



MODIFICACIÓ PUNTUAL del PGOU per a la protecció del front tradicional de Can Targa i de les Cases de Mar. El Masnou

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

LLIBRE 1. MEMÒRIA, NORMES, PLÀNOLS I DOCUMENTACIÓ JUSTIFICATIVA

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats s.l.p

Gener 2022

MEMÒRIA	5
1. Introducció	5
2. Promotor, iniciativa i redactor	5
3. Àmbit de la modificació puntual	6
4. Estructura de la propietat	6
5. Estat actual	7
6. Marc legal	11
7. Planejament vigent	12
6.1. Antecedents	12
6.2. Planejament vigent: PGO del 2012	13
8. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta	17
7.1. Proposta d'ordenació	17
7.2. Edificabilitat resultant de l'ordenació.....	19
7.3. Sectors.....	21
9. Quadres generals i justificació d'estàndards	23
10. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència	23
11. Programa de participació ciutadana	26
12. Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible	26
13. Mesures per una mobilitat sostenible	27
NORMATIVA	28
ESTUDI ECONÒMIC	35
1. Estudi econòmic i financer	35
1.1. Criteris de valoració del sòl	35
1.2. Càlcul de l'aprofitament urbanístic.....	37
1.3. Valoració de les càrregues	39
1.4. Valor residual del sòl.....	40
2. Rendiment econòmic vigent i proposat (separata article 99.1c de la LU)	40
2.1. Planejament vigent	40
2.2. Planejament proposat	41
2.3. Conclusions	41
3. Altres costos derivats de l'operació	41
4. Informe de sostenibilitat econòmica	42
3.1. Fonament legal	42
3.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe	43
3.3. Quantificació de despeses generades	44
3.4. Quantificació dels ingressos municipals generats per l'operació	45
3.5. Conclusions	45
GESTIÓ I PLA D'ETAPES	46
JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL	47
JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	48
MEMÒRIA SOCIAL	49
PLÀNOLS	51

ANNEX 1	52
---------------	----

MEMÒRIA

1. Introducció

El front de Can Targa i les Cases de Mar és un àmbit sobre el qual s'han fet diferents reflexions al llarg del temps. El PGO vigent va recaptar la visió dels plans anteriors que consideraven el conjunt de les Cases de Mar i el seu entorn com un conjunt d'elements residuals que dificultaven el desenvolupament de la ciutat en el seu front marítim, motiu pel qual avui tenim un planejament deutor d'aquesta percepció, que promou la desaparició d'aquests teixits tradicionals.



Amb data de novembre de 2021 i a instàncies de l'Ajuntament del Masnou, es va fer un *Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional Alella de Mar al Masnou*, elaborat per Josep Maria Fortià, doctor arquitecte, i Rosa Maria Gil Tort. Aquest dictamen conclou que les Cases de Mar és un conjunt de valor que reflexa la continuïtat de la façana marítima genuïna i la memòria del camí de Marina i del Masnou com a lloc de parada i fonda, reforçant la identitat del lloc a partir d'una arquitectura tradicional homogènia i definida. Es demostra, per tant, l'interès públic d'aquests elements i la necessitat de protegir-los.

En base a això es promou el present pla que ha de garantir la protecció i dignificació d'aquests elements de valor històric, tradicional i arquitectònic, així com la seva correcta inserció en el conjunt del front del carrer Camil Fabra que ha d'adquirir una coherència i caràcter propi en aquest punt d'accés al poble.

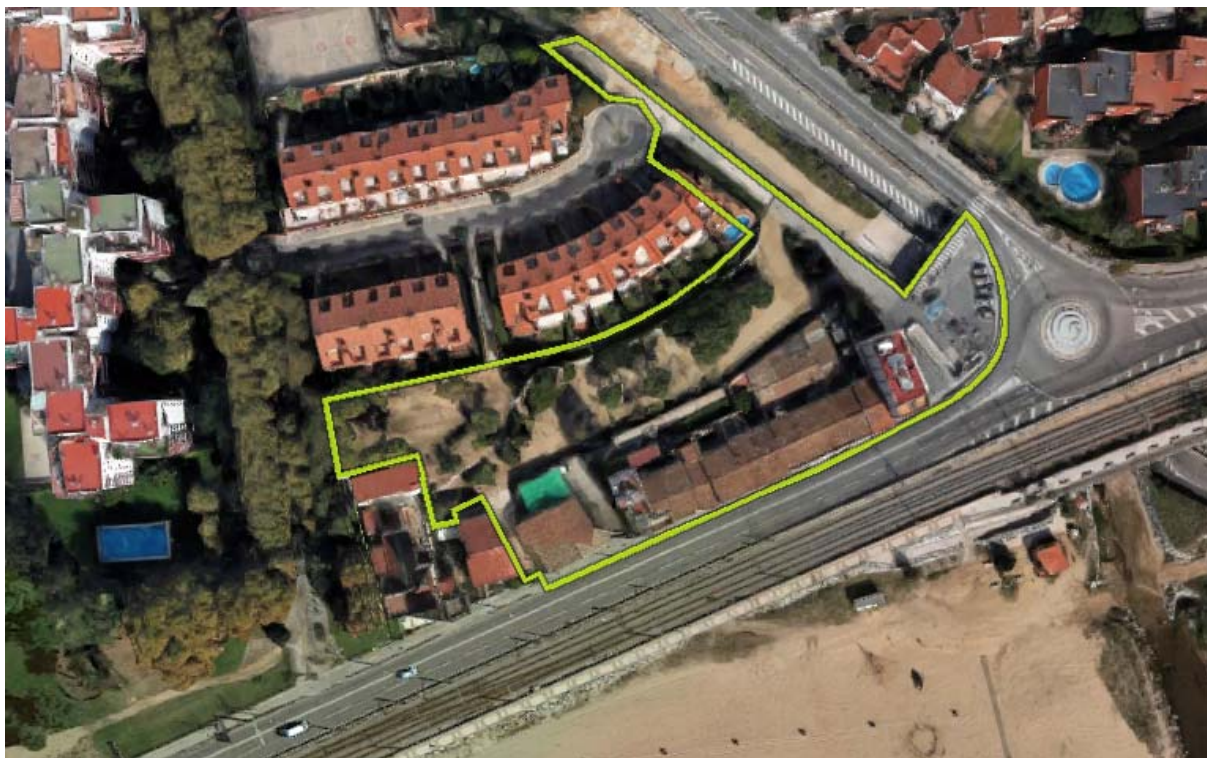
2. Promotor, iniciativa i redactor

La *Modificació puntual de PGOU per a la protecció del front tradicional de Can Targa i de les Cases de Mar* al municipi del Masnou, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al TRLU. A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual de PGOU és l'Ajuntament del Masnou.

La redacció del document correspon a MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats slp, amb NIF B-64364193 i seu al carrer de Vilamarí 72-74, baixos, 08015 de Barcelona. El tècnic responsable de la redacció del present document urbanístic és en Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte.

3. Àmbit de la modificació puntual

L'àmbit de la present Modificació puntual del PGOU integra el conjunt edificat de l'antic barri d'Alella, els edificis del seu entorn, la masia de Can Targa i el gran parc que s'estén al seu darrera:



L'àmbit resta gràficament definit en tots els plànols d'informació i d'ordenació que integren el present document i que, segons amidaments sobre base cartogràfica, té una superfície total de 7.561,71m²

4. Estructura de la propietat

Les finques incloses dins l'àmbit de Modificació corresponen, segons dades cadastrals, a les següents entitats:



Les finques incloses en l'esquema són les corresponents al llistat que segueix:

referència cadastral	adreça	titularitat
22210 02 DF4922S	Amadeu I 1	privat
22210 05 DF4922S	Camil Fabra 3	privat
22210 06 DF4922S	Camil Fabra 4	privat
22210 07 DF4922S	Camil Fabra 5	privat
22210 08 DF4922S	Camil Fabra 7	privat
22210 09 DF4922S	Camil Fabra 8	privat
22210 10 DF4922S	Camil Fabra 9	privat
22210 11 DF4922S	Camil Fabra 10	privat
22210 12 DF4922S	Camil Fabra 11	privat
22210 13 DF4922S	Camil Fabra 12	privat
22210 14 DF4922S	Camil Fabra 15	Ajuntament del Masnou
22210 18 DF4922S		privat
22210 46 DF4922S	Camil Fabra 6	privat

Les dues finques corresponents a Camil Fabra 1 i 2 no estan recollides pel cadastre però són propietat de l'Ajuntament:

- Finca Camil Fabra, 1: es va expropiar per ministeri de la Llei l'any 2001
- Finca Camil Fabra, 2: es va expropiar per ministeri de la Llei l'any 2005

Les edificacions existents en ambdues finques es van enderrocar l'any 2005. Les obres d'urbanització de la zona es van realitzar entre els anys 2006 i 2007.

5. Estat actual

L'àmbit de la present modificació puntual es caracteritza per un alt grau de consolidació dels seus sòls, tan a nivell d'edificació (tot el front del carrer Camil Fabra) com d'urbanització (el parc de Can Targa, el soterrament de la Riera d'Alella en el seu últim tram, el pas sota les vies i tota la cantonada amb el carrer d'Amadeu I).



Des d'un punt de vista topogràfic, tot el front de Camil Fabra és pràcticament pla (amb una rasant promig que es situa en la cota 5.20) i el mateix succeeix per la banda del parc de

Can Targa on, no obstant, la rasant es situa aproximadament un parell de metres per sobre (7.30), el que ha obligat a practicar una sèrie de moviments de terres per tal d'alliberar els darreres de les edificacions mitjançant talussos, tal com es pot veure en l'aixecament topogràfic dels plànols que integren l'expedient. Més enllà de la Masia de Can Targa, aquesta rasant posterior va en augment per assolir la rasant del Passeig de Joan Carles I. En qualsevol cas, és el disseny del propi parc el que resol aquest increment de pendent i la seva relació amb les edificacions existents que ja queden fora de l'àmbit.

Les edificacions preexistents, tal i com es pot observar a l'esquema anterior, són de molt diferent naturalesa però configuren a dia d'avui un front altament consolidat i reconeixible, malgrat la sensació de desordre i manca de coherència entre els diferents elements. Els dos edificis plurifamiliars, consolidats en el seu moment d'acord amb el planejament d'aplicació, tot i la seva posició limítrof en relació amb la filera de casetes tradicionals, generen un fort impacte per la seva alçada.



Tal com es pot veure a l'esquema, la presència de la mitgera a tocar de la Riera, conforma una façana accidental de fort impacte en aquest punt tan sensible.

Tot i que, tal com es veu més endavant, el planejament vigent nega d'alguna manera la presència d'aquestes edificacions a favor d'un front més homogeni i l'eixamplament de la vorera, cal dir que tan en el cas de les casetes i la masia com en el dels blocs, aquests elements estan legalment implantats des de fa molts anys, configurant la fesomia de l'entrada al municipi.

Una altra qüestió a tenir en compte és la voluntat d'integrar els actual sòls de l'aparcament cantoner en superfície en la concreció final del parc de Can Targa.

En qualsevol cas, per poder entendre la situació actual de l'àmbit i projectar adequadament els interessos d'aquest punt característic del territori del Masnou, cal tenir en compte que l'àmbit integra el barri tradicional conegut com a Cases de Mar. Aquest és un antic barri marítim de la parròquia d'Alella (Maresme), situat a la desembocadura de la riera d'Alella, agregat a mitjans del segle XIX a la contigua vila del Masnou, amb la qual avui forma conurbació. L'actual municipi del Masnou s'allarga seguint la costa, i forma un continu amb l'antic barri d'Alella de Mar a ponent. El procés d'annexió d'Alella de Mar al Masnou s'inicià el 1821 i originà un llarg litigi per dividir contribucions, propis i càrregues. L'any 1840, el veïnat d'Alella de Mar se segregà del d'Alella de Dalt (actual Alella) i s'incorporà al del

Masnou, però la divisió territorial no es féu efectiva fins al 1845, quan es resolgué definitivament el litigi per dividir els impostos.

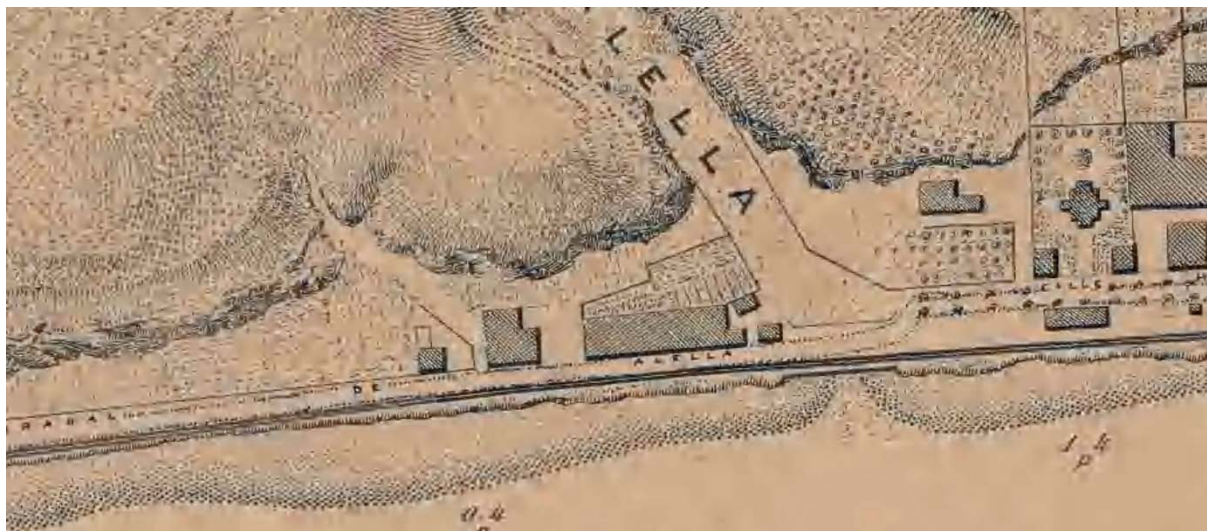
Amb independència de la masia de Can Targa (que data del segle XVIII), existeix documentació gràfica que demostra l'existència del barri d'Alella ja a principis de la segona meitat del segle XIX. Per aquestes comprovacions, s'ha consultat el fons de mapes antics de l'Institut Cartogràfic. Concretament:

Any 1852. Es pot distingir clarament, sobre l'estructura parcel·lària agrícola, el conjunt de construccions, amb la seva forma trapezoïdal característica, situades a primera línia de mar i a tocar de la Riera d'Alella. Una mica més enllà, cap a la ponent, es distingeix també la Masia de Can Targa.



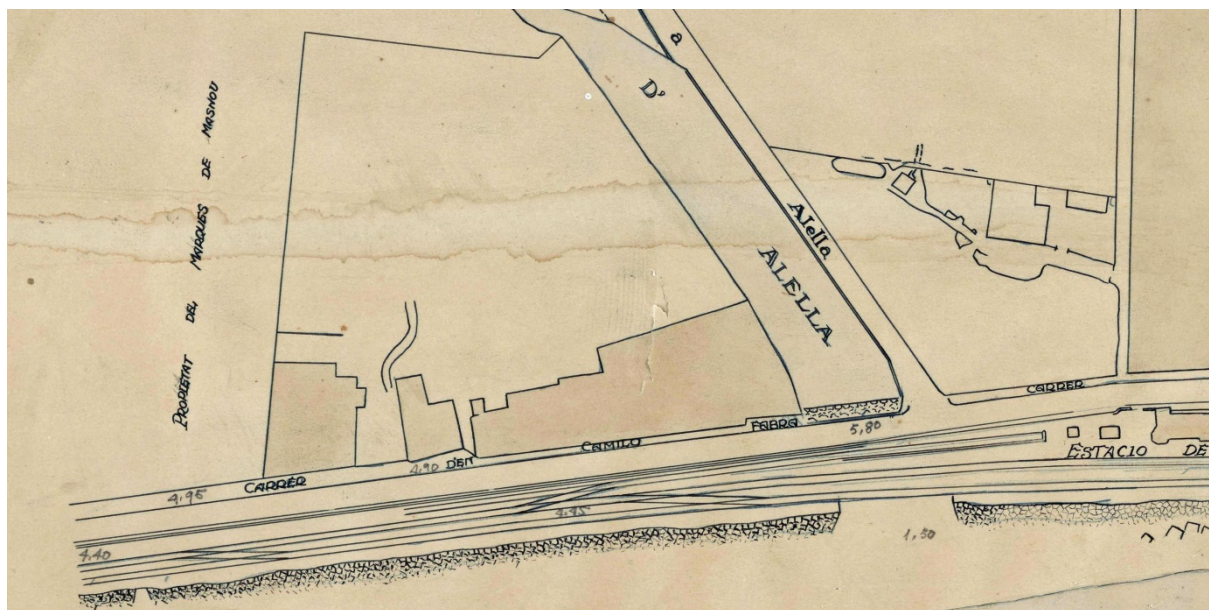
Plano geométrico del termino jurisdiccional del Masnou : según la última demarcación / el arquitecto de la Demarcación Juan Soler y Mestres.

Any 1904. Aquest plànol posterior distingeix amb més concreció la part edificada dels patis de tot el conjunt de les Cases de Mar, amb alguns elements puntuals disgregats (que no s'han mantingut) a tocar de la Riera. Es pot llegir clarament el rètol on diu "Arrabal de Alella".



Plano de la villa de Masnou / Joan Cadenet dibuixà. Vigo, 1 maig 1904

Any 1933 – Escala 1/1000. Concreció de la peça de sòl tal i com la coneixem avui dia, on s'ha incorporat l'edifici de Ca l'Aimà (actual Residència Bellresguard) que data de l'any 1907.



Planol de la vila de Masnou / Pérez de la Torre, topógrafo

A més dels mapes, hi ha altra documentació més il·lustrativa en relació a aquestes construccions i la seva presència sobre el Carrer de Camil Fabra, com és el cas de la fotografia històrica que segueix, la data de la qual no s'ha pogut concretar però es calcula que va fer-se entre 1905 i 1915:



Tal com es pot veure, la imatge del conjunt configurava perfectament la fesomia d'aquest front amb caràcter propi i amb uns valors paisatgístics i ambientals tradicionals que cal preservar.

Pel que fa als edificis plurifamiliars existents situats a Camil Fabra 12 i 3, aquests van ser construïts l'any 1968 i 1969 respectivament. El planejament vigent en aquell moment era l'antic PGO del Maresme Sud de l'any 1963 i es té constància de que aquestes edificacions es van implantar legalment i conforme a la normativa urbanística del moment.

El present document de Modificació puntual incorpora com a Annex 1 el DICTAMEN SOBRE EL VALOR PATRIMONIAL DEL CONJUNT D'ARQUITECTURA TRADICIONAL ALELLA DE MAR AL MASNOU (MARESME), elaborat per Josep Maria Fortià, doctor arquitecte, i Rosa Maria Gil Tort, historiadora, el novembre de 2021.

L'esmentat informe conclou, com a valors detectats del conjunt de cases núm. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11:

- *Front edificat que conserva majoritàriament la composició de les façanes i les altures edificades originals, donant certa sensació d'unitat.*
- *Continuïtat de la façana marítima genuïna en un dels accessos al poble.*
- *Fixació material de la memòria del camí de Marina i del Masnou com a lloc de parada i fonda.*
- *Reforçament d'una identitat a partir d'una arquitectura tradicional homogènia i definida.*

També estableix com a estratègies de conservació:

- *Conservació de la tipologia d'habitatge, estructura interior i composició de façanes originals en els elements del conjunt.*
- *Conservació de la línia de cornisa que és pràcticament uniforme en tots els elements.*
- *Preservació dels elements compositius i ornamentals originals com ara reixes, baranes, cornises, ampits, lloses de balcó i ràfecs.*
- *Manteniment i posada en valor dels espais de les antigues cavallerisses amb la seva estructura original d'arcs de maó i embigat de fusta.*
- *Preservació de les estructures horitzontals als habitatges: voltes a la catalana de ceràmica en planta primera i embigat de fusta o altres en planta coberta.*
- *Possible recuperació dels elements alterats i dissonants: proporcions d'obertures o obertures originals, sòcols i colors de façanes.*

Així mateix es proposa que per tal de dur a terme la restauració i posada en valor del conjunt es recomana la utilització de les tècniques de construcció tradicionals que presentaven els edificis originals, com són revestiments de morter de calç, fusteries de fusta i baranes de forja pintades de color fosc. També cal tenir en compte altres elements tradicionals que integren les fusteries, com les persianes de corda, procurant evitar les caixes de persiana a la vista o les persianes de llibret amb porticons.

6. Marc legal

La Modificació puntual de PGOU objecte d'aquest expedient, s'efectua en base a l'article 96 del TRLU. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen

la seva formació. L'objecte d'aquesta modificació s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

7. Planejament vigent

6.1. Antecedents

El PGO vigent del 2012 estableix, en l'àmbit de la present Modificació puntual, uns criteris que són conseqüència directa del pla general anterior, el Pla General del 1985. En aquell pla es definia, entre d'altres, el PERI 3 de Can Targa:



La fitxa d'aquest PERI-3 exposava una sèrie de consideracions en relació als sòls afectats:

JUSTIFICACIÓ

El sector comprès entre el Bell-Resguard, la carretera N.II i la desembocadura de la riera d'Alella constitueix la resta d'un antic suburbi de la vila, amb edificacions arcaiques unes, disconformes altres i un terreny vallat, d'escassa utilitat, que representa un fre a la continuitat urbana.

OBJECTIUS

El principal objectiu és la remodelació i rehabilitació del sector per aconseguir un front marítim renovat, un camí peatonal vora la riera d'Alella, comunicació per a automòbils amb Bell-Resguard, creació d'espais lliures públics com a inici i engrega al mar del futur passeig d'Alella, conservació dels edificis catalogats i creació d'un espai edificable controlat. Les determinacions concretes d'aquest Pla són les incloses als articles 106,107,108,109 i 110 d'aquestes Normes.

Segons això, les preexistències de l'àmbit eren percebudes com un obstacle al desenvolupament urbà i no com un patrimoni de valor a conservar. El desenvolupament del PERI-3 va donar lloc a les unitats d'actuació vigents que desdibuixen aquests teixits preexistents que ara posa en valor el *Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou*.

