

2012/47896 / B-271
28/9/12 64-75
64

**PLA ESPECIAL
ASSIGNACIÓ D'USOS DE L'EQUIPAMENT
"CASA DEL MARQUÈS"**



Ajuntament del Masnou

APROVACIÓ INICIAL

APROVACIÓ DEFINITIVA

Aprovat definitivament per l'Ajuntament Ple
en sessió del dia ... 28 SET. 2012 ...

El Secretari

65

ÍNDEX

1.	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1	ANTECEDENTS	3
1.2	PLANEJAMENT VIGENT	3
1.3	ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL	4
1.4	JUSIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL PLA ESPECIAL	5
2.	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	6
2.1	PROPOSTA D'ASSIGNACIÓ D'USOS	6
2.2	PARÀMETRES BÀSICS D'ORDENACIÓ	7
3.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	10

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

El present Pla Especial es redacta amb l'objecte de modificar els usos específics assignats pel Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou a l'equipament "Casa del Marquès",

1.1 ANTECEDENTS

En data 8 de febrer de 1995, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla Especial de Protecció i d'assignació d'ús de la "Casa del Marquès" del Masnou.

Aquell Pla Especial, en el marc del Pla General d'Ordenació de l'any 1985, determinà les condicions que havien de regir les intervencions en l'edificació existent, especialment dirigides a la protecció dels elements amb valor patrimonial. A més, assignà els usos sòcio-cultural i docent com els característics de l'edifici.

Posteriorment, l'Ajuntament va realitzar diverses actuacions de rehabilitació, restauració i millora de l'edifici, i es va adequar per a la implantació d'una escola d'hosteleria l'any 1998.

En data 19 de setembre de 2001 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar el Text refós del Pla General d'Ordenació del Masnou. El nou Pla General, no incorporà el Pla Especial de Protecció i d'assignació d'ús de la "Casa del Marquès" i es remet, en l'article 20 de la normativa urbanística, a la redacció d'un Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Paisatgístic per a tot el terme municipal. Pel que fa a l'ús, el PGOU de 2001 qualificà aquesta parcel·la com a sistema d'equipament educatiu, clau 5b.¹

L'edifici es va destinar a escola d'hosteleria entre el 1998 i el 2006, i des d'aleshores no s'hi desenvolupa cap mena d'activitat.

Es tracta d'un edifici projectat per l'arquitecte Salvador Vinyals i Sabaté, construït l'any 1902 pel Marquès del Masnou. Des del 1989 és propietat de l'Ajuntament del Masnou, inclòs a l'inventari municipal de béns patrimonials.

D'acord amb la disposició addicional primera de la llei 9/93, del patrimoni cultura català, l'edifici està catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local, atès que va ser inclòs en el catàleg d'elements a protegir del Pla General del 1985.

1.2 PLANEJAMENT VIGENT

És vigent el Text refós del Pla General d'Ordenació del Masnou, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 19 de setembre de 2001.

És vigent El Text refós de la Modificació puntual del PGOU del Masnou relativa als usos dels equipaments clau 5h, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 17 de març de 2004.

És vigent la Modificació puntual del Pla general d'ordenació referida als articles 127, 161, 178, 192, 210, 211, 220, 353, 359, 377, 381, 385, 390, 397 i 408, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 26 de juliol de 2006.

El Pla General qualifica la finca on se situa l'edifici "Casa del Marquès" com a sistema d'equipament d'ús educatiu (clau 5b).

