

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
SOL·LICITUD DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL REDACTAT DELS ARTICLES
1.3.5 i 1.3.6, AMB DEFINICIÓ DE FRANGES COMPOSITIVES A LA COBERTA

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE PATRIMONI (PEPP-3)

Edifici c/ BARCELONA 17, 08320 - EL MASNOU

INTRODUCCIÓ

El Pla Especial de Protecció de Patrimoni (PEPP-3) vigent, com a part i en desenvolupament del Pla General Municipal del Masnou, va ser redactat el 3 d'abril 2.001 per l'arquitecte Santiago Manen i Prat, pel seu client i promotor LOKE BERLINER SL, amb visat del CoAC núm. 20000025253. Es refereix a la protecció de la totalitat de l'edifici existent, un edifici unifamiliar catalogat del municipi de El Masnou (DP 08320), ubicat al c/ Barcelona 17 (Camí Ral o N-II). Es va redactar per regular el projecte de reforma i la promoció de divisió per a 5 habitatges. El seu text refós va ser aprovat al juny 2.001 per la Direcció General d'Urbanisme, Generalitat de Catalunya. (L'obra de reforma i divisió va finalitzar al 2.005).

La zonificació urbanística actual es la clau "10": Casc Antic, subzona casc antic genèric.

ANTECEDENTS

La comunitat acordà presentar una modificació puntual al redactat del planejament per tal de poder aclarir l'estat actual d'unes instal·lacions existents, però sobretot, i entre altres, per afrontar futures millores a la coberta comunitària, p. ex. amb la instal·lació de panells solars, millores o instal·lar equips tècnics, millorar l'aïllament de les vessants de la teulada, etc..., que el redactat actual de protecció de patrimoni impossibilita, des de ara fa uns 22 anys.

L'article 1.3.5 del PEPP-3 diu textualment:

(sic) **"1.3.5 PROTECCIÓN DEL EXTERIOR DEL EDIFICIO**

Tanto en lo que se refiere a la fachada principal como a cubierta, no se permitirás (sic) ningún tipo de intervención que altere los elementos arquitectónicos y decorativos, ni las aberturas existentes, por lo tanto, ser (sic) entiende, que la única intervención posible de la fachada principal será la restauración y restitución de los elementos originales. ..."

L'article següent, l'1.3.6, diu textualment:

(sic) **"1.3.6 PROTECCIÓN DEL INTERIOR DEL EDIFICIO**

... En referencia a los elementos técnicos de tipo industrial tal como aparatos de aire acondicionado, chimeneas de ventilación o de humos, antenas etc., que puedan ser necesarios para una edificación moderna, todos estos elementos, se situaran en el patio."

La coberta original, protegida pel PEPP-3, no existeix, perquè l'actual coberta va ser modificada en la seva totalitat, i aixecada, durant les obres de reforma (2001-2005). A més, inclou finestres de teulat, antenes, xemeneies i equips d'aire condicionat que, segons l'article 1.3.6. del PEPP-3, haurien d'haver sigut instal·lats al pati, i no a la coberta. Aquesta realitat, necessitats de millora i adaptació d'habitabilitat i salubritat, o permetre incorporar noves necessitats o tecnologies de darrera generació, ..., no son admesos normativament amb l'actual redactat dels 2 articles del PEPP-3 del 2.001, massa indeterminats.

Segons l'art.97 del TRULC 1/2010 cal justificar i raonar la necessitat i conveniència de la modificació del planejament:

1. Aquests 2 articles impedeixen, en l'actualitat, qualsevol millora o instal·lació a la coberta i invaliden la "legalitat" de totes les instal·lacions existents a la coberta comunitària de l'edifici, des de la reforma i divisió del 2.005, així com haver pujat l'alçada de la coberta originària, en fer-la nova en la seva totalitat per habilitar un espai sota coberta pels 2 àtics de la planta segona, convertint al PPEP-3 en un document obsolet.
2. El present escrit de sol·licitud de modificació puntual del PEPP-3 (articles 1.3.5 i 1.3.6) es redacta per resoldre aquest greuge i posar ordre en un element comunitari i privat, d'un edifici protegit per Patrimoni, que té un impacte visual al Passeig de la Vila i a la façana edificada de la N-II, alhora que millorant l'habitabilitat i salubritat, incorporant "estèticament" noves tecnologies, necessitats i elements en aquesta coberta de l'entorn urbà i paisatge del Masnou.

PROMOTOR

Aquesta sol·licitud de modificació puntual al PEPP-3 la presenten els veïns i veïnes de la finca, conjuntament, a través del seu representant de la comunitat de propietaris i administradora.

La Comunitat de Propietaris de l'edifici del c/ Barcelona, núm. 17 (██████████), amb Na Marta Segura al capdavant com a presidenta, n'és la titular, però actua davant de l'administració Na MONTSERRAT MACIÀ CAÑETE (Finques Macià), amb NIF núm. ██████████ resident a ██████████, en nom i representació del titular, com a administradora de la finca.

TÈCNIC REDACTOR

Aquesta sol·licitud de modificació la redacta l'arquitecte J. Pablo Salazar Rückauer, col·legiat al CoAC amb el núm. 16.794, ██████████, resident a El Masnou, c/ Jaume I, 25 (casa), email: jpsalazar@bauwerk.es i Tm 670011814.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL REDACTAT DELS ARTICLES 1.3.5 I 1.3.6

De cara a resoldre els impediments que el redactat actual dels 2 articles esmentats imposa, cal modificar-los puntualment amb un nou text, i afegir unes matisacions:

L'article 1.3.5 del PEPP-3 diu, ara, textualment:

(sic) **“1.3.5 PROTECCIÓN DEL EXTERIOR DEL EDIFICIO**

Tanto en lo que se refiere a la fachada principal como a cubierta, no se permitirás (sic) ningún tipo de intervención que altere los elementos arquitectónicos y decorativos, ni las aberturas existentes, por lo tanto, ser (sic) entiende, que la única intervención posible de la fachada principal será la restauración y restitución de los elementos originales.