Pel que fa a les edificacions plurifamiliars existents, es van construir essent vigent el Pla General d'Ordenació del Masnou Sud, aprovat el 4 de març de 1963, les previsions del qual es complementaven amb les Normes de Paisatge i Turisme de l'any 1966. Ambdues

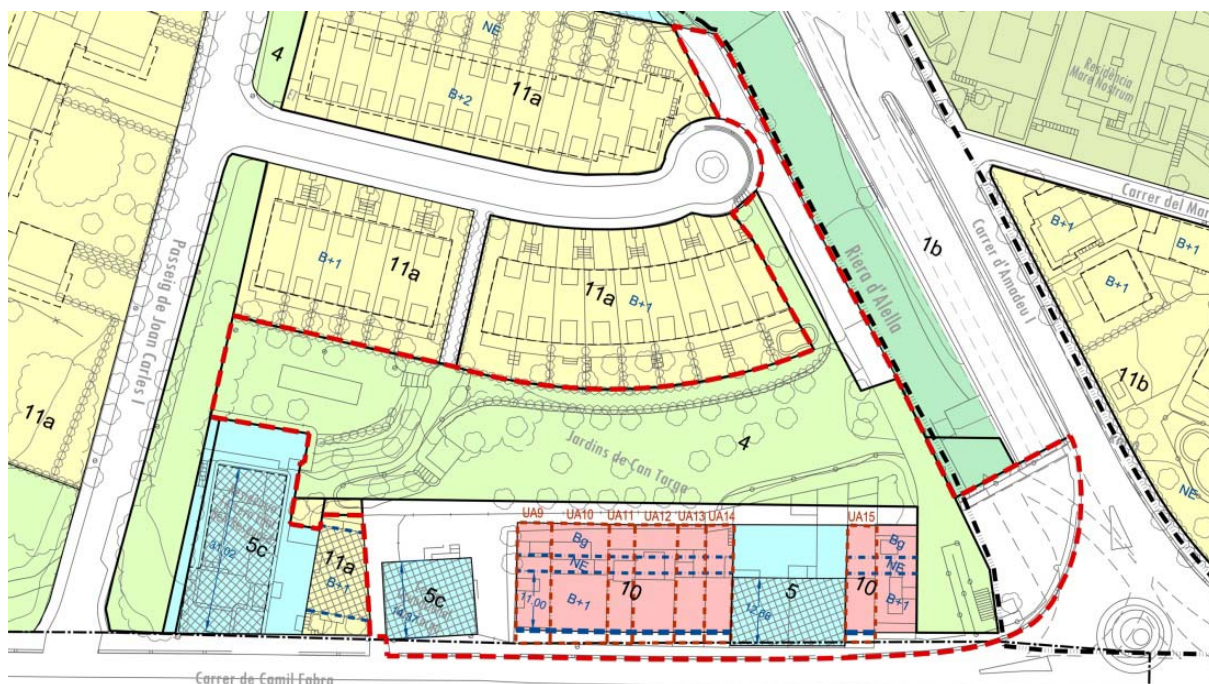
normatives es van aprovar d'acord amb la primera Llei del Sòl de l'any 1956. Tenint en compte, les previsions turístiques del moment, per al front costaner, aquestes normatives preveïen la construcció de grans edificis d'alçada d'uns 28,5m i un índex d'edificabilitat de l'ordre de 3m²st/m²sòl, aquests dos edificis es van construir d'acord amb aquesta normativa urbanística. Cal tenir en compte que d'haver-se desenvolupat tot el front segons aquests paràmetres, actualment tindríem tota una barrera de cinc plantes o més consolidada a primera línia de mar.

6.2. Planejament vigent: PGO del 2012

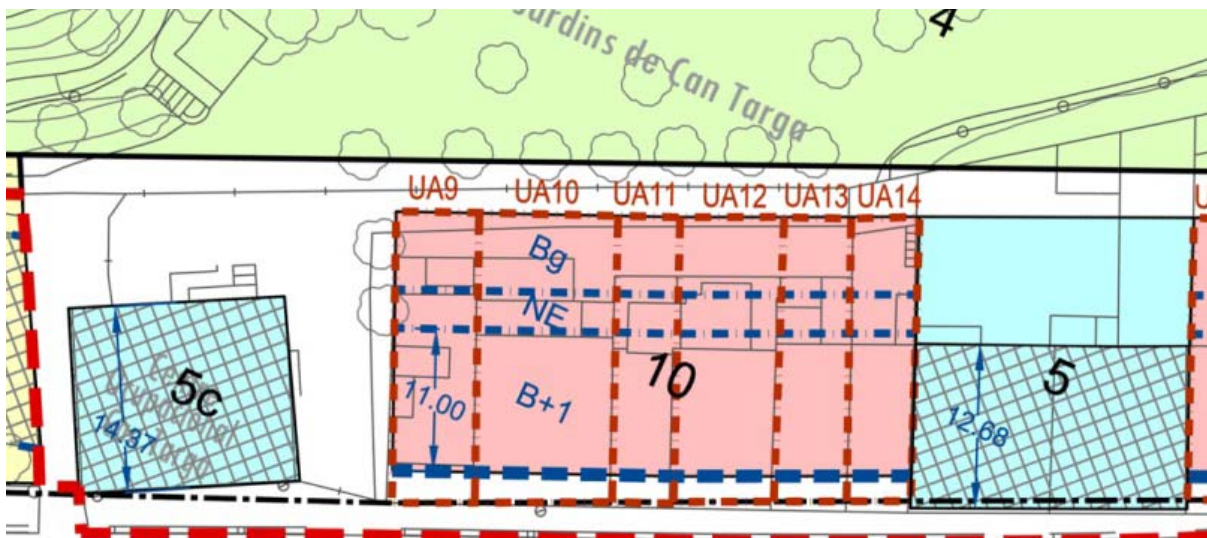
La *Revisió del Pla General d'Ordenació urbana municipal del Masnou* es va aprovar definitivament amb data del 12 de maig de 2011 i es va publicar al DOGC, als efectes de la seva executivitat, el 14 de maig de 2012.

D'acord amb la normativa vigent d'aplicació, els sòls inclosos en la present modificació puntual resten subjectes a una sèrie de determinacions urbanístiques. Per una banda, hi ha una sèrie de sòls de sistemes subjectes únicament a les determinacions de les seves claus urbanístiques en sòl urbà:

- Espais lliures (clau 4) corresponents al parc de Can Targa totalment urbanitzat.
- Equipament comunitari (clau 5) corresponent a bona part de les finques del carrer Camil Fabra 5 i 6 ocupades per edificacions existents a mantenir. Pendent d'execució i d'assignació d'ús.
- Equipament sanitari-assistencial (clau 5c) corresponent als serveis ja implantats a la masia de Can Targa.
- El sistema viari bàsic i local que resta integrat dins l'àmbit.



Per altra banda, hi ha una sèrie de finques qualificades de (clau 10) que estan incloses cadascuna en una Unitat d'Actuació independent per a l'execució de les seves determinacions.



Tot i que el planejament vigent atorga una clau 10 de casc antic, l'ordenació afecta de vial tot el front i assigna uns aprofitaments que no corresponen exactament amb els consolidats, el que comporta inevitablement la destrucció d'aquest teixit tal i com el coneixem avui.

Les fitxes normatives que regulen cadascuna de les unitats d'actuació previstes són:

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA I C/ Camil Fabra 11	UA 9

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	146,25		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	129,91	88,83	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	16,34	11,17	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	16,34	11,17	

Edificabilitat	m ²	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	154,00	1,05 Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT		Ocupació (c/a).
		Densitat N° viv/ha

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA II C/ Camil Fabra 10	UA 10

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	243,00		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	216,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	27,00	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	27,00	11,11	

Edificabilitat	m ²	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	302,40	1,244 Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT		Ocupació (c/a).
		Densitat N° viv/ha

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA III C/ Camil Fabra 9	UA 11

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	112,50		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	100,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	12,50	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	12,50	11,11	

Edificabilitat	m ²	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	140	1,244 Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT		Ocupació (c/a).
		Densitat N° viv/ha

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA IV C/ Camil Fabra 8	UA 12

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	171,00		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	152,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	19,00	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	19,00	11,11	

Edificabilitat	m ²	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	212,80	1,244 Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT		Ocupació (c/a).
		Densitat N° viv/ha

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA V C/ Camil Fabra 7	UA 13

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	123,75		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	110,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	13,75	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	13,75	11,11	

Edificabilitat	m ²	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	154,00	1,244 Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT		Ocupació (c/a).
		Densitat N° viv/ha

UNITAT D'ACTUACIÓ	
CAN TARGA VI C/ Camil Fabra 6	UA 14

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	110,25		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	98,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	12,25	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	12,25	11,11	

Edificabilitat	m ²	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	137,20	1,244 Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT		Ocupació (c/a).
		Densitat N° viv/ha

UNITAT D'ACTUACIÓ	UA 15
CAN TARGA VII C/ Camil Fabra 4	

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m ²	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	123,75		
a ₁ . SUP. SÒL PRIVAT	110,00	88,89	(a ₁ /a)
a ₂ . SUP. SÒL PÚBLIC	13,75	11,11	(a ₂ /a)
Espais lliures públics			
Equipaments públics			
Vials	12,25	11,11	

Edificabilitat	m ²		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	154,00	1,244	Edificabilitat bruta (b/a).
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
			Densitat N° viv/ha

En tots els casos, el sistema de gestió és per compensació, l'ús general dominant és el residencial i els objectius són coincidents entre totes les Unitats d' Actuació:

B.- Gestió
Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant
Residencial

D.- Objectius

L'objectiu de les UA 9/11/11/12/13/14 i 15 d'aquest Text Refós continua essent el d'eixamplament de la vorera del carrer Camil Fabra i possibilitar la renovació i/o substitució dels edificis, així com la construcció d'un cos de garatge en la part posterior, donant front al carrer executat per la Unitat d'Actuació número 2 de l'antic PERI de Can Targa.

Aquesta UA és uniparcel·lària, essent la part posterior propietat de l'Ajuntament com a sobrant de vialitat.

Per tant per executar la totalitat de la Unitat, el propietari de la parcel·la caldrà que cedeixi el terreny corresponent a l'ampliació de la vorera i compri a l'Ajuntament el sobrant de vial de la part posterior.

La diferència de superfície entre la part posterior i la de la vorera, es pagarà a l'Ajuntament al valor que tingui en el seu moment el mòdul de l'impost de l'IBI.

Les obres de pavimentació de la vorera aniran a càrrec del propietari.

Totes es qualifiquen de zona de casc antic (clau 10) com si volgués perpetuar un model tradicional quan, en realitat, s'estan intentant substituir per un altre. També es dóna prioritat a l'eixamplament de la vorera, per sobre de la consideració de que aquestes edificacions estan legalment implantades i que en casos com la UA9 la reducció de sostre és tan considerable que no s'executarà. En qualsevol cas, cap d'elles no s'ha executat.

Transversalment a la qualificació urbanística, hi ha tres peces on el PGOU estableix la seva inclusió en el llistat d'elements a incloure en el futur Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic: la Masia de Can Targa i les edificacions principals de les finques de Camil Fabra 5 i 6, qualificades d'equipament comunitari.

El PECPA resta regulat a l'Annex de les Normes en la fitxa del PE 9 que estableix els següents objectius:

D.- Objectius

Aquest Pla Especial té com a objectiu establir el llistat definitiu i el grau de protecció dels elements, edificis, jardins, entorns i àmbits que per llur interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic i ambiental han de ser objecte d'un tractament especial i conformar el Catàleg definitiu del Patrimoni Històric Artístic del municipi del Masnou.

Aquesta Fitxa incorpora el Llistat que es configura com a recopilació d'elements; edificis, entorns, àmbits i jardins que, per llur interès històric, artístic, paisatgístic, arquitectònic i ambiental aquest Pla Especial haurà d'incloure o no a fi d'establir el seu grau de protecció, preservació i millora.



En base a les dades numèriques extretes de les fitxes i de l'amidament de la resta de peces sobre la base digital del planejament oficial, obtenim les superfícies de sòls i sostres de planejament vigent. No obstant, també s'ha realitzat aquest exercici sobre l'aixecament topogràfic 1/250 de l'àmbit, facilitat per l'Ajuntament (plànol I2 Planejament vigent transcrit) i d'aquí s'han pogut extreure unes dades més precises de transcripció del planejament. Tot i això, les diferències no són en absolut substancials.

Segons tot l'exposat, les superfícies de sòl i sostre del planejament vigent són:

		P. VIGENT (PGO)		P. VIGENT	
SÒLS		7.633	100,94%	7.562	100,00%
sistemes		6.513	86,13%	6.445	85,23%
1	xarxa viària	2.206	29,17%	2.279	30,14%
4	espais lliures	3.601	47,63%	3.550	46,94%
5	equipaments	381	5,03%	391	5,17%
5c	equipament sanitari-assistencial	325	4,30%	225	2,98%
zones		1.120	14,81%	1.117	14,77%
10	casc antic	1.068	14,13%	1.066	14,10%
11	volumetria específica	52	0,68%	51	0,67%
EDIFICABILITAT		2.489	169,01%	1.490	100,00%
10	casc antic	1.068	14,13%	1.490	100,00%
11	volumetria específica	52	0,68%		

Pel que fa l'edificabilitat, s'ha recollit aquesta dada finca per finca per tal de poder observar més endavant les fluctuacions que l'ordenació prevista suposa en cadascuna de les peces existents:

		P. VIGENT (PGO)		P. VIGENT	
EDIFICABILITAT PER FINQUES		1.473	100,00%	1.490	100,00%
finques c. Camil Fabra		m2st			
1-2					
3		219	14,83%	218	14,61%
4	UA 15	154	10,46%	154	10,36%
5					
6					
7	UA 14	137	9,31%	136	9,14%
8	UA 13	154	10,46%	159	10,69%
9	UA 12	213	14,45%	205	13,75%
10	UA 11	140	9,51%	145	9,71%
11	UA 10	302	20,53%	297	19,91%
12	UA 9	154	10,46%	176	11,83%

 amidament sobre cad
 fitxa PGO

8. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta

La modificació puntual objecte d'aquest expedient es sustenta en els objectius principals següents:

- La preservació del patrimoni mitjançant la protecció del front tradicional de les Cases de Mar i el seu entorn mitjançant el reconeixement d'una realitat valuosa i arrelada en la història del poble, en coherència amb les determinacions del DICTAMEN SOBRE EL VALOR PATRIMONIAL DEL CONJUNT D'ARQUITECTURA TRADICIONAL ALELLA DE MAR AL MASNOU (MARESME), de novembre de 2021.
- L'ordenació del front del carrer Camil Fabra amb criteris d'integració amb l'entorn i de crear una façana coherent a l'entrada de la Vila. El reconeixement de totes les edificacions existents en aquest àmbit contradiu el que determina el planejament vigent, el Pla de 1985, que recollia el desenvolupament del PERI-3 Can Targa que, tal com s'ha exposat en el punt 6.1, tenia una visió molt diferent de les preexistències. En qualsevol cas, el seu reconeixement sí s'hi adiu amb les llicències urbanístiques que es van atorgar per la construcció de totes aquestes edificacions i que estaven perfectament emmarcades en el planejament vigent del seu moment.
- La determinació d'uns mecanismes d'ordenació i gestió senzills i viables que no releguin els teixits existents a l'immobilisme (per ser ingestionables) la vulnerabilitat urbanística i la seva conseqüent degradació.
- L'ampliació de l'equipament sanitari-assistencial de Can Targa sota criteris d'integració en el conjunt i com a element qualitatiu en contacte amb el parc.
- La concreció de l'actual parc de Can Targa, tan en el límit darrer de les edificacions existents a mantenir com en la resta de límits, per tal de consolidar aquest element verd de connexió de vianants transversal.

Per assumir aquests objectius, el pla modifica puntualment la qualificació del sòl i regula les condicions d'ordenació de les edificacions existents i previstes, tot vetllant per la seva correcta integració en l'entorn i per la seva configuració de conjunt.

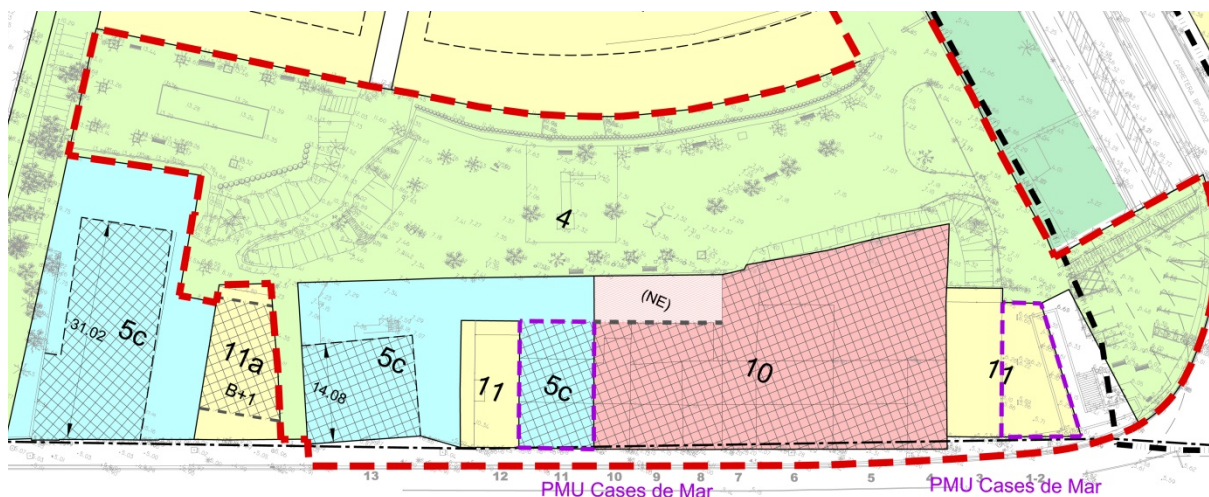
7.1. Proposta d'ordenació

La proposta d'ordenació d'aquest àmbit, que desenvolupa els objectius anteriorment exposats, es fonamenta en una sèrie d'operacions concretes on la més complexa és la que ha de garantir el manteniment de les edificacions existents a la vegada que les dota d'una configuració unitària de nou front.

Les operacions proposades són:

- Reconèixer i protegir el volum i les característiques de les edificacions existents de les Cases de Mar (Camil Fabra 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11) mitjançant la seva inclusió en el llistat d'elements de la fitxa normativa del PE 9 del Pla Especial de Protecció del Patrimoni i la qualificació de casc antic (clau 10).
- Reconèixer la volumetria consolidada dels dos edificis plurifamiliars en alçada (Camil Fabra 3 i 12) mitjançant la qualificació de volumetria específica (clau 11), en tant en quant va ser consolidada d'acord amb el planejament vigent el seu dia.

- Traslladar l'equipament sense ús assignat (clau 5) de Camil Fabra 5 i 6 a Camil Fabra 11 i 13 per tal de consolidar tota una peça d'equipament assistencial en connivència amb el ja existent a Can Targa, a l'hora que redefineix la seva relació amb el parc.
- Definir un àmbit discontinu de Pla de Millora Urbana (Camil Fabra 1-2-11) dels sòls d'equipaments i residencials inclosos, amb l'objectiu d'obtenir una peça d'equipament propera a la Masia de Can Targa i traslladar el sostre vigent cap a la finca 1-2 on s'ha de configurar una nova peça residencial tapant la mitgera existent i amb un pas lliure de vianants en planta baixa, per a garantir la connectivitat transversal entre el parc i el front marítim, així com el correcte accés cap al pas inferior remodelat.
- Facilitar la dotació d'accessibilitat a la finca de Camil Fabra 12 en coherència amb la LLEI 13/2014, del 30 d'octubre. L'operació incorpora el tractament de la mitgera de manera que conformi una nova façana dins del conjunt.
- Definir un àmbit de Pla Especial d'Ordenació del front de Camil Fabra que concreti els paràmetres volumètrics i els aspectes de composició, materials, colors i acabats de tot el conjunt amb l'objectiu d'aconseguir que aquest front tan heterogeni desenvolupi un diàleg propi entre els seus elements a la vegada que consolidi una imatge unitària i coherent en si mateix així com la màxima integració amb el seu entorn proper.

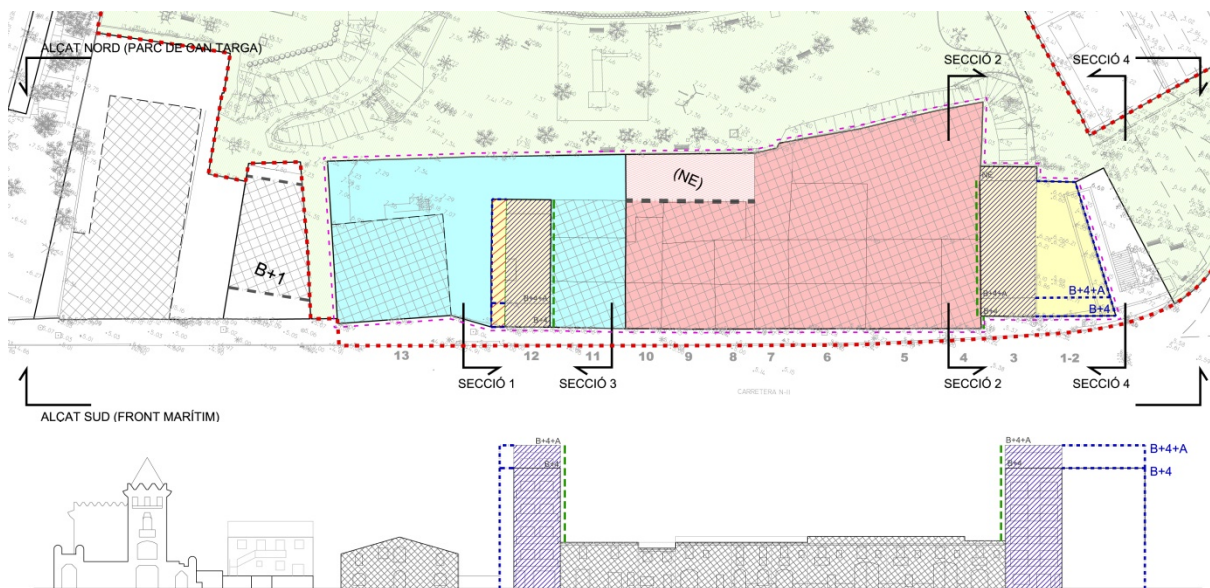


Altres operacions subsidiàries de les anteriors, també previstes, són:

- Suprimir el vial secundari que havia de donar accés als aparcaments posteriors previstos pel planejament vigent, a la vegada que constrenyia la dimensió del parc i comprometia les Cases de Mar així com la qualitat dels entorns de la Masia de Can Targa.
- Ajustar els límits del parc de Can Targa en relació als darreres de les edificacions existents, a la franja adjacent a la Riera d'Alella, als voltants de Ca l'Aimà i en relació a la cantonada de Camil Fabra amb Amadeu I. Garantir també la permeabilitat transversal del Parc a banda i banda de l'equipament de Can Targa. Pel que fa a les Cases de Mar, regularitzar la geometria dels seus darreres en contacte amb el parc mitjançant la incorporació del reclau existent com a patis privats.