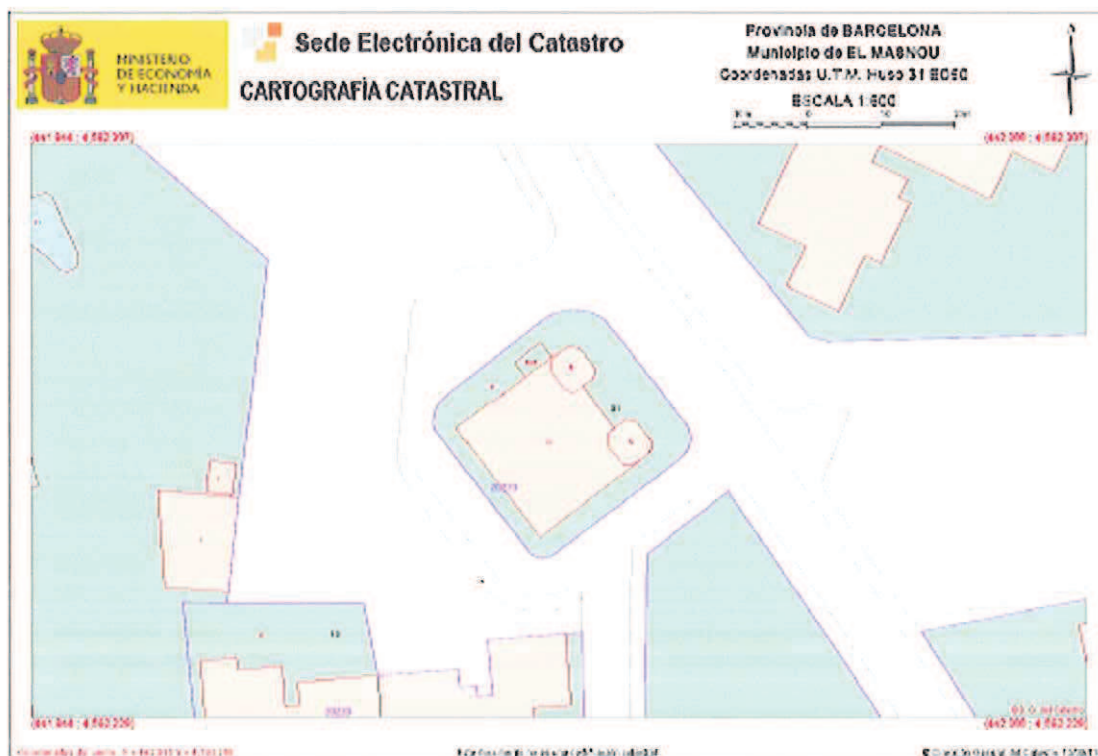
¹ Als plànols d'ordenació del PGOU no consta grafiat l'ús específic de l'equipament amb assignació de clau específica. Per tant, cal remetre's a allò exposat a la memòria descriptiva i justificativa del Pla General, on es determina de manera unívoca que l'ús assignat a l'equipament de la Casa del Marquès és l'educatiu, clau 5b.



1.3 ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

L'àmbit del Pla Especial coincideix amb la finca on s'ubica l'edifici "Casa del Marquès", que correspon a la cadastral núm. 2022001DF4922S0001QZ, situada al passeig de Joan Carles I núm. 12, al barri de Bell Resguard.

La parcel·la ocupa una superfície de 996 m², té una topografia sensiblement plana i conté una edificació de planta semisoterrada i tres plantes més sobre rasant, amb una superfície construïda total de 1.053 m²st.



1.4 JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

Els darrers estudis sobre la situació econòmica i empresarial del Masnou han posat de manifest la necessitat de crear un instrument capaç de dinamitzar, consolidar i valoritzar el teixit empresarial del municipi.

Així, el "*Pla de Futur Econòmic i Social*" de 1997 constatà la conveniència d'emprendre propostes d'actuació basades en diversificar la base econòmica, tot donant suport als nous sectors emergents, principalment aquells basats en el sector terciari. D'altra banda, l'"*Estudi d'oportunitats de dinamització econòmica: eixos de desenvolupament econòmic supramunicipal*", redactat per CMA-Consultors Associats S.L., conclou que les actuacions de desenvolupament econòmic local que es portin a terme haurien de considerar com a eix vertebrador i prioritari, el suport i foment de nous emprenedors amb l'objectiu de fixar població activa al territori.

Per aquests motius, l'Ajuntament del Masnou planteja la conversió de l'edifici "*Casa del Marquès*" en el nou instrument dinamitzador i catalitzador del teixit empresarial del territori. Es tracta de crear un nou equipament que permeti intensificar l'oferta actual de serveis de suport a les empreses i emprenedors, oferint espais amb la possibilitat d'allotjament empresarial, ja sigui en règim d'incubació o consolidació. El nou centre vol convertir-se en un punt de trobada i dinamitzador d'una comunitat empresarial innovadora, prioritzant activitats intenses en tecnologia i coneixement, que permeti atraure i retenir talent al territori.