Solo se permitira cambiar el sentido de las aberturas de aquellas puertas y ventanas que sean necesarias con el objeto de cumplir las medidas de Seguridad establecidas por la vigente Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección contra incendios en los Edificios. NBE_CPI96.”

REDACTAT DEFINITIU PROPOSAT per l'article 1.3.5:

1.3.5 PROTECCIÓN DEL EXTERIOR DEL EDIFICIO

~~Tanto en~~ En lo que se refiere a la fachada principal ~~como a cubierta~~, no se ~~permitirás~~ permitirá ningún tipo de intervención que altere los elementos arquitectónicos y decorativos, ni las aberturas existentes, por lo tanto, ~~ser~~ se entiende, que la única intervención posible de la fachada principal será la restauración y restitución de los elementos originales.

~~Solo~~ Sólo se ~~permitira~~ permitirá cambiar el sentido de las aberturas de aquellas puertas y ventanas que sean necesarias con el objeto de cumplir las medidas de Seguridad establecidas por la ~~normativa~~ vigente ~~Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección contra incendios en los Edificios. NBE_CPI96.”~~

La cubierta del edificio a dos aguas, mantendrá su geometría, materiales y las pendientes existentes. Admite su aislamiento y la instalación de elementos técnicos, de salubridad y de habitabilidad necesarios, que no contravengan la normativa correspondiente.

El redactat de l'article 1.3.6 del PEPP-3 diu, ara, textualment:

(sic) **“1.3.6 PROTECCIÓN DEL INTERIOR DEL EDIFICIO**

Los elementos a proteger del interior del edificio serán todos los pavimentos, el lavadero, los arrimaderos de "Rajola vitrificada" y carpintería interior. En estos elementos el grado de intervención se limitará a la restauración de los mismos.

Asimismo se respetarán las paredes de carga así como la situación de la escalera.

En referencia a los elementos técnicos de tipo industrial tal como aparatos de aire acondicionado, chimeneas de ventilación o de humos, antenas etc., que puedan ser necesarios para una edificación moderna, todos estos elementos, se situaran en el patio posterior de manera que no distorsionen el carácter espacial de este.”

REDACTAT DEFINITIU PROPOSAT per l'article 1.3.6:

1.3.6 PROTECCIÓN DEL INTERIOR DEL EDIFICIO

Los elementos a proteger del interior del edificio serán todos los pavimentos, el lavadero, los arrimaderos de "Rrajola vitrificada" y carpintería interior. En estos elementos el grado de intervención se limitará a la restauración de los mismos.

Asimismo Así mismo se respetarán las paredes de carga, así como la situación de la escalera.

En referencia a los elementos técnicos de tipo industrial tal como aparatos de aire acondicionado, chimeneas de ventilación o de humos, antenas etc., que puedan ser necesarios para una edificación moderna, todos estos elementos, se situaran **en la cubierta**, o en el patio posterior, de manera que no distorsionen el carácter espacial de **esteos**.”

De cara a l'ordenació de la coberta, i a la imatge patrimonial de la mateixa des de l'espai públic, caldria especificar i afegir els següents nous articles d'ordenació per complementar l'article 1.3.6, ara modificat:

Article 1.3.6.1 – PLA PARAL·LEL VIRTUAL

Els elements instal·lats a la coberta ho hauran de fer en les mateixes condicions normatives generals, o establertes al municipi, per sota d'un pla virtual paral·lel al pla de la coberta existent, a $+10 < H < +30$ cm, sense cobrir el carener, separat dels ràfecs de les façanes, dels laterals mitgers i del carener una distància igual a l'alçada a la que s'hagi definit el pla virtual (sense ultrapassar els murets de remat de la coberta).

Quedarien fora d'aquesta limitació les antenes i torretes, parallamps, xemeneies i els remats arquitectònics decoratius.

Article 1.3.6.2 – FRANGES DE COMPOSICIÓ

Per ordenar els elements existents a la coberta, amb els nous, es defineixen de 2 tipus:

- 1) **FRANGES CONTÍNUES (FC)**: definides a la part inferior dels 2 vessants de la coberta, per donar continuïtat compositiva a “franjes” d'elements seriatos (p. ex. panells fotovoltaics)
- 2) **FRANGES DISCONTÍNUES (FD) o MIXTES**: definides a la part superior dels 2 vessants de la coberta, on es combinen els elements arquitectònics i constructius existents amb altres possibles de nous.

La combinació de diferents tipus d'instal·lacions a la coberta es realitzarà en aquestes franges compostives, d'aproximadament 2m d'amplada, en el sentit longitudinal i per cada vessant. Aquestes franges defineixen un nou ordre compostiu de la coberta de l'edifici.

En l'evolució dels futurs sistemes/instal·lacions s'integraran a la coberta seguint aquests criteris generals compostius i els particulars, següents:

Article 1.3.6.2a – 2x PATIS LATERALS (ventilació-llum-rentat-safareig-estenedor roba-màquines)
Les 2 entitats àtic de l'edifici, mantenint la geometria actual de les 2 mitgeres, poden realitzar un pati lateral exterior, de superfície menor de 5 m², amb amplada interior en paral·lel a la mitgera igual o inferior a 1,20m. L'ampit resultant (amb la coberta) no ha de ser inferior a H=1,50m. Es mantindran les biguetes del sostre estructural de la coberta de l'edifici, enderrocant els revoltos o cassetons ceràmics, refent els elements que s'hagin vist afectats. Tant les parets, com el terra i les biguetes, s'han d'impermeabilitzar, preveient pendents i un desguàs pluvial (bunera amb sífó) al terra, connectat a la xarxa d'evacuació del propi habitatge.