La configuració d'aquest front coherent en ell mateix i ben integrat depèn tan d'una acurada regulació volumètrica dels nous volums que garanteixi una percepció més unitària d'aquests, com de la regulació de l'acabat, composició, colors, materials, etc de totes les

façanes i els seus elements. Per això, la present modificació puntual de pla general estableix una sèrie de regulacions i obligacions pel que fa a les actuacions d'ordenació general del front (gàlils, nombre de plantes, elements existents a protegir o a tractar) mitjançant la normativa escrita i els plànols de la sèrie O2, i per altra banda, defineix un àmbit de Pla Especial d'Ordenació del front de Camil Fabra (el puntejat violeta a l'esquema que segueix) que serà el que entri en detall a definir i regular els criteris més de detall per a cadascun dels elements implicats amb l'objectiu de configurar un front d'interès, coherent i ben integrat.



Totes les operacions anteriorment descrites es tradueixen en unes superfícies dels sòls que es destinen a cada ús i també dels aprofitaments previstos, tal i com resta recollit en el quadre que segueix:

		PROPOSTA	
SÒLS		7.562	100,00%
sistemes		5.728	75,75%
1	xarxa viària	420	5,56%
4	espais lliures	4.489	59,36%
5	equipaments		
5c	equipament sanitari-assistencial	818	10,82%
zones		1.834	24,25%
10	casc antic	1.359	17,97%
11	volumetria específica	475	6,28%
EDIFICABILITAT		3.669	100,00%
10	casc antic	1.594	43,44%
11	volumetria específica	2.075	56,56%

En el punt 8 d'aquesta Memòria es recull el comparatiu vigent-proposat i es valoren les diferències que se'n deriven.

7.2. Edificabilitat resultant de l'ordenació

Pel que fa a l'edificabilitat, des d'un punt de vista de balanç vigent-proposat, sembla que la proposta està generant gran quantitat de sostre de nova creació quan, tal com s'ha exposat en punts anteriors, es reconeixen uns elements legalment implantats que el

planejament vigent pretenia substituir. Aquesta substitució es basava en una percepció molt diferent de la que ara es considera i argumenta en el *Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Allela de Mar al Masnou* (novembre 2021).

Per tant, el reconeixement de bona part de les edificacions existents suposa l'alteració, finca per finca, dels aprofitaments previstos pel planejament vigent, de manera que des d'un punt de vista purament aritmètic, hi ha un increment de sostre considerable. No obstant, i tal i com s'exposa en el quadre que segueix, l'increment de sostre que realment s'acabarà implantant és molt menor.

Per altra banda, el planejament anterior, tal com ja s'ha explicat en el punt 6.2 d'aquesta Memòria, atorgava uns drets edificatoris molt superiors al que el planejament vigent actual determina, de l'ordre de més del doble, tal com queda reflectit en el quadre comparatiu d'edificabilitat per finques que segueix:

ST. PER FINQUES	anterior (*)	vigent	proposta	2.179,30	INCREMENT ARITMÈTIC
	8.889	1.490	3.669,30	201,30	INCREMENT REAL
			201,30		st. nova creació
			3.171,00		st. legalment implantat
			297,00		st. vigent que es manté

carrer Camil Fabra	m2st	m2st	m2st
1-2	1.127,29		201,30
3	922,00	218,00	922,00
4 UA 15	561,28	154,00	126,00
5	1.069,72		430,00
6	1.112,07		405,00
7 UA 14	494,13	136,00	125,00
8 UA 13	597,59	159,00	145,00
9 UA 12	791,73	205,00	213,00
10 UA 11	487,12	145,00	150,00
11 UA 10	1.071,49	297,00	297,00
12 UA 9	655,00	176,00	655,00

	st. nova creació
	realitat legalment implantada Cases de Mar
	realitat legalment implantada blocs plurifamiliars
	st. de nova creació
	materialització st. vigent a la finca 1-2

(*) edificabilitat estimada

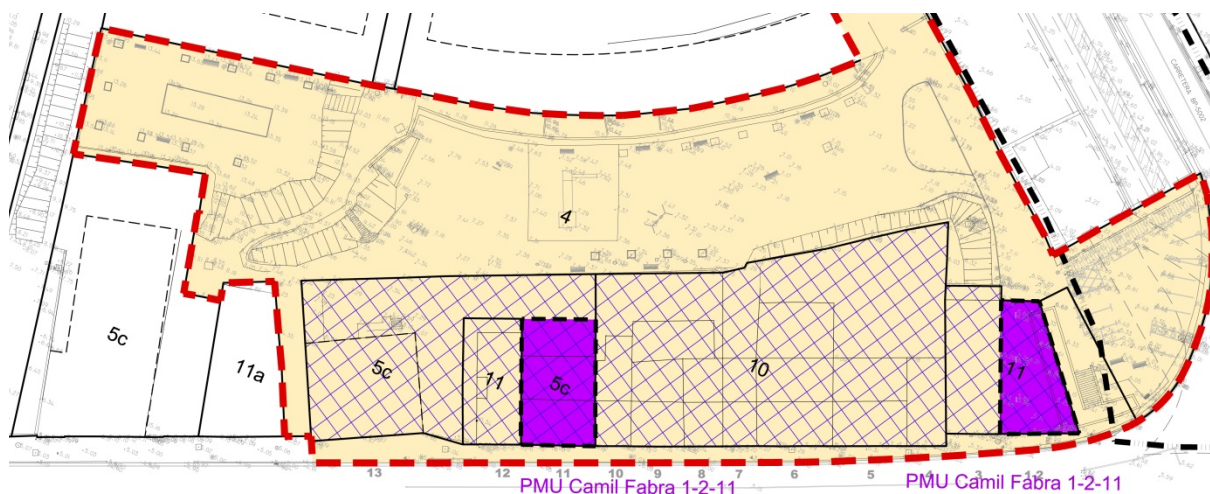
Les variacions d'edificabilitat vigent-proposat s'han de considerar des de dues òptiques diferents:

- Des d'una òptica de la globalitat de l'àmbit que resta subjecte a l'obligació d'incrementar els espais lliures per cada m² de sostre global incrementat, tal i com es justifica en el punt 8.2 d'aquesta mateixa Memòria.
- Des d'una òptica conceptual que agrupa aquestes variacions de sostre segons dues casuístiques:
 - a) Variacions derivades de reconèixer justificadament i raonada unes preexistències legalment implantades (Camil Fabra 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 12).
 - b) Variacions derivades de la creació d'un volum totalment nou allà on el planejament vigent no hi preveia cap aprofitament (Camil Fabra 1-2).

Aquestes casuístiques diferents incideixen en el tipus de consideració que han de tenir les variacions de sostre pel que fa a l'aplicació de les obligacions de cessió obligatòria de sòl amb aprofitament.

7.3. Sectors

Un dels reptes d'aquesta modificació és facilitar l'execució dels sòls mitjançant el tractament detallat de cadascun dels casos per tal d'adjudicar-li l'estratègia de gestió més adient i viable. En aquest sentit, el pla preveu la delimitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU Cases de Mar), tal com resta gràficament recollit en el plànol O3 Sectors de Planejament. Aquest PMU determina l'àmbit on dur a terme la gestió urbanística integrada d'acord amb el que preveuen els articles 117 i 118 del TRLUC:



L'objectiu és obtenir una peça d'equipament propera a la Masia de Can Targa i traslladar el sostre vigent cap a la finca 1-2 on s'ha de configurar una nova peça residencial tapant la mitgera existent i amb un pas lliure de vianants en planta baixa, per a garantir la connectivitat transversal entre el parc i el front marítim, així com el correcte accés cap al pas inferior remodelat.

El pla també determina un àmbit de PE d'ordenació del front de Camil Fabra amb objectius relacionats amb dotar de valor i coherència aquest conjunt:

- Definició dels criteris volumètrics de l'edificació residencial de nova creació a Camil Fabra 1-2, així com de l'element adjacent a la mitgera de Camil Fabra 12.
- Definició dels criteris de composició, acabats, materials i colors de tots els elements del front (existents i proposats) per tal de garantir un diàleg i coherència interna que doti aquest conjunt d'un caràcter unitari dins la seva heterogeneïtat, posant especial cura en el conjunt de les Cases de Mar com a element de valor històric, cultural i arquitectònic a protegir i preservar.
- Definició del tractament de les mitgeres existents com una façana més del front.
- Tractament de tota la façana darrera en contacte amb el parc de Can Targa, posant especial èmfasi en la transparència/intercanvi amb els sòls d'equipament.

Per tant, s'incorporen al Tom II de la normativa urbanística del PGOU, les següents fitxes:

SECTORS DE MILLORA URBANA	PMU Cases de Mar
PLA DE MILLORA URBANA	
Camil Fabra 1-2-11	

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació

	m ²	%	Estàndards
SUP. TOTAL	349,60		
a1 SUP. SÒL PRIVAT	158,89	45,45	a1/a
a2 SUP. SÒL PÚBLIC	190,71	54,55	a2/a
Espais lliures públics			
Equipaments públics	190,71	54,55	
Vials			

	m ² st	Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE		
Residencial	498,30	
Terciari		

Els plànols de la sèrie O2 on regulen gràficament els gàlibos màxims edificatoris de les edificacions.
S'estarà a les determinacions establertes pel PE Cases de Mar

B.- Gestió

Sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació.
Subjecte a la cessió obligatòria i gratuïta d'APU a satisfer mitjançant compensació econòmica.
Compensació econòmica de la cessió i urbanització d'espais lliures per increment de sostre edificable.

C.- Ús general Dominant

Residencial - Terciari - Equipaments

El 30% del sostre residencial de nova implantació es destinarà a la construcció d'habitatge de protecció pública de règim general o especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge.

D.- Objectius

Establir una ordenació coherent amb les determinacions del PE Cases de Mar, respectuosa amb les noves edificacions protegides de Camil Fabra, ordenant els sòls d'equipaments i residencials inclosos, concretant la volumetria de l'edificació, d'una banda, de la mitgera llevant de l'edifici plurifamiliar de Camil Fabra 3, així com el tractament de la mitgera de ponent que queda vista.

Incorporació d'un pas lliure de vianants en planta baixa, per a garantir la connectivitat transversal entre el parc i el front marítim, així com el correcte accés cap al pas inferior remodelat.

ÀMBIT DE PROTECCIÓ	PE Cases de Mar
PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ	
Camil Fabra 1 al 13	

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació

Superfície àmbit: 2.652,31 m², definit gràficament en el plànol O3

Els plànols de la sèrie O2 on regulen gràficament els gàlibos màxims edificatoris de les intervencions, així com les mitgeres a tractar per la seva integració.

B.- Ús general Dominant

Residencial, Equipament

C.- Objectius

Definició dels criteris volumètrics de l'edificació residencial de nova creació a Camil Fabra 1-2, així com de l'element adjacent a la mitgera de Camil Fabra 12.

Definició dels criteris de composició, acabats, materials i colors de tots els elements del front (existents i proposats) per tal de garantir un diàleg i coherència interna que doti aquest conjunt d'un caràcter unitari dins la seva heterogeneïtat, posant especial cura en el conjunt de les Cases de Mar com a element de valor històric, cultural i arquitectònic a protegir i preservar.

Definició del tractament de les mitgeres existents com una façana més del front.

Tractament de tota la façana darrera en contacte amb el parc de Can Targa, posant especial èmfasi en la transparència/intercanvi amb els sòls d'equipament.

9. Quadres generals i justificació d'estàndards

		P. VIGENT		PROPOSTA		
SÒLS		7.562	100,00%	7.562	100,00%	
sistemes		6.445	85,23%	5.728	75,75%	-717
1	xarxa viària	2.279	30,14%	420	5,56%	-1859
4	espais lliures	3.550	46,94%	4.489	59,36%	939
5	equipaments	391	5,17%			-391
5c	equipament sanitari-assistencial	225	2,98%	818	10,82%	593
zones		1.117	14,77%	1.834	24,25%	717
10	casac antic	1.066	14,10%	1.359	17,97%	293
11	volumetria específica	51	0,67%	475	6,28%	424
EDIFICABILITAT		1.490	100,00%	3.669	100,00%	2.179 (1)
Sostre de nova creació				201		201 (2)
Reconeixement realitat legalment implantada				3.171		
Sostre vigent que es manté				297		
10	casac antic	1.490	100,00%	1.594	43,44%	
11	volumetria específica			2.075	56,56%	

(1) increment ARITMÈTIC
(2) increment REAL

Segons aquests còmputos, l'operació suposa un increment substancial d'espais lliures (939m²), un increment d'equipaments (202m²) i el conseqüent increment de sòl privat derivat del reconeixement de les edificacions preexistents legalment implantades (717m²). No obstant, tots aquests increments són en detriment del sòl destinat a sistema viari ja que l'ordenació prevista elimina el model vigent a favor d'un més funcional, compacte i sostenible.

Pel que fa a l'increment de sostre, cal distingir tal i com ja s'ha exposat en el punt 7.2 d'aquesta Memòria, entre l'increment aritmètic i l'increment real.

A l'hora d'establir els estàndards de zona verda, no obstant, es té en compte l'increment aritmètic ja que el PGO vigent en el seu moment no va considerar el sostre preexistent si no el proposat. D'acord amb l'article 100.4b del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en tractar-se d'una modificació que comporta un increment substancial de sostre edificable, es requereix d'un increment de les reserves per a sistemes urbanístics:

Els corresponents a l'increment de sostre, és a dir s'ha una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Es pren el cas més desfavorable, considerant que en planta baixa no són obligatoris els usos diferents del residencial. Segons això, un increment de 2.179m²st correspondria a un increment de sòls d'espais lliures de 436m², xifra molt inferior als 939m² previstos per la present modificació.

10. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència

L'article 97 del TRLU, estableix els termes de justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic en els quals s'empara el present document.

Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dóna un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dóna aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

En relació als supòsits exposats en aquest article, cal dir que:

1. La necessitat de la iniciativa i la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics es justifica per:

- La preservació d'un patrimoni tradicional de valor local i històric, integrada amb altres elements més moderns en un front que ha de caracteritzar a futur el punt d'entrada a la vila.
- La creació d'un pol d'equipament sanitari assistencial en convivència amb el ja existent a Can Targa i integrat volumètricament dins del conjunt.
- La millora del Parc de Can Targa tan en relació amb els elements del front existent com en els límits amb la resta d'elements de circulació de vianants.

Els interessos privats també concorren en l'operació pel fet que, en uns casos es reconeix el seu estat actual sense que es mantinguin unes previsions irrealistes i difícilment executables i, en altres casos, s'atorguen uns drets edificatoris superiors per tal de conformar el nou front i que restaran subjectes a les obligacions previstes per la legislació urbanística vigent. També es faciliten una sèrie de sòls que es poden incorporar en parcel·les existents amb l'objectiu de millorar les seves prestacions i funcionalitat.

2. Pel que fa als supòsits de valoració negativa, el present document en resta exclòs a tots els efectes:

a) No es genera cap increment d'aprofitament urbanístic sobre terrenys que hagin format part d'un patrimoni de sòl i habitatge en els cinc anys anteriors a la present modificació.

b) La present modificació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, i per tant és coherent amb el model d'ordenació i regulació urbanística vigent. Per altra banda, l'operació prevista no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament sostenible i, concretament, el que fa és adaptar-se a unes preexistències altament consolidades i a unes necessitats de coherència i gestió sense que vagi en detriment d'una ordenació integrada i sostenible.

c) La proposta no comporta cap actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

d) La projecció dels interessos públics es considera adequada donat que:

Primer, es dona compliment a l'article 98.1 ja que es manté la superfície i la funcionalitat dels espais lliures i dels equipaments esportius previstos.

Segon, no es redueix la superfície dels espais lliures o dels equipaments públics esportius — sistema general— previstos pel planejament vigent.

Tercer, tampoc no es redueix a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública.

Quart, no es produeix cap supressió de la qualificació d'equipament públic que, a més, es pretengui compensar mitjançant la qualificació de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos.

Cinquè, no es produeix cap supressió de la qualificació d'equipament públic que, a més, es pretengui compensar mitjançant la qualificació de sòls de titularitat privada.

3. No té per objectiu la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, ni comporta la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables.

En termes generals, i tal com s'ha exposat, es considera que la naturalesa de les modificacions a introduir, així com l'objectiu que es persegueix justifiquen plenament l'interès públic de l'operació, així com la seva necessitat i conveniència.

11. Programa de participació ciutadana

El Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós, en l'article 59, apartat 3, determina que la memòria descriptiva i justificativa dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DI 1/2010) ha d'integrar una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub-apartat a): "El programa de participació ciutadana que l'Ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla, per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8 del propi DI 1/2010".

En aquest sentit, l'Ajuntament del Masnou, promotor d'aquest planejament, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la present Modificació puntual, mitjançant el mateix procés de tramitació que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

S'aporta per al tràmit el document comprensiu en compliment dels apartats 3 i 5 de l'article 8 del Text refós de la Llei d'urbanisme, on es determina la necessitat d'integrar un document comprensiu de resum de la proposta i de suspensió de llicències.

12. Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible

Des del punt de vista del desenvolupament urbanístic sostenible i en coherència al principi definit a l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme:

Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicional a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

La proposta s'ajusta a la definició de desenvolupament sostenible en base a les següents operacions:

- No classifica nou sòl urbà o urbanitzable.
- Manté unes edificacions històriques i les protegeix dins del catàleg com a bé d'interès local.

- Millora les condicions de la zona verda pública, mantenint la massa arbòria i la configuració existent i millorant el paisatge urbà mitjançant la integració de les edificacions d'acord amb les preexistències i el caràcter del nucli antic del Masnou.
- Millora les instal·lacions de l'equipament sanitari-assistencial existent mitjançant la seva ampliació i la configuració d'un recinte amb espais oberts de relació amb el parc.

En termes generals, les operacions previstes en sòl urbà milloren i potencien les condicions d'unes finques urbanes preexistents conformant un conjunt d'alt interès públic ben comunicat i amb una ordenació que s'integra en el conjunt.

13. Mesures per una mobilitat sostenible

En relació a les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi es considera que la supressió del desdoblament del carrer Camil Fabra pels darreres del front edificat existent és una operació que redunda en l'objectiu principal de la modificació de reconèixer i protegir l'antic barri d'Alella i el seu entorn. A la vegada, reforça el paper connector del parc de Can Targa, afavorint el fluxe de vianants entre tots els edificis d'equipaments i serveis públics. Això repercuteix en la millora de la qualitat en els desplaçaments en aquest punt tant característic i significatiu de la Vila, sense que vagi en detriment de les previsions de l'Estudi de mobilitat aprovat pel municipi del Masnou.

El Masnou, Gener 2022

JUAN A. MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARÉS TOLL, arquitecte

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats s.l.p.

NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

L'objecte de la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació del Masnou (MpPGO) és la protecció del front tradicional de les Cases de Mar i el seu entorn mitjançant l'ordenació del front del carrer Camil Fabra amb criteris d'integració i la concreció dels límits de l'actual parc de Can Targa.

Article 2. Àmbit

L'àmbit objecte de la modificació afecta una superfície total de sòl de 7.561,71m² de sòl, d'acord amb la delimitació dels plànols normatius de la sèrie O.

Article 3. Marc legal

Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal del Masnou es redacta d'acord amb les pròpies determinacions del Planejament vigent d'aplicació i la legislació aplicable: Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i les modificacions introduïdes per la llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme; i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 4. Contingut

La present modificació puntual del PGOU del Masnou, conté els següents documents:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Estudi Econòmic i Financer
4. Gestió i Pla d'etapes
5. Justificació Ambiental
6. Justificació de la Mobilitat generada
7. Memòria Social

Plànols d'informació i d'ordenació.

Annex 1. Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional Alella de Mar

D'aquests documents és normatiu el document 2. Normativa i els plànols d'Ordenació.

Article 5. Vigència

Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal del Masnou entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva i es mantindrà la

vigència mentre no es produeixi cap modificació o revisió del planejament general en el mateix àmbit.

Article 6. Interpretació

1. Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites, prevaldran les primeres, En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran les que estiguin acotades i, si no és així, les que figurin a una escala gràfica més detallada.

TÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 7. Edificabilitat

La present MppGOU incrementa l'edificabilitat global de l'àmbit en 2.179,26 m²st, dels quals:

- 201,68m²st queden incorporats al nou PMU Camil Fabra 1-2-11 d'acord amb les condicions establertes a l'article 8 de la present Normativa.
- La resta de l'edificabilitat incrementada respecte de les previsions vigents es deriva del reconeixement de les volumetries consolidades corresponents tan a les Cases de Mar (Camil Fabra 4-5-6-7-8-9, 10 i 11) com als dos blocs plurifamiliars legalment implantats (Camil Fabra 3 i 12).

Article 8. Definició i delimitació de sectors.

1. Mitjançant la present Modificació puntual es delimita un sector de planejament que resta recollit al plànol O3. *Sectors de planejament*, mitjançant la concreció d'un àmbit de Pla de millora urbana on dur a terme la gestió urbanística integrada d'acord amb el que preveuen els articles 117 i 118 del TRLUC.
2. S'incorpora al Tom II de la Normativa urbanística el PGOU, la següent fitxa corresponent al nou PMU Cases de Mar:

SECTORS DE MILLORA URBANA	PMU Cases de Mar
PLA DE MILLORA URBANA	
Camil Fabra 1-2-11	

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació

	m ²	%	Estàndards
SUP. TOTAL	349,60		
a1 SUP. SÒL PRIVAT	158,89	45,45	a1/a
a2 SUP. SÒL PÚBLIC	190,71	54,55	a2/a
Espais lliures públics			
Equipaments públics	190,71	54,55	
Vials			

Edificabilitat	m ² st		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE			
Residencial	498,30		
Terciari			

Els plànols de la sèrie O2 on regulen gràficament els gàlils màxims edificatoris de les edificacions.