Així, el nou ús suposa una modificació d'aquell que fou assignat a l'edifici pel planejament general.

D'acord amb el que estableixen els articles 67 i 68 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, els plans especials poden alterar determinacions del pla general i establir limitacions de l'ús, sempre que no es modifiqui la classificació del sòl ni els elements fonamentals de l'estructura general d'ordenació.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 PROPOSTA D'ASSIGNACIÓ D'USOS

L'objecte del present Pla Especial rau en la necessitat de modificar els usos compatibles a l'equipament "Casa del Marquès".

Es preveu la implantació d'un Centre d'empreses en aquest edifici. Tanmateix, i donada la singularitat de l'edifici, la seva ubicació i les seves característiques arquitectòniques, no es descarten altres usos que podrien coincidir amb el funcionament del Centre empresarial o que es podrien plantejar en el futur.

Per tot allò exposat, es proposa l'assignació de l'ÚS POLIVALENT (clau 5h).

Aquesta proposta es reflecteix al plànol d'ordenació "2-Proposta d'assignació d'usos" a escala 1:1000

Per tant, d'acord amb el planejament general, el règim d'usos de l'equipament "Casa del Marquès" és el següent:

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament Sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Proveïment (Mercat)	aparcament	Definicions	
CO	NC	CO	CO	CP	arts. 230 - 240	
SERVEIS						
Servei de restauració	Definicions					
CP(1)	Art. 230-240					

Condicions particulars
(1) Ús complementari vinculat a l'activitat principal

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

2.2 PARÀMETRES BÀSICS D'ORDENACIÓ

Pel que fa a les condicions d'ordenació de l'equipament cal tenir en compte que es tracta d'un edifici catalogat. D'acord amb el que estableix el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Paisatgístic del Masnou, actualment en redacció, prevalen els criteris de conservació integral de l'edifici actual.

Per aquest motiu s'estableixen els següents criteris:

Volum màxim:	No es permeten ampliacions de la volumetria existent.
Nombre màxim de plantes:	No es permet alterar el nombre ni la posició dels sostres existents.
Edificabilitat màxima:	La del sostre construït actual de l'edificació.
Elements exterior protegits:	La protecció abasta la forma, volumetria, façanes i l'escalinata d'accés.
Elements interiors protegits:	La llar de foc i les parets i sostre de la segona planta. El doble espai entre planta baixa i segona.

S'adjunta la fitxa de l'edifici inclosa en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Paisatgístic, actualment en redacció.



CASA DEL MARQUÈS DEL MASNOU

LOCALITZACIÓ

Passeig de Joan Carles I

DATA DE CONSTRUCCIÓ

1902

TIPOLOGIA

Edificació aïllada i singular

AUTOR

Salvador Vinyals i Sabaté, arquitecte

PROMOTOR DE L'ENCÀRREC

Marquès del Masnou

CONTEXT

Residencial ciutat jardí. Situat al marge dret de la riera d'alella, en una zona de baixa densitat edificatòria, molt proper al parc del llac.

RÈGIM URBANÍSTIC

5_ Sistema d'equipaments

RÈGIM JURÍDIC

Propietat de l'ajuntament del Masnou

DESCRIPCIÓ

Edificació d'arquitectura eclèctica inspirada en el neoclassicisme francès que originalment es trobava envoltada per un jardí i actualment per vials. De planta pràcticament quadrada, el volum es desenvolupa en una planta baixa oberta a tots costats i amb planta pis i dos pisos segons el tram.

Les façanes, contrastades amb moltes variacions cromàtiques i formals, es componen d'un parament estucat de color vermellós amb relleu a mode de maó vist i s'acompanya de trams d'estucat llis beig entorn les obertures i a tota la planta baixa. Les obertures, sobretot en la façana principal, són arquejades i es completen amb pilastres, balustrades i arcs de mig punt de pedra vista treballada. Del conjunt en destaquen les dues torres octogonals ubicades en els dos vèrtexs de la façana principal emmarcant l'escalinata d'entrada. S'eleva planta baixa més dos pisos i estan coronades per uns teulats punxeguts de forta inclinació acabats amb pissarra. Tot i les transformacions sofertes, també són de destacar els espais i elements decoratius de l'interior.

