 Àmbit del Modificació Puntual de PGOU. Escala 1/2.500
- O2 Qualificació Urbanística. Escala 1/2.500
- O3 Ordenació Urbanística. Escala 1/2.500
- (del O3.1 al O3.5) Ordenació Urbanística. Escala 1/1.000
- O4 Pla de Millora Urbana del Ferrocarril. Escala 1/1.000
- O5 Protecció d'edificis i elements arquitectònics.
(del O5.1 al O5.5).

Memòria

Memòria

1. Justificació de la necessitat de la redacció d'una Modificació Puntual de PGOU

En el procés de tramitació del Pla Especial Urbanístic del centre urbà de Masquefa i del barri de la Beguda Alta determinat pel vigent PGOU del municipi s'ha generat la necessitat de canviar la figura de planejament del Pla Especial a una modificació puntual de PGOU. Aquesta es regirà per la documentació del PGOU vigent al municipi de Masquefa i pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta Modificació Puntual de PGOU està justificada per la necessitat de dotar d'uns mecanismes urbanístics de regulació del parcel·lari i les edificacions que formen el conjunt d'illes al voltant de l'eix viari més antic de Masquefa i del barri de la Beguda Alta, on la normativa i les prescripcions que el Pla General vigent determinen sobre aquest teixit no són suficients per regular les actuacions que s'hi estan duent a terme, alienes, aquestes, a les característiques urbanes pròpies d'aquests dos centres històrics. Aquesta modificació no pretén ser un estudi exhaustiu de l'àmbit en qüestió, sinó una figura de planejament que aborda la urgència i la necessitat d'estrancar el procés de substitució del teixit urbà, suplir les mancances que es deriven d'una absència de normativa respecte a assumptes tan fonamentals com l'aparcament, la imatge urbana de l'arquitectura pròpia i les mesures ambientals d'obligat compliment.



Actualment, atesa l'expansió urbana provenint de l'àrea metropolitana de Barcelona i les migracions exteriors, la pressió immobiliària també arriba a indrets urbans tan característics com el centre històric de Masquefa, produint-hi una alteració substancial del parcel·lari i el tipus



d'edificació —aspectes essencials d'aquests teixits urbans— amb l'objectiu de rendibilitzar al màxim les plusvàlues amb noves construccions que poca cosa tenen a veure amb les característiques específiques del lloc.

Aquest document proposa introduir mecanismes per adequar els paràmetres edificatoris, de composició de les façanes, de materials i usos —que avui dia, la cultura urbanística i la societat demanden d'un teixit urbà pertanyent a la històrica genèrica de la vila— i a la vegada fer-lo compatible amb la legítima llibertat de edificar, rehabilitar i reformar, amb sintonia amb l'esperit de l'evolució d'aquestes parts del teixit urbà del municipi de Masquefa.

D'altra banda, aquesta justificació ve reforçada per la necessitat urgent d'haver de desenvolupar el pla, ja que la suspensió de llicències que es va aplicar sobre aquest àmbit està a punt de finir i per tant, de no tenir una figura de planejament que reguli aquest teixit, s'hauria de concedir llicències amb els paràmetres del PGOU vigent amb les conseqüències que això comportarà.

2. Delimitació de l'àmbit

a. Descripció

L'àmbit de la Modificació Puntual de PGOU correspon al mateix que s'adjunta el document de suspensió de llicències i està compost de dos conjunts separats:

L'àmbit del **centre urbà de Masquefa** inclou totes les illes que tenen façana sobre el carrer Major, Sant Pere i Serrallet, 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 de 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 Dídac 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.

El segon àmbit correspon al **centre urbà de la Beguda Alta** inclou totes les parcel·les que tenen façana al carrer de la Font i el carrer Major i que corresponen al límit municipal de Masquefa.

b. Imatge 1: Foto aèria dels àmbits del Modificació Puntual de PGOU

3. Enquadrament normatiu i procés de determinació de la figura de planejament

La normativa vigent és la que contempla el PGOU vigent i les seves prescripcions

a. Pla General

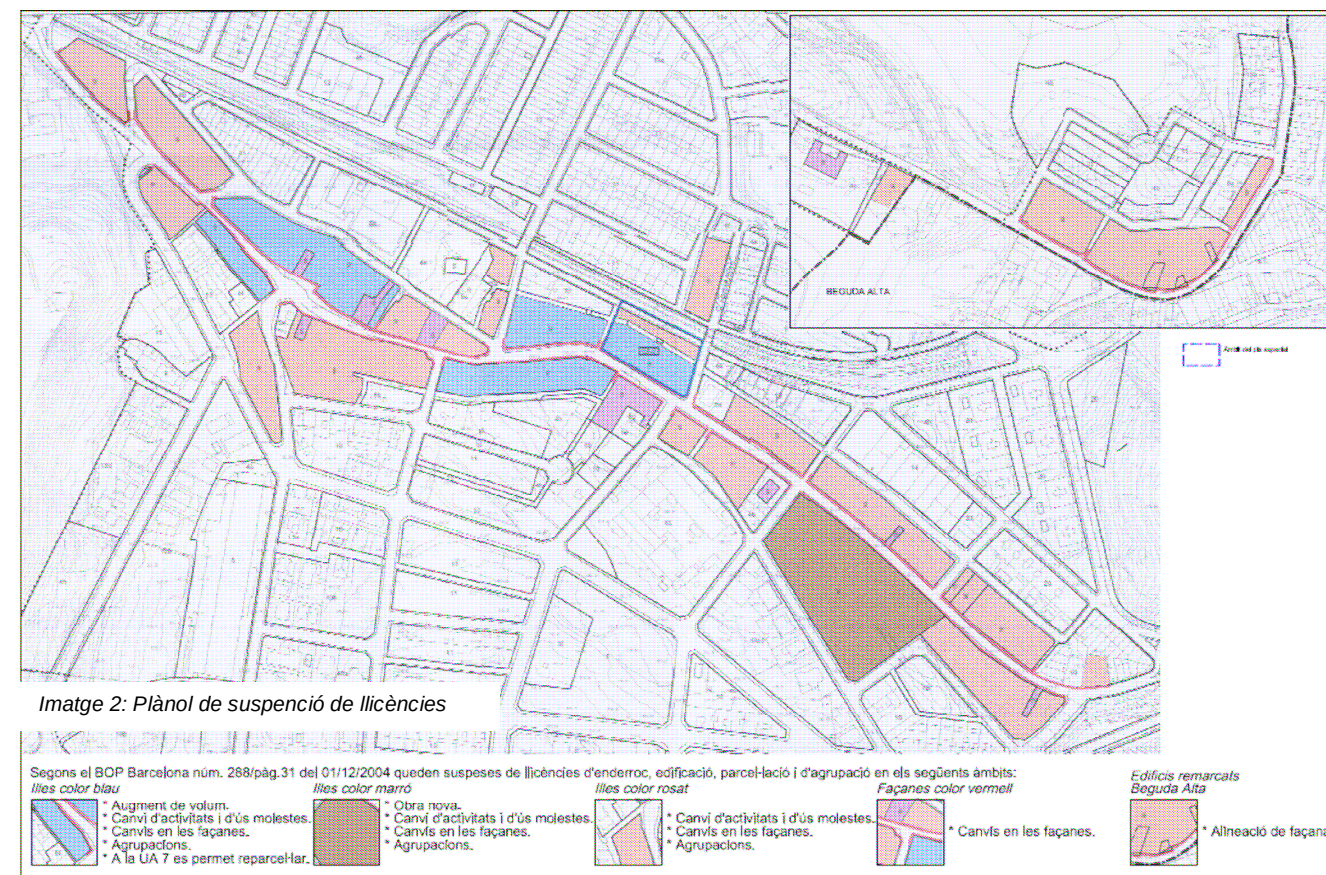
El Pla General d'Ordenació Urbana vigent va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 16 d'octubre de 1985 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 5 de novembre de 1986.

b. Suspensió de llicències

El Ple de l'Ajuntament de Masquefa en sessió celebrada el 16 de novembre de 2004 va acordar aprovar l'inici de l'expedient per a la formació del Pla Especial del centre de Masquefa i la Beguda.

c. Canvi de figura de planejament

Posteriorment, una vegada aprovat inicialment el document del Pla Especial, arran de l'intens debat públic generat a demanda popular i per les implicacions d'alguns dels paràmetres urbanístics —*com la proposta de canvi de zona en algunes parts de l'àmbit objecte de modificació, les afectacions de rasants o la creació de plans de millora urbana...*—, s'acorda tramitar-ho sota la figura d'una Modificació Puntual de PGOU del nucli antic de Masquefa i la Beguda Alta, mantenint les característiques i l'àmbit objecte de la suspensió de llicències incloses en l'àmbit que s'especifica en els següents documents, i que la figura de modificació puntual de PGOU manté, incorporant-hi, a més, les propostes de les al·legacions que s'han considerat enriquidores del procés de modificació d'aquest planejament:



d. Justificació dels paràmetres urbanístics de la modificació

El present document es tramita seguin l'articulat del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i seguint el criteri establert en el seu article 94 "Modificació de les figures de planejament urbanístic" pel que fa al primer apartat sobre les disposicions de la tramitació.

Així mateix, es fa esment que aquesta modificació no incideix en la variació de l'edificabilitat ja que no s'alteren els paràmetres d'alçades i fondàries establerts pel PGOU vigent i al tractar-se d'un teixit urbà consolidat —en fase de transformació— no queda afectat pel que es determina en l'apartat 4 de l'article 94 del DL 1/2005.

Administració Local

Masquefa

ANUNCI

El Ple de l’Ajuntament en sessió celebrada el proppassat 16 de novembre de 2004 va acordar aprovar l’inici de l’expedient per a la formació del Pla Especial del nucli antic de Masquefa, amb la delimitació continguda en el plànol adjunt a l’expedient i la suspensió de l’atorgament de llicències d’enderroc, edificació, parcel·lació i d’agrupació de llicències, incloses en els àmbits que s’identifiquen a continuació:

ZONA MASQUEFA

En la zona definida en el plànol, corresponent al casc antic, i en les illes pintades de color blau queda suspès: L’augment de volum, el canvi d’activitats i d’ús si són considerades activitats molestes, canvis en les façanes, Agrupacions. En la U.A. 7 si es permet la reparcel·lació,

- Zona carrer Major entre 101 al 131.
- Zona carrer Major entre el nº 62 al 116 (incloses finques c/.Major nº 64 i 88).
- Zona carrer Major entre nº 1 al 45.
- Zona carrer Sant Pere nº 1 al 13.
- Zona carrer Major entre nº 2 al 22.
- Zona carrer Sant Pere nº 2 al 24.
- Zona carrer Crehueta nº 2 al 8.
- En la zona definida en el plànol, corresponent al casc antic, i en l’illa pintada de color marró queda suspès: Qualsevol tipus de nova edificació, El canvi d’activitat i d’ús si són considerades activitats molestes, Canvis en les façanes, Agrupacions,
- Zona carrer Serrallet entre nº 48 al 100.
- Zona carrer Santa Clara entre nº 5.
- Zona carrer Dr. Rotllant entre nº 1 al 43.
- En la zona definida en el plànol, corresponents al casc antic, en les illes pintades de color rosat queda suspès: El canvi d’activitat i d’ús si són considerades activitats molestes. Canvis en les façanes, Agrupacions,
- Zona carrer Major entre nº 150 al 166.
- Zona carrer Major entre nº 118 al 146.
- Zona carrer Major entre nº 133 al 151 i darreres c/ Bonavista nº 44.
- Zona carrer Sant Antoni entre nº 1 al 35.
- Zona carrer Major entre nº 49 al 91 (inclòs finca c/ Major nº 89).
- Zona carrer Sant Antoni entre nº 2 al 8.
- Zona carrer Dr. Jove entre nº 2 al 16.
- Zona carrer Major entre nº 48 al 60.
- Zona carrer Major entre nº 28 al 38.
- Zona carrer Montserrat entre nº 3 al 13.
- Zona carrer Montserrat entre nº 15 a 21.
- Zona Passeig de la via illa U.A. nº 7 Baix de Sant Pere.
- Zona carrer Concepció entre nº 1 al 21 bis.
- Zona carrer Crehueta entre nº 1 i 11.
- Zona carrer Crehueta entre nº 13 al 31.
- Zona carrer Crehueta entre nº 20 al 48.
- Zona carrer Serrallet entre nº 57 al 105 (inclòs finca c/ Serrallet nº 75).
- Zona carrer Serrallet entre 19 al 55.
- Zona carrer Serrallet entre nº 2 i 44 (inclòs finca c/. Serrallet nº 8).