Els equips exteriors d'ACt dels 2 àtics es troben a la coberta de l'edifici, i no pas al pati com especifica l'article 1.3.6 del PEPP-3. Quan s'executin patis, s'hauran de reubicar forçosament dins d'aquest nou espai, aquestes màquines d'ACt, refent la coberta i traient les plataformes existents (si cal, amb teules iguals que les existents).

Article 1.3.6.2b – 1x FINESTRA DE TEULADA (ventilació i llum)

No s'admeten en entendre que cada habitatge ja disposa d'una o de dues.
Les existents, per tant, queden automàticament reconegudes.

Article 1.3.6.2c – PANELLS SOLARS TÈRMICS O FOTOVOLTAICS (producció i autoconsum d'energia)

S'admeten i es recomana la seva instal·lació com a foment de les energies renovables per l'autoconsum. S'ubicaran únicament a les zones "FC", en franges senceres per sota del pla virtual definit. Quan la tecnologia ho permeti, s'intentarà que siguin d'un color semblant al de les teules ceràmiques.

Article 1.3.6.2d – XEMENEIES

En compliment de la normativa sectorial municipal, les noves xemeneies necessàries es regiran per aquesta normativa.

Les existents queden automàticament reconegudes.

Article 1.3.6.2e – UNITATS EXTERIORS D'INSTAL·LACIONS I ALTRI EQUIPAMENT

No s'admet la seva instal·lació a la coberta de l'edifici.

Article 1.3.6.2f - ANTENES

En compliment de la normativa vigent hi ha d'haver una instal·lació comuna de TCM. Respondrà, equilibradament, a les necessitats tècniques i estètiques o patrimonials. S'intentarà evitar l'existència de "vents", cables o tirants de fixació en la mesura de lo possible. Els cablejats de la instal·lació, a les diferents entitats, NO poden discórrer vistos per la coberta ni per les façanes, sinó dins de la instal·lació comuna interior.

**IMPORTANT: No s'admeten altres antenes, com ara de radioaficionat particular (per la seva envergadura), parabòliques o de companyies.
Les existents queden automàticament reconegudes.**

Article 1.3.6.2g – SORTIDA/ACCÈS A LA COBERTA

Si fos necessària una sortida de manteniment comunitària des del replà de la última planta, aquesta serà prefabricada, telescòpica i integrable en el pla de la coberta dins de la franja de finestres de teulada "FD" i, com aquestes, no ultrapassarà del pla virtual definit.

Article 1.3.6.2h – LINIA DE VIDA A LA COBERTA

La instal·lació d'una línia de vida serà paral·lela al carener.

Article 1.3.6.2i – BADALOT D'ESCALA o D'ELEVADOR

No s'admet.

NOTA FINAL: Aquest redactat de la modificació puntual del PEPP-3 han estat acordats per la comunitat i, en ser aprovada la modificació, formarien part dels Estatuts Comunitaris.

El redactat de la modificació puntual del PEPP-3 es veu complementat amb una documentació gràfica de 5 plànols: **A101: EMPLAÇAMENT, A102: PLANTA COBERTA, A103: SECCIÓ I VISTA, A104: FRANGES TEULAT**

Redactat al Masnou, 03 de març 2.023, als efectes oportuns.

(Son 11 fulls en DinA4 (6 de text, 4 de fotografies i un document) i 4 plànols en DinA3)

EC-
Ciudadania

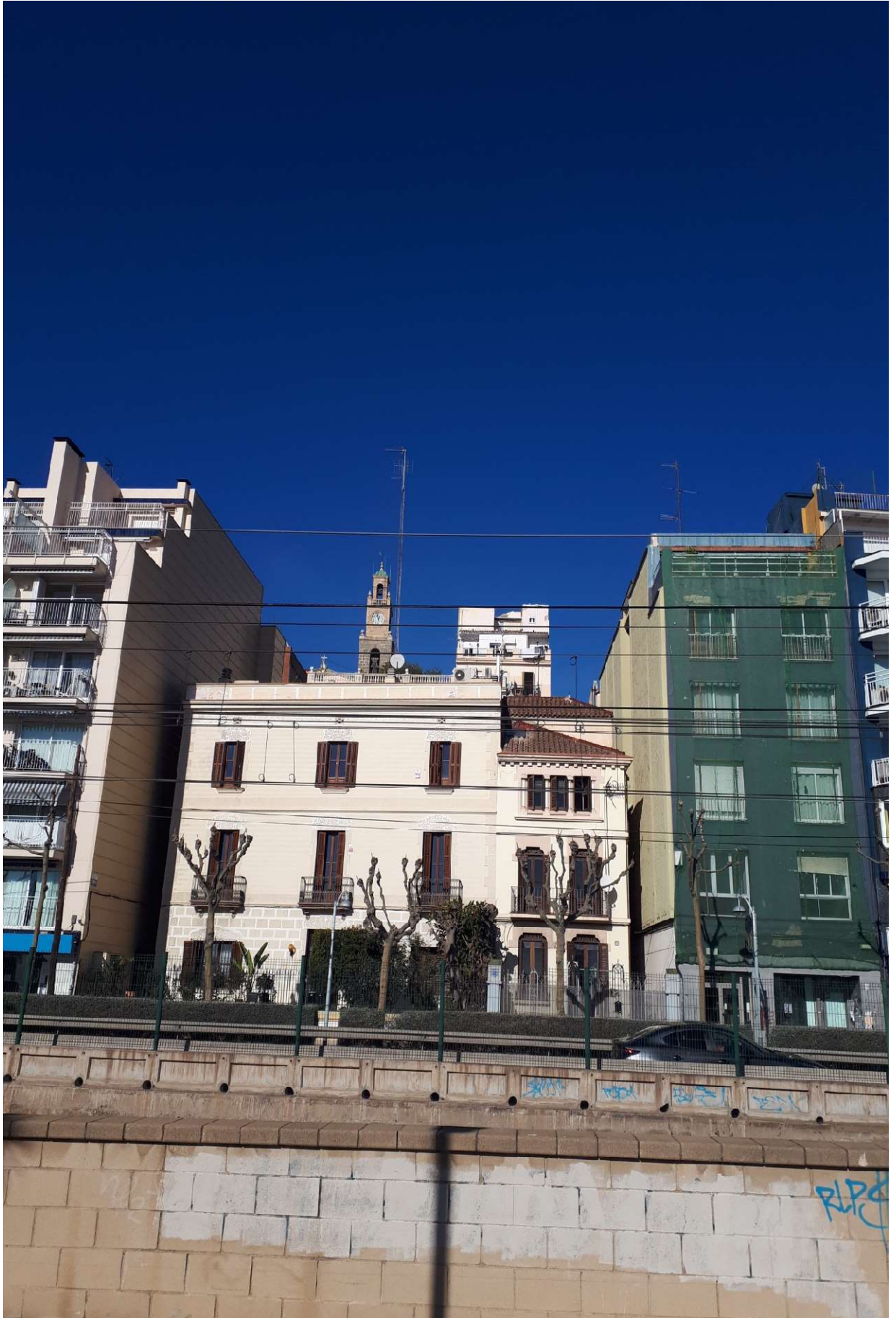
Firmante digital-EC-Ciudadania
DN:CN=FERMIN JUAN PABLO SALAZAR
RÜCKAUER
SERIALNUMBER=IDCES-14924114N,
G=FERMIN JUAN PABLO, SN=SALAZAR
RÜCKAUER, C=ES
Fecha: 2024.01.10
20:07:22 +01:00

