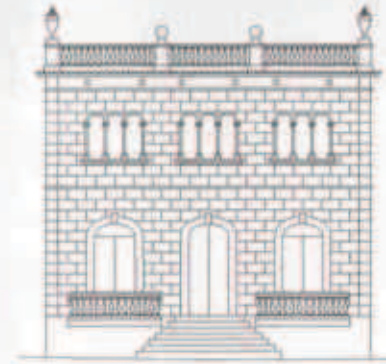


PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA FINCA DEL CARRER SANT MIQUEL Nº 38 AL MUNICIPI DEL MASNOU. BARCELONA



91822

023 41-58

22-6-98

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Pla  
en sessió del dia 18 JUN 1998

El Secretari,



ÍNDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
  - 1.1 Situació i àmbit.
  - 1.2 Topografia, estat actual i usos.
  - 1.3 Planejament vigent.
  - 1.4 Situació respecte a les infraestructures i serveis.
  - 1.5 Estructura de la propietat.
  
2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ.
  - 2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla.
  - 2.2 Objectius i criteris de l'ordenació.
  - 2.3 Descripció de l'ordenació.
  - 2.4 Sistema d'actuació.
  
3. QUADRES DE DADES.
  
4. ORDENANÇES REGULADORES.
  
5. INFORMACIÓ GRÀFICA.
  0. Informació fotogràfica.
  1. Situació i emplaçament.
  2. Planejament vigent.
  3. Topografia. Estat actual. Àmbit.
  4. Ordenació de l'edificació. Proposta.
  5. Perspectiva proposta 1.
  6. Perspectiva proposta 2.

Diligència: Per fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data 15 de juliol de 1998, va acordar, aprovar definitivament el Pla especial de protecció de la finca situada al carrer Sant Miquel, 38, del Masnou, amb la prescripció següent, que s'incorpora d'ofici:  
- Es suprimeix la paraula "segregacions" de l'article 4 de les Ordenances reguladores del present Pla especial, d'acord amb l'article 134 de les Normes urbanístiques del vigent Pla general d'ordenació, i s'afegeix el paràgraf següent:  
"L'àmbit del Pla especial constitueix una parcel·la única i indivisible i el tractament del mateix serà unitari".

Barcelona, 14 de setembre de 1998  
LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ  
D'URBANISME DE BARCELONA

Blanca Feliu i Borrell

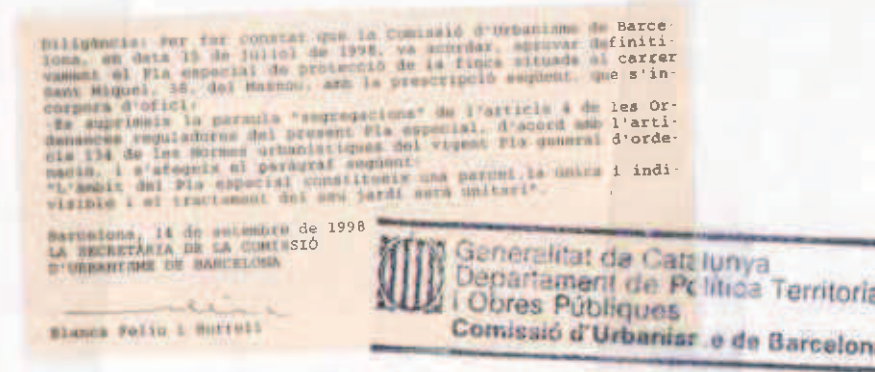


Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

# PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA FINCA DEL CARRER SANT MIQUEL Nº 38 AL MUNICIPI DEL MASNOU. BARCELONA



## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ



### 1.1 SITUACIÓ I ÀMBIT.

L'edifici objecte del present Pla Especial es troba situat al municipi del Masnou, concretament al sector conegut com l'Eixample.

El solar està inclòs dins l'illa limitada pels carrers Romà Fabra, St Miquel, Navarra i Roger de Flor, ocupant l'extrem més oest de l'esmentada illa, fent front a la plaça Marcelina Monteys.

De forma sensiblement quadrada, té una longitud de 29,95 metres en el carrer Romà Fabra, de 32,73 metres en el carrer Sant Miquel, de 32,71 metres en el carrer Navarra i respecte a la resta d'edificacions de l'illa, amb les que fa mitjera, la seva longitud és de 30,00 metres.

La superfície total de la finca és de 982 metres quadrats.