Finca carrer Serrallet nº 9.
Queda suspesa qualsevol actuació en les façanes marcades en el plànol i que corresponen als carrers Serrallet, Crehueta, Sant Pere i Major,

ZONA LA BEGUDA ALTA:

- En la zona definida en el plànol, corresponent al casc antic, en les illes pintades de color rosat queda suspès: El canvi d’activitat i d’ús si són considerades activitats molestes. Canvis en les façanes. Agrupacions.
- Zona carrer de la Font entre nº 20 al 12 (abans 30 a 38).
- Zona carrer de la Font entre nº 1 al 19.
- Zona carrer Major entre 1 al 47 (abans 23 al 69).
- Zona carrer major entre 49 al 55 (abans 71 al 77).
- Queda suspesa qualsevol actuació en les façanes marcades en el plànol i que corresponen als carrers Major i de la Font.
- En els edificis remarcats queda suspesa qualsevol actuació en l’afectació de l’alineació de façana.

El termini de la suspensió serà d’un any, comptat des de la data de publicació d’aquest acord en el BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA de Barcelona.

L’acord de suspensió d’atorgament de llicències d’enderroc, de parcel·lació i d’agrupació de parcel·les, així com d’edificació dels àmbits descrits anteriorment i l’acord d’inici de l’expedient per a la formació del Pla Especial del nucli antic de Masquefa, amb la delimitació continguda en el plànol que consta a l’expedient es sotmet a informació pública per un termini de 30 dies amb la seva publicació en el BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA, en un dels diaris de major difusió de la província, i mitjançant la seva divulgació en els mitjans de comunicació locals i en la web de l’Ajuntament per tal de garantir els drets d’iniciativa, d’informació i de participació de la ciutadania.

.../...

Contra aquesta resolució, que és definitiva en via administrativa, es podrà interposar amb caràcter potestatiu recurs de reposició davant l’òrgan que l’ha dictada, en el termini d’un mes a comptar des del dia següent a la recepció d’aquesta notificació.

Contra la desestimació expressa del recurs de reposició, en el seu cas, o bé directament contra aquesta resolució, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la notificació corresponent.

En el cas que la desestimació del recurs de reposició es produís per silenci administratiu-silenci que es produeix pel transcurs d’un mes a comptar des de la data de la seva interposició sense que s’hagi notificat la seva resolució- el termini per a la interposició del recurs contenciós administratiu serà de sis mesos a comptar des de l’endemà del dia en què el referit recurs de reposició s’entengui desestimat.

Masquefa, 24 de novembre de 2004.
L’Alcaldessa, p.d.f., el Secretari accidental,
Victori Garcia i Miñarro.

022004023934



4. Evolució històrica

a. Primers assentaments

La població de Masquefa neix sobre l'antic camí d'Igualada a Martorell, al promontori més elevat entre la riera de Masquefa i de la Font Santa. Una esquena d'ase que domina visualment l'entorn.

Al lloc on avui hi ha l'edifici consistorial es trobava el primer assentament format per una masia, entorn dels segles XIV i XV, anomenada Can Vinyals. De fet el camí s'eixampla darrera de la masia i, posteriorment, aquesta s'amplia a l'altra banda del carrer —sobre els números parells, del 60 al 80, del carrer Major—, on es poden trobar activitats que indiquen que la masia també complia les funcions d'hostal. Així, s'hi troben activitats d'hostal i de forn de pa i possiblement de cavalleries on deixar els carros i cavalls per passar la nit.

Es podria afirmar que el primer poblament de Masquefa neix, expressat en termes moderns, com un centre de serveis, comercial i hotelier de carretera, lligat a la producció agrícola d'una masia.

b. Evolució

Posteriorment, sobre el segle XV, l'assentament inicial s'estén més enllà del corraló de l'estació ocupant la illa que forma aquest amb el carrer Major i Pau Bruna. Entre el XV i el XVI es completa l'illa formada per aquests dos carrers: Major i Pau Bruna.

Entre els segles XVI i XVII es consolida una filera de cases enganxades a la masia de Can Vinyals i que corresponen, en una primera fase, als números del 71 al 87 aproximadament. Més endavant, ja entrat el segle XVII, es completa la filera de cases del carrer Major des del número 69 fins el 49, completant el front de l'actual illa entre el carrer Sant Antoni, que aleshores era un pas estret, i el carrer Xic de l'Anyé.

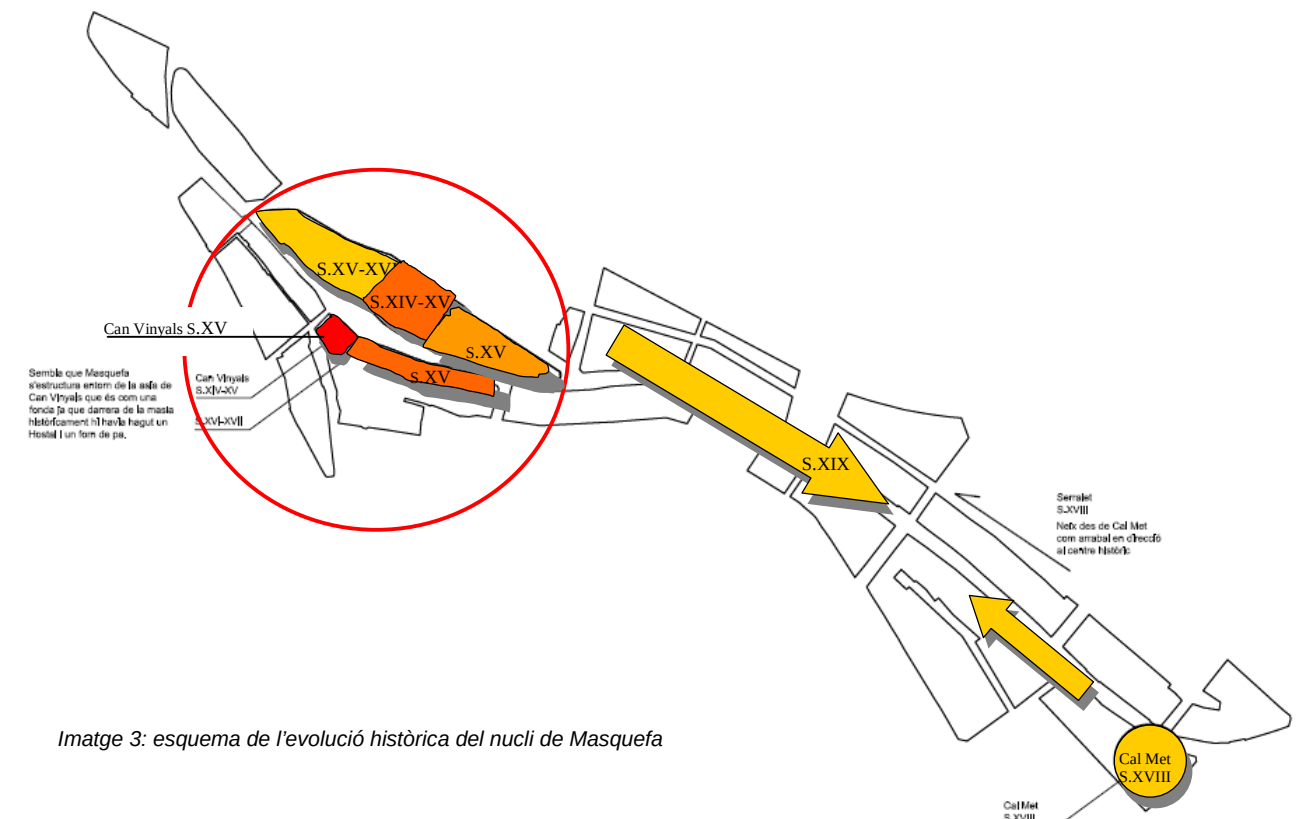
Ja cap al segle XVIII comença a néixer el que seria el carrer del Serrallet i ho fa a partir d'un nucli originari entorn de la masia de Cal Met situada a l'actual cruïlla de carrers del Serrallet i de la Malesa.

Amb un centre consolidat entorn de la masia de Can Vinyals i el posterior creixement de Cal Met, Masquefa ha creat les bases del seu futur creixement, que al llarg del segle XIX acabarà de concretar-se amb la unió d'aquests al llarg dels carrers Major, Sant Pere i Serrallet.

Posteriorment apareixeran els creixements recolzats amb possibles variants de la carretera, com el cas de l'avinguda de Catalunya o l'aparició de la línia del ferrocarril de trens de la Generalitat. I els posteriors conjunts residencials en filera al nord del ferrocarril i, recentment, a mitjans del segle XX l'aparició de les urbanitzacions de baixa densitat destinades, en principi, a la segona residència, però que, poc a poc, es van convertint en part de la població Masquefina. Finalment, als anys 90, l'expansió al sud del poble fins a la variant de la carretera.

c. Conclusions

És, doncs, en aquest nucli originari, des d'on s'ha generat el nucli urbà de Masquefa i on s'intenta intervenir per mantenir, tot i els canvis i l'evolució històrica, social i cultural a la qual qualsevol poble està sotmès, el caràcter de la seva identitat històrica i de la seva estructura urbana cercant l'equilibri entre les seves parts substancials que han donat caràcter i han forjat la història de la població.



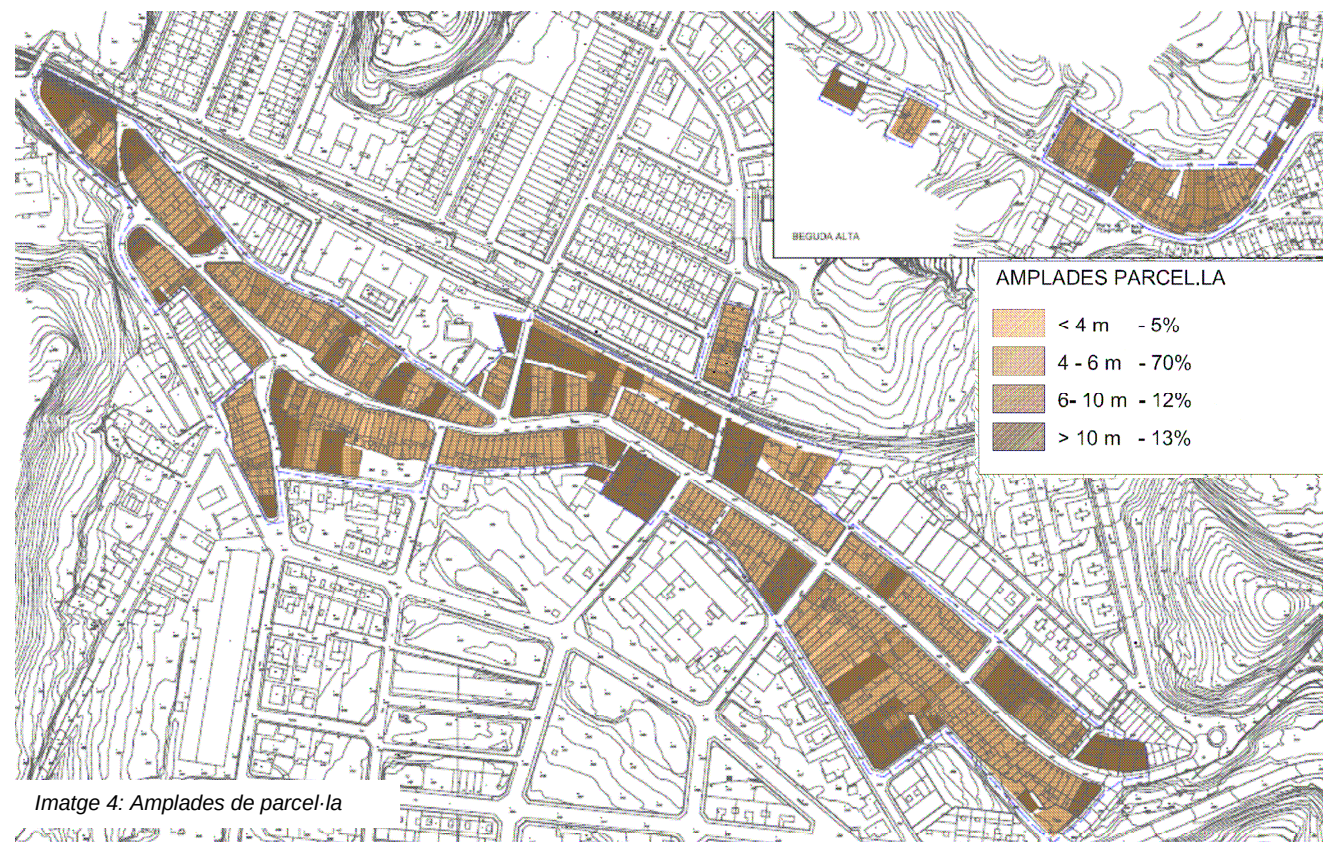
Imatge 3: esquema de l'evolució històrica del nucli de Masquefa

5. Anàlisi de la parcel·lació actual

Un dels aspectes més significatius i que marquen els trets característics del teixit urbà del Centre històric de Masquefa és la seva estructura parcel·laria. Al llarg de l'eix històric trobem la repetició d'una parcel·la regular entorn dels 5 metres d'ample.