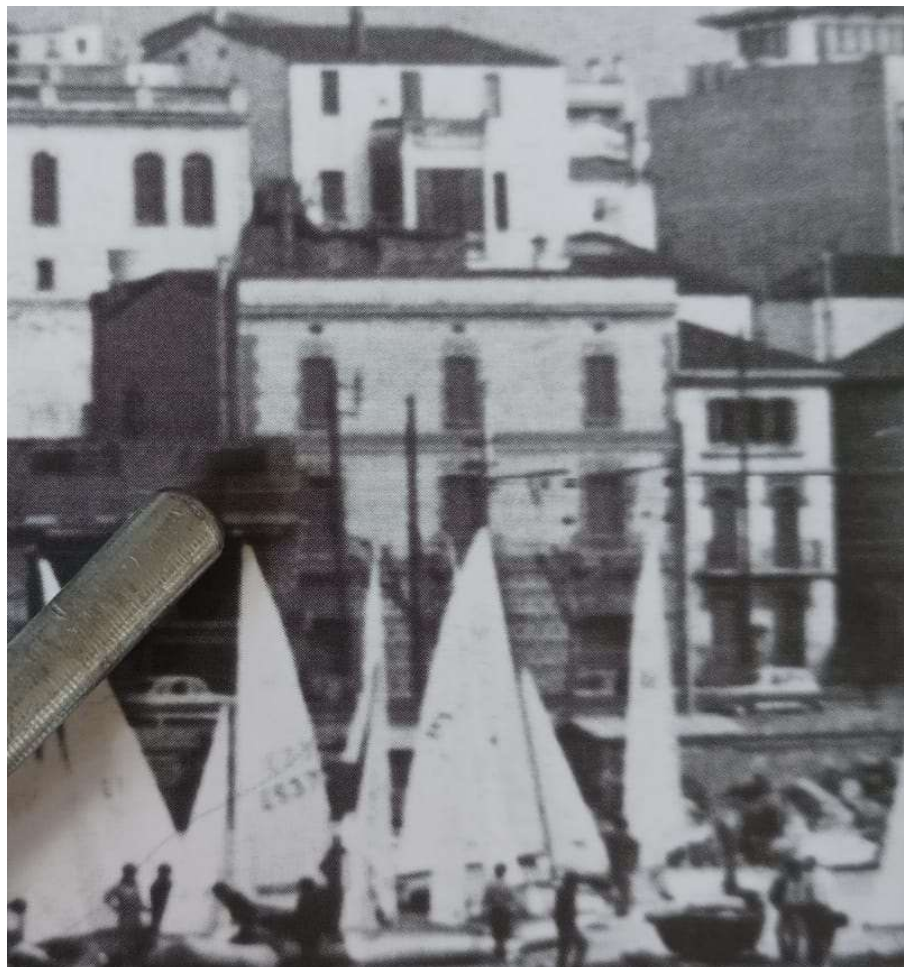
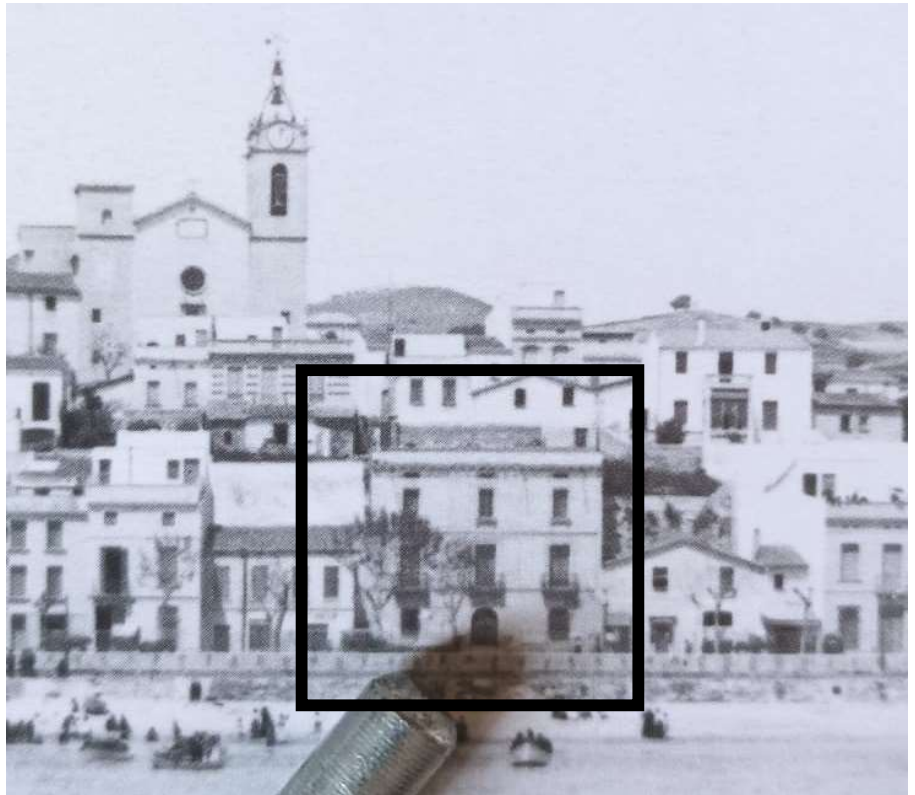
Sgt.: J. Pablo Salazar Rückauer, arqte