S'estarà a les determinacions establertes pel PE Cases de Mar

B.- Gestió

Sistema de reparcel.lació, modalitat de compensació.

Subjecte a la cessió obligatòria i gratuïta d'APU a satisfer mitjançant compensació econòmica.

Compensació econòmica de la cessió i urbanització d'espais lliures per increment de sostre edificable.

C.- Ús general Dominant

Residencial - Terciari - Equipaments

El 30% del sostre residencial de nova implantació es destinarà a la construcció d'habitatge de protecció pública de règim general o especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge.

D.- Objectius

Establir una ordenació coherent amb les determinacions del PE Cases de Mar, respectuosa amb les noves edificacions protegides de Camil Fabra, ordenant els sòls d'equipaments i residencials inclosos, concretant la volumetria de l'edificació, d'una banda, de la mitgera llevant de l'edifici plurifamiliar de Camil Fabra 3, així com el tractament de la mitgera de ponent que queda vista.

Incorporació d'un pas lliure de vianants en planta baixa, per a garantir la connectivitat transversal entre el parc i el front marítim, així com el correcte accés cap al pas inferior remodelat.

3. Així mateix, es delimita un àmbit de Pla Especial (PE Cases de Mar) de determinació de paràmetres volumètrics, compositius i d'acabat i materials del front, mitjançant la incorporació al Tom II de la Normativa urbanística el PGOU, de la fitxa següent:

ÀMBIT DE PROTECCIÓ PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ Camil Fabra 1 al 13	PE Cases de Mar
--	------------------------

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació

Superfície àmbit: 2.652,31 m², definit gràficament en el plànol O3

Els plànols de la sèrie O2 on regulen gràficament els gàlils màxims edificatoris de les intervencions, així com les mitgeres a tractar per la seva integració.

B.- Ús general Dominant

Residencial, Equipament

C.- Objectius

Definició dels criteris volumètrics de l'edificació residencial de nova creació a Camil Fabra 1-2, així com de l'element adjacent a la mitgera de Camil Fabra 12.

Definició dels criteris de composició, acabats, materials i colors de tots els elements del front (existents i proposats) per tal de garantir un diàleg i coherència interna que doti aquest conjunt d'un caràcter unitari dins la seva heterogeneïtat, posant especial cura en el conjunt de les Cases de Mar com a element de valor històric, cultural i arquitectònic a protegir i preservar.

Definició del tractament de les mitgeres existents com una façana més del front.

Tractament de tota la façana darrera en contacte amb el parc de Can Targa, posant especial èmfasi en la transparència/intercanvi amb els sòls d'equipament.

Article 9. Deure de cessió de sòl amb aprofitament

En l'àmbit del PMU Camil Fabra 1-2-11, els propietaris hauran de fer la cessió del 10% de l'aprofitament vigent més el 15% de l'aprofitament urbanístic incrementat, d'acord amb el que preveu l'article 43 del TRLUC.

Article 10. Eliminació de les vigents Unitat d'Actuació

S'eliminen del Tom II de la Normativa urbanística el PGOU les fitxes corresponents a la UA 9, UA 10, UA 11, UA 12, UA 13, UA 14 i UA 15.

TÍTOL III. NORMES REGULADORES

CAPÍTOL I. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Article 11. Divisió en Sistemes i Zones

Aquesta MpPGO, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en zones i sistemes.

Sistemes:

- Sistema local viari (1)
- Sistema local d'espais lliures (4)
- Sistema local d'equipament sanitaris-assistencial (5c)

Zones:

- Zona de casc antic (clau 10)
- Zona de volumetria definida (clau 11)

CAPÍTOL II. PROTECCIÓ PATRIMONIAL

Article 12. Llistat d'elements

1. S'incorpora en el punt 1 de l'apartat E. Llistat d'elements de la fitxa del PE 9 del Tom II de la Normativa urbanística el PGOU, els següents elements:

- Cases de Mar, Camil Fabra 4, 7, 8, 9, 10 i 11

2. La inclusió vigent del PGO d'altres elements de l'àmbit de modificació es manté sense que això vagi en detriment de les concrecions a favor d'una major protecció aportades pel la present modificació puntual mitjançant les presents normes:

- Cases de Mar, Camil Fabra 5 i 6, s'estén la protecció a la totalitat de les finques.
- Masia Can Targa

Article 13. Grau d'intervenció

1. Cases de Mar, Camil Fabra 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11: conjunt edificatori a preservar mitjançant el manteniment de les seves condicions volumètriques actuals (buits i plens) així com de les característiques estètiques i de composició de façanes principals i cobertes.

Estratègies de conservació:

- Conservació de la tipologia d'habitatge, estructura interior i composició de façanes originals en els elements del conjunt.
- Conservació de la línia de cornisa que és pràcticament uniforme en tots els elements.
- Preservació dels elements compositius i ornamentals originals com ara reixes, baranes, cornises, ampits, lloses de balcó i ràfecs.

- Manteniment i posada en valor dels espais de les antigues cavallerisses amb la seva estructura original d'arcs de maó i embigat de fusta.
- Preservació de les estructures horitzontals als habitatges: voltes a la catalana de ceràmica en planta primera i embigat de fusta o altres en planta coberta.
- Possible recuperació dels elements alterats i dissonants: proporcions d'obertures o obertures originals, sòcols i colors de façanes.

Per tal de dur a terme la restauració i posada en valor del conjunt es prioritzarà la utilització de les tècniques de construcció tradicionals que presentaven els edificis originals, com són revestiments de morter de calç, fusteries de fusta i baranes de forja pintades de color fosc.

2. Masia Can Targa: edifici a preservar mitjançant el manteniment de les seves condicions volumètriques actuals així com de les característiques històriques, estètiques i de composició de façanes principals i coberta.

3. Totes les intervencions restaran subjectes a les determinacions previstes per la Normativa del PGO pel que fa a la seva clau urbanística, al *Text refós de l'Ordenança municipal d'edificació* (BOP 17/06/2019) i a la *Carta de colors del Masnou* d'octubre de 2018.

4. Qualsevol intervenció restarà subjecta a les determinacions del PE Cases de Mar.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 14. Definició, objectius i aspectes generals.

L'ordenació prevista estableix una sèrie de zones amb objectius diferenciats:

- Zona de Casc antic (clau 10) que inclou les Cases de Mar que han de ser preservades i incloses en el futur Pla Especial de Protecció del Patrimoni.

En tot el que no determinin les presents Normes, és d'aplicació la regulació per la clau 10 prevista a la Normativa del PGO.

- Zona de Volumetria definida (clau 11) que inclou les dues edificacions plurifamiliars existents a Camil Fabra 3 i 12 que regularitzen la seva situació mitjançant el reconeixement dels paràmetres legalment implantats via llicència.

En tot el que no determinin les presents Normes, és d'aplicació la regulació per la clau 11 prevista a la Normativa del PGO.

- Zona de Volumetria definida (clau 11) que inclou l'edificació situada sobre les finques de Camil Fabra 1-2, on es produeix un increment de sostre que es materialitza en un volum de nova creació a la banda ponent del plurifamiliar existent a Camil Fabra 3. Inclou també la nova franja de sòl adjacent de Camil Fabra 12 per a la instal·lació del nou ascensor i que no té aprofitament.

En tot el que no determinin les presents Normes, és d'aplicació la regulació per la clau 11 prevista a la Normativa del PGO.

- Equipament sanitari-assistencial (clau 5c) que inclou la finca de Camil Fabra 11, així com els sòls al voltant de la Masia de Can Targa.

En tot el que no determinin les presents Normes, és d'aplicació la regulació per la clau 5 prevista a la Normativa del PGO.

Article 15. Condicions de parcel·lació

1. Els sòls qualificats de Casc Antic mantindran la seva parcel·lació original. No obstant, es permeten agregacions dels patis no edificables sobre les finques clau 10 de Camil Fabra 8, 9 i 10 amb la finalitat de completar el gra tradicional del conjunt.
2. Els blocs plurifamiliars existents mantindran la seva parcel·lació actual. Pel cas de Camil Fabra 12, la franja adjacent no edificable de nova creació, susceptible d'allotjar el nou ascensor podrà integrar-se a la finca existent.
3. L'operació de nova edificació prevista a la banda dreta del bloc existent a Camil Fabra 3 es constituirà sobre una finca de nova creació que tindrà consideració de parcel·la única.

Article 17. Densitat

La densitat màxima d'habitatges a la zona 10 i 11 serà l'establerta a la prevista a les Normes del PGOU.

Article 18. Condicions d'ús

1. L'ús dominant de les zones 10 i 11 és el residencial. Pel que fa a la resta d'usos:
 - A la zona 10 s'ajustaran a l'establert a l'article 378 de la normativa del PGOU.
 - A la zona 11 s'ajustaran a l'establert a l'article 382 de la normativa del PGOU, incorporant a més la reserva de sostre amb protecció.
2. Als sòls qualificats de 5c s'ajustaran a l'establert a la normativa del PGOU, sense perjudici que en la tramitació del PMU on queden inserits es puguin fer concrecions d'aquests usos.

Article 19. Aparcament

Resta exempta la reserva d'aparcament establerta a l'article 272 de la normativa urbanística del PGO per les dimensions reduïdes de la nova edificació i la impossibilitat de posar nous accessos des de la carretera.

ESTUDI ECONÒMIC

1. Estudi econòmic i financer

El present estudi econòmic i financer, es realitza segons el que determina l'article 76.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

76.3. L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Per tant, l'objectiu d'aquest estudi és garantir que totes i cadascuna de les operacions de gestió independent que es proposen en el present Pla siguin econòmicament viables per a qui les promogui, sigui una entitat pública o privada. Concretament, el PAU Camil Fabra, així com les operacions previstes a les finques Camil Fabra 4 i 11 on totes les obligacions es satisfaran en el moment d'obtenir la llicència d'edificació.

Per altra banda, l'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, estableix:

Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

(...)

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació financera, com a separata.

Les determinacions d'aquest article són d'aplicació, per al cas dels sòls inclosos en el present planejament.

1.1. Criteris de valoració del sòl

El mètode a utilitzar per valorar el serà el corresponent als sòls en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, regulat per l'article 27 del Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les corresponderà terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

Així mateix, l'article 22 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, desplega el contingut legislatiu amb les determinacions següents:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se

descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Segons això, el valor residual del sòl de tot el sector es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 22.3 del Reglament de la Llei del sòl:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

1.2. Càlcul de l'aprofitament urbanístic

L'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix les determinacions relatives a l'aprofitament urbanístic.

Article 36. Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic

36.1 Els elements que integren l'aprofitament urbanístic són l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. La intensitat dels usos depèn del nombre d'establiments per unitat de superfície o de la densitat de l'ús residencial, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

36.2 Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:

S'estableixen coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb el que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme que, de manera justificada, expressin les diferències de valor de l'ús i de la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i les intensitats de la resta. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat.

En cada zona, el producte del coeficient que li correspongui pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de la zona en determina l'aprofitament urbanístic, que s'expressa en unitats de valor o d'aprofitament. En el cas de zones o sistemes de titularitat privada destinats a usos en els quals l'edificabilitat, pel seu caràcter accessori, no constitueix un element rellevant de l'aprofitament urbanístic, com els usos esportius a l'aire lliure o altres anàlegs, l'aprofitament es determina pel producte del coeficient d'homogeneïtzació, que ha de ponderar adequadament aquesta circumstància, i de la superfície de la zona o sistema.

L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.

L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest, determinada d'acord amb allò que estableix l'article 35 d'aquest Reglament.

Els valors de venda (Vv) que s'han considerat estan basats en els preus de venda de referència obtinguts segons estudi de mercat elaborat a l'efecte. Pel que fa al preu de venda de l'habitatge protegit és el determinat pel *Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer*.

Vv (valor de venda)		€/m ² st
Residencial	habitatge plurifamiliar lliure	3.100,00
	habitatge plurifamiliar amb protecció (general)	2.385,63
Comercial	comercial PB	1500,00

Els valors de construcció (Vc) prenen com a referència els valors de construcció del Boletín Económico de la Construcción:

Vc (valor de construcció)		€/m ² st
Residencial	habitatge plurifamiliar lliure	1.150,00
	habitatge plurifamiliar amb protecció (general)	1000,00
Comercial	comercial PB	600,00

A partir de les determinacions del Reglament de valoracions de la Llei del sòl, i en coherència amb els terminis de consolidació de l'àmbit que la present Modificació determina, es pren com a valor de referència pel coeficient K de ponderació de la totalitat dels costos generals l'1,4.

D'acord amb tot l'exposat, el valor del sostre urbanitzat és el següent:

Valors sostre urbanitzat		€/m ² st
Residencial	habitatge plurifamiliar lliure	1064,29
	habitatge plurifamiliar amb protecció (general)	988,03
Comercial	comercial PB	471,43

1.3. Valoració de les càrregues

L'article 120.1 del Decret 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix en relació a aquest concepte:

Article 120. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallojament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallojament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

Els costos d'urbanització interna, les indemnitzacions i els enderrocs del polígon seran assumits pels propietaris/promotors en el procés de desenvolupament urbanístic.

- Els costos d'urbanització s'han calculat aplicant els mòduls dels projectes d'urbanització per actuacions de similars característiques. El mòdul per urbanització de Zones Verdes i Espais Lliures considerat és de 30€/m² i pel cas de vialitat, de 110€/m².
- El cost d'enderrocs s'ha calculat aplicant una ràtio unitària d'40€/m²st com a valor inicial orientatiu per al càlcul del costos d'enderrocs.
- El cost d'indemnització de les construccions s'ha considerat el mòdul del BEC per unifamiliars aparellades de baixa complexitat constructiva (1.173,34€/m²st) que es depreciarà en funció de l'edat i l'estat de la construcció.
- El cost de tractament de mitgeres s'ha calculat aplicant una ràtio de 75€/m²
- Per les despeses de gestió (costos de projectes, inscripcions de les finques, etc) s'ha considerat un valor total de 30.000€.
- La compensació econòmica de zones verdes és aplicable només en aquells casos on no és materialment possible realitzar una cessió amb sòl, com seria el cas del PMU Camil Fabra 1-2 i 11, on la superfície de zona verda a compensar econòmicament seria en base als :

		st vigent m²st	st proposat m²st	st incrementat m²st	cessió ZV m²s	
Camil Fabra 11	5c	297,00	0,00	201,30	40,26	compensació €
Camil Fabra 1-2	11	0,00	498,30			

El mòdul de sòl de zona verda considerat serà el resultat del càlcul del valor residual del sòl del polígon d'actuació.

Així, i d'acord amb els criteris anteriors, les càrregues finals a considerar per l'operació prevista, són:

PMU Camil Fabra 1-2,11		m²	€/m²	€
PEM urbanització ordinària				0
vialitat		0,00	10	0
espais lliures		0,00	30	0
PEC urbanització ordinària		19%		0
Enderrocs				0
Real·lotjament		0	100.000	0
Indemnització edificació				36.973
Compensació zones verdes		40,34	908	36.615
Tractament de mitgeres				24.888
Costos de gestió				30.000
				128.476

(*) 10%valor construcció BEC (estat deficient)

1.4. Valor residual del sòl

En el càlcul del valor residual del sòl s'ha de tenir en compte la cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant en compliment del TRLU que pel cas d'aquest PMU correspon al 10% de l'aprofitament vigent més el 15% de l'increment:

aprofitament PMU		valor urbanitzat				valor d'urbanització				valor sense urbanitzar		
	m²st	€/m²st	€	%	€	%	G (€)	TLR gener 2022	PR	+TLR+PRcostos (€)	€	
ST. VIGENT												
Hab. LLIURE	207,63	1064	220.982	100%	198.884	90%	55.968	-0,00343	0,08	1,07657	60.254	138.630
Hab. PROT.	88,99	988	87.920	100%	79.128	90%	22.268	-0,00343	0,08	1,07657	23.973	55.156
ST. INCREMENTAT												
Hab. LLIURE	141,18	1064	150.252	100%	127.714	85%	35.940	-0,00343	0,08	1,07657	38.692	89.022
Hab. PROT.	60,50	988	59.779	100%	50.813	85%	14.299	-0,00343	0,08	1,07657	15.394	35.418
		498,30	518.933		456.538	88%	128.476			138.313	318.225	

Aplicant tots els conceptes i criteris legalment establerts, i relacionats en els apartats anteriors, s'obté el següent valor residual del sòl sobre una superfície bruta de sòl de 350,60m² que exclou la superfície de la finca consolidada de Camil Fabra 3 :

VRS proposta: 908€/m² sòl brut

2. Rendiment econòmic vigent i proposat (separata article 99.1c de la LU)

2.1. Planejament vigent

D'acord amb les dades de l'apartat anterior, les càrregues imputables a la UA-10 vigent serien les del quadre que segueix:

	m²	€/m²	€
PEM urbanització ordinària			
vialitat	25,28	10	2.781
espais lliures	0,00	30	0
PEC urbanització ordinària		19%	528
Enderrocs			
Real·lotjament	0	100.000	0
Indemnització edificació			
Compensació zones verdes	0,00	908	0
Tractament de mitgeres			
Costos de gestió			
			30.000
			45.909

En el càlcul del valor residual del sòl s'ha de tenir en compte la cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant en compliment del TRLU que pel cas d'aquesta UA PMU correspon al 10% de l'aprofitament:

UA-10 vigent	m ² st	valor urbanitzat				valor d'urbanització				valor sense urbanitzar		
		€/m ² st	€	%	€	%	G (€)	TLR gener 2022	PR	+TLR+PRcostos (€)	€	
ST. VIGENT												
Hab. LLIURE	207,63	1064,29	220.981,90	100%	198.883,71	90%	32.842,40	-0,00343	0,08	1,07657	35.357,44	163.526,57
Hab. PROT.	88,99	988,03	87.920,39	100%	79.128,35	90%	13.066,76	-0,00343	0,08	1,07657	14.067,28	65.061,08
	296,62		308.902,29		278.012,06	90%	45.909,15				49.424,42	228.587,65

Aplicant tots els conceptes i criteris legalment establerts, i relacionats en els apartats anteriors, s'obté el següent valor residual del sòl sobre una superfície bruta de sòl de 237,18m² corresponent a la UA-10 vigent:

VRS vigent: 964€/m² sòl brut

2.2. Planejament proposat

D'acord amb els càlculs de l'apartat anterior, el valor residual dels sòls segons planejament proposat és el següent:

VRS proposta: 908€/m² sòl brut

2.3. Conclusions

Els valors residuals resultants tan pel sòl del planejament vigent com pel proposat, tal com s'ha justificat en els apartats anteriors, es poden considerar assimilables i garanteixen l'equilibri de l'operació.

3. Altres costos derivats de l'operació

Tal com s'exposa en la Memòria, l'ordenació i concreció dels limits del parc de Can Targa, així com la protecció del paquet de sòls i construccions tradicionals de les Cases de Mar, passa per la incorporació d'una petita superfície de sòls actualment públics a les finques de Camil Fabra 8, 9 i 10 en concepte de patis privats no edificables.



Per altra banda, el planejament també contempla, pel cas de l'edificació plurifamiliar existent a Camil Fabra 12, facilitar l'accessibilitat del bloc mitjançant la incorporació d'un

ascensor i dignificar la seva presència amb el tractament de la mitgera ponent. Per fer això, el pla qualifica tota una franja de 2 metres d'amplada al llarg d'aquesta mitgera ponent, amb la clau 11 de sòl residencial no edificable, amb l'objectiu de que els veïns la puguin incorporar a la seva finca.



En tots dos casos es tracta de sòls públics, pel que l'Ajuntament ha de vendre aquestes petites porcions de sòl (121,28m² en un cas i 35,79 en un altre) als propietaris de les esmentades parcel·les, el que suposa un ingrés per a les arques públiques.

El valor d'aquest sòl no edificable es calcula en base a la diferència de valor entre dos immobles equivalents d'una mateixa finca, un amb pati-terrasa i l'altre sense.

	m ² construïts	m ² balcó	m ² terrasa	preu venda (€)	€/m ² st const. + balcó	preu st. const. + balcó	€/m ² terrasa	preu terrassa (€)
MOSTRA 1	109	13	0	367.000	3.381,24	367.000		0
MOSTRA 2	113	13	97	408.000	3.381,24	383.670	250,83	24.330

Tots dos immobles són d'una promoció d'obra nova a la zona llevant-nord del municipi, tenen quatre habitacions i no inclouen en el seu preu l'aparcament ni els trasters, però un té una terrassa a cota de l'habitatge, de 97m², i l'altre no. En base als còmputos expressats en el quadre anterior, el mòdul del valor d'aquesta terrassa seria de 250,83€/m².

No obstant, si considerem que estem comparant una finca nova de disseny, integrada en un conjunt amb espais veïnals mancomunats, caldria aplicar-li un coeficient reductor per a equiparar aquest valor amb el dels petits espais en planta baixa, associats a finques d'entre 1890 i 1968. Per aquest motiu es considera un coeficient del 0,50 que aplicat al valor resultant dóna un mòdul de **125,41€/m²** de sòl no edificable.

4. Informe de sostenibilitat econòmica

L'objectiu del present document és establir la sostenibilitat de la modificació puntual sobre l'estructura urbana de la ciutat actual. A fi d'efectuar aquesta justificació cal tenir en compte, en primer lloc la situació general del municipi i les actuacions privades i públiques que s'efectuen en aquest territori. D'altra banda i de forma precisa cal tenir en compte les despeses de manteniment generades per l'increment de sistemes en l'àmbit.

3.1. Fonament legal

3.1.1. *Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl*

Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà

(...)

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

3.1.2. *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme*

Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Article 61. Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal

1. Els programes d'actuació urbanística municipal es componen dels documents següents:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. (...)

Article 116. Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

(...)

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

3.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe

Els aspectes legals als quals ha de donar resposta l'informe són la quantificació de despeses que l'operació genera envers les arques públiques i que són:

- Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
- Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Un altre aspecte al qual ha de donar resposta l'informe és a la quantificació dels ingressos municipals que genera l'operació:

- Impostos extraordinaris
- Impost sobre béns immobles (IBI)
- Imposts d'activitats econòmiques

3.3. Quantificació de despeses generades

3.3.1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl previstos són suficients per a als usos i finalitat que es proposen. Les reserves per a sistema viari es consideren adequades en relació a la vialitat existent, garantint així una adequada funcionalitat del conjunt de l'ordenació proposada.