Des de mitjans del segle passat, i més a partir de principis d'aquest segle, s'ha accentuat la pressió urbanística sobre aquest teixit que ha tingut efectes negatius sobre la seva estructura urbana. La normativa urbanística sobre aquest teixit —*clau 9: Zona de trama a mantenir l'estructura edificatòria*— determinada pel PGOU vigent, paradoxalment, no regula aspectes tant determinants per la seva preservació com és l'agrupament de parcel·les, cosa que genera la substitució d'estructures edificatòries verticals—*l'habitatge en filera unifamiliar i bifamiliar*— per altres d'horizontals —*l'edifici d'habitatges plurifamiliar amb quatre pisos per replà*—, produint un canvi en la tipologia dels habitatges, en el paisatge urbà i en el funcionament i densificació de l'espai urbà — *accessibilitat, aparcament...*— posant en evidència les mancances d'un teixit urbà poc preparat per a aquest tipus de canvis.

L'anàlisi d'aquest teixit ens aporta dues dades fonamentals a tenir en compte per desenvolupar



Imatge 4: Amplades de parcel·la

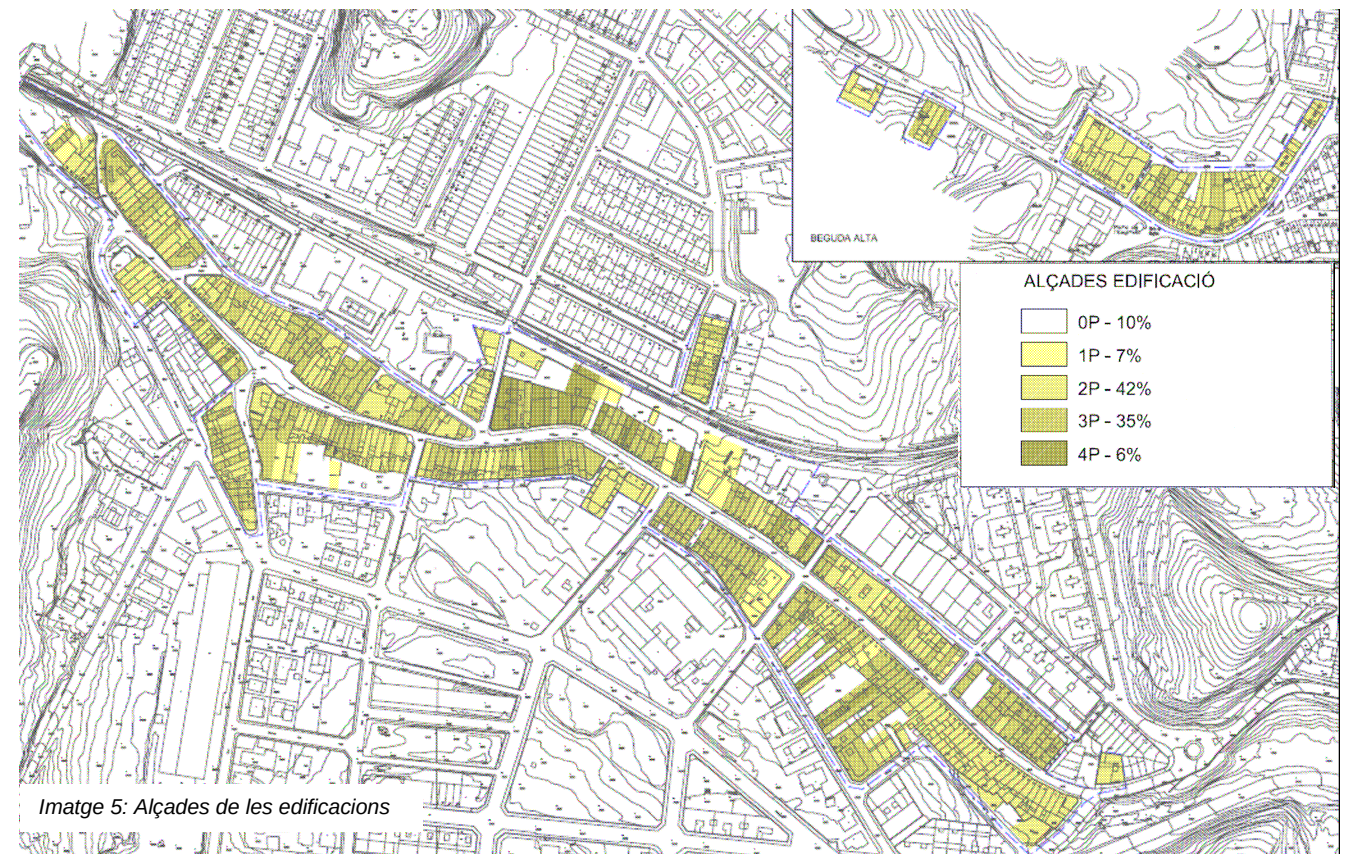
aquest pla: que la repetició d'aquesta parcel·la entorn dels cinc metres d'amplada és el factor comú que relliga l'estructura urbana d'aquest centre històric i que, tot i que hi ha hagut alteracions en el sentit de produir-se agrupacions de dues o més, el conjunt parcel·lari encara guarda entitat suficient per valorar aquesta característica com a genèrica i determinant per el desenvolupament i conservació posterior d'aquest teixit.

L'anàlisi del parcel·lari del centre urbà de Masquefa ens proporciona unes dades significatives: L'amplada de les $\frac{3}{4}$ parts de les parcel·les està per sota dels sis metres. Si observem la imatge 4 veurem que la majoria de les parcel·les que estan per damunt dels 6 metres de façana corresponent a indrets especials i singulars com les cantonades o en llocs encara no desenvolupats, com al costat del ferrocarril. Per tant, es pot afirmar que gran part d'aquest teixit conserva la parcel·lació original i amb ells, en bon o mal estat, l'edificació associada.

La Modificació té en compte aquest fet, que es considera determinant per al seu desenvolupament.

6. Anàlisi de la volumetria

La volumetria l'estableix l'alçada reguladora i la profunditat edificable. Segons la normativa



Imatge 5: Alçades de les edificacions

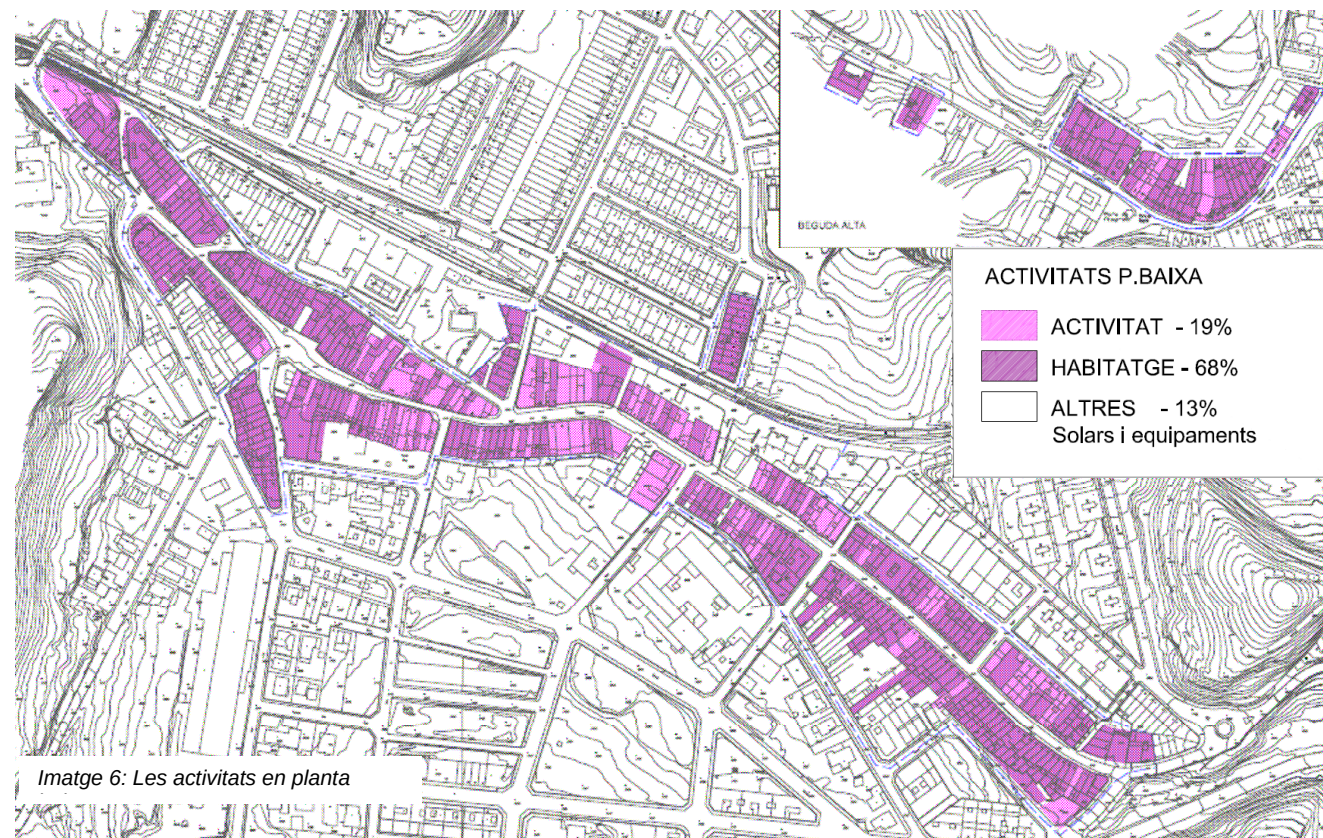
urbanística vigent, l'alçada reguladora general de la clau 9 és de tres plantes però en alguns trams — *entorn de l'Ajuntament i entre la cruïlla del carrer Montserrat i l'església*— es permet una alçada de quatre plantes corresponent a 12 metres. Aquestes alçades, unides a les generoses profunditats edificables que van des dels 16 als 21 metres, generen una gran volumetria al llarg d'un eix històric que en alguns punts té un ample de carrer menor de sis metres. La capacitat de sostre que permeten aquests paràmetres, unit a la possibilitat d'agrupar parcel·les, facilita la substitució del habitatge unifamiliar tradicional entre mitgeres pel de bloc de pisos d'habitatge plurifamiliar amb el

greuge que la possibilitat d'organitzar quatre pisos per planta s'obtenen pisos orientats exclusivament al nord que no tenen les condicions d'assoleig adequades o amb les dificultats d'organitzar correctament els aspectes funcionals i de capacitat per ubicar-hi els aparcaments necessaris.

En la imatge 5, que correspon al plànol A1, podem observar que la majoria de parcel·les es mantenen igual o per sota de la PB+2PP —96%— i més de la meitat no sobrepassen la PB+1PP, tenint només un 6 % de parcel·les edificades en PB+3PP. Aquesta informació permet constatar que la consolidació d'aquest teixit es produeix entorn de les alçades de PB+1PP —42%— i PB+2PP —35%—.

La relació entre l'ample de parcel·la i l'alçada de l'edificació es produeix entorn de l'edifici en planta baixa més una o dues plantes pis amb un ample de parcel·la de 5 o 6 metres. En aquest sentit, es pot afirmar que aquests paràmetres són fonamentals i intrínsecs del teixit urbà analitzats i per tant a tenir en consideració dins del conjunt de propostes a desenvolupar per a una correcta evolució urbana.

7. Anàlisi dels usos



Una primera aproximació a l'anàlisi dels usos en planta baixa ens dóna una gran ocupació de l'edificació adscrita a l'ús d'habitatge. Moltes de les plantes baixes de les edificacions que tenen façana sobre l'eix històric analitzat són destinades a l'ús d'habitatge —68%— davant d'un 19% destinades a activitats. Només una franja central important entre l'Ajuntament i el carrer de Santa Clara es produeix un clar domini dels usos destinats a activitats econòmiques, bàsicament comercials, a les plantes baixes. De fet, aquesta zona ha estat fins ara el centre comercial més important de Masquefa i, per la seva posició respecte del creixement del nucli i els equipaments i serveis seria adequat pensar a mantenir-la i potenciar-la per dinamitzar econòmicament el centre i contribuir a l'enriquiment de la vida social i cultural de Masquefa.