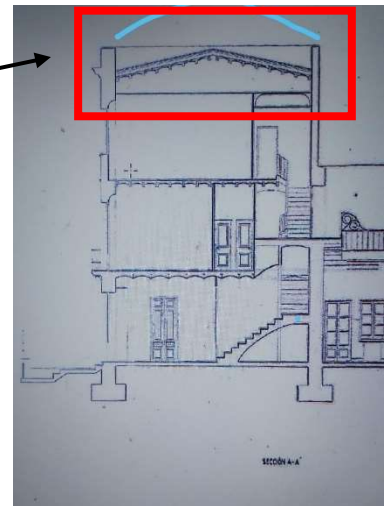
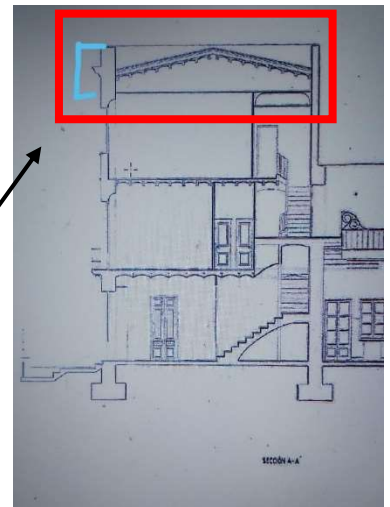
b a u w e r k

S'adjunten un seguit de fotografies, actuals i històriques (4 pàgines següents):