3.3.2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

La hisenda pública afectada per l'operació proposada en el present planejament, és l'Ajuntament del Masnou. Per altra banda, les despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries que s'han considerat es troben dins d'uns estàndards acceptables.

Els criteris i càlculs específics per a cada infraestructura, són els que es detallen a continuació:

- Xarxa viària de nova creació. En aquest cas, les previsions de sistema viari són de 422m² tot i que el vial inclòs a l'operació es correspon amb vialitat existent pel que no procedeix la consideració d'aquest concepte.

$$0 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0 \text{ € anuals}$$

- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica. No té despeses d'implantació imputables a l'Ajuntament, per tal com la urbanització del sector formarà part de les obligacions dels concessionari de les instal·lacions, ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.
- Xarxa d'enllumenat públic. Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.
- Xarxa de telecomunicacions. No té despeses d'implantació imputables a l'Ajuntament, per tal com la urbanització del sector formarà part de les obligacions dels concessionari de les instal·lacions, ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.
- Xarxa d'aigua potable. Es considera que la xarxa es projectarà seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Sorea. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.
- Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals. Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals. No té despeses d'implantació imputables a l'Ajuntament, per tal com la urbanització dels sectors formarà part de les obligacions dels promotors. El seu manteniment depèn de Sorea i es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.
- Sistema d'espais lliures de zones verdes de nova creació. Pel manteniment de les zones verdes es pren un ràtio anual de 4,38 €/m². La superfície d'aplicació teòrica, seria la diferència entre la zona verda vigent i la proposada, el que suposa una superfície de 955m².

$$939 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 4.113\text{€ anuals}$$

No obstant, en el cas d'aquesta operació concreta, ens trobem davant la particularitat de que tot el verd incrementat correspon a sòls que ja són públics i estan urbanitzats i mantinguts com a vialitat o espais lliures. Segons això, l'increment del cost per a les arques públiques seria inexistent o inclús decreixent, ja que el manteniment de la vialitat, com s'ha vist, té un ràtio superior al dels espais lliures.

Segons això, es considera que aquesta operació té un impacte nul sobre la hisenda pública.

3.3.3. *Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.*

No hi ha despeses imputables a l'Ajuntament, de posada en marxa dels serveis resultants, per què aquestes despeses formaran part de les obligacions del promotor dels sectors.

3.4. Quantificació dels ingressos municipals generats per l'operació

Els ingressos derivats de l'operació i que han de garantir la seva sostenibilitat econòmica des del punt de vista de les arques públiques són:

3.4.1. *Impostos extraordinaris*

Impostos extraordinaris són aquells com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 4% del Pressupost d'Execució Material. Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que la repercussió a considerar és de 20 anys. Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 900€/m²st sobre la part de superfície construïda de nova creació, sobre rasant:

$$498\text{m}^2\text{st} \times 1,50 \times 900 \text{ €/m}^2\text{s construïda} \times 0,04 / 20 \text{ anys} = 1344\text{€/any}$$

3.4.2. *Impost dels béns immobles*

La quota íntegra mitja per rebut d'IBI i habitatge mitjà al Masnou se situa al voltant dels 585€. Per tant es pot fer la hipòtesi de que per cada habitatge tipus mitjà, l'Ajuntament recapta anualment una quota íntegra de 585 €.

Tenint en compte que de la promoció en resulten un total de 3 habitatges lliures de nova creació, es poden estimar els ingressos anuals en concepte de IBI:

$$585 \times 3 = 1.755\text{€/any}$$

3.4.3. *Impost d'activitats econòmiques*

No es considera aquest concepte en el present càlcul. En qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

3.5. Conclusions

Despeses generades de la modificació	0€
Ingressos generats per la modificació	3.099€
Saldo resultant	3.099€

Es conclou que la modificació presenta un saldo positiu pel que fa a la sostenibilitat econòmica.

GESTIÓ I PLA D'ETAPES

Per a dur a terme la gestió urbanística integrada de l'àmbit d'actuació de la present MpPGOU, es delimita un Pla de Millora Urbana discontinu (PMU Cases de Mar). En aquest sector els propietaris assumiran els costos i l'execució material de tota l'obra d'urbanització, així com les corresponents cessions gratuïtes i obligatòries a favor de l'Ajuntament del Masnou:

- Els sòls qualificats d'equipament.
- Els sòls corresponents al 10% de l'aprofitament vigent més el 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliures de càrregues d'urbanització i ja urbanitzats.

Atès que l'ordenació del PMU preveu una finca única i indivisible per als sòls amb aprofitament, aquesta cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic, serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic per a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl. El producte corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, ha de formar part del Patrimoni municipal del sòl i habitatge, d'acord amb l'article 163 del TRLU.

El nou sector delimitat compleix amb els requisits establerts per la legislació vigent d'aplicació, atès que per la seva dimensió i característiques, pot assumir les cessions derivades del planejament que s'executa, fent possible la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació i de la urbanització, i té entitat suficient per poder justificar tècnica i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

La seva delimitació resta grafiada en el plànol d'ordenació O3. Sectors de planejament que integra la present modificació puntual.

S'estableix el primer trienni per a l'execució del Pla, a comptar des del moment de la publicació de l'Aprovació definitiva de la present Modificació puntual.

JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

L'operació prevista en el marc de la present Modificació puntual no respon a cap dels supòsits recollits per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix aquells supòsits en els quals les modificacions puntuals de planejament general ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

En vista que la present operació no comporta una nova classificació d'urbà o urbanitzable, ni implica la nova implantació, ampliació o transformació d'una implantació singular, es considera que el present expedient resta exempt de la redacció d'un EAMG.

MEMÒRIA SOCIAL

El Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós, en l'article 59, apartat 1, determina que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DI 1/2010) s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera en el subapartat h), "la memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats que determina la Llei d'urbanisme de Catalunya."

D'acord amb l'article 57.3 del DI 1/2010, els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Per tant, i atès que ens trobem en el supòsit d'una modificació puntual del PGOU on es reconeix bona part de l'aprofitament ja consolidat, el sostre residencial de nova implantació serà aquell que s'incrementa en aquelles finques on no hi ha aprofitament previ, al PMU Cases de Mar:

TOTAL PROPOSTA				
EDIFICABILITAT FINQUES	TOTAL	RES.	ACT.	HAB.
c. Camil Fabra	3.669	3.207	462	26
1-2	498,30	498,30	0,00	5
3	922,00	801,00	121,00	10
4 UA 15	126,00	126,00	0,00	1
5	430,00	430,00	0,00	1
6	405,00	405,00	0,00	1
7 UA 14	125,00	125,00	0,00	1
8 UA 13	145,00	145,00	0,00	1
9 UA 12	213,00	0,00	213,00	0
10 UA 11	150,00	150,00	0,00	1
12 UA 9	655,00	527,00	128,00	5
subtotal st. nova creació				
	498,30	498,30	0,00	5

sostre		hab.		
LLIU	PROT	LLIU	PROT	TOT
348,81	149,49	3	2	5

Es treballa amb la hipòtesi més favorable de que els baixos de Camil Fabra 1-2 es destinaran a residencial. En base a aquestes dades es fa la reserva de sòl corresponent perquè el 30% d'aquest nou sostre es destini a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Per tant, la present Modificació puntual del PGOU preveu un total de 149,49m² de sostre residencial subjecte a algun règim de protecció que es tradueix en un total de 2 habitatges protegits.

Actualment al municipi del Masnou hi ha poca reserva de sostre per a habitatge amb protecció oficial. Dels 10 sectors que en poden generar, tres ja han estat construïts i s'han destinat a lloguer jove (PP 1 Can Jordana), gran (MPGO Fra Juníper) i lloguer en general (PP

10 Llevant). Inclosos els 8 del sector Illa Centre, suposarien el 29'6% de les reserves. Resta encara un potencial de 279 unitats, el 70'4% del total d'HPO.

Sector	Habitatges amb protecció i/o dotacionals			Observacions
	Pendents	Acabats	Total	
MPGO Fra Júpiter Serra - Josep Tarradellas		20	20	Dotacional (persones grans)
PP 1 Can Jordana		18	18	Lloguer jove
PP 10 Llevant		71	71	Lloguer
MPGO 1 Sector illa Centre	62	8	70	Règim general i preu concertat / Llicència d'obres, autorització urbanització i edificació
MPGO Pla c. Almeria	30		30	Règim general / Pendent aprovació text refós i del CTUB
MPGO Can Montals	10		10	Pendent aprovació text refós i del CTUB
Àmbit de l'Estampadora	71		71	Planejament vigent
Antiga caserna Guardia Civil	46		46	Règim general / En estudi
MPGO Joan XXIII - carrer Guillerries	36		36	Dotacional (persones grans) / llicència d'obres
PE 6 Can Barnades	24		24	
Total	279	117	396	
%	70,4	29,6	100,0	

Font: Ajuntament del Masnou

Segons el PTSH al 2015 al Masnou hi havia 616 habitatges destinats a polítiques socials, entre els quals comptabilitzaven 110 dels acabats a aquella data inclosos en la taula, pel que el màxim que es podria destinar a polítiques socials seria de 903 habitatges (incloent-hi els 279 pendents de construir i els 8 acabats amb posterioritat). Possiblement en seran menys atès que entre els 616 hi ha habitatges amb lloguer de pròrroga forçosa amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985 i s'aniran extingint amb el pas dels anys.

L'objectiu de solidaritat urbana indica que al tercer quinquenni haurien de ser destinats 1.547 habitatges a polítiques socials. Amb el potencial que permet el planejament vigent es podria assolir el fixat al primer quinquenni, de 843 habitatges comptant amb els que actualment ja s'hi destinen.

Pel que fa al potencial d'habitatge protegit que es deriva de la present modificació puntual (2 habitatges) es considera poc substancial en relació a la totalitat de les previsions, no obstant, és una aportació que pot proporcionar una major cobertura de les necessitats en el període del tercer quinquenni.

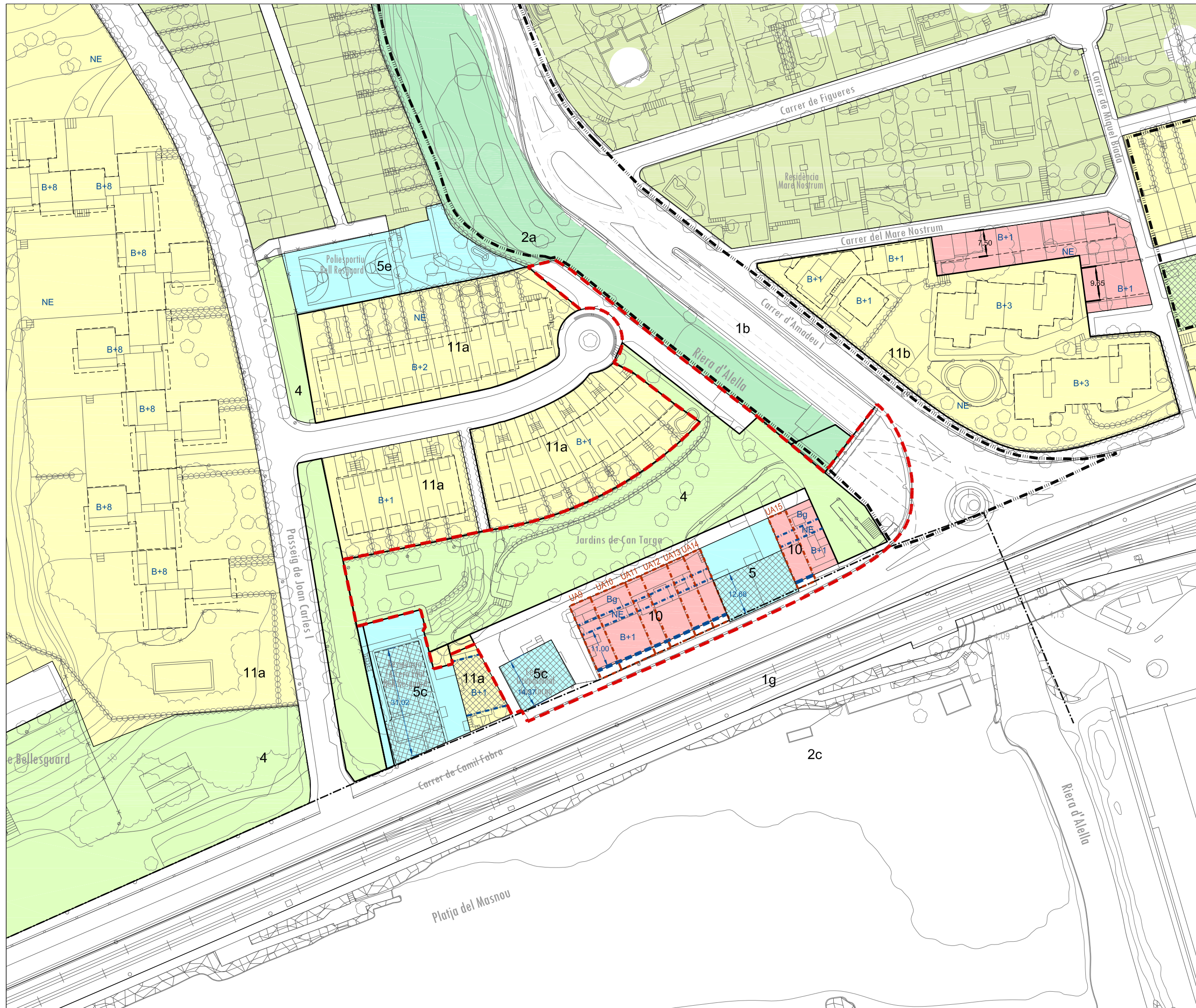
PLÀNOLS

informació

I 1	Planejament vigent	1: 1000
I 2	Planejament vigent transcrit	1: 500

ordenació

O 1	Zonificació	1: 500
O 2a	Ordenació	1: 500
O 2b	Ordenació	1: 500
O 2c	Ordenació	1: 500
O 3	Sectors de planejament	1: 500





- Àmbit Modificació

- ZONIFICACIÓ
- SISTEMES
- Viari
- 4 Zona verda
- 5 Equipament
- 5c Equipament sanitari-assistencial
- ZONES
- 10 Casc antic
- 11c Volumetria específica

- PATRIMONI
- Immobles, àmbits, jardins i conjunts



JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU per a la protecció del front tradicional de Can Targa i de les Cases de Mar. El Masnou

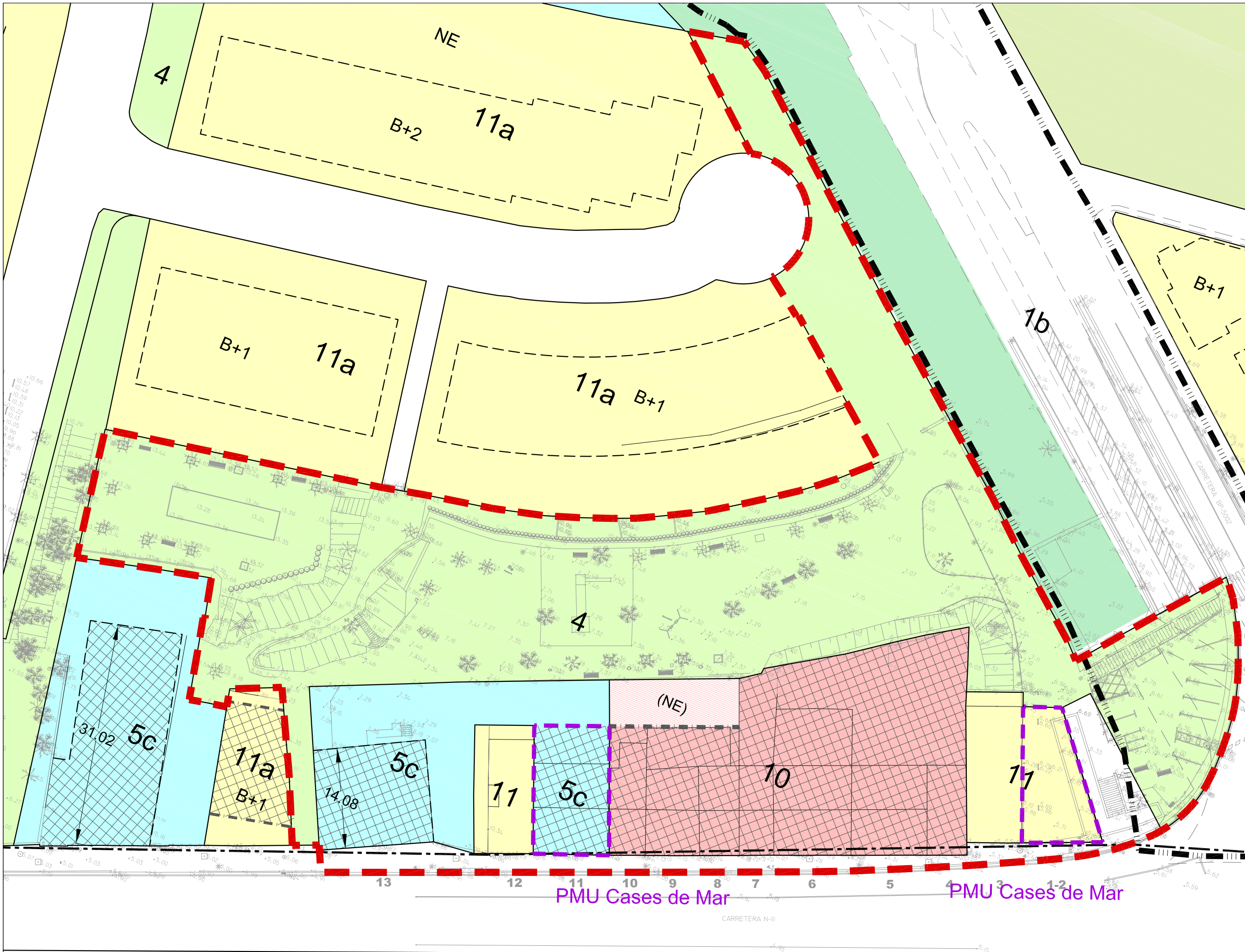
Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou
PLANEJAMENT VIGENT
 Sobre topogràfic (maig 2018)

N
 1:500
 12

CARRETERA N-II

1g



- Àmbit Modificació
- Àmbit PMU
- ZONIFICACIÓ**
- SISTEMES**
- Viari
- 4 Zona verda
- 5c Equipament sanitari-assistencial
- ZONES**
- 10 Casc antic
- 11 Volumetria específica
- PATRIMONI**
- Immobles, àmbits, jardins i conjunts



JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU per a la protecció del front tradicional de Can Targa i de les Cases de Mar. El Masnou

Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
 Passeig de Prat de la Ribba 1, 08320 El Masnou
 ZONIFICACIÓ PROPOSADA GEN. 2022
 Sobre topogràfic (maig 2018)

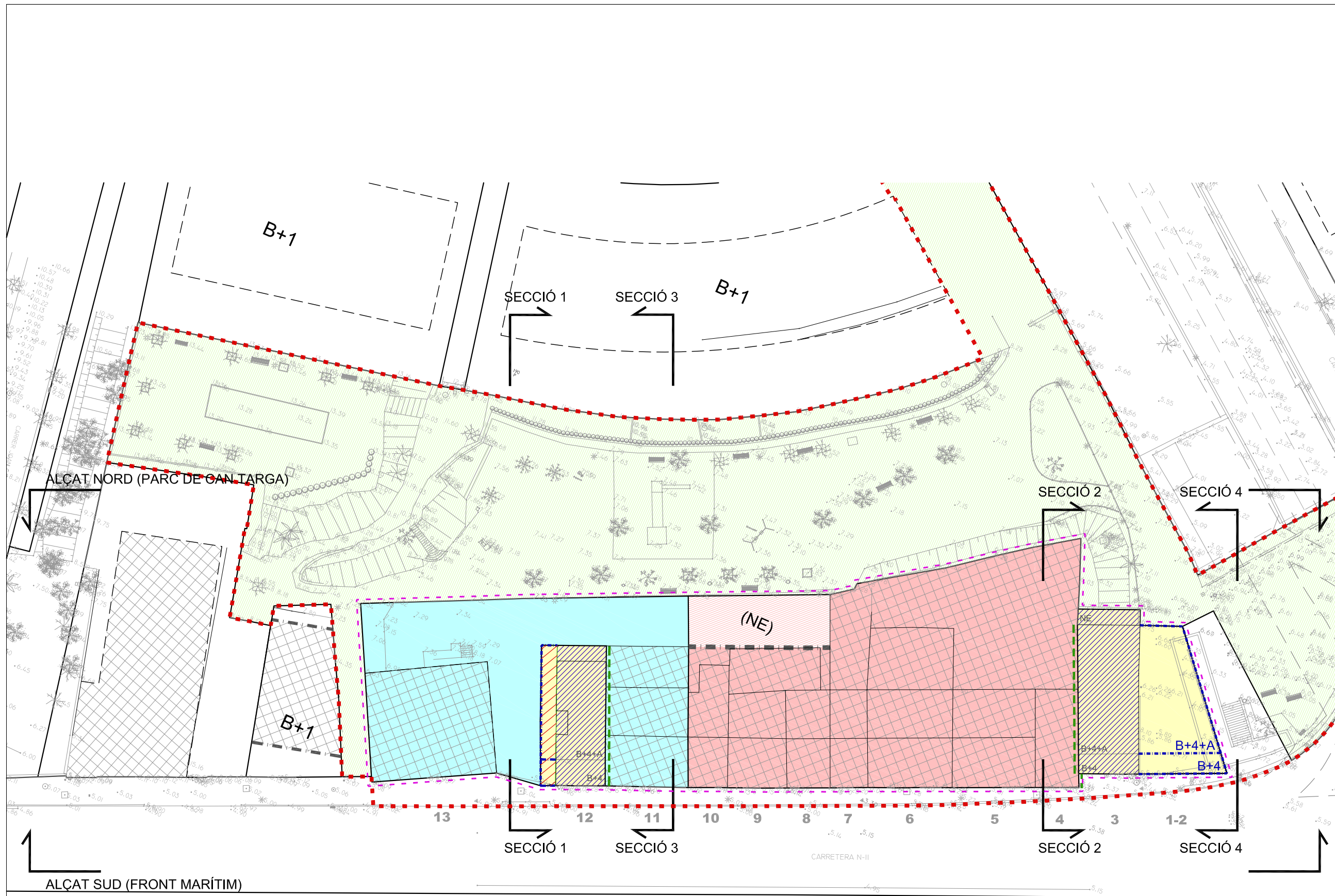
N

0 5 10 1:500

01

PMU Cases de Mar PMU Cases de Mar

1g



- Àmbit Modificació puntual

- ORDENACIÓ**
- PE Ordenació front Camil Fabra
- Gàlib màxim
- Manteniment volumetria existent
- Comunicacions verticals i tractament de mitgera
- Tractament de mitgera