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.

8. Anàlisi de les tipologies edificatòries

Inicialment, les tipologies edificatòries eren bàsicament d'edificació entre mitgeres unifamiliar amb les plantes baixes adscrites, també, a l'ús d'habitatge, tenint en compte que gran part d'aquest teixit té accés per la part posterior, és a dir, pels carrers de darrera, que al trobar-se a cota inferior servien d'accés i magatzem de les eines, productes i vehicles utilitzats per a l'ús de l'agricultura.

L'evolució de les tipologies edificatòries, tot i mantenir-se en el tipus d'alineació de vial, evoluciona cap a l'habitatge plurifamiliar amb habitatges de quatre per planta, comptant-hi les plantes baixes, el que l'agrupació de parcel·les que ara permet la normativa del PGOU vigent a les illes de quatre plantes a una densitat de 16 habitatges agrupant tres parcel·les de cinc metres de cruïlla. Aquesta situació és un dels motius que ha generat la suspensió de llicències i per la que és urgent la redacció d'aquesta Modificació Puntual de PGOU. De fet, aquestes van associades a l'ample de parcel·la que,



Dos models extrems en el mateix carrer :
a l'esquerra edificis plurifamiliars, a la dreta les cases rurals entremitgeres originàries.

com hem vist, es manté encara en un ample dominant de 5 a 6 metres i per tant associada a l'habitatge passador unifamiliar o bifamiliar.



9. La capacitat d'aparcament

L'article 251 —Previsió de garatge als edificis— de la normativa urbanística del PGOU vigent en l'apartat 1. diu: *“Els edificis de nova planta s'hauran de projectar, per tal que comptin amb plaça de garatge a l'interior de l'edifici o als terrenys edificables del mateix solar a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m2) per plaça, incloses rampes d'accés, àrea de maniobra, il·letes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis”*. Una vegada feta aquest aclariment en l'apartat 2. diu: *“les places mínimes de garatge que s'hauran de preveure són les següents: A) Edificis d'habitatges. en sòl urbà, una plaça per cada habitatge de més de cent metres quadrats (100 m2)”*. El text d'aquest article crea el dubte de si els habitatges de menys de 100 m2 estan obligats a reservar aparcament. A més, aquesta imprecisió s'agreuja quan en l'apartat 3. del mateix article, en el segon paràgraf, diu: *“No obstant, quan de l'aplicació dels mòduls dels apartats anteriors, l'exigència de places de garatge sigui inferior a quatre, i es pugui atendre al nombre previsible de vehicles a aparcaments públics o privats propers, sense entrebancar les àrees de circulació, es podrà exonerar de l'obligació de reserva de places de garatge en el propi edifici”*.

Tot aquesta normativa permet eludir el compromís d'ubicar en cada edifici de nova construcció o ampliació els aparcaments necessaris per a cada habitatge creant veritables problemes i confusió entorn d'aquest ús necessari i que pot perfectament ubicar-se en el mateix edifici ja que de l'anàlisi de l'accés dels aparcaments als habitatges, en l'àmbit d'estudi, ens dona que la majoria de parcel·les tenen accés per la part posterior i, com s'ha esmentat abans, per una planta o mitja inferior a la planta baixa d'accés des del carrer Major, Sant Pere, Creueta o Serrallet. Aquest fet permet, a més de valorar les plantes baixes de l'eix per a usos diferents de l'aparcament, permetre amb comoditat la ubicació d'aparcament amb nombre adequat per tal d'aconseguir un funcionament adequat a les necessitats actuals del teixit urbà d'aquest centre històric.

L'ús de l'eix històric per activitats relacionades amb l'habitatge, la residència o les activitats econòmiques comercials es pot potenciar en la mesura que les parcel·les que hi donen front tinguin la possibilitat d'accés rodat i aparcament per la part posterior. En la imatge 7 es pot comprovar que la gran majoria compleix aquests requisits a excepció de les dues façanes al sud del carrer Major entorn de l'Ajuntament i el front del carrer Serrallet entre el carrer de Santa Clara i el passatge de l'Era. Si bé el front entre el Corraló de la Fassina i el carrer de Sant Antoni és inviable la possibilitat d'accés per la part posterior de les parcel·les —*per la existència d'edificacions*— sí que seria viable aconseguir-ho en la majoria de parcel·les del front de cases situades a continuació de l'edifici de l'Ajuntament mitjançant la perllongació del passatge existent des de la plaça Anoia.

S'ha de tenir en compte, no només la capacitat i la racionalitat del propi aparcament dels edificis sinó, a més, de la possibilitat d'habilitar indrets per poder oferir aparcament forà orientat a potenciar les activitats del centre històric de Masquefa. Aquest és un dels reptes a aconseguir per tal de mantenir i potenciar-lo i que a la vegada serveixi com a referent del municipi en quan a oferta de serveis diversificats.

10. Anàlisi de l'estat d'urbanització

La pràctica totalitat de l'espai urbà públic està urbanitzat amb totes les condicions que determina la Llei d'Urbanisme de Catalunya vigent a excepció d'una àrea al sud del ferrocarril. Altra cosa serà, una vegada extretes les conclusions i determinades les directrius i els objectius que es volen portar a la pràctica en aquest Pla, orientar i redefinir l'espai urbà amb la qualitat adequada als objectius esmentats.

11. Diagnosi

De les dades obtingudes i les anàlisis desenvolupades s'arriba a la conclusió que els principals problemes que apareixen i pels quals és necessari tirar endavant amb urgència aquesta modificació puntual són els següents:

1. **Canvi tipològic i agrupació de les parcel·les originàries:** s'estan agrupant parcel·les per passar d'habitatge unifamiliar a plurifamiliar amb escala central que dona lloc a dos habitatges per planta —*en cas d'agrupació de dues parcel·les de cinc metres de cruïlla*— o quatre en cas d'agrupar-ne tres, el que desvirtua la tipologia originària de l'històric eix viari, generador del nucli urbà de Masquefa, a la vegada que el densifica considerablement.
2. **Manca una normativa específica per protegir els edificis, façanes i espais urbans de valor historicoartístic:** les façanes: balcons, colors, materials, obertures, elements urbans del centre es troben actualment en procés d'alteració dels seus paràmetres essencials, que s'hauran de concretar per incorporar-los al catàleg de bens protegits d'acord amb l'art. 69 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
3. **La regulació dels paràmetres compositius del paisatge urbà:** balcons, colors, materials, obertures.. són elements bàsics de les característiques ambientals i culturals d'un lloc i cal precisar-los amb més profunditat. Actualment s'estan alterant substancialment amb tipologies, composicions i materials que no tenen en compte els aspectes fonamentals que configuren aquest determinat ambient urbà.
4. **Regulació de l'aparcament propi i forà.** Tot i la possibilitat que permet l'actual normativa del PGOU vigent d'agrupar parcel·les per construir tipologies d'habitatge plurifamiliar, ja s'ha comentat l'ambigüitat en què es tracta l'obligació d'adscriure aparcament a l'habitatge de nova creació o d'ampliació, així com al comerç o activitats econòmiques que es desenvolupin a les plantes baixes dels edificis.

Tenint en compte que el carrer principal dedica bàsicament les seves plantes baixes a l'habitatge o a l'ús comercial, cal cercar una solució referent a l'aparcament privat dels habitatges del centre dins del propi edifici i, en cas de moltes dificultats tècniques en obtenir-lo dintre de l'edificació objecte d'obra nova o rehabilitació integral, permetre la possibilitat de localitzar-lo en un entorn proper no superior a 500 metres de l'edificació. Arran d'això, l'ajuntament hauria de promoure la creació de pàrquings per facilitar el compliment d'aquesta obligació. També es detecta la necessitat de cercar àrees d'aparcament públic properes al

centre per donar servei a la gent que ve a comprar o gaudeix dels serveis públics al centre de Masquefa, o bé per facilitar l'accés a l'estació del ferrocarril possibilitant l'intercanvi modal.

5. **Cal una regulació ambiental i d'ecoeficiència de l'edificació** i la disposició dels sotacobertes pel que fa a les instal·lacions permeses i concretament pel que fa a les noves tecnologies ambientals i de comunicació: plaques solars, antenes parabòliques, etc.. que la present modificació ja incorpora mitjançant el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

12. Proposta

La proposta de la present Modificació Puntual de PGOU passaria pels punts següents:

1. **Mantenir les fondàries edificables,** en funció del que en resulti adequada a la distribució en planta d'habitatges passadors, tenint en compte que la majoria de fondàries són iguals o superiors als 18 metres.
2. **Actualitzar el tipus de casa rural entremitgeres:** estudiada la transformació del teixit urbà des dels seus orígens i donades les variacions tipològiques detectades es proposa un tipus de divisió edificatòria a fi de regular els seus paràmetres.

En principi el primer tipus d'edificació, amb les seves variacions, que trobem és el que anomenem **casa rural en filera** i que correspon a la casa en filera, constituïda per parets mitjaneres, normalment de pedra i fang i de considerable gruix —entre els 40 cm i el metre— on la planta baixa es produeix una entrada pel carrer Major a doble alçada. D'allí s'accedeix a les dependències superiors amb la cuina que normalment té una finestra directa a aquest doble espai de l'entrada. Des de l'entrada s'accedeix a un nivell inferior on trobem els cellers, els cups i el magatzem dels estris i els vehicles propis de l'activitat generalitzada dedicada a l'agricultura i concretament al cultiu de la vinya. L'accés del vehicle de tracció animal es feia per la part posterior de la casa, que, al situar-se en un promontori, l'accés pel soterrani es produïa amb més facilitat.

Més tard, per les circumstàncies i canvis tecnològics, com per la transformació radical que s'ha anat produint en les activitats de Masquefa, aquesta casa inicial ha sigut modificada per adaptar-

la a les noves necessitats. Moltes d'elles es converteixen en habitatge net, sense que s'hi ubiqui part de l'activitat agrícola i el seu funcionament passa a ser d'habitatge amb garatge incorporat, en alguns casos, la planta baixa passa a tenir un ús d'activitat econòmica, bàsicament comercial. En aquest sentit el magatzem agrícola passa a ser el garatge dels vehicles a motor, la planta baixa es converteix en sala d'estar o botiga. Aquesta seria la **casa rural en filera modificada**. Amb posterioritat aquesta entrada és modificada i s'adapta el forjat a una alçada convencional produint-se la transformació a **casa en filera** tal com la concebem avui dia.

La possibilitat d'agrupar parcel·les provoca la transformació de la casa unifamiliar a l'**edifici plurifamiliar**, introduint-hi l'accés central amb dos o quatre habitatges per replà. Aquest possiblement seria el tipus que alteraria més l'estructura arquitectònica original d'aquest conjunt urbà.

Apareixen en molt contades ocasions i com a fets especials l'**edificació aïllada** d'habitatge unifamiliar que caldrà valorar la seva permanència proposant també una normativa específica.

3. **Es podran agrupar dues parcel·les fins a un màxim de 14 metres de façana** i, en cas de nova construcció o de rehabilitació integral, s'haurà de mantenir la composició vertical de la façana on es reflecteixi l'estructura de la parcel·lació originària. No es podran agrupar més de dues parcel·les i amb un màxim de 14 metres d'amplada. La nova intervenció arquitectònica conseqüència de l'agregació haurà de preveure la redacció d'un document on es reproduïxi gràficament i fotogràficament la totalitat de l'edificació existent, estança per estança. Les façanes exteriors hauran de reflectir l'estructura de la parcel·lació originària d'edificacions independents i 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.
4. **Recuperar el criteri de materials senzills sobre la composició de les façanes de l'eix principal:** el criteri de la Modificació—*i que es reflexa en la normativa adjunta*— és de recuperar el criteri de materials senzills amb parets arrebossades i pintades amb colors adients —*s'exclouria el color blanc i els materials de rajola ceràmica, pedra natural aplacada*— amb l'elaboració d'una carta de colors. Els plens dominarien sobre els buits que es mantindrien sobre eixos verticals. S'evitaran les galeries i altres cossos sortits i només es podrien construir els tradicionals balcons de poca fondària. Un aspecte que s'ha detectat és l'existència d'amples obertures a la planta superior d'alguns edificis a la manera de golfes ventilades, en un principi se suposa per l'assecada dels productes agrícoles en la fase tradicional però que li donen al conjunt arquitectònic de les façanes d'aquest eix històric una singularitat i un atractiu que caldria recuperar. Un sota coberta habitable amb una bona obertura permet moltes possibilitats d'ús i de condicions immillorables.

També es tracta a la mateixa normativa dels aspectes d'ornat de les façanes com ràfecs, cornises i sortits que cal projectar amb cura i no caure amb els tradicionals folklorismes d'imitació de l'arquitectura vernaclea.