COMUNITAT DE PROPIETARIS BARCELONA 17
NIF [REDACTED]
EL MASNOU

Mataró, 24 de febrer de 2023

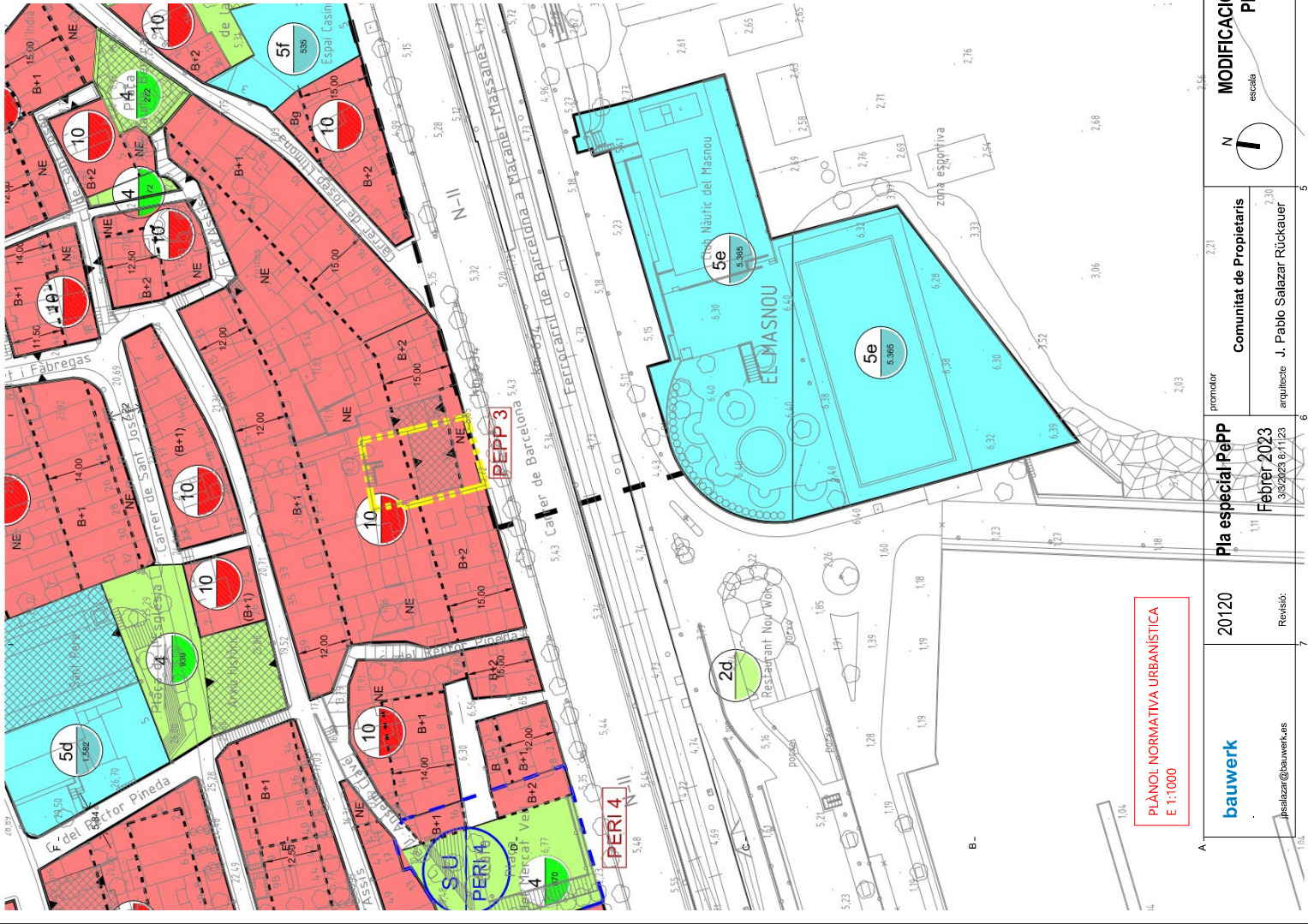
PABLO SALAZAR
NIF [REDACTED]
EL MASNOU

Informem que la Comunitat de Propietaris del carrer Barcelona 17 de El Masnou, està d'acord amb les últimes peticions de l'Arquitecte Municipal, per la modificació puntual del PEPP-3 i actualitzar la documentació gràfica i escrita lliurada.

Atentament,

Marta Segura Malavez
DNI [REDACTED]





EMPLAÇAMENT
E 1:1000

bauwerk
jsalazar@bauwerk.es

20120

Pla especial Pepp

Comunitat de Propietaris

escalera

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI PEPP-3
De l'edifici del c/ Barcelona 17, 08320 El Masnou

EMPLAÇAMENT
PLÀNOL NORMATIVA

BAR17

EMPLAÇAMENT
C/ Barcelona 17, El Masnou

A101



EMPLAÇAMENT
E 1:1000

bauwerk
jsalazar@bauwerk.es

20120

Pla especial Pepp

Comunitat de Propietaris

escalera

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI PEPP-3
De l'edifici del c/ Barcelona 17, 08320 El Masnou