- PATRIMONI**
- Immobles, àmbits, jardins i conjunts



JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU per a la protecció del front tradicional de Can Targa i de les Cases de Mar. El Masnou

Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
 Passeig de Prat de la Ribba 1, 08320 El Masnou
 ORDENACIÓ

GEN. 2022

0

5

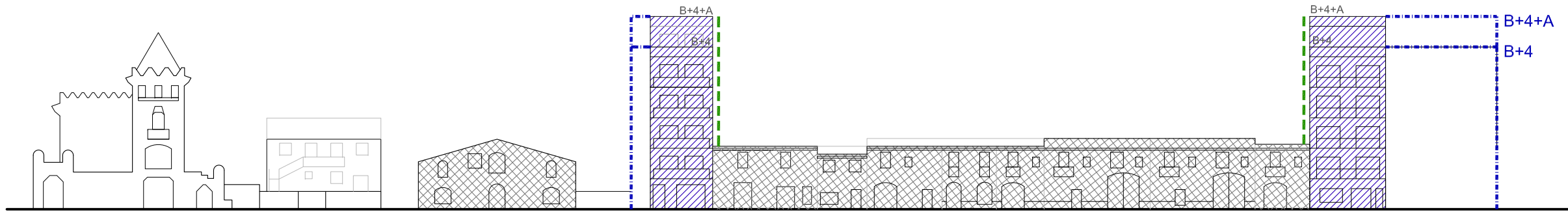
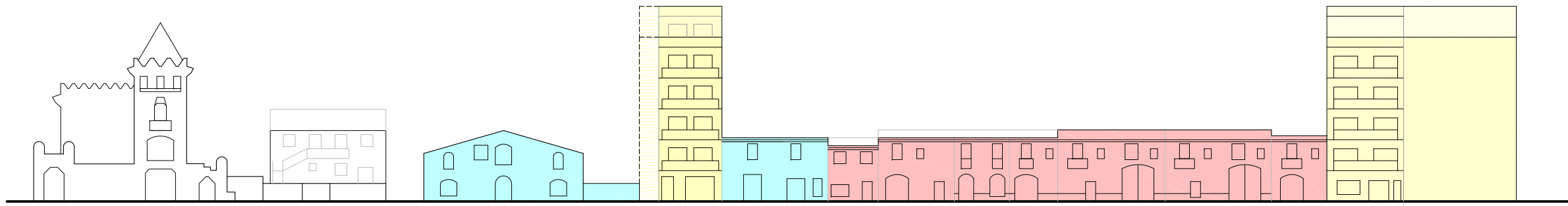
10

N

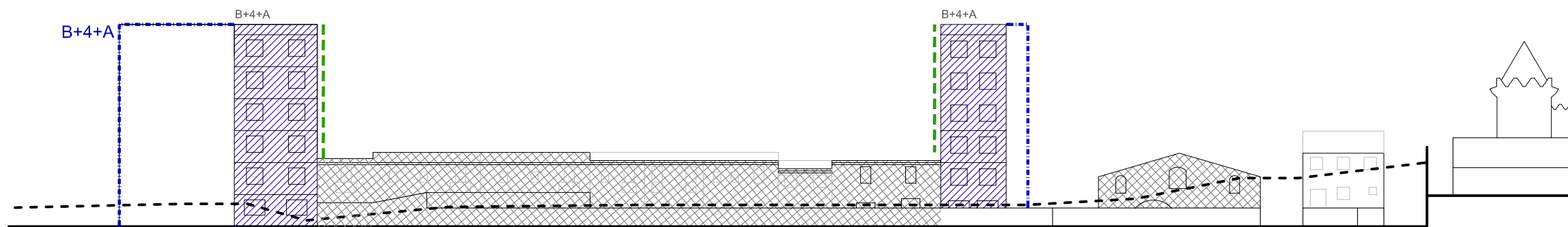
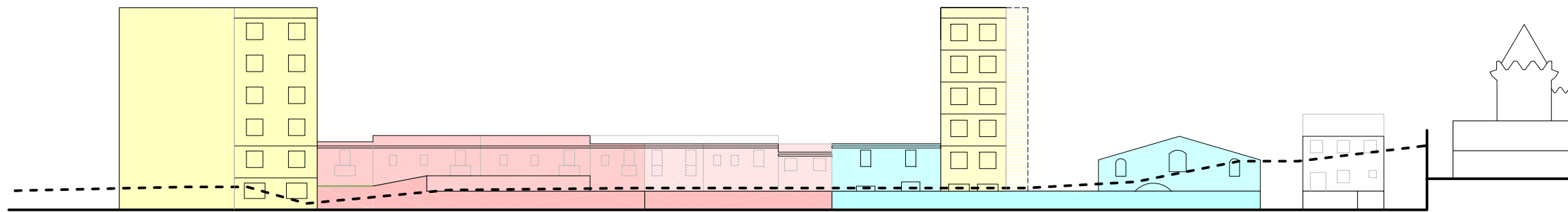
1:500

O2a

ALÇAT SUD (FRONT MARÍTIM)



ALÇAT NORD (PARC DE CAN TARGA)



Àmbit Modificació puntual

ORDENACIÓ
Gòlib màxim

Manteniment volum existent

Tractament de mitgera

PATRIMONI
Immobles, àmbits, jardins i conjunts

Àmbit Modificació puntual

ORDENACIÓ

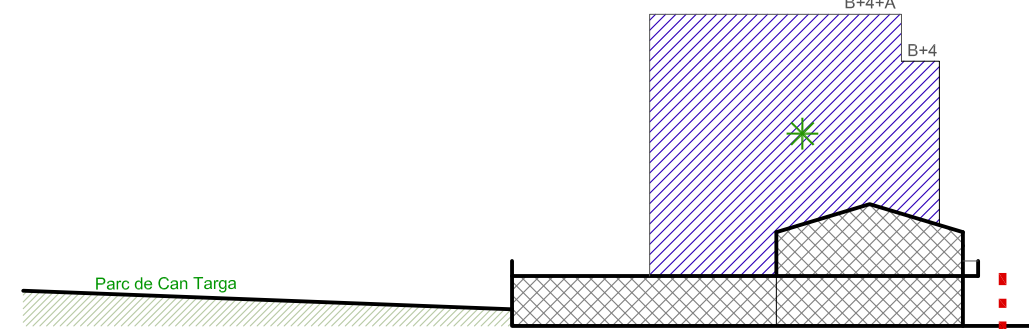
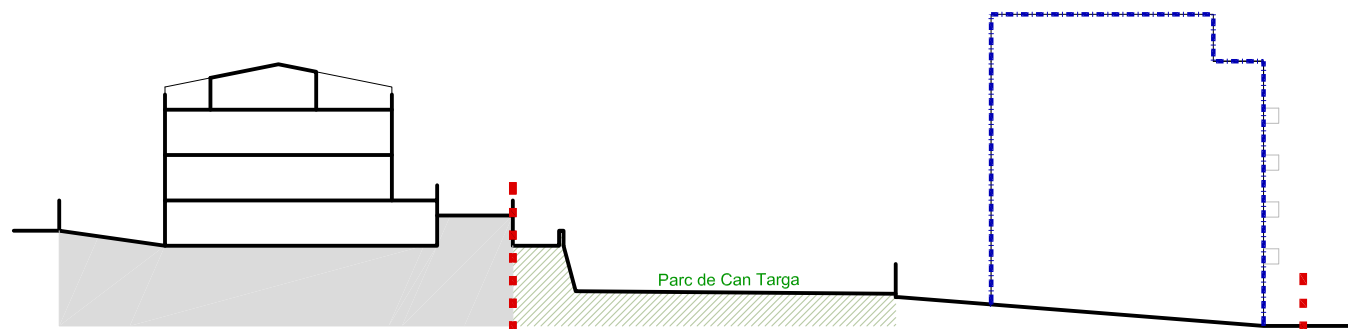
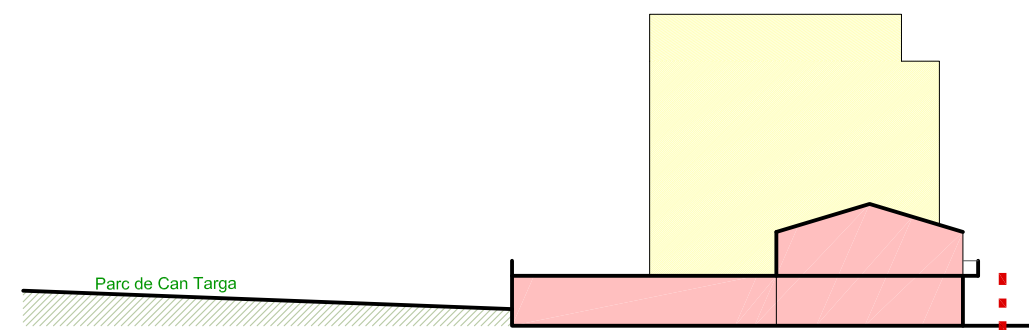
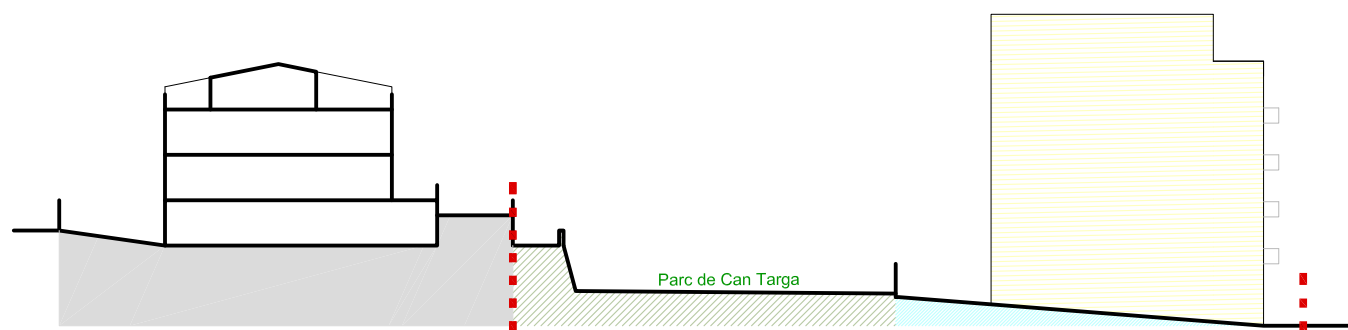
Gòlib màxim

Manteniment volum existent

Tractament de mitgera

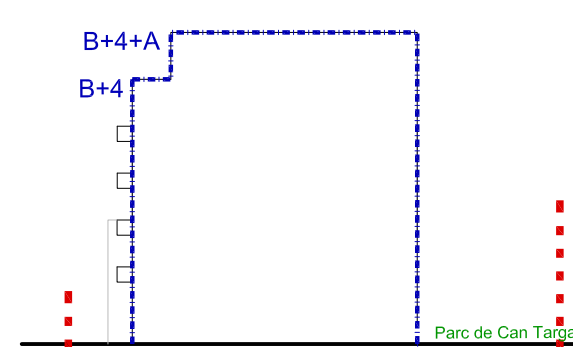
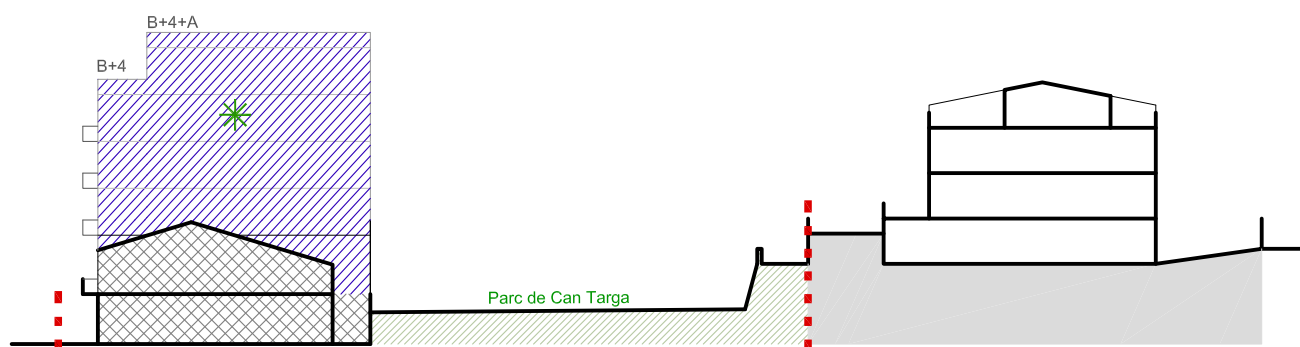
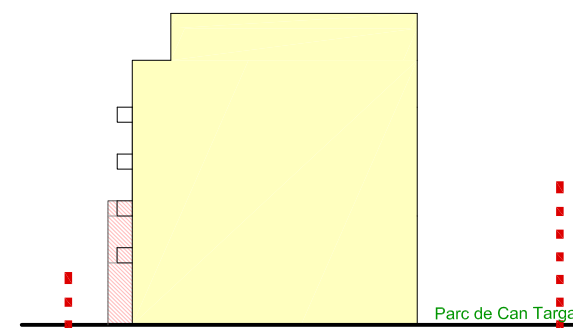
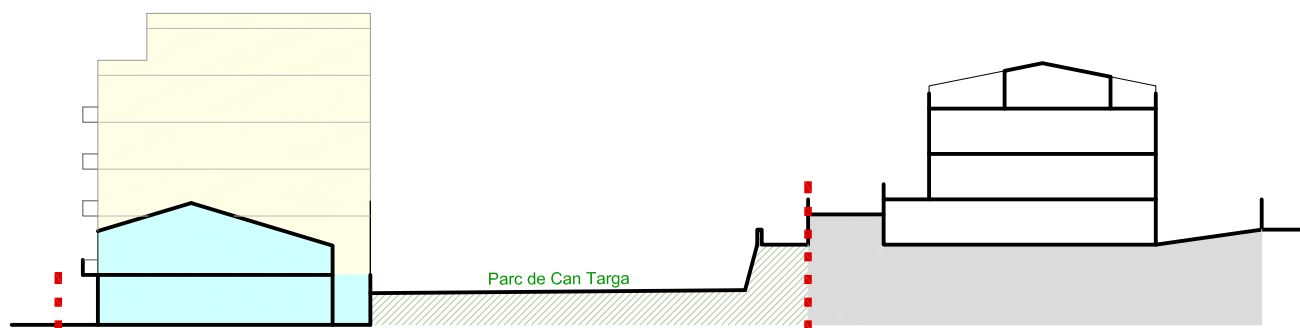
PATRIMONI

Immables, àmbits, jardins i conjunts



SECCIÓ 1

SECCIÓ 2



SECCIÓ 3

SECCIÓ 4



JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.


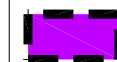

Modificació puntual del PGOU per a la protecció del front tradicional de Can Targa i de les Cases de Mar. El Masnou

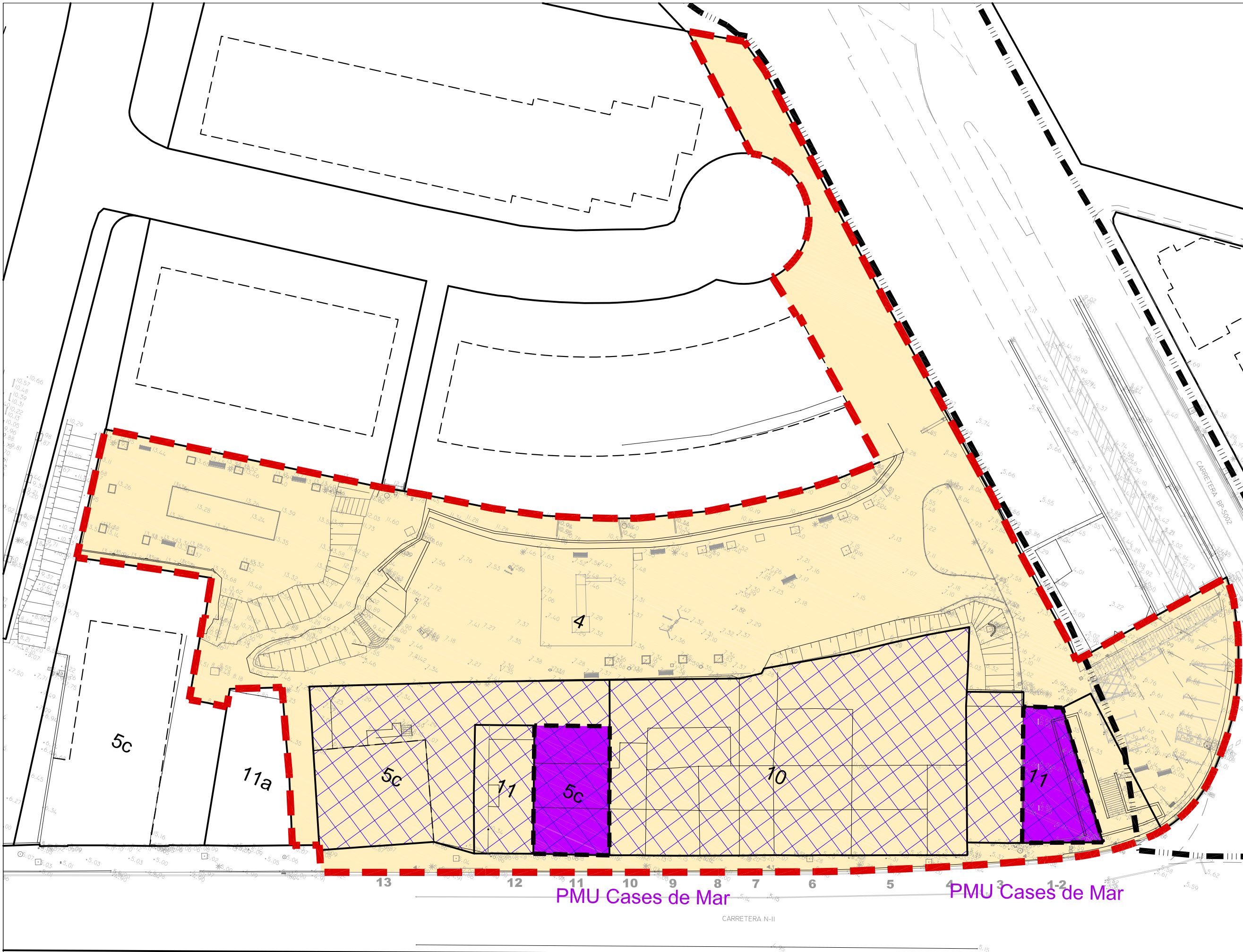
Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
Passatge de Prat de la Ribba 1, 08320 El Masnou

ORDENACIÓ GEN. 2022



-  Àmbit Modificació
-  PMU Cases de Mar
-  PE Cases de Mar



JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU per a la protecció del front tradicional de Can Targa i de les Cases de Mar. El Masnou

Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
 Passeig de Prat de la Ribba 1, 08320 El Masnou
 SECTORS DE PLANEJAMENT GEN. 2022



ANNEX 1



DICTAMEN SOBRE EL VALOR PATRIMONIAL DEL CONJUNT D'ARQUITECTURA TRADICIONAL ALELLA DE MAR AL MASNOU (MARESME)

Josep Maria Fortià, doctor arquitecte

Rosa Maria Gil Tort, historiadora

Novembre 2021

Fortià  *arquitectes*

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)

Índex

DICTAMEN SOBRE EL VALOR PATRIMONIAL DEL CONJUNT D'ARQUITECTURA TRADICIONAL ALELLA DE MAR AL MASNOU (MARESME)	1
1. Introducció	5
2. Descripció del conjunt	5
3. Memòria històrica dels edificis.	11
4. Història urbana.	16
Context històric.....	16
El nom del carrer.	17
5. Valors a emfasitzar.....	17
6. Equip redactor	18
7. Bibliografia.....	19
Annex 1. Reportatge fotogràfic.....	23
Annex 2. Cartografia històrica	33
Annex 3. Plànols.....	41

**Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)**

1. Introducció

L'objecte d'aquest dictamen és avaluar els valors arquitectònics i patrimonials del conjunt edificat conegut com "Alella de Mar", que comprèn els números 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 del carrer Camil Fabra, al municipi del Masnou, al Maresme.

Es tracta d'un conjunt de vuit cases entre mitgeres que es troben al sud-oest del municipi del Masnou, a la riba occidental de la Riera d'Alella. Els edificis tenen una altura de planta baixa i pis i conformen la façana marítima del veïnat d'Alella de Mar. Es tracta d'edificacions datades a mitjans del segle XIX, concretament construïdes entre 1844 i 1852, que conserven la morfologia originària adaptada a la funció per la qual van ser construïdes, amb algunes modificacions posteriors.

Aquest document vol establir quins són els elements del conjunt residencial que tenen valor com a patrimoni arquitectònic i que, per tant, no poden ser alterats ni modificats de forma substancial en les futures intervencions que es puguin emprendre als edificis d'aquest sector.

2. Descripció del conjunt

Com ja s'ha esmentat, els conjunt de cases d'Alella de Mar comprèn els números del 4 a l'11 del carrer Camil Fabra, del Masnou.

Les cases es situen al peu de la carretera Nacional II i de la via del tren, barreres que han separat històricament els immobles de la platja i del mar.

De l'observació del conjunt se'n desprèn un tractament acordat de les façanes i alçades, quan no una construcció coetània o amb poca diferència cronològica. Aquesta uniformitat és molt clara en la distribució de les obertures, el parament de façanes, les cornises i els acabats en general. És interessant posar en valor aquesta harmonia estètica perquè, sens dubte, repercuteix en la percepció patrimonial del conjunt. Aquesta condició comuna porta a valorar la conveniència de contemplar algun tipus de protecció que assegurï, si més no, la conservació d'una volumetria i paraments que de ser alterats, perjudicaria la qualitat visual de l'entorn.