5. **Facilitar la rehabilitació del patrimoni arquitectònic i la millora de les activitats**, sobretot, comercials al centre, mitjançant la redacció d'una normativa encaminada a donar facilitats per a aquells propietaris que vulguin mantenir la casa, quan aquestes no s'hagin rehabilitat, ampliat o transformat substancialment des d'abans de meitat de segle passat i conservi el celler o altres elements arquitectònics d'interès: gratuïtat del permís d'obres, possibilitat d'accedir a subvencions, etc.. Per a potenciar aquest marc d'actuació es pren com referència la legislació de subvencions a la rehabilitació d'habitatge i obra nova de la Generalitat de Catalunya contemplades en el Decret 455/2004, de 14 de desembre de regulació del Pla de Rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
6. **Els usos es limitaran a l'habitatge, al residencial i a les activitats econòmiques compatibles amb la residència.** Els usos industrials resten prohibits en general, la normativa ho especificarà. Només en les parts posteriors de les parcel·les, si tenen les condicions adequades i l'activitat és compatible amb la residència es permetran usos de tallers, fusteries, restauració, etc..
7. **Mesures mediambientals:** A fi de incorporar aquest teixit urbà a les noves tecnologies i a les mesures d'estalvi energètic es proposa la introducció de mesures ambientals que haurien de ser ampliadades a la resta del municipi a l'hora de desenvolupar la revisió del POUM. En el cas que ens ocupa serà en el moment en què es rehabiliti integralment o es construeixi de nou quan s'hauran d'aplicar determinades mesures sobre estalvi energètic amb la inclusió de sistemes de captació d'energia solar per a la obtenció d'aigua calenta i calefacció, així com aplicació de materials reciclables per la construcció i l'aïllament tèrmic. En aquest sentit, en els projectes d'obra nova o de rehabilitació integral s'haurà de complir el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
8. **Aplicar les prescripcions definides en el pla de mobilitat del 2000** existent amb la introducció d'algunes modificacions "ambientals" prescrites en la nova llei d'Urbanisme, els seus reglaments i les seves posteriors modificacions. Concretament i sobre el tema de l'aparcament es proposa l'obligació de que el mateix edifici contempli un aparcament per habitatge. Només podran ubicar-se en altres edificis en el cas que es justifiqui la inviabilitat tècnica de la construcció d'aquestes. També es consideraran els estudis desenvolupats en el document del **mapa sonor**.

9. Proposar Plans de Millora Urbana per les parts del teixit urbà no consolidat:

• Pla Millora Urbana del Ferrocarril

Comprèn les àrees no desenvolupades al sud del ferrocarril delimitades pels carrers Major, Sant Pere i Serralet al sud, el carrer Montserrat a ponent i les últimes edificacions consolidades a ponent del carrer Santa Clara.

El PMU ha de tractar de permetre'n la consolidació del conjunt d'acord amb les especificacions d'ordenació volumètrica exposades en el plànol O4.2 "Pla de Millora Urbana del Ferrocarril" d'aquest Modificació Puntual de PGOU a escala 1/1.000 i les seccions transversal del mateix plànol a escala 1/500 i a la vegada preveure les possibles adaptacions als canvis que poden succeir-se en cas del possible soterrament de les vies del ferrocarril.

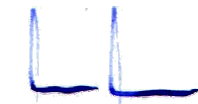


Els paràmetres del conjunt seran:

Pla Millora Urbana del Ferrocarril									
	Alçades de plantes	Superfície en m2		Nombre de plantes	sostre	Sostre ús d'habitatges	Nombre d'habitatges	soterrani	Aparcaments
Superfície del PMU		7.105							
zones	+PB	691		1	691				
	-1+PB+2	1.784		3	5.352	3.568	40	1.784	78
		2.475	34,83%		6.043	3.568	40	1.784	78
sistemes	d'aparcament	362	5,10%	2				724	31
	Equipaments	602	8,47%	1				602	26
	Viari	3.666	51,60%	1				200	9
		4.630	65,17%					1.526	66
Total					6.043	3.568	40	3.310	144
Coeficient edificable total					0,85 m2sostre/n m2sostre/m2 sòl				

El PMU haurà de contemplar el projecte d'urbanització, la construcció dels aparcaments públics i l'equipament. S'haurà de redactar el projecte de reparcel·lació i preveure la repercussió dels costos d'urbanització i construcció dels edificis públics i l'aprofitament d'acord amb l'articulat del DL. 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanismes de Catalunya.

Masquefa, 3 de maig de 2006


coordinador

Pau Batlle Solé. Arquitecte

Equip redactor:
Ada Llorens Gerànio. Arquitecta
Eugènia Martínez Mesa. Arquitecta

Normativa Urbanística

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS

Art 1. Àmbit

Les presents ordenances seran d'aplicació en l'àmbit del sector grafiats en els plànols que formen part d'aquesta documentació.

Es compon de dos sectors: el centre històric de Masquefa i el de la Beguda Alta.

Els carrers que fan de límit del Modificació Puntual de PGOU són, en el primer sector, Major, Pau, Bruna, Escoles, plaça de Josep M. Vila, passeig de la Via, carrer de la Plana, Virolai, Concepció, passeig de la Via, carrer de Dídac Toldrà, Pintor Fortuny, avinguda de Catalunya, passatge de l'Era, carrer del Doctor Rotllant, Fàbrica, passatge de l'Escorxador, plaça de l'Anoia, carrers del Doctor Jover, Sant Antoni i Bonavista. En el segon, estan incloses en la Modificació Puntual de PGOU totes les parcel·les que tenen façana al carrers Major i de la Font incloses al terme municipal de Masquefa.

Art 2. Vigència

Després de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, la Modificació Puntual de PGOU tindrà vigència indefinida, excepte que el modifiquin plans de rang superior. En aquest cas, la Modificació Puntual de PGOU s'hi haurà d'adaptar mitjançant la validació per la CUB del corresponent text refós.

Art. 3. Marc jurídic

La modificació puntual del PGOU del municipi de Masquefa s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les restants disposicions aplicables.

La Modificació Puntual desenvolupa el PGOU aprovat definitivament per la CUB el 16 d'octubre del 1985, sent acordada la seva publicació als efectes d'executivitat en data 5 de novembre del 1986.

La Modificació Puntual de PGOU s'adapta a allò que estableix la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme de Catalunya, la Llei 10/2004 de 24 de desembre de modificació de la Llei 2/2002, i el Decret 287/2003 de 4 de novembre, per qual s'aprovà el Reglament parcial de la Llei 2/2002. I el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Art 4. Interpretació

En cas de contradicció o definició insuficient dels documents del present Modificació Puntual del PGOU, la interpretació es decantarà per la major protecció del patrimoni arquitectònic i ambiental, d'acord amb els objectius del Pla.

Art 5. Documentació

La Modificació Puntual del PGOU consta dels següents documents vinculants:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa urbanística i ordenances
3. Plànols d'informació i anàlisi:
 - I1. Situació
 - I2. Topogràfic (de l'I2.1 al I2.5) a escala 1/1.000
 - I3.1 Planejament vigent i àmbit de suspensió de llicències. Escala 1/2.500
 - I3.2 Ordenació urbanística vigent
 - I4 Cadastre (del I4.1 al I4.5) a escala 1/1.000
 - A1 Alçades de les edificacions. Escala 1/2.500
 - A2 Amplades de les parcel·les. Escala 1/2.500
 - A3 Espais lliures públics i privats. Escala 1/2.500
 - A4 Activitats en planta baixa. Escala 1/2.500
4. Plànols d'ordenació:
 - O1 Àmbit de la Modificació Puntual de PGOU. Escala 1/2.500
 - O2 Qualificació Urbanística. Escala 1/2.500
 - O3 Ordenació Urbanística. Escala 1/2.500
 - (del O3.1 al O3.5) Ordenació Urbanística. Escala 1/1.000
 - O4 Pla de Millora Urbana del Ferrocarril. Escala 1/1.000
 - O5 Protecció d'edificis i elements arquitectònics (del O5.1 al O5.5).

Art 6. Contingut

La Modificació Puntual del PGOU delimita dos àmbits: el centre històric de Masquefa i el centre de la Beguda Alta, on es fixen els edificis i elements arquitectònics prou qualificats per ser preservats, es delimiten zones d'ordenació, alineacions i volumetries edificatòries, es fixen les condicions de composició estètica de façanes, publicitat i instal·lacions urbanes, i s'introdueixen mesures ambientals en l'edificació. Es determina l'àmbit de gestió posterior: el PMU del Ferrocarril.

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ

Art.7. Àmbits de desenvolupament.

La Modificació Puntual del PGOU és d'aplicació immediata en tot l'àmbit, excepte en el sector delimitat pel Pla de Millora Urbana del Ferrocarril, que s'especifiquen en el capítol VII.

CAPÍTOL III: ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA.

Art. 8. Qualificació urbanística en zones d'ordenació de l'edificació.

Les zones d'ordenació de l'àmbit de la Modificació Puntual del PGOU estan definides en el plànol de qualificació urbanística O2, aquestes són:

- Zona de conservació de l'edificació existent (clau 8)
- Zona de trama a mantenir l'estructura edificatòria (clau 9)
- Zona de densificació urbana segons alineació de vial (clau10)

Els sistemes d'espais públics són:

- sistema viari (clau 1)
- sistema d'espais lliures (clau 4)
- sistema d'equipaments (clau 5)
- sistema de serveis tècnics (clau 3)

Art. 9. Condició de solar.

Tenen la condició de solar les parcel·les compreses dins l'àmbit de la Modificació Puntual del PGOU, excepte les incloses en el PMU del Ferrocarril, fins que estigui desenvolupat.

Art.10. Front mínim i màxim de parcel·la nova.

El front mínim de parcel·la és de 5 m i el front màxim és de 14 m a la zona a mantenir l'estructura edificatòria (clau 9) per a totes les segregacions i agregacions que s'efectuïn a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Modificació Puntual del PGOU.

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 conseqüència 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 article.

Art.12. Alineacions.

1. Les alineacions assenyalades al plànol O3 defineixen el límit entre el vial i els solars, entre propietat pública i privada, tenint el caràcter d'obligatòries.
2. Podran sobresortir d'aquestes alineacions els balcons i ràfecs.

Art.13. Rasants.

Les rasants de referència per l'amidament de les alçades edificatòries són les de la vorera actual, mentre no s'executi un nou projecte d'urbanització.

Art.14. Profunditat edificable.

Les profunditats edificables queden grafiades a la sèrie de plànols d'ordenació urbanística O3.

A l'illa corresponent a la plaça de l'Anoia la fondària edificable del carrer Major es calcularà aplicant el % que correspongui a una fondària de parcel·la tècnica de 26m.

Tenen caràcter de màximes no obligatòries.

Art.15. Amidament d'alçades.

1. L'alçada reguladora màxima (ARM) es mesura verticalment des de la cota de rasant corresponent al punt mig del front de parcel·la, en la línia d'alineació obligatòria, fins la cara superior de l'element estructural de la coberta. La cota de rasant s'assimila a la cota de vorera allà on no hi hagi projecte d'urbanització aprovat que la modifiqui. En qualsevol cas l'inici del pla

de la coberta inclinada es podrà situar, com a màxim, a un metre (1ml.) per sobre de la cara superior de l'últim forjat.

2. L'arrencada i la inclinació de la coberta s'amidaran de la mateixa manera des de la cornisa de façana posterior, en la línia de la fondària edificable, que estarà a la mateixa alçada de la de façana a vial.
3. Per damunt del gàlib de la coberta, definit per l'ARM i la inclinació del 30% d'aquella, hi podran sobresortir només xemeneies i antenes. És aconsellable que els sistemes de captació solar i les cabines d'ascensor s'integrin amb el pla de coberta per no generar un impacte visual negatiu.
4. L'alçada mínima entre forjats d'una planta pis és de 2,50 m, excepte per damunt del forjat d'altells i golfes, que es regirà per la legislació vigent en cas de destinar aquestes a usos d'habitatge o residencial.
5. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,75 m, que s'amidaran respecte de la rasant del carrer al punt mig de la façana.

Art. 16. Golfes.

S'autoritza l'ús de l'espai per a ús d'habitatge sota la inclinació de la coberta, sempre que l'espai superior resultant no tingui accés independent des de l'escala o ascensor de l'edifici, i estigui vinculat per l'ús i la propietat amb l'espai inferior, havent-hi de quedar garantida la ventilació i la il·luminació natural.

L'alçada lliure de la planta immediata inferior entre forjats no podrà ser menor de 2,5 m en cap cas.

Art.17. Dobles espais.