EVOLUCIÓ D'USOS (ORIGINAL/ACTUAL)

Habitatge / Escola d'hosteleria

DADES HISTÒRIQUES

1906: data que figura a la glorieta del jardí; possible data d'edificació del conjunt.

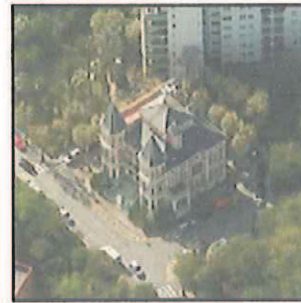
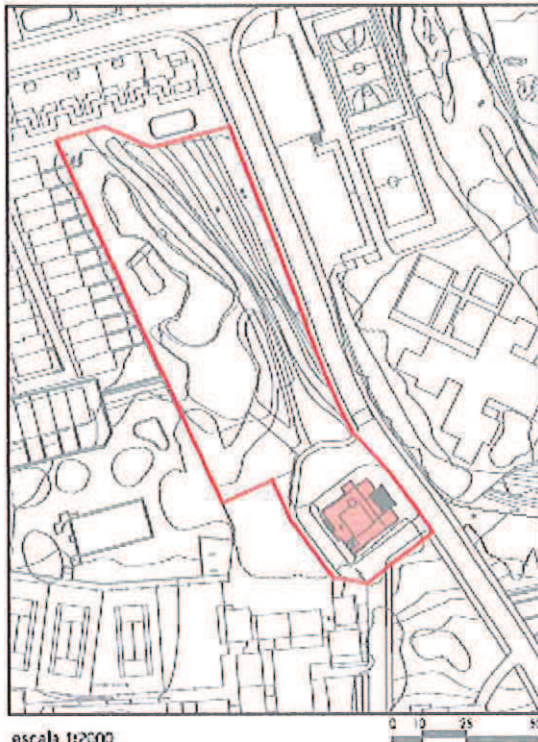
Edifici inclòs a l'inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme. Servei d'inventari de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ

- C. GIRALT I J. PERA, *El masnou ahir i avui*. Caixa d'Estalvis de Catalunya i Ajuntament del Masnou, 1986.
- *Gran geografia comarcal de Catalunya*. Enciclopèdia Catalana.
- XAVIER BARRAL i ALTET, *Baix Llobregat, Barcelonès, Maresme, Vallès Occidental, Vallès Oriental*. Ed ECSA, 2000.
- Arxiu històric del Masnou, C-815.



72



escala 1:2000

GRAU DE PROTECCIÓ

Bé Cultural d'Interès Local (BCIL),

Protecció Integral:

Edifici; la protecció abasta la forma, la volumetria de l'edifici, les façanes, així com l'escalinata d'accés.

ESTAT DE CONSERVACIÓ

Bon

Xavier Guerra López
Arquitecte Municipal

El Masnou, 12 de setembre de 2012

Aprobat definitivament per l'Ajuntament Ple
en sessió del dia 20 SET 2012
El Secretari