La casa del número 4 és la primera que ens trobem des de la banda est. Es tracta d'una casa entre mitgeres d'una sola crugia amb una altura de planta



01. Imatge aèria amb la situació del conjunt. Font: ICGC.



02. Vista general del conjunt des de la platja.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)

baixa i pis. Comparteix els elements decoratius i la composició de la façana amb els números 5, 6 i 7, cosa que fa pensar en la ja exposada construcció coetània o bé un ús compartit com a hostel, que es descriurà posteriorment. La façana es compon a partir de dos eixos verticals, un eix principal a la banda oest i un de secundari a l'est. A la planta baixa, en l'eix oest, hi ha un portal amb arc rebaixat de maó i brancals de pedra.

Sobre el porta hi ha una finestra balconera de proporcions verticals amb una llosana de pedra i una barana de ferro. Comparant aquesta finestra amb les fotos històriques s'aprecia que originalment la barana era de barrots verticals de color negre, mentre que actualment la barana és blanca amb els barrots en perfil triangular. Pel que fa a la llosana de pedra, es pot observar com s'han realitzat tasques de recuperació de volum en parts que estaven malmeses. També se li ha afegit un paviment ceràmic de factura moderna.

En l'eix est hi ha una única finestra, de petites dimensions, situada en planta primera. Té un ampit motllurat al que s'hi ha afegit un revestiment ceràmic de factura moderna.

La façana es corona amb una cornisa pronunciada que l'unifica amb les cases veïnes i un acroteri. La coberta és de teula àrab amb el carener paral·lel al carrer.

Pel que fa a l'acabat de la façana, en les imatges de principis del segle XX es pot veure com el parament estava revestit amb morter de calç i pintat de color blanc, amb un senzill sòcol de color diferenciat a la part baixa.

Les cases número 5 i 6, en origen van ser construïdes com un sol immoble, tenen dues crugies cadascuna i durant molt anys van ser una fonda en el camí que unia Barcelona amb Girona i França per la costa. La seva funció ha quedat fixada en la configuració de l'immoble, especialment en la portalada, d'alçada generosa per tal de poder donar entrada a les tartanes i diligències, i en les cavallerisses de la part posterior, amb una estructura d'arcs amb grans llums, singulars, excel·lentment conservats, i d'una alçada de gairebé dos pisos, per tal d'allotjar els carruatges.

Darrere la façana principal trobem l'edifici de la fonda, a la que s'accedia per una gran porta en arc rebaixat que conduïa a un vestíbul de sostre amb volta de mocador, i d'allà a les naus posteriors amb forjat de cairats de fusta i arcs fets de maons, que sostenen parets d'obra.



03. Vista de l'extrem est del conjunt, a la banda dreta l'edifici plurifamiliar del núm. 3, seguit dels núms. 4 i 5, ja part del conjunt.



04. Vista en alçat de les cases 5 i 6 del conjunt.



05. Vista dels arcs singulars a la part posterior de la casa núm. 5.



06. Vista de l'espai d'entrada a l'hostal, amb la gran volta ceràmica i l'entrada a les cavallerisses al fons. Probablement els arcs de les parets laterals eren obertures que permetien l'accés a les cases veïnes quan el conjunt funcionava de manera unificada com a hostel.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)

Aquestes cavallerisses, que s'organitzen en dues crugies cadascuna, tenen també en les parets mitgeres obertures en arc. Aquestes obertures actualment es troben tapiades, però remetent a un ús comunal dels espais de patis semi coberts, que depassava la propietat de les dues cases. Aquestes cases corresponen a l'antiga finca, i es relaciona amb un pati comunicat amb els immobles veïns, que serien els números 4 i 7.

És interessant observar vestigis d'aquest pati compartit en la part posterior de les cases número 7, 8, 9 i 10 del carrer. Semblaria que el cobriment de les cavallerisses de la fonda hagués tancat aquests espais, tot i que durant un temps la memòria de les propietàries recorda uns passos de circulació avui cegats.

La part anterior, o zona habitable, té dues plantes, amb un sostre força alt a nivell de carrer. Per una escala lateral s'accedeix als pisos, avui transformats en habitatge particular i als quals no hem tingut accés i no podem descriure'n l'estat de conservació de les estructures històriques.

La casa número 5 té una façana més estreta i trobem una gran porta d'accés i una finestra reixada al costat esquerre. A la planta pis hi ha un balcó de llosana, amb reixa de ferro sobre l'eix de la finestra inferior i tres finestres, de mides diferents i distribució asimètrica. La més gran es situa al centre, sobre l'eix de la porta i té una reixa de forja en catxapits. Les reixes no tenen cap ornament i la decoració de la façana d'aquesta casa es limita a l'emmarcat d'obra pintat en blanc que destaca del color de la paret.

La casa es corona amb una cornisa senzilla, amb barana en forma d'acroteri que amaga el teulat a dues aigües, de teula àrab i carener paral·lel a la façana.

A l'extrem esquerra de la façana i a nivell del primer pis hi ha un rellotge de sol de factura moderna, amb la inscripció *Can Sagalés*.

Aquestes dues cases 5 i 6 tenen el cos anterior separat del posterior per un pati que retalla les dues crugies centrals de les cavallerisses, i proporciona llum i ventilació a la façana oposada al carrer, del cos destinat a habitatge.

La façana de la casa número 6, és més ampla que l'anterior i tot l'immoble repeteix la configuració del número 5, ja que fins fa molt poc temps eren una mateixa finca. Trobem igualment una gran portalada que complementaria el circuit de circulació i maniobra d'entrada i sortida dels



07. Portal d'entrada a les cavallerisses del número 6.



08. Detall de l'arc d'obra de fàbrica i de l'embigat de fusta amb llates i peces ceràmiques.



09. Vista de les façanes posteriors des del parc.



10. Vista de la zona central del conjunt, d'esquerra a dreta els núm. 9, 8, 7, 6 i 5.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)

carruatges. La porta es situa més a la banda dreta, mentre que a l'esquerra hi trobem una porta de factura moderna que pot tractar-se d'una remodelació d'una antiga finestra com la de la casa número 5. A nivell del primer pis hi ha un balcó igual amb llosana i barana de ferro i tres petites finestres situades a diferent alçada, reflex de remodelacions interiors que no ens ha estat possible estudiar. Cornisa, acroteri i teulat són iguals que a la casa anterior. Al centre de la façana hi trobem un medalló modern amb la data de S. XVIII.

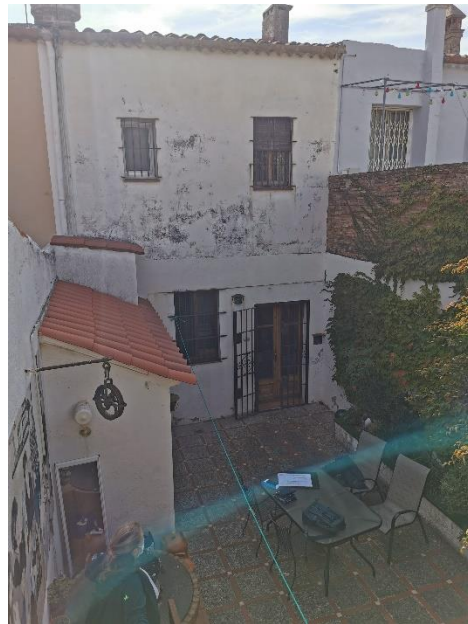
A la part baixa de la façana tant del número 5 com del número 6 hi ha un sòcol de pedra artificial que ha substituït l'antic sòcol pintat. També s'observa que les lloses dels balcons de les dues cases difereixen de les solucions originals presents encara a les cases veïnes.

A la banda posterior ambdues cases tenen les cavallerisses que arriben al límit de la parcel·la. Aquesta limita amb un espai no urbanitzat, avui parc de jocs infantil.

Pel que fa a la casa número 7, la morfologia de la façana s'inscriu dins la mateixa tipologia de les cases 4, 5 i 6, però a nivell d'interiors no hi trobem les naus amb arcs de maó de cavallerisses de les cases anteriors. La casa té una sola crugia i la part construïda té elements com parets gruixudes i voltes, que fan pensar en una construcció coetània a l'anterior. Aquesta casa té un cos en façana, igual que les altres, un pati posterior i una dependència cúbica construïda al final del pati, amb un terrat. Aquestes darreres construccions són de factura moderna. Tret d'aquesta diferència, el teulat i la volumetria són idèntics.

En façana trobem una gran porta amb arc rebaixat, amb fusteria contemporània. Al pis hi ha un balcó petit amb llosana i barana de ferro, situat en l'eix de la porta, i una petita finestra a la dreta. La façana es corona amb cornisa senzilla sense acroteri, si bé en les fotografies històriques s'observa que sí que en tenia. Pel que fa a l'acabat de façana, s'ha substituït el morter de calç original per un arrebossat de ciment amb pintura plàstica de color ocre. A la part baixa de la façana hi ha un sòcol de pedra artificial amb aparell irregular que ha substituït l'antic sòcol pintat.

La casa del número 8 és, com la resta de les cases del conjunt, una casa entre mitgeres de planta baixa i pis. Comparteix la línia de coronament amb la casa del número 7, si bé no té cornisa sinó un ràfec de tres filades de peces ceràmiques i una tortugada.



11. Vista de la façana del pati del número 7.



12. Vista de la façana del número 8.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)

Pel que fa a la façana, ha estat força modificada, si bé el fet que s'hagin conservat les proporcions verticals de les obertures fa menys evidents els canvis. La composició s'estructura a partir de dos eixos a banda est i oest. A la banda oest hi ha la porta d'entrada en planta baixa, una mica descentrada. Pel que fa a l'est, en planta baixa hi ha una finestra força allargada. Totes dues obertures tenen arcs de mig punt lleugerament rebaixats. A la planta primera hi ha dues finestres balconeres en línia amb els eixos compositius. Les finestres no tenen llosa de balcó i tenen la barana de forja decorativa integrada dins el buit de l'obertura.

Observant les fotografies del conjunt a principis del segle XX podem veure com la façana d'aquest número 8 presentava unes característiques molt similars a les façanes dels números 4 i 7, si bé en el seu cas no disposava de finestra balconera sinó que tenia una finestra en l'eix oest. S'ha modificat el revestiment de la façana i s'ha afegit un sòcol bastant elevat.

La casa del número 9 es troba actualment en desús i té les obertures tapiades, amb excepció d'una petita porta a la planta baixa.

La composició de la façana és molt similar a la de les cases 4 i 7, amb un portal amb arc rebaixat a la planta baixa, finestra balconera a sobre i una petita finestra a la banda est. En aquest cas, s'ha perdut la llosa de la balconera de la planta primera, que es pot veure en les fotografies històriques. També es pot veure com la petita porta a la banda est ja existia probablement des de la construcció de l'edifici.

El ràfec de coronament es troba uns centímetres per sobre que els de la resta de cases i presenta una solució similar a la de la casa núm. 8, amb tres filades de peces ceràmiques i tortugada.

La casa del número 10 és la que comparteix menys similituds amb la resta d'edificis del conjunt. Es tracta d'una casa entre mitgeres de planta baixa i pis, amb una altura del ràfec força inferior que el de les cases veïnes.

La composició de la façana ha estat modificada. A la banda est s'ha construït una finestra de dimensions generoses i proporcions horitzontals que ocupa el lloc de l'antic portal d'entrada. Sobre aquesta finestra encara es poden veure les traces de l'arc rebaixat que tenia el portal. L'entrada es fa per una porta a la banda est, que en un primer moment era una finestra allargada. A la planta primera hi ha dues finestres de proporcions horitzontals i de factura moderna.



13. Detall de la façana del número 8 on es veuen les obertures de planta primera i el ràfec.



14. Vista de la banda oest del conjunt. A l'extrem esquerre l'edifici en altura del número 12, seguit del números 11, 10, 9, 8 i 7.



15. Detall del ràfec de la casa número 9.



16. Façana del número 10.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)

La façana conserva el ràfec i la tortugada originals.

Per últim, la casa del número 11 es tracta també d'una casa entre mitgeres amb altura de planta baixa i pis. Ocupa dues crugies i recupera l'altura de coronament de la resta de cases del conjunt. La coberta és a dues vessants, de teula àrab i amb el carener paral·lel al carrer.

La façana es compon amb dos cossos que es corresponen a les dues crugies. A la banda oest hi ha un eix vertical amb un portal amb llinda recta a la planta baixa i una finestra amb un petit ampit ceràmic a la planta primera. Aquest cos té una porta lateral a la banda est, actualment tapat amb una porta metàl·lica. La tanca de forja del porta principal apareix ja a les fotografies històriques d'inicis del segle XX. El segon cos, situat a l'est del primer, té una composició similar. Hi ha un eix vertical a la banda oest amb un portal amb llinda recta en planta baixa i una petita finestra amb ampit motllurat en planta primera. A la banda est i en planta baixa hi ha una finestra allargada amb un ampit motllurat. La reixa d'aquesta finestra també s'ha pogut observar a les fotografies històriques.

El coronament de la façana és un ràfec senzill de dues filades de peces ceràmiques i tortugada.



17. Façana del número 11.



18. Detall de l'obertura en planta primera i del ràfec del número 11.

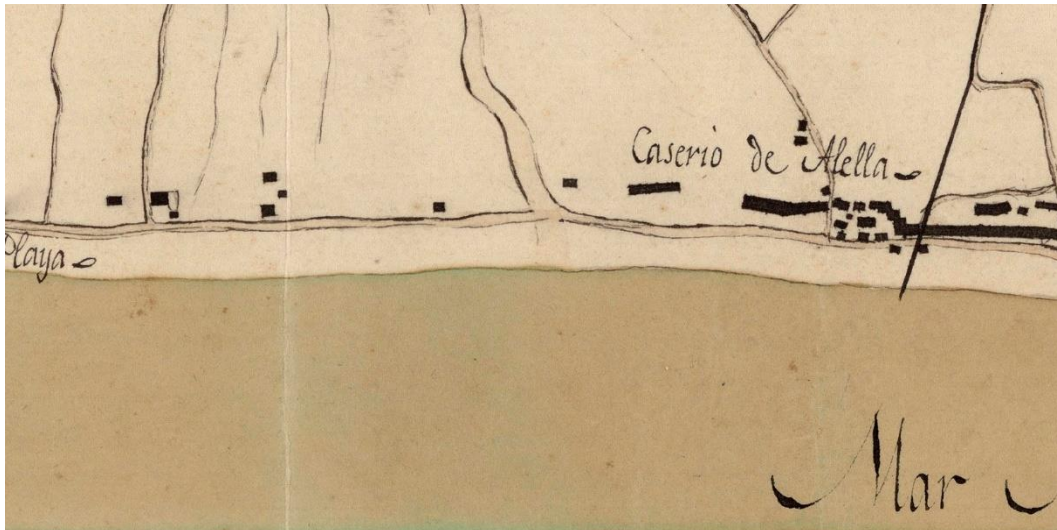
3. Memòria històrica dels edificis.

Per la memòria personal dels propietaris de la finca número 5 i 6, l'edifici era una fonda al camí de Marina que des de Barcelona anava cap al nord. Així ho documenta també la configuració de l'edifici, amb el cos de cavallerisses a la part posterior.

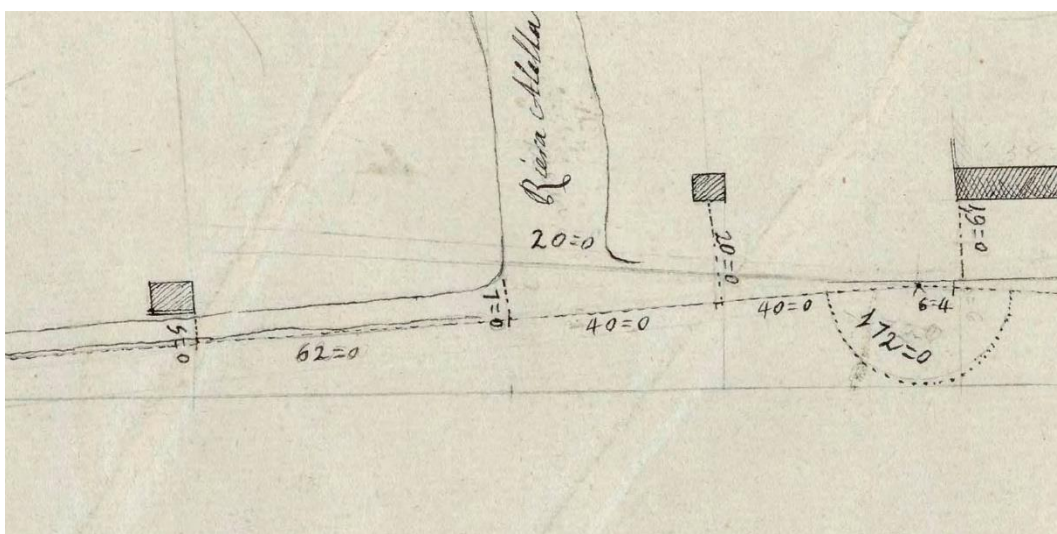
Hem recuperat un fragment aportat per Montserrat Giménez, del *Diario de los Viajes hechos en Cataluña*, de Francisco de Zamora, que fa referència als hostals que tenia El Masnou al segle XVIII, concretament el 1790:

“Llegamos al Masnou, donde comimos. En este barrio, que, como dijimos en el otro viaje, es de Tayá, hay dos mesones tan concurridos, por la comunicación de Mataró a Barcelona, que cualquiera conocerá que se acerca a una gran ciudad.”

Malgrat aquesta informació, els plànols conservats a l'Arxiu Municipal del Masnou, que daten dels anys 1822 i 1827, mostren que a la zona d'Alella de Mar hi havia únicament la masia històrica de Can Targa (s. XVI).



19. Detall del plànol realitzat per Tomàs Soler Ferrer l'any 1822 on es pot veure que únicament existia la masia de Can Targa.



20. Detall del plànol realitzat per Tomàs Soler Ferrer el mateix any 1822 on es pot veure que únicament existia la masia de Can Targa.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



21. Detall del plànol realitzat per Francesc d'Assís Soler i Mestres l'any 1827 on es manifesta la continuïtat de la situació de l'any 1822.

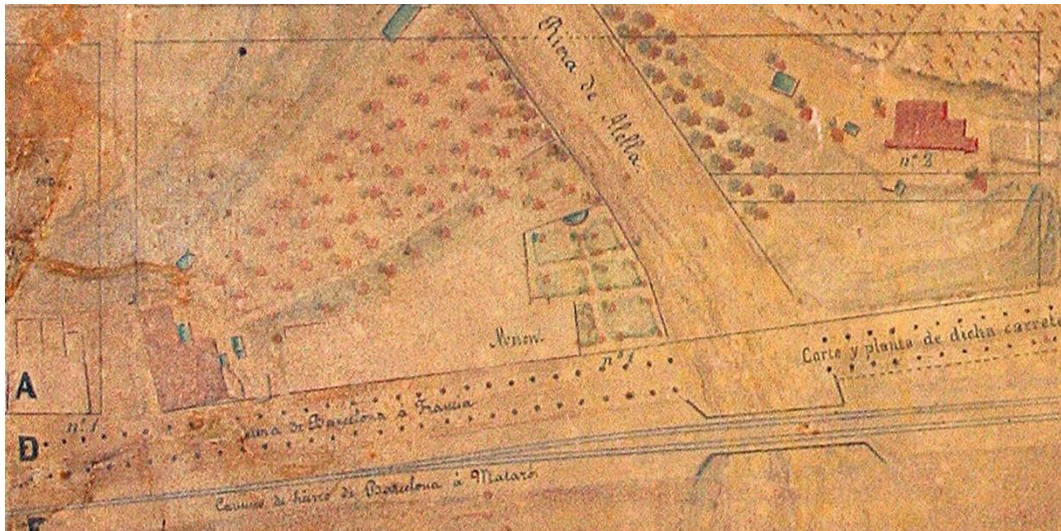
Gràcies a la informació cartogràfica de l'Arxiu Municipal del Masnou, un plànol de l'any 1844 certifica l'existència d'un *Meson de la Fuente* en aquell mateix indret. I en un altre document cartogràfic de 1852, ja es pot documentar l'existència del conjunt de cases objecte d'estudi.

Entremig, diverses llicències d'obres del fons municipal ens informen d'intervencions en aquells edificis el 1848, cosa que recolza la hipòtesi que la urbanització definitiva del conjunt data de mitjans del segle XIX.



22. Detall del plànol realitzat per Miquel Garriga i Roca l'any 1844 on es pot veure grafiat el "Mesón de la Fuente" al costat de la riera d'Alella, el primer edifici del conjunt de cases d'Alella de Mar.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



23. Detall del plànol realitzat per Miquel Garriga i Roca l'any 1847 on es torna a representar el "Mesón". L'espai en blanc al llarg del camí Ral fa pensar que possiblement les cases estaven en construcció. La llegenda indica per la lletra A: Distrito de Alella de Mar y sus dos Barrios.



24. Detall de l'escenografia incorporada al plànol de Miquel Garriga i Roca de l'any 1847. Es poden intuir les façanes del conjunt d'Alella de Mar, si bé la vista no és del tot clara.



25. Detall del plànol realitzat per Joan Soler i Mestres l'any 1852 on ja es pot apreciar tot el conjunt de cases construïdes.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



26. Detall del plànol geomètric de Jaume Pagès de l'any 1872 on es representa tot el conjunt de cases.

A partir dels inicis del segle XX tenim les primeres fotografies del conjunt de cases que ens permeten fer una idea de la configuració original del front. Podem observar que el conjunt de l'hostal presentava un tractament uniforme de la façana i la cornisa i incloïa els números 3, 4, 5, 6 i 7 del carrer Camil Fabra. El número 1 del carrer era ocupat per una casa de dimensions considerables i que no presentava relació tipològica amb la resta del conjunt. Es tractava de la casa de Miquel Vidal Bruy, guarnicioner. La parcel·la corresponent al número 2 es mantenia lliure d'edificació.

Posteriorment, probablement ja en el segle XX, l'immoble de l'Hostal va acollir un taller mecànic, probablement per evolució dels serveis prestats als carruatges, i que portava el nom de Sagalés, tal com ha quedat fixat en el medalló que trobem a la façana de la casa número 6. Una factura de 1901 situa en aquest mateix número 6 del carrer Camil Fabra, el Taller Santacana, regentat per Jaume Santacana. Per testimonis anònims semblaria que una part de l'immoble podria haver continuat com a hostal i l'altra com a taller, pel que es desprèn del testimoni recollit al perfil de Facebook *El Masnou ahir i avui*:

“Més o menys al costat del taller Santacana hi vivien els meus avis. Hi tenien un hostal i també es feien canvis amb els cavalls que anaven i venien de Barcelona. Al darrera de la casa hi havia o encara hi és un safareig o bassa gran.”