S'admetrà la construcció de dobles espais interiors per unir dues plantes sempre que no s'acusin a façana.

Art. 18. Soterranis.

1. Les plantes soterranis, el sotaforjat de les quals ha de ser inferior a 1m sobre rasant, tindran una alçada lliure mínima de 2,50 m.
2. No es deixarà vista des del carrer la rampa d'accés, havent-se de tractar la porta amb els materials i colors admesos per la fusteria de façana.
3. Només s'hi admetrà l'ús d'habitatge en cas que existeixi ventilació creuada entre la façana a carrer, amb una superfície mínima d'obertura de 2 m², i la façana a pati d'illa, amb una superfície mínima d'obertura de 8 m² i assolament en un 50% d'aquesta façana.

Art. 19. Alçada reguladora màxima (ARM).

1. El nombre màxim de plantes es determina a la sèrie de plànols d'ordenació urbanística O3.
2. L'ARM és, segons el nombre màxim de plantes, el següent:

Zona 9:

PB	4,00 m
PB+1	7,50 m
PB+2	9,50 m
PB+3	12,00 m.

Art. 20. Passatges interior d'illa.

A fi de millorar el funcionament del parc d'habitatges, de potenciar els establiments d'activitats econòmiques a les plantes baixes i de millorar l'ambient urbà dels carrers que configuren el centre històric es preveuen uns passatges a l'interior d'illa que tenen la funció de facilitar l'accés dels vehicles privats a la part de darrera de les parcel·les, alliberant d'aquesta manera la façana principal dels aparcaments a la planta baixa.

El sòl que constitueix el passatge serà de titularitat privada, per a ús dels veïns, podent ser mancomunada o amb dret de pas per part dels propietaris de les parcel·les que se'n beneficiïn de la seva funció.

CAPÍTOL IV. PARAMENTS EXTERIORS DE L'EDIFICACIÓ

Art. 21. Protecció de façanes i elements significatius.

Al plànols de la sèrie 05 s'hi grafien els elements arquitectònics susceptibles de ser conservats.

1. Les façanes de les edificacions marcades amb un quadrat, en cas d'enderroc o rehabilitació, s'han de reconstruir seguint la composició, la geometria i la textura existents. A la llicència d'enderroc i obra nova l'Ajuntament podrà determinar els detalls precisos a tenir en compte per portar a terme la reconstrucció dels elements protegits, a fi que s'integri de forma harmònica en el conjunt.
2. A les façanes de les cases marcades amb tres quadrats, en cas d'enderroc o rehabilitació, s'haurà de reconstruir la galeria on es trobi situada, ja sigui a la façana del davant o a la del darrere, seguint la composició, geometria i textura existents. La resta de la façana haurà d'integrar-se de forma harmònica en el conjunt.

Art. 22. Balcons, tribunes, terrasses, coronament de cossos auxiliars.

1. El vol màxim dels balcons a façana serà com a màxim de 0,50 m per a la zona de clau 9.
2. La longitud màxima de la suma dels balcons serà del 60% del front de parcel·la, distribuïts a la clau 9 en unitats de 1,80 m de longitud màxima.
3. Les lloses seran de pedra, o de formigó abuixardat, o acabades com la façana, amb els costats ortogonals, amb doble goteró sota la llosa.

4. Les baranes tindran un màxim d'1,10 m d'altura de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció quadrada o rodona inferior als 2x2 cm, separats un mínim de 10 cm i un màxim de 12 cm, i pintades de colors tradicionals de la gamma dels grisos o negres.

Art. 23. Elements sortints i ràfecs.

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos no ocupables s'han de limitar a les següents prescripcions:

1. S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m d'ample, sempre que no sobresurtin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una desena part de l'amplada de la voravia, i de 0,40 m quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,10 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
2. S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 m i sempre que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim admès al tram de carrer.
3. Els ràfecs poden volar dels plans principals de façana fins a un màxim de 0,60 m.
4. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, els anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints i es regulen a part.

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 4 m i 6 m, 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 balcó serà d'alçada entre 1,80 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 m 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 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.

Art. 25. Materials de façana, fusteria i tancaments.

1. Es consideren façanes els tancaments verticals a via pública, interior d'illa, mitgeres i paraments verticals que restin vistos per damunt de les edificacions existents.

2. Les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permeten els envans pluvials d'obra de fàbrica vista, o de panells o materials aïllants vistos.
3. Els paraments opacs exteriors tindran un tractament de materials i un color únic per a tota la façana, admetent-se només els estucats, arrebossats, llisos i pintats segons el criteri exposat a la carta de colors adjunta a l'annex 1 d'aquesta ordenança, quedant explícitament exclosos els aplacats de qualsevol material.
4. A la planta baixa s'admeten els sòcols amb aplacats de pedra, de color uniforme, que no podran superar la línia inferior de finestra o, si no n'hi ha, 1,30 m.
5. S'admet el remarcad d'obertures en una franja de 30 cm amb un to diferent del principal de façana, sempre dintre de la mateixa gamma de color, per tal de posar en valor motllures, guardapols i altres elements sortints del pla de la façana.
6. Les fusteries hauran d'estar pintades segons la gamma exposada a la carta de colors de l'annex 1 d'aquestes normes.
7. Els vidres de les finestres, portes i balcons serà aconsellable que siguin incolors, transparents, sense gravat, dibuix ni imprès.
8. Les persianes de finestres i balcons estaran pintades segons la gamma exposada a la carta de colors. Si s'unifiquen per a tota la façana, podran ser de corda o llibret. Estaran definides al projecte d'obra nova o rehabilitació i s'hauran d'instal·lar obligatòriament en totes les finestres d'orientació sud a oest.

Art. 26. Portals d'entrada i obertures en planta baixa.

1. Els portals d'entrada, les obertures dels comerços i els garatges estaran pintats d'acord amb la carta de colors annexa a aquest document.
2. Les portes de garatge podran ser basculants, giratòries i amb una o dues fulles, perforades per garantir ventilació. En el moviment d'obertura, no podran sobresortir del pla de façana.

Art. 27. Safareigs

Resta expressament prohibida la col·locació en balcons a la via pública de safareigs, estenedors o altres elements relacionats amb aquest ús.

Art. 28. Rètols, veles i tendals.

1. Els rètols publicitaris s'hauran d'incloure obligatòriament dins el forat arquitectònic.
2. En aquelles edificacions existents en les que el forat arquitectònic sigui menor de 2,70 m es podrà instal·lar al pla de façana sempre que el rètol estigui format per lletres retallades i no sobresurti de la planta baixa.
3. Fora del pla de façana es permeten rètols en forma de banderola perpendicular a façana, col·locades amb el costat superior a la línia del forjat superior de la planta baixa, d'una dimensió i sortint màxim de 0,50 m d'ample i d'1 m d'alçada, de roba, fusta o metàl·lics, amb

la base pintada segons la carta de colors. No podran situar-se a menys de 2,50 d'alçada respecte de la rasant del carrer.

4. En la sol·licitud de llicència d'obres o d'activitats s'haurà de definir la ubicació del rètol en façana.
5. Els tendals i les veles hauran de col·locar-se de tal manera que la seva estesa se situï per sobre dels 2,50 m de la rasant del carrer en tot el seu pla i no sobresurti més de la cinquena part de l'ample del carrer. Queden prohibits en carrers d'amplada inferior de 6 m.

Art. 29. Cobertes.

1. El material de coberta serà de teula ceràmica àrab, flamenca o mixta de colors ceràmics d'òxids fèrrics o cobàltics, excloent-se les de color fosc: pissarra, negre i marró.
2. Els goterons i baixants, xemeneies, i altres elements arquitectònics sortints seran pintats d'acord amb el color de façana, dins els criteris de la carta de colors.
3. A les parcel·les en cantonada que mantinguin les condicions morfològiques de la parcel·lació tradicional, la coberta inclinada es podrà resoldre de la mateixa manera que les edificacions entre mitgeres. Al plànol d'ordenació es defineixen els carrers corredor (C) que generen aquesta parcel·lació en cantonada en què es possibilita la solució de la coberta a dues vessants com a les parcel·les veïnes entre mitgeres.
4. A les parcel·les en cantonada que no corresponguin als carrers corredor, definits com a tal als plànols d'ordenació, s'estableixen dues categories assenyalades amb les lletres F (façana) i M (mitgera). Les parcel·les assenyalades amb la lletra M podran resoldre la coberta com si d'una parcel·la entre mitgeres es tractés. En cas de les assenyalades amb la lletra F, la coberta es regularà d'acord amb els criteris generals de l'article 15.1.

Art. 30. Instal·lacions.

1. Les instal·lacions urbanes, aplics de fanals, senyalització de trànsit, línies elèctriques, telefòniques o d'altres, que hagin d'anar fixats a les façanes hauran de ser instal·lades sobre la línia del forjat superior de la planta baixa, camuflades i integrades al màxim en la forma de la façana, sobre cornises, sota balcons, etc.
2. Els projectes de rehabilitació integral, d'obra nova o de remodelació de la façana o de la planta baixa preveuran una cornisa horitzontal d'acord amb la composició de la façana, pintada com el fons, en la línia del forjat de la planta baixa, desmuntable i de material aïllant, per allotjar al seu interior els fils de les xarxes urbanes.
3. Els baixants i goterons existents s'hauran de pintar d'acord amb la carta de colors annexa a aquest document, en qualsevol treball de remodelatge de l'edifici existent.
4. En obra nova, els baixants i goterons i totes les instal·lacions hauran d'estar incorporats a l'interior de la façana.
5. En obra nova, els registres de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat i d'altres s'hauran de definir en el projecte i tractar com una obertura de façana, integrant-les en la composició,

material i color de les finestres o camuflant-les mitjançant un tractament similar al del material del parament de façana.

6. Les instal·lacions d'aire condicionat hauran d'estar incorporades al forat arquitectònic i camuflades per la fusteria, dintre de la composició general de finestres.
7. Les instal·lacions d'energia solar seran obligatòries en tots els projectes de rehabilitació integral, obra nova o augment del nombre actual d'habitatges; seran retirades del pla de façana un mínim de 3 m i preferiblement seran integrades al pla de coberta.
8. Els ascensors seran obligatoris per totes les obres noves o de rehabilitació integral o d'ampliació de més del 50% de la superfície en edificis de més de planta baixa i dues plantes (PB+2), sempre d'acord amb la normativa vigent en matèria d'habitabilitat i accessibilitat.
9. No s'admeten les antenes parabòliques o similars en façana ni en mitgera.

CAPÍTOL V: ACTIVITATS

Art. 31. Usos

1. Els usos admesos en plantes baixes són els d'habitatge, comercial, restauració, hostaleria, residencial col·lectiu, oficines, industrial en la categoria primera (compatible amb l'habitatge), excepte als cossos auxiliars. Aquests correspondrien als usos 1, 2, 3, 4, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17.
2. Els usos admesos en plantes pis són els d'habitatge, comercial, restauració, hostaleria, residencial col·lectiu i oficines. Corresponent al usos 1, 2, 3, 4, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17.
3. Els usos admesos a les plantes soterrani i semisoterrani que tinguin accés rodat per la part posterior de la parcel·la, o estiguin vinculats a la planta baixa, són el de garatge i magatzem. Es permeten l'ús de taller, industrial en categoria primera, oficines, comercial, bar i restauració sempre que s'assegurin unes condicions de salubritat i habitabilitat d'acord amb la legalitat vigent. S'admet l'habitatge només en els supòsits de ventilació i assolellament definits a l'art. 18.

Art. 32. Aparcament

En projectes d'obra nova o de rehabilitació integral hi haurà un mínim d'1 aparcament per habitatge potencial que s'haurà de garantir al mateix edifici.

En cas que es justifiqui la inviabilitat tècnica de situar l'aparcament a l'interior de la parcel·la —a les parcel·les que tinguin la façana principal als carrers Major, Serralet, Crehueta, Sant Pere i Montserrat del nucli de Masquefa i als carrers Major i de la Font del barri de la Beguda Alta— el promotor haurà de garantir la reserva de l'aparcament, situat en zona privada, en un radi no superior a 500 metres de l'edifici.

Els edificis que conservin l'antiga volta del celler estaran exclosos de l'obligació de fer aparcament.

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:
 - a) la superfície construïda de l'habitatge no serà inferior a 65 m².
 - b) l'habitatge haurà d'afrontar obligatòriament a façanes amb orientació que podrà oscil·lar de sud-est a sud-oest.
3. 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 assolament.
4. 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 ml. de diàmetre com a mínim, sempre dins els paràmetres de la normativa d'habitabilitat vigent.

CAPÍTOL VI: MESURES MEDIAMBIENTALS.