73

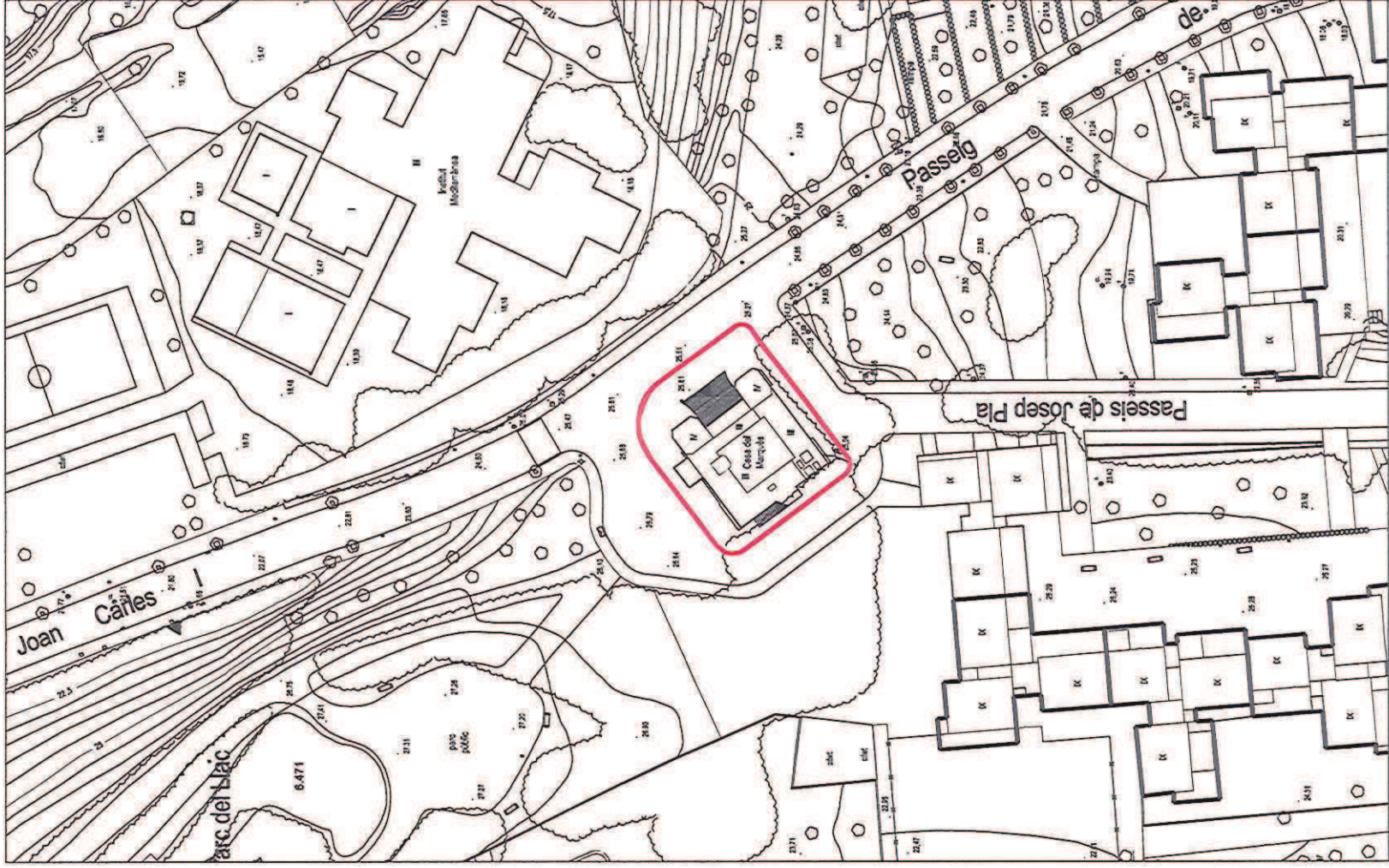
3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