EMPLAÇAMENT
PLÀNOL NORMATIVA

BAR17

EMPLAÇAMENT
C/ Barcelona 17, El Masnou

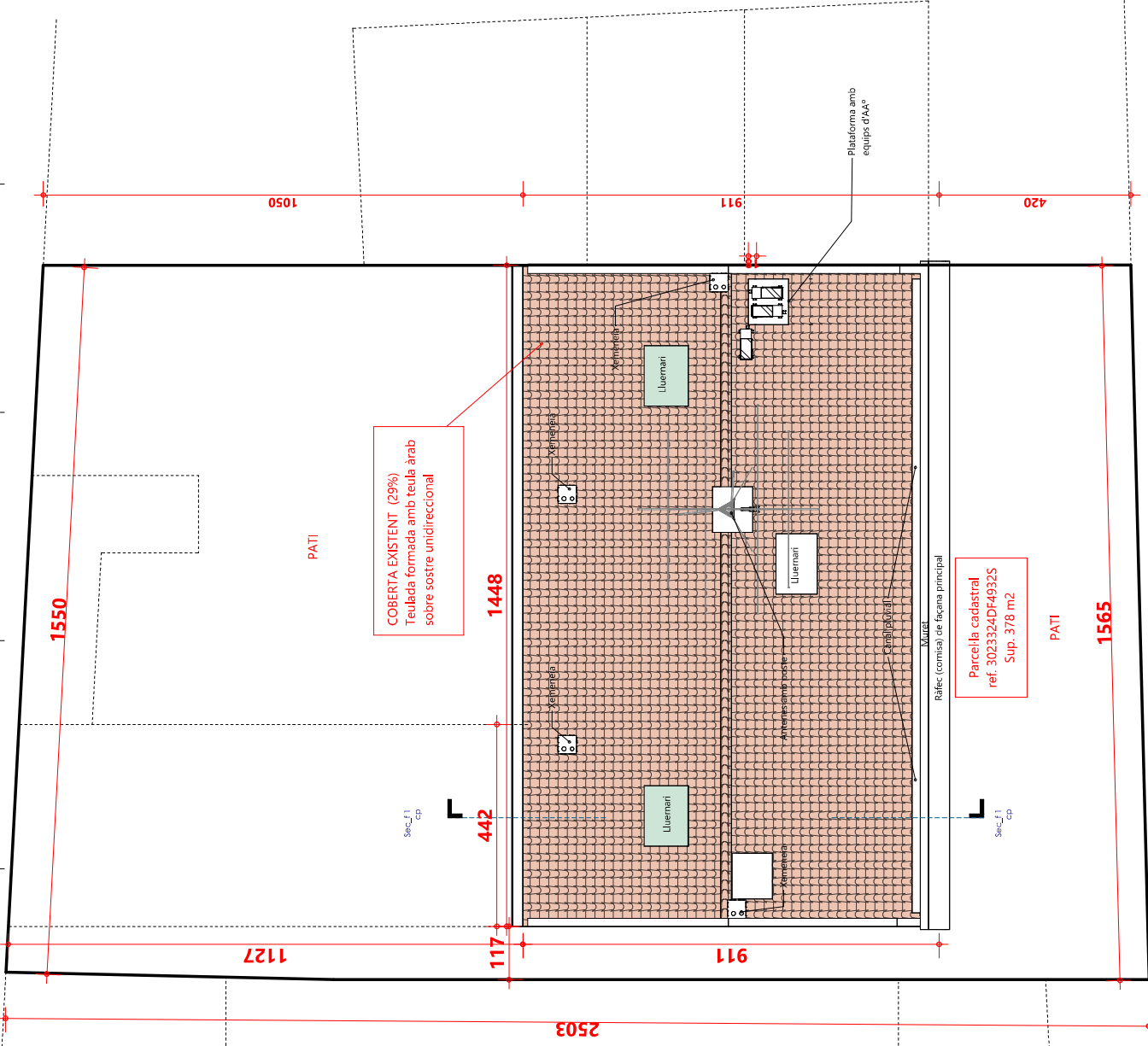
A101



VISTA AÈRIA DE LA COBERTA DEL CARRER BARCELONA 17



FAÇANA CARRER BARCELONA 17 (N-II)



 albert@bauwerk.cat	20120 Pla especial PePP	promotor Comunitat de Propietaris	N 	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI PEPP-3 escala 1 : 100	PLANTA COBERTA C/ Barcelona 17, El Masnou
	Revisió: Febrer, 2023 3/3/2023 8.11.24	arquitecte J. Pablo Salazar Rückauer	N - II c/ Barcelona, 17	De l'edifici del c/ Barcelona 17, 08320 El Masnou	BAR17
					A102

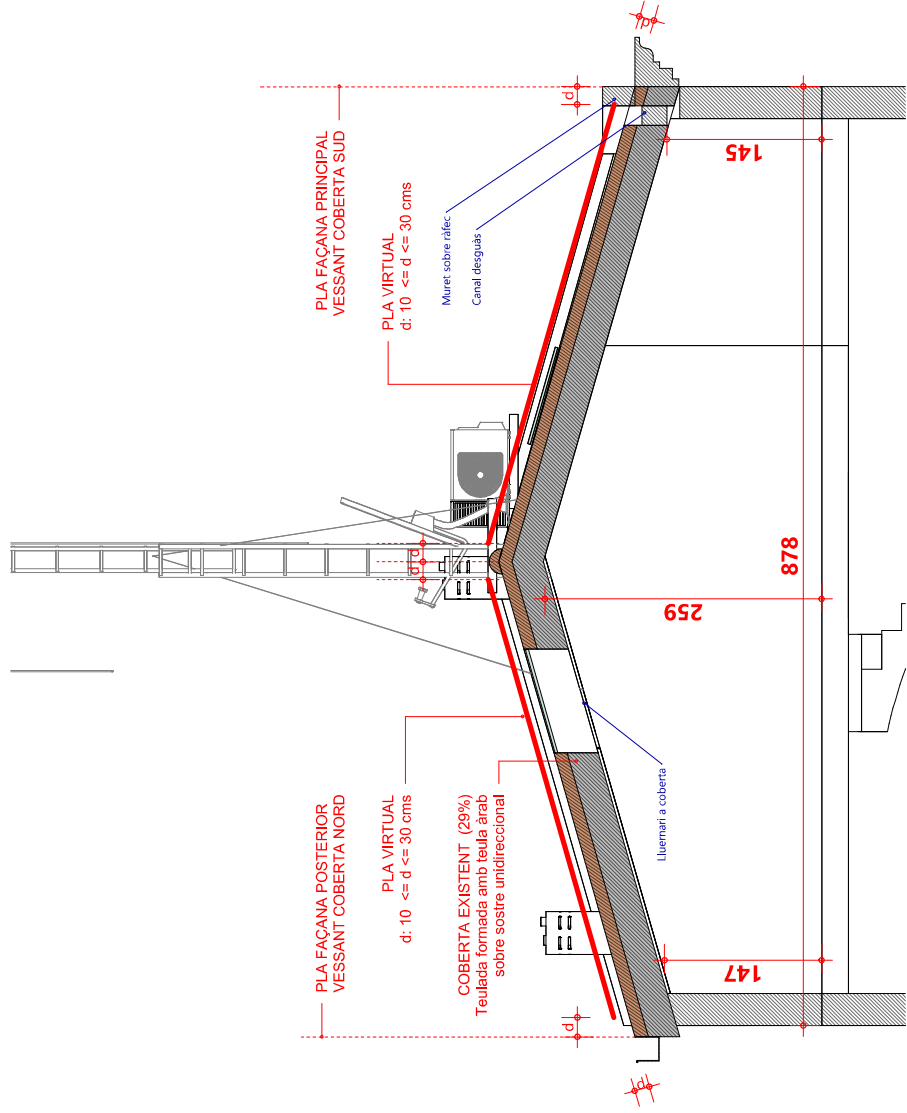
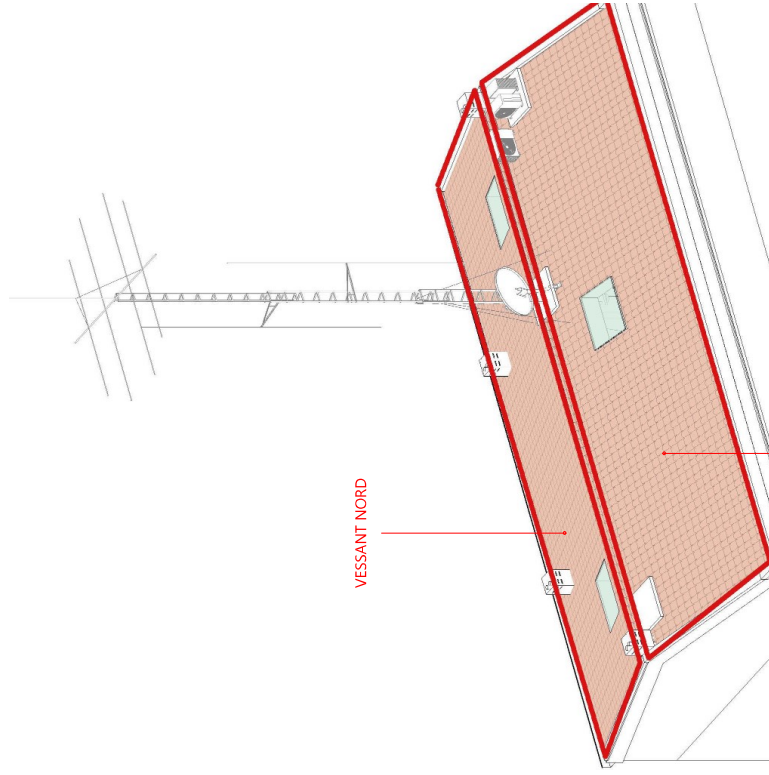
F -