Art.34. Marc jurídic

Pel que fa a les mesures mediambientals i d'estalvi energètic, en els projectes d'obra nova o de rehabilitació integral s'haurà de complir, en el moment de la seva entrada en vigor, el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, del qual s'adjunta el text oficial en l'annex 2 d'aquestes normes.

CAPÍTOL VII: ESPECIFICACIONS DELS PLANS DE MILLORA URBANA.

Art. 35. Pla Millora Urbana del Ferrocarril

Comprèn les àrees no desenvolupades al sud del ferrocarril delimitades pels carrers Major, Sant Pere i Serrallet al sud, el carrer Montserrat a ponent i les últimes edificacions consolidades a ponent del carrer Santa Clara.

L'objectiu principal d'aquest PMU és preveure les possibles adaptacions als canvis que poden succeir-se si se soternen les vies del ferrocarril. Així mateix, també ha de permetre la consolidació del conjunt d'acord amb les especificacions d'ordenació volumètrica exposades al plànol O4.2 "Pla de Millora Urbana del Ferrocarril" d'aquesta Modificació Puntual de PGOU a escala 1/1.000 i les seccions transversal del mateix plànol a escala 1/500.

Els paràmetres del conjunt seran:

Pla Millora Urbana del Ferrocarril									
	Alçades de plantes	Superfície en m ²		Nombre de plantes	sostre	Sostre ús d'habitatges	Nombre d'habitatges	soterrani	Aparcaments
Superfície del PMU		7.105							
zones	+PB	691		1	691				
	-1+PB+2	1.784		3	5.352	3.568	40	1.784	78
		2.475	34,83%		6.043	3.568	40	1.784	78
sistemes	d'aparcament	362	5,10%	2				724	31
	Equipaments	602	8,47%	1				602	26
	Viari	3.666	51,60%	1				200	9
		4.630	65,17%					1.526	66
Total					6.043	3.568	40	3.310	144
Coeficient edificable total					0,85 m ² sostre/n m ² sostre/m ² sòl				

El PMU haurà de preveure el projecte d'urbanització, la construcció dels aparcaments públics i l'equipament. S'haurà de redactar el projecte de reparcel·lació i preveure la repercussió des costos d'urbanització i construcció dels edificis públics i l'aprofitament d'acord amb l'articulat del DL. 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

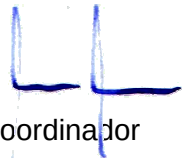
ANNEX 1: TAULA DE COLORS

1. Paraments de façana

2. Fusteria

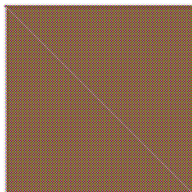
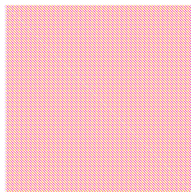
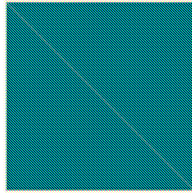
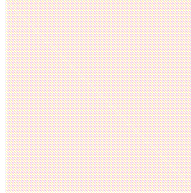
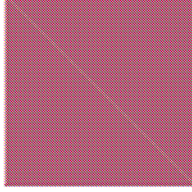
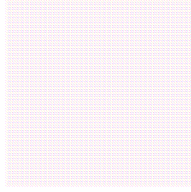
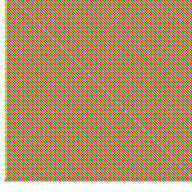
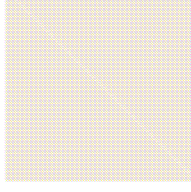
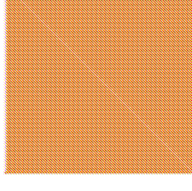
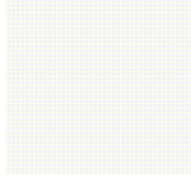
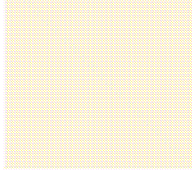
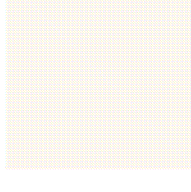
ANNEX 2: Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

A Masquefa, 3 de maig del 2006



coordinador

Pau Batlle Solé. Arquitecte

	FUSTERIA	FAÇANA	
TABAC 18-1222TP			POMPEIA 15-1816 TP
XIPRER 8761 C			SALMÓ 9261 C
ALBERGINIA 18-1720TP			ROSA PÀLID 11-2309 TC
NOGUERA 875 C			RATA 9083 C
PI 16-1346 TP			PEDRA 9040 C
VAINILLA 12-0710TC			VAINILLA 11-0103 TC

COLORS PANTONE

ANNEX 1: **Taula de colors**

ANNEX 2:

**Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris
ambientals i d'ecoeficiència en els edificis**

Habitatge
Normativa tècnica bàsica

DOGC núm. 4574 de 16/2/2006

Departament de la Presidència

DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Text de la disposició:

Amb la finalitat d'evitar que les pautes actuals en l'edificació comprometin la capacitat de les generacions futures per satisfer les seves pròpies necessitats, el Govern de la Generalitat de Catalunya ha considerat prioritari redactar, amb caràcter d'urgència, aquest Decret d'adopció de criteris d'ecoeficiència en els edificis, per tal de continuar el procés de canvi social endegat pels municipis, en la manera de concebre, dissenyar, construir i utilitzar els edificis, des de la perspectiva de la sostenibilitat ambiental.

La construcció i ús d'edificis a Catalunya genera més del 40% de les emissions de CO₂ a l'atmosfera i actualment es constata, en un gran nombre d'edificis, una tendència al creixement del consum d'energia primària provenint de fonts no renovables que pot ser reduït mitjançant la utilització d'energies renovables.

Atès l'augment progressiu del consum d'aigua dels edificis i el malbaratament d'aquest recurs, cal prendre mesures per racionalitzar el consum i la reutilització de l'aigua que sigui aprofitable.

D'altra banda, es detecta una important resistència a dur a terme estratègies actives per fer efectiva una gestió racional dels residus que genera el sector de la construcció, així com per facilitar la implantació de la política de recollida selectiva dels residus que es generen en els edificis.

Amb la finalitat de fer front a aquesta problemàtica ambiental i enquadrat dins de la política general de sostenibilitat del Govern de la Generalitat de Catalunya, aquest Decret es planteja com una primera actuació que caldrà desenvolupar i adaptar als desenvolupaments tecnològics futurs. En aquesta primera actuació s'ha pensat incidir en els usos edificatoris més habituals fixant uns paràmetres d'ecoeficiència que s'agrupen en quatre àmbits: aigua, energia, materials i sistemes constructius i residus. Com a forma operativa, el Decret preveu que tots els projectes d'edificació dels edificis que s'hi contemplan han d'integrar criteris, sistemes constructius, tecnologies i mesures que facin possible un desenvolupament sostenible del sector de l'edificació.

És voluntat del Decret que el sector edificatori de Catalunya encaixi i doni resposta efectiva a les exigències de la Convenció Marc de les Nacions Unides sobre el Canvi Climàtic i de la seva concreció en el protocol de Kyoto quan prescriu a l'article 2 que "...amb la finalitat de promoure el desenvolupament sostenible els països aplicaran i/o seguiran elaborant polítiques i mesures de conformitat amb les circumstàncies nacionals com, per exemple, el foment de l'eficiència energètica en els sectors pertinents de la seva economia".

La Llei estatal 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, estableix els requisits bàsics que han de complir els edificis. Entre aquests requisits es preveuen els relatius a l'habitabilitat, que tenen com a finalitat garantir la protecció del medi ambient i que comprenen els relatius a l'adequada gestió dels residus, la protecció contra el soroll, l'estalvi d'energia i l'aïllament tèrmic. La Llei preveu que les administracions competents poden dictar normes que completin el Codi tècnic de l'edificació, que és l'instrument previst per establir el marc normatiu per al compliment dels requisits bàsics de l'edificació, el qual encara no ha estat aprovat pel Govern de l'Estat. Per les raons anteriorment esmentades, sobre la base de la previsió legal esmentada i les competències pròpies de la Generalitat de Catalunya, es considera necessari establir les mesures previstes en aquest Decret, que despleguen els requisits bàsics d'habitabilitat dels edificis establerts en la Llei estatal indicada.

Per tot això, a proposta dels consellers de Política Territorial i Obres Públiques, de Treball i Indústria, i de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Article 1

Objecte

1.1 L'objectiu d'aquest Decret és incorporar paràmetres ambientals i d'ecoeficiència en els edificis:

De nova construcció.

Els procedents de reconversió d'antiga edificació.

Els resultants d'obres de gran rehabilitació, entenent com a tal les que només excloguin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici.

1.2 Els paràmetres ambientals i d'ecoeficiència són d'aplicació en els edificis, de titularitat pública o privada, destinats a qualsevol dels usos següents:

Habitatge.

Residencial col·lectiu (hotels, pensions, residències, albergs).

Administratiu (centres de l'Administració Pública, bancs, oficines).

Docent (escoles infantils, centres d'ensenyança primària, secundària, universitària i formació professional).

Sanitari (hospitals, clíniques, ambulatoris i centres de salut).

Esportiu (polisportius, piscines i gimnasos).

1.3 La incorporació de qualsevol dels usos previstos a l'apartat 2 en un edifici dels indicats a l'apartat 1 comporta l'obligació d'aplicar els paràmetres ambientals i d'ecoeficiència previstos en aquest Decret.

Article 2

Paràmetres d'ecoeficiència

Els paràmetres d'ecoeficiència que han de complir els edificis, fan referència a quatre conceptes:

a) Aigua.

b) Energia.

c) Materials i sistemes constructius.

d) Residus.

Article 3

Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua

3.1 Els edificis han de disposar d'una xarxa de sanejament que separi les aigües pluvials de les residuals. Aquesta separació s'ha de mantenir, com a mínim, fins a una arqueta situada a l'exterior de la propietat o si això no fos possible, en el límit més proper d'aquesta a la xarxa general de sanejament. S'admet una única connexió a la xarxa pública en el cas que aquesta no disposi d'un sistema separatiu d'aigües.

3.2 Les aixetes de lavabos, bidets i aigüeres, així com els equips de dutxa, estaran dissenyades per economitza aigua o disposaran d'un mecanisme economitzaador. En qualsevol cas, obtindran un cabal màxim de 12 litres per minut havent de donar un mínim de 9 litres per minut a una pressió dinàmica mínima d'utilització superior a 1 bar.

3.3 Les cisternes dels vàters hauran de disposar de mecanismes de doble descàrrega o de descàrrega interrompible.

3.4 En edificis d'ús docent, sanitari o esportiu, les aixetes de lavabos i dutxes disposaran obligatòriament de mecanismes temporitzadors o bé detectors de presència per al seu funcionament.

Article 4

Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'energia

4.1 Les parts massisses dels diferents tancaments verticals exteriors dels edificis, tant si són sobreexposats, exposats o protegits, segons NRE-AT/87, incloent els ponts tèrmics integrats en aquests tancaments, com: contorns d'obertures, pilars de façana, caixes de persiana o d'altres, tindran unes solucions constructives i d'aïllament tèrmic que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$.

4.2 Les obertures de façanes i cobertes dels espais habitables disposaran de vidres dobles o bé d'altres solucions que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica de la totalitat de l'obertura $\leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.

4.3 Les obertures de les cobertes i de les façanes orientades a sud-oest ($\pm 90^\circ$) han de disposar d'un element o d'un tractament protector situat a l'exterior o entre dos vidres, de manera que el factor solar S de la part vidrada de l'obertura sigui igual o inferior al 35%.

4.4 Els edificis que en funció dels paràmetres fixats a la taula de l'annex 1 d'aquest Decret, tinguin una demanda d'aigua calenta sanitària igual o superior a 50 litres/dia a una temperatura de referència de 60°C , hauran de disposar d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzi per al seu funcionament energia solar tèrmica amb una contribució mínima en %, en funció de les zones de l'annex 2, i de la relació de comarques i mapa de l'annex 3.

Aquest requisit no serà d'aplicació:

a) Quan es cobreixi aquesta aportació energètica d'aigua calenta sanitària mitjançant altres energies renovables, processos de cogeneració o fonts d'energia residuals procedents de la instal·lació de recuperadors de calor independents a la pròpia generació de calor de l'edifici.

b) Quan l'edifici no compti amb suficient aïllament per barreres externes.

c) En rehabilitació d'edificis, quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la configuració prèvia de l'edifici existent, o de la normativa urbanística aplicable.

d) En edificis de nova planta quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la normativa urbanística aplicable, que impossibilitin de manera evident la disposició de la superfície de captació necessària.

e) Quan així ho determini l'òrgan competent que ha de dictaminar en matèria de protecció del patrimoni cultural català.