74

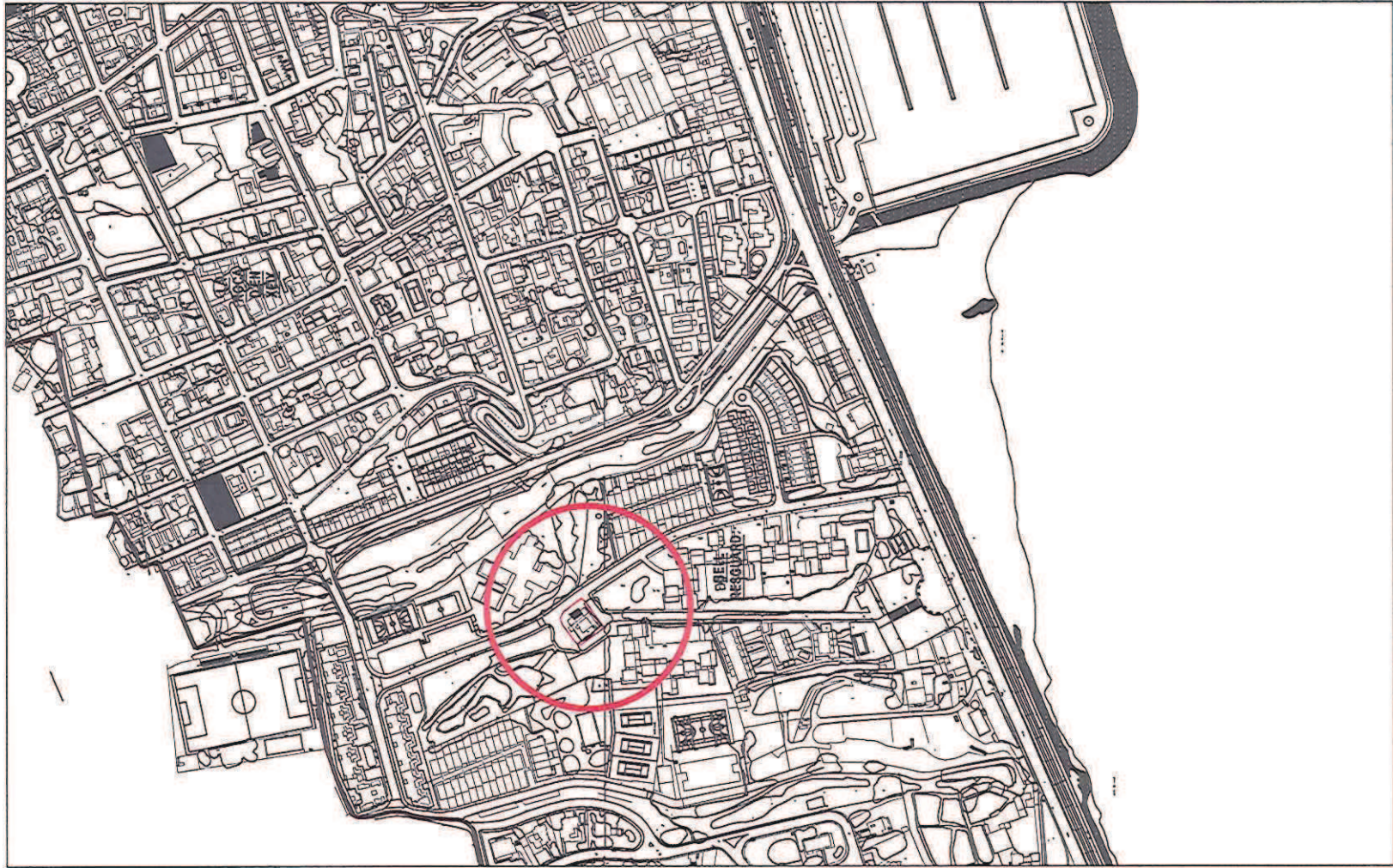
— AMBIT DEL PLA ESPECIAL

Aprobat definitivament per l'Ajuntament Plé
en sessió del dia 20 SET 2012
El Secretari,

		Ajuntament del Masnou	
PROJECTE	PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS A L'EQUIPAMENT "CASA DEL MARQUES"		
SITUACIÓ	PASSEIG JOAN CARLES I, núm: 12.		
1	SITUACIÓ / EMPLAÇAMENT		
ESCALA	1/5000 I I/1000	DATA	SETEMBRE 2012
REF.		EXPEDIENT	
EL TÈCNIC MUNICIPAL		L'ALCALDE	
Xavier Guerra López Arquitecte			



E: 1/1000



E: 1/5000


35

	AMBIT DEL PLA ESPECIAL
5h	EQUIPAMENT POLIVALENT

Aprobat definitivament per l'Ajuntament Ple
 en sessió del dia 20 SET. 2012
 El Secretari