E -

D -

C -

B -



Sec_1 cp
1:50



A

7

6

5

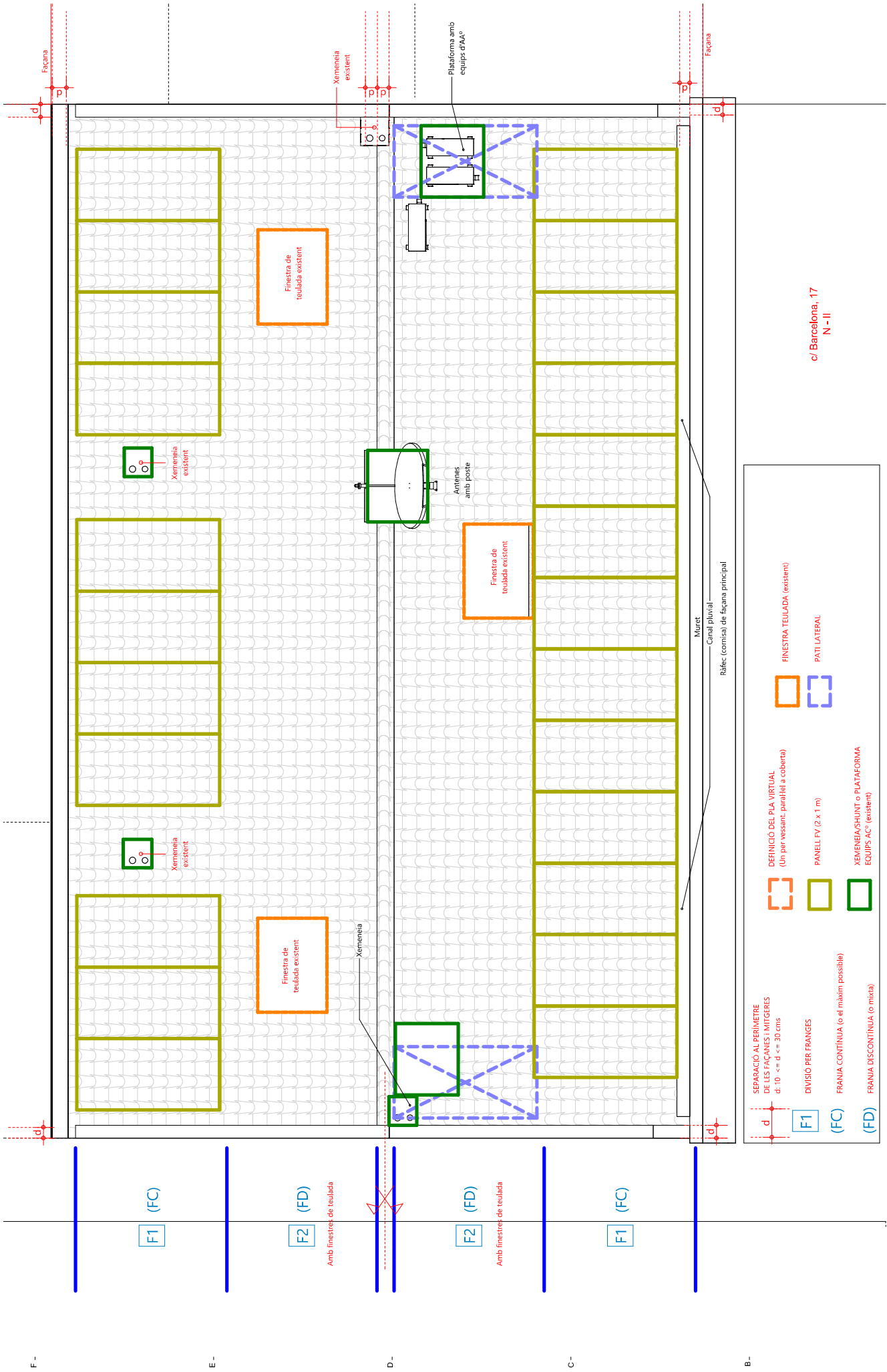
4

3

2

1

0



Coberta panells CAS 1
1:50

<p>jsalazar@bauwerk.es</p>	<p>20120 Pla especial PePP Febrer 2023 3/3/2023 8.11.29</p>	<p>promotor Comunitat de Propietaris arquitecte J. Pablo Salazar Rückauer</p>	<p>escala 1 : 50 N</p>	<p>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI PEPP-3 De l'edifici del c/ Barcelona 17, 08320 El Masnou</p>	<p>PLANTA COBERTA c/ Barcelona 17, El Masnou A104</p>
----------------------------	---	---	--------------------------------	---	---