En tots aquests casos caldrà justificar adequadament, tant la utilització d'una altra font d'energia de les esmentades en el punt a), com la impossibilitat d'execució de qualsevol dels punts b), c), d) i e).

4.5 En els edificis en què es vulgui utilitzar resistències elèctriques amb efecte Joule en la producció d'aigua calenta sanitària, la producció solar mínima en qualsevol zona haurà de ser del 70%.

Aquest punt no serà d'aplicació en zones on no hi hagi servei de gas canalitzat, o bé l'electricitat s'obtingui mitjançant energia solar fotovoltaica o altres energies renovables.

4.6 En qualsevol edifici, en el qual es prevegi la instal·lació d'aparell rentavaixelles, haurà d'existir en l'espai previst una presa d'aigua freda i una altra d'aigua calenta.

Article 5

Paràmetres ambientals en edificis d'habitatges

Les parets separadores entre propietats o usuaris diferents, les que delimiten l'interior dels habitatges amb espais comunitaris i els elements horitzontals de separació entre propietats o usuaris diferents, tindran unes solucions constructives que comportin un aïllament mínim a so aeri R de 48 dBA.

Article 6

Paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius

6.1 En la construcció de l'edifici, caldrà obtenir una puntuació global mínima de 10 punts mitjançant la utilització d'alguna/s de les solucions constructives següents:

a) Construcció de façana ventilada en l'orientació sud-oest ($\pm 90^\circ$): 5.

b) Construcció de coberta ventilada: 5.

c) Construcció de coberta enjardinada: 5.

d) Utilització de sistemes preindustrialitzats com a mínim en el 80% de la superfície de l'estructura: 6.

e) Utilització de sistemes preindustrialitzats, com a mínim, en el 80% de la superfície dels tancaments exteriors: 5.

f) En el cas d'edificis d'habitatges, en què el 80% d'aquests rebin en l'obertura de la sala 1 hora d'assolejament directe entre les 10 i les 12 hores solars en el solstici d'hivern: 5.

g) Reduir el coeficient mitjà de transmissió tèrmica K_m dels diferents tancaments verticals exteriors en un 10% respecte al paràmetre fixat en el punt 4.1: 4.

h) Reduir el coeficient mitjà de transmissió tèrmica K_m dels diferents tancaments verticals exteriors en un 20% respecte al paràmetre fixat en el punt 4.1: 6.

i) Reduir el coeficient mitjà de transmissió tèrmica K_m dels diferents tancaments verticals exteriors en un 30% respecte al paràmetre fixat en el punt 4.1: 8.

j) Disposar d'un sistema de reaprofitament de les aigües pluvials de l'edifici: 5.

k) Disposar d'un sistema de reaprofitament de les aigües grises i pluvials de l'edifici: 8.

l) Utilització almenys d'un producte obtingut del reciclatge de residus (residus de la construcció, pneumàtics, residus d'escumes, etc.) per subbases, paviments, panells aïllants i d'altres usos: 4.

m) En el cas que hi hagi una fase de demolició prèvia, reutilització dels residus petris generats en la construcció del nou edifici: 4.

n) Que les diferents entitats privatives de l'edifici disposin d'una ventilació creuada natural: 6.

o) Utilització d'energies renovables per obtenir la climatització (calefacció i/o refrigeració) de l'edifici: 7.

p) Enllumenat d'espais comunitaris o d'accés amb detectors de presència, sempre que al sistema d'enllumenat emprat no li afecti l'encesa i apagada sovintejada: 3.

q) En els edificis d'habitatges, quan les obertures dels tancaments exteriors, ja siguin sobreexposats o exposats segons NRE-AT/87, i sense perjudici del que dictamina l'annex 9 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, disposin de solucions de finestra, doble finestra o balconades en les que el conjunt (marcs + vidres) tinguin un aïllament mínim a so aeri R de 28 dBA: 4.

r) En els edificis d'habitatges, quan els elements horitzontals de separació de propietats o usuaris diferents, així com també les cobertes transitables, disposin de solucions constructives en les que el nivell d'impacte normalitzat L_n en l'espai subjacent no sigui superior a 74 dBA: 5.

6.2 Al menys una família de productes dels emprats en la construcció de l'edifici, entenent com a família el conjunt de productes destinats a un mateix ús, haurà de disposar d'un distintiu de garantia de qualitat ambiental de la Generalitat de Catalunya, etiqueta ecològica de la Unió Europea, marca AENOR Medioambiente, o qualsevol altra etiqueta ecològica tipus I, d'acord amb la norma UNE-EN ISO 14.024/2001 o tipus III, d'acord amb la norma UNE 150.025/2005 IN.

Article 7

Paràmetres d'ecoeficiència relatius als residus

7.1 En el cas d'habitatges, caldrà preveure un espai fàcilment accessible de 150 dm en l'interior dels mateixos, que permeti la separació de les fraccions següents:

Envasos lleugers.

Matèria orgànica.

Vidre.

Paper i cartró.

Rebuig.

No obstant això, caldrà adaptar-se a les fraccions de recollida selectiva que fixin les ordenances municipals quan aquestes siguin diferents a les anteriorment esmentades.

En la resta d'usos, les diferents entitats privatives hauran de disposar, ja sigui a l'interior de cadascuna, o bé en un espai comunitari, d'un sistema adequat als usos previstos que permeti l'emmagatzematge per separat dels diferents tipus de residus que s'originin, sense perjudici d'allò que disposa la normativa sectorial d'aplicació.

7.2 Caldrà incorporar al projecte executiu un pla de gestió de residus de la construcció, d'acord amb la normativa vigent en matèria dels enderrocs i altres residus de la construcció. S'hauran de quantificar els residus que es generaran per tipologies i fases de l'obra o de l'enderroc, tot definint les operacions de destriament o recollida selectiva que es preveu realitzar a l'obra, especificant la reutilització in situ i/o identificant els gestors de residus autoritzats que s'utilitzaran, preferentment per la via de la seva valorització.

Article 8

Projecte

En el projecte bàsic o en el projecte obligatori a efectes d'autorització de llicència d'obres, s'especificaran les disposicions adoptades per assolir els paràmetres d'ecoeficiència que figuren en aquest Decret, els quals es justificaran en el projecte executiu o projecte per a l'inici d'obres, que haurà d'incloure una memòria justificativa del seu compliment.

La documentació justificativa del compliment dels paràmetres ambientals i d'ecoeficiència, així com les recomanacions adreçades a l'usuari referents a l'ús i manteniment de l'edifici i de les instal·lacions, formaran part del llibre de l'edifici, en el cas d'habitatges.

Disposicions addicionals

Primera

L'aplicació de les disposicions i requeriments d'aquest Decret tenen caràcter de mínims de general compliment a Catalunya, sens perjudici dels majors requeriments i condicionants ambientals que es continguin a les ordenances municipals. Cap ordenança de caràcter local podrà reduir, limitar, modificar ni derogar les prescripcions i paràmetres d'aquest Decret, ja sigui de manera parcial, total o temporal.

Segona

Els requisits d'aquest Decret no seran d'aplicació en els edificis en construcció ni en aquells amb projecte visat amb anterioritat a la seva entrada en vigor.

Disposició final

Aquest Decret entrarà en vigor als sis mesos de la seva publicació al DOGC.

Barcelona, 14 de febrer de 2006

Pasqual Maragall i Mira. President de la Generalitat de Catalunya

Joaquim Nadal i Farreras Conseller de Política Territorial i Obres Públiques

Josep M. Rañé i Blasco Conseller de Treball i Indústria

Salvador Milà i Solsona Conseller de Medi Ambient i Habitatge

Annex 1

Criteris de determinació de la demanda d'aigua calenta sanitària segons la tipologia dels edificis

Taula de demanda de referència d'aigua calenta sanitària a 60°C

Criteris de demanda	Litres ACS/dia a 60°C
Habitatges	28 litres/persona
Hospitals, clíniques	55 litres/persona
Ambulatoris i centres de salut	40 litres/persona
Hotels de 5 estrelles	70 litres/persona
Hotels de 4 estrelles	55 litres/persona
Hotels de 3 estrelles	40 litres/persona
Hotels de 1 i 2 estrelles	35 litres/persona
Pensions/hostals	28 litres/persona
Residències (gent gran, estudiants)	40 litres/persona
Albergs	25 litres/persona
Centres escolars amb dutxes	20 litres/persona
Centres escolars sense dutxes	4 litres/persona
Centres de l'Administració pública, bancs i oficines	2 litres/persona
Vestuaris/dutxes col·lectives (piscines, polisportius, gimnasos)	20 litres/persona

(1) En l'ús d'habitatge, el càlcul del nombre de persones es farà utilitzant com a valors mínims els que es relacionen a continuació:

Nombre d'habitacions

	Un únic espai	1 H	2 H	3 H	4 H	5 H	6 H	7 H	igual o més de 8 H
Nombre de persones	1,5	2	3	4	6	7	8	9	1,3 x n

n= nombre d'habitacions

Annex 2

Contribució mínima d'energia solar en la producció d'aigua calenta sanitària segons les zones climàtiques

Contribució mínima d'energia solar en la producció d'aigua calenta sanitària

Demanda total d'aigua calenta sanitària de l'edifici (litres/dia)	Zones climàtiques (en funció de la irradiació global diària, mitjana anual)		
	II	III	IV
50 a 5.000 litres	40%	50%	60%
5.001 a 6.000 litres	40%	55%	65%
6.001 a 7.000 litres	40%	65%	70%
7.001 a 8.000 litres	45%	65%	70%
8.001 a 9.000 litres	55%	65%	70%
9.001 a 10.000 litres	55%	70%	70%
10.001 a 12.500 litres	65%	70%	70%
> 12.500 litres	70%	70%	70%

Annex 3

Zones climàtiques de les comarques de Catalunya

Comarques	Zona climàtica	Comarques	Zona climàtica
Alt Camp	IV	Maresme	III
Alt Empordà	III	Montsià	IV
Alt Penedès	IV	Noguera	IV
Alt Urgell	II	Osona	III
Alta Ribagorça	II	Pallars Jussà	II
Anoia	IV	Pallars Sobirà	II
Bages	III	Pla de l'Estany	III
Baix Camp	IV	Pla d'Urgell	IV
Baix Ebre	IV	Priorat	IV
Baix Empordà	III	Ribera d'Ebre	IV
Baix Llobregat	IV	Ripollès	II
Baix Penedès	IV	Segarra	IV
Barcelonès	III	Segrià	IV
Berguedà	III	Selva	III
Cerdanya	II	Solsonès	III
Conca de Barberà	IV	Tarragonès	IV
Garraf	IV	Terra Alta	IV
Garrigues	IV	Urgell	IV
Garrotxa	III	Vall d'Aran	II
Gironès	III	Vallès Occidental	III
		Vallès Oriental	III

Annex 4

Definicions

Exclusivament, als efectes d'aquest Decret, s'estableixen les següents definicions:

Reconversió d'antiga edificació

Execució d'obres de reforma en un edifici que comportin un canvi d'ús en les activitats que s'hi desenvolupen.

Obres de gran rehabilitació

S'entenen com a tal aquelles que només excloguin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici.

Ús d'habitatge

Edifici o zona de construcció fixa destinada a ésser residència de persones físiques o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin altres usos.

Ús residencial col·lectiu

Edifici o establiment destinat a proporcionar allotjament temporal, regentat per un titular de l'activitat diferent del conjunt dels ocupants. Inclou els hotels, pensions, residències i albergs.

Ús administratiu

Edifici, establiment o zona en la què es desenvolupen activitats de gestió o de serveis en qualsevol de les seves modalitats, tal com centres de l'Administració pública, bancs i oficines.

Ús docent

Edifici, establiment o zona destinada a la docència en qualsevol dels seus nivells: escoles infantils, centres d'ensenyament primari, secundari, universitari o de formació professional.

Ús sanitari

Edifici o establiment destinat a assistència sanitària, ja sigui d'hospitalització o d'atenció diürna, tal com hospitals, clíniques, ambulatoris i centres de salut.

Aïllament tèrmic

L'aïllament tèrmic de l'element que es tracta (generalment tancaments d'edificis), és la qualitat, que depenent de la λ (lambda) i del gruix de cada material, i per extensió, d'un tancament, que redueix el flux de calor que espontàniament es transmet des de l'ambient més càlid al més fred.

Transmitància tèrmica

És el flux de calor, en règim estacionari, dividit per l'àrea i per la diferència de temperatures dels medis situats a cada costat de l'element que es considera.

Efecte Joule

Efecte calorífic o font energètica d'escalfament que es produeix per l'escalfament d'un conductor (resistència) quan per aquest hi circula un corrent elèctric.

(06.033.084)

Plànols