27. Fotografia dels anys 1911 - 1915, realitzada per Carles Orta.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



28. Fotografia dels anys 1910 amb tot el conjunt de cases.



29. Fotografia dels anys 1940 amb la parcel·la entre la casa de Miquel Vidal Bruy, guarnicioner (Camil Fabra, 1) i la casa de l'extrem de l'hostal (avui número 3 del carrer Camil Fabra) ja construïda.

En les imatges del conjunt preses durant la dècada de 1940 la diferència apreciable és la construcció de la casa del número 2. Amb les imatges aèries de l'any 1962 veiem com s'havia enderrocat la casa del número 3, que era la primera casa que feia part del conjunt de l'hostal.



30. Detall de la vista aèria realitzada per SACE l'any 1962 on es pot veure totes les façanes del conjunt i el buit que va deixar l'enderrocament del número 3.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



31. Detall de la vista aèria realitzada per la SACE el mateix any 1962 on es pot veure la part posterior del conjunt.

No va ser fins a una data posterior a l'any 1962 que es van enderrocar les cases dels números 1 i 2 del carrer i es va construir l'edifici que actualment ocupa el número 3. L'edifici que avui ocupa el número 12 es va aixecar probablement en una data pròxima al del número 3. Es va construir sobre uns coberts auxiliars i no va malmetre cap de les cases existents.

4. Història urbana.

Context històric.

Fins el segle XVIII els viatgers que es desplaçaven des de Barcelona cap el nord, no passaven per la costa sinó per la banda prelitoral, concretament per Hostalric, per tal d'evitar els perills del mar. El camí de Marina, també anomenat camí de la Costa i que travessava el Maresme, es va començar a freqüentar a partir d'aquesta data.

El Masnou era aleshores un veïnat de la vila de Teià, i Alella de Mar, com el seu nom indica, un barri mariner de la veïna Alella, construït prop de la desembocadura de la riera del mateix nom. També el trobem citat a la documentació com les Cases de Mar. En aquest indret hi concorria la vocació marinera del Masnou amb l'activitat vitivinícola i de conreus de secà i regadiu. La situació a la vora del camí, i més endavant de l'estació de ferrocarril de la línia MZA (Companyia dels Ferrocarrils de Madrid a Saragossa i a Alacant) va consolidar aquells edificis com una àrea de servei als viatgers i llurs mercaderies.

Alella de Mar també està documentat el segle XVIII com una zona de molins fariners i terres de conreu. Hi havia la casa pairal de Joan Sors, i dos molins fariners moguts per l'aigua de la riera d'Alella. A principis del segle XIX una finca propera al conjunt va ser adquirida per Romà Fabra, marquès del Masnou, que va aprofitar infraestructures hidràuliques dels molins per construir el llac romàntic de la finca Bell Resguard, situada a l'extrem meridional del conjunt a estudiar.

Per acabar aquest apartat recuperem un fragment recollit per Isabel Giménez de la descripció que Víctor Balaguer va fer del Masnou el 1857.

“Masnou es una especie de colonia o república de marinos, de honestas, honradas y sencillas costumbres, los cuales han ido aqui construyendo sus casas y agrupando sus viviendas, cual si quisieran vivir solo entre ellos y para ellos, como en familia, apartados de los demas pueblos y hasta de los demas oficios y carreras. Es el Masnou un pueblo de una fisonomía particular, característica. En él no viven casi sino matriculados de marina, entre los cuales se cuentan muchísimos de la clase de capitanes, pilotos y patrones de buques mercantes y que acostumbrados á la vida de mar y á largos viajes á remotos climas, se distinguen muy particularmente por su intrepidez marinera y por su inteligencia en la profesión.”

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)

El nom del carrer.

El carrer antigament era part del camí Ral i es deia oficialment Raval d'Alella, tot i que en alguns documents també es fa servir el nom carrer del Molí. A partir de 1911 es va dir carrer de Camil Fabra.

El barri s'anomenava Alella de Mar i fins l'any 1840 era part del municipi d'Alella. L'any 1840 passà d'Alella al Masnou. El Masnou per la seva banda s'havia segregat de Teià el 1825.

El 1911 el consistori va decidir dedicar aquest carrer al prohom, empresari i polític català, Camil Fabra Fontanills, amb lligams familiars amb la vila, ja que la seva mare, Camil·la Fontanills Casades, era la pubilla de Can Fontanills del Masnou.

Camil Fabra el 1860 va fundar una primera fàbrica tèxtil, que després de fusions i adquisicions va acabar constituint les indústries Fabra i Coats a Sant Andreu de Palomar, Barcelona. Entre d'altres coses, va deixar a la seva mort el 1902, un llegat per fundar l'Observatori Astronòmic Fabra. També va ser el pare de Ferran Fabra i Puig, que amb el seu germà són els titulars del Passeig de Fabra i Puig de Barcelona.

5. Valors a emfasitzar.

En general l'estat del conjunt és bo, si bé les cases de la banda de ponent (núm. 9, 10 i 11) es troben abandonades i tapiades. Es conserva la composició de les façanes sense modificacions excessives, amb excepció de les cases núm. 10 i 8, que han patit modificacions en les obertures, si bé conserven els coronaments originals. Així mateix, es conserva la línia de cornisa que unifica la pràctica totalitat dels elements, amb excepció altra vegada de la casa número 10, encara que en aquest cas es conserva el ràfec a l'altura original.

Els interiors de les cases visitades (núm. 5, 6 i 7) conserven en bon estat elements estructurals singulars i significatius, com els arcs rebaixats que configuren els espais dels patis posteriors de l'antic hostal, amb els forjats de bigues de fusta que sustenten la coberta. També es conserven voltes de rajol a la catalana als forjats intermedis de les cases.

Valors detectats:

- Front edificat que conserva majoritàriament la composició de les façanes i les altures edificades originals, donant certa sensació d'unitat.
- Continuitat de la façana marítima genuïna en un dels accessos al poble.
- Fixació material de la memòria del camí de Marina i del Masnou com a lloc de parada i fonda.
- Reforçament d'una identitat a partir d'una arquitectura tradicional homogènia i definida.

Estratègies de conservació:

- Conservació de la tipologia d'habitatge, estructura interior i composició de façanes originals en els elements del conjunt.
- Conservació de la línia de cornisa que és pràcticament uniforme en tots els elements.
- Preservació dels elements compositius i ornamentals originals com ara reixes, baranes, cornises, ampits, lloses de balcó i ràfecs.
- Manteniment i posada en valor dels espais de les antigues cavallerisses amb la seva estructura original d'arcs de maó i embigat de fusta.
- Preservació de les estructures horitzontals als habitatges: voltes a la catalana de ceràmica en planta primera i embigat de fusta o altres en planta coberta.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)

- Possible recuperació dels elements alterats i dissonants: proporcions d'obertures o obertures originals, sòcols i colors de façanes.

Per tal de dur a terme la restauració i posada en valor del conjunt es recomana la utilització de les tècniques de construcció tradicionals que presentaven els edificis originals, com són revestiments de morter de calç, fusteries de fusta i baranes de forja pintades de color fosc. També es tindran en compte altres elements tradicionals que integren les fusteries, com les persianes de corda, procurant evitar les caixes de persiana a la vista o les persianes de llibret amb porticons.

6. Equip redactor

Josep Maria Fortià Rius, Doctor arquitecte.

Rosa Maria Gil Tort, Historiadora.

Xavier Busquets Méndez, Estudiant d'arquitectura.

Fortià Arquitectes

7. Bibliografia

BALAGUER, V. (1973). Guia-Cicerone del Camino de Hierro del Este. De Barcelona a Arenys de Mar. Mataró: Rafel Dalmau. Biblioteca Popular. Caixa d'Estalvis Laietana. Edició Facsímil.

CHECA ARTASU; Martí (i altres). "Finançament local i expansió urbana: el cas de Sant Andreu de Palomar. Barcelona (1870-1885)".
<https://www.academia.edu/download/36123930/financesantandreu.pdf> [Consulta: 5/11/2021]

FERRER ALÒS, Llorenç. "El creixement demogràfic de Catalunya i un replantejament de la transició demogràfica. L'exemple del Maresme, segles XVI- XIX (I) Fulls del Museu Arxiu de Santa Maria (124) pp. 6-16

GIMÉNEZ MOLINA, Isabel La transformació del paisatge del Masnou (1849-1945). El Masnou. Ajuntament. La Roca del Xeix. Núm. 26. [2005?]

ZAMORA, Francisco de. (1973). Diario de los viajes hechos en Cataluña. Barcelona: Curial. Documents de Cultura.

Arxius consultats:

Arxiu Municipal del Masnou

Cartoteca digital de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Arxiu Fotogràfic del Centre Excursionista de Catalunya

Referència de les imatges:

Figura 01: Imatge aèria amb la situació del conjunt. ICGC amb elaboració pròpia.

Figura 02: Vista general del conjunt des de la platja. Josep Maria Fortià, 27-10-2021.

Figura 03: Vista de l'extrem est del conjunt, a la banda dreta l'edifici plurifamiliar del núm. 3, seguit dels núm. 4 i 5, ja part del conjunt. Josep Maria Fortià, 27-10-2021.

Figura 04: Vista en alçat de les cases 5 i 6 del conjunt. Josep Maria Fortià, 27-10-2021.

Figura 05: Vista dels arcs singulars a la part posterior de la casa núm. 5. Rosa Maria Gil, 27-10-2021.

Figura 06: Vista de l'espai d'entrada a l'hostal, amb la gran volta ceràmica i l'entrada a les cavallerisses al fons. Probablement els arcs de les parets laterals eren obertures que permetien l'accés a les cases veïnes quan el conjunt funcionava de manera unificada com a hostal. Rosa Maria Gil, 27-10-2021.

Figura 07: Portal d'entrada a les cavallerisses del número 6. Rosa Maria Gil, 27-10-2021.

Figura 08: Detall de l'arc d'obra de fàbrica i de l'embigat de fusta amb llates i peces ceràmiques. Rosa Maria Gil, 27-10-2021.

Figura 09: Vista de les façanes posteriors des del parc. Josep Maria Fortià, 13-05-2021.

Figura 10: Vista de la zona central del conjunt, d'esquerra a dreta els núm. 9, 8, 7, 6 i 5. Josep Maria Fortià, 27-10-2021.

Figura 11: Vista de la façana del pati del número 7. Josep Maria Fortià, 27-10-2021.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)

Figura 12: Vista de la façana del número 8. Josep Maria Fortià, 13-05-2021.

Figura 13: Detall de la façana del número 8 on es veuen les obertures de planta primera i el ràfec. Josep Maria Fortià, 13-05-2021.

Figura 14: Vista de la banda oest del conjunt. A l'extrem esquerre l'edifici en altura del número 12, seguit del números 11, 10, 9, 8 i 7. Josep Maria Fortià, 27-10-2021.

Figura 15: Detall del ràfec de la casa número 9. Josep Maria Fortià, 13-05-2021.

Figura 16: Façana del número 10. Josep Maria Fortià, 13-05-2021.

Figura 17: Façana del número 11. Josep Maria Fortià, 13-05-2021.

Figura 18: Detall de l'obertura en planta primera i del ràfec del número 11. Josep Maria Fortià, 13-05-2021.

Figura 19. Plan topografico del territorio que abrazan los terminos de Sn. Martin de Tayá, y de Sn Felio de Alella con la linea divisoria entre los mismos desde la playa del mar hasta la cumbre de la montaña.... las letras A, B, C, D para denotar la parte del término de Tayá que se propone destinar al pueblo del Masnou (1822). Tomàs Soler Ferrer. ICGC, Ajuntament del Masnou.

Figura 20. Plan topografico del territorio reunido en los terminos que abrazan los dos pueblos de Sn. Martin de Taya y de Sn. Felio de Alella con separación de las porciones de los mismos demarcadas para el nuevo termino de Sn. Pedro del Masnou... a tenor del proyecto aprobado por la Exma. Diputación Provincial y presentado por sus comisionados D. Honorato de P... y D. Tomas Soler y Ferrer en 1821 y levantado por ultimo en el corriente año Barcelona, 14 de diciembre de 1822. ICGC, Ajuntament del Masnou.

Figura 21. Plan topográfico, levantado y lavado por D. Francisco de Asís Soler, que comprende los territorios de Alella, Tayá y Masnou en la Costa Oriental de Cataluña (1827). Francesc d'Assís Soler i Mestres. ICGC, Ajuntament del Masnou.

Figura 22. Plano iconográfico del pueblo de Masnou con espresion de los nombres de las calles, plazas, yglesia y demas edificios dispuesto levantar por el Magnífico Ayuntam. Del mismo pueblo con arreglo a lo prevenido por la Escelentísima Junta de esta provincia en 9 de octubre de 1840. Barcelona, 5 abril 1844. Miquel Garriga i Roca. ICGC, Ajuntament del Masnou.

Figura 23. Escenografia é iconografia ó plano geometrico del pueblo del Masnou, con noticias historicas y estadísticas, espresando los distritos, barrios, calles, plazas, yglesias, hermitas, edificios del comun y rurales, mandados dibujar por el Mag.co Ayuntamiento del mismo pueblo conforme a lo prevenido en 10 noviembre de 1846 à consecuencia de la real Orden de 25 de julio del propio año, que manda se arreglen a la escala de 1 por 1 250 / Miguel Garriga y Roca, arquitecto. Barcelona, 30 de mayo de 1847. Miquel Garriga i Roca. ICGC, Ajuntament del Masnou.

Figura 24. Escenografia é iconografia ó plano geometrico del pueblo del Masnou, con noticias historicas y estadísticas, espresando los distritos, barrios, calles, plazas, yglesias, hermitas, edificios del comun y rurales, mandados dibujar por el Mag.co Ayuntamiento del mismo pueblo conforme a lo prevenido en 10 noviembre de 1846 à consecuencia de la real Orden de 25 de julio del propio año, que manda se arreglen a la escala de 1 por 1 250 / Miguel Garriga y Roca, arquitecto. Barcelona, 30 de mayo de 1847. Miquel Garriga i Roca. ICGC, Ajuntament del Masnou.

Figura 25. Plano geométrico del termino jurisdiccional del Masnou : según la ultima demarcación / el arquitecto de la Demarcacion Juan Soler y Mestres (1852). Joan Soler i Mestres. ICGC, Ajuntament del Masnou.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)

Figura 26. Plànol geomètric (1872). Jaume Pagès. Arxiu Municipal del Masnou

Figura 27. Masnou. Calle de Camilo Fabra (1911-1915). Carles Orta. Arxiu Municipal del Masnou.

Figura 28. Masnou. Riera de Alella (1910-1920). Desconegut. Arxiu Municipal del Masnou.

Figura 29. Sense títol (1940-1950). Desconegut. Arxiu Municipal del Masnou.

Figura 30. Carrer Amadeu I (1962). SACE (Servicios Aéreos Comerciales Españoles); Rodríguez Escalona, Carlos. ICGC.

Figura 31. Carrer Camil Fabra (1962). SACE (Servicios Aéreos Comerciales Españoles); Rodríguez Escalona, Carlos. ICGC.

**Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)**

**Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)**

Annex 1. Reportatge fotogràfic

**Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)**

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



Vista general del conjunt.



Vista de l'extrem oest.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



Vista de l'extrem oest.



Vista de la part central del conjunt

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



Vista de l'extrem est del conjunt.



Vista de les façanes posteriors.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



Vista de les antigues cavallerisses de l'hostal, a la casa núm. 5



Vista de les antigues cavallerisses de l'hostal, a la casa núm. 5

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



Detall de la volta a l'entrada de la casa núm. 5.



Vista des de l'interior de les cavallerisses cap a l'exterior.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



Entrada a l'habitatge des de les antigues cavallerisses, casa núm. 6.



Detall d'una pica.



Detall de l'arc de fàbrica i de l'embigat de fusta.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



Arcs actualment tapiats



Vista de la porta d'entrada a les cavallerisses.

**Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)**

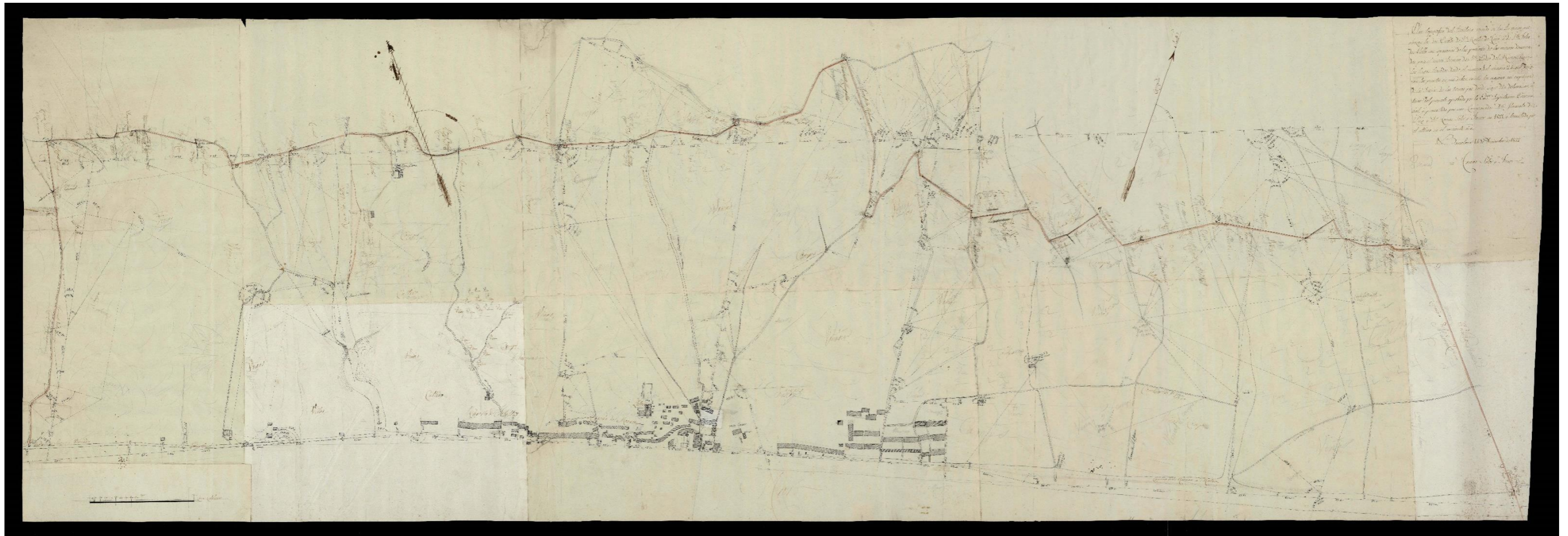
**Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)**

Annex 2. Cartografia històrica

**Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)**



Plan topografico del territorio que abrazan los terminos de Sn. Martin de Tayá, y de Sn Felio de Alella con la linea divisoria entre los mismos desde la playa del mar hasta la cumbre de la montaña.... las letras A, B, C, D para denotar la parte del término de Tayá que se propone destinar al pueblo del Masnou (1822). Tomàs Soler Ferrer. ICGC, Ajuntament del Masnou.



Plan topografico del territorio reunido en los terminos que abrazan los dos pueblos de Sn. Martin de Taya y de Sn. Felio de Alella con separación de las porciones de los mismos demarcadas para el nuevo termino de Sn. Pedro del Masnou... a tenor del proyecto aprobado por la Exma. Diputación Provincial y presentado por sus comisionados D. Honorato de P... y D. Tomas Soler y Ferrer en 1821 y levantado por ultimo en el corriente año Barcelona, 14 de diciembre de 1822. ICGC, Ajuntament del Masnou.



Plan topogràfic, levantado y lavado por D. Francisco de Asís Soler, que comprende los territorios de Alella, Tayá y Masnou en la Costa Oriental de Cataluña (1827). Francesc d'Assís Soler i Mestres. ICGC, Ajuntament del Masnou.



Plano iconográfico del pueblo de Masnou con espression de los nombres de las calles, plazas, yglesia y demas edificios dispuesto levantar por el Magnífico Ayuntamiento. Del mismo pueblo con arreglo a lo prevenido por la Esceletisima Junta de esta provincia en 9 de octubre de 1840. Barcelona, 5 abril 1844. Miquel Garriga i Roca. ICGC, Ajuntament del Masnou.

Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar al Masnou (Maresme)



Escenografía é iconografía ó plano geometrico del pueblo del Masnou, con noticias historicas y estadísticas, espresando los distritos, barrios, calles, plazas, yglesias, hermitas, edificios del comun y rurales, mandados dibujar por el Mag.co Ayuntamiento del mismo pueblo conforme a lo prevenido en 10 noviembre de 1846 à consecuencia de la real Orden de 25 de julio del propio año, que manda se arreglen a la escala de 1 por 1 250 / Miguel Garriga y Roca, arquitecto. Barcelona, 30 de mayo de 1847. Miquel Garriga i Roca. ICGC, Ajuntament del Masnou.



Plano geométrico del termino jurisdiccional del Masnou : según la ultima demarcación / el arquitecto de la Demarcacion Juan Soler y Mestres (1852). Joan Soler i Mestres. ICGC, Ajuntament del Masnou.

**Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)**

Annex 3. Plànols

**Dictamen sobre el valor patrimonial del conjunt d'arquitectura tradicional d'Alella de Mar
al Masnou (Maresme)**





12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

Carrer Camil Fabra

El barri d'Alella de Mar es va configurar entre els anys 1844 i 1852 a partir d'un primer hostel situat al peu del camí Ral entre Barcelona i França. Es desconeix l'autor dels edificis, que comparteixen una sèrie de trets tipològics i compositius comuns.

La tipologia implantada va ser la casa de cos de planta baixa i pis, amb una amplada d'uns 6 metres i amb la façana composta a partir de dos eixos: un porta amb arc rebaixat a la planta baixa i una finestra balconera en planta primera en l'eix principal i una petita finestra lateral en l'eix secundari.

A causa de l'ús diferenciat com a hostel d'algunes de les cases del conjunt, aquest primer esquema presenta algunes variacions, com la unió de més d'una crugia per tal d'agrupar les diferents cases i tenir una major superfície o la construcció de grans portals per permetre el pas de carruatges al pati posterior de l'edifici.