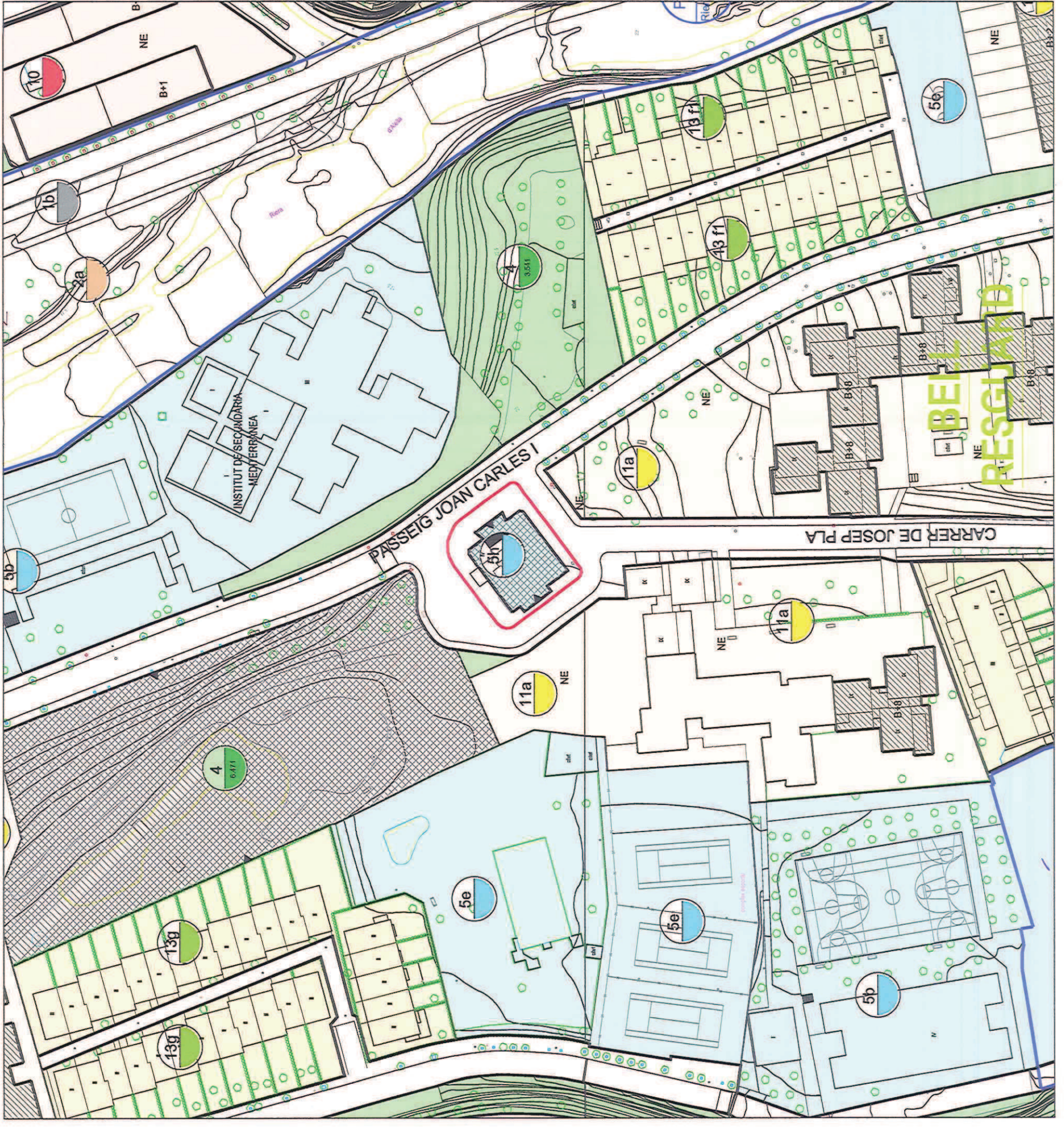


E: 1/500



Ajuntament del Masnou

PROJECTE	PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ D'USOS A L'EQUIPAMENT "CASA DEL MARQUES"	
SITUACIÓ	PASSEIG JOAN CARLES I, núm: 12.	
2	PROPOSTA D'ASSIGNACIÓ D'USOS	
ESCALA	1/1000	DATA SETEMBRE 2012
REF.	EL TÈCNIC MUNICIPAL	EXPEDIENT
	Xavier Guerra López Arquitecte	L'ALCALDE



BELL
RESGUARD