### 1.2 TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS.

El solar té un desnivell entre els carrers Navarra i Sant Miquel, paral·lels a la línia de mar, d'aproximadament 3,00 metres. L'edificació està situada a la part central, amb la façana principal orientada al sud. La casa està envoltada d'un jardí situat a diferents nivells, limitada per una tanca perimetral enreixada, que a mesura que s'apropa a la part posterior, és a dir, al carrer Navarra, es converteix en un mur de contenció de terres. L'edificació principal ocupa una cota intermitja entre el desnivell dels dos carrers, abans esmentats, i a la part posterior existeixen petites edificacions que han anat apareixent al llarg dels anys i que han estat destinades a diferents usos com poden ser garatge, magatzem, etc.

L'edifici és utilitzat com a primera residència i com a conseqüència té un bon manteniment per part dels seus propietaris, tot això presenta els inconvenients, pel que fa a l'ús i al manteniment, de les edificacions antigues.

### 1.3 PLANEJAMENT VIGENT.

L'edifici i el solar estan qualificats de zona 17. Patrimoni Històric-Artístic d'acord amb el Pla General del Masnou, aprovat definitivament el 20 de Novembre de 1985 i publicat al D.O.G 664 de 21 de Març de 1986.

Segons l'article 130 de l'esmentat Pla General, es pre-cataloga amb el nº83 Casa, carrer Sant Miquel, 38.

Per tant, és d'aplicació el que determina l'article 131-2, del Pla General, que diu:

"Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solaris, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial, per a cadascun dels elements de forma individualitzada i concreta.

### 1.4 SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS.

L'edifici es troba situat en una zona de sòl urbà consolidat dins l'eixample del Masnou, per tant, disposa de totes les infraestructures i serveis necessaris.

### 1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

El propietari únic de la finca és el Sr. Enric Peñarroja Castell, amb adreça al carrer Sant Miquel nº38 de la vila del Masnou.

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA FINCA DEL CARRER SANT MIQUEL Nº 38 AL MUNICIPI DEL MASNOU. BARCELONA



2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLÀ.

El llarg període de temps transcorregut desde l'aprovació definitiva del pre-catàleg del Patrimoni Artístic del Masnou, el 20 de Novembre de 1985 fins avui dia, ha permès fer una valoració més acurada, i per tant més equilibrada, de tots aquells edificis, entorns i àmbits, que de bon principi es creïa que havien de ser objecte d'un especial tractament.

És en aquest sentit, que l'edifici objecte d'aquest Plà Especial, va sofrir diferents interpretacions, de tal manera que durant l'aprovació inicial no estava inclòs en el pre-catàleg.

La història de l'edifici comença l'any 1930, data de la seva construcció. Destinada a ser una casa d'estiueig, rebé el nom de *Bon Repòs*.

Sembla ser que l'edifici va ser concebut com una casa únicament de planta baixa, i va ser durant el procés de construcció, que es va decidir aixecar una planta més. Això explicaria l'eclecticisme del seu disseny.

L'any 1951 va ser adquirida pels actuals propietaris. Aquests la varen trobar només habitable en planta baixa. Pel que fa a la planta pis, era utilitzada com a golfes. Realitzant les necessàries reformes es va construir una escala d'accés a la planta superior per tal d'habilitar-la com a primera residència.

Arribats en aquest punt, s'ha de pensar en l'evolució i el fortíssim creixement dels pobles del Maresme. Aquest fet provocà que arquitectures i tipologies que encaixaven dins un ordre i un equilibri, quedessin totalment obsoletes i amb molt poques i fins i tot sense cap possibilitat de rehabilitar-les a nous usos, amb l'agreujant dels alts costos de manteniment que provoquen les humitats per capilaritat i les fisures degudes a la inexistència de fonaments.

És en aquest sentit que el concepte d'habitatge unifamiliar envoltat de jardí ha quedat totalment inutilitzat, en un indret on les cases veïnes de la mateixa illa arriben a PB+5+Àtic i Sobreàtic.

És per això que el present Plà especial, considerant l'edificabilitat potencial del solar proposa i planteja una ampliació de l'edifici existent més en consonància amb les edificacions veïnes.

2.2 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

L'objectiu d'aquest Plà Especial es basa en preservar i a poder ser potenciar els valors arquitectònics, ambientals i paisatgístics d'un edifici que, per la seva situació, forma part de la memòria de la vila; donat que les característiques d'antiguitat i ús no són valors notables a l'hora de redactar un Plà Especial.

És desde aquest punt de vista i tenint en compte la seva situació davant d'un espai públic, com és la Plaça Marcelina Monteys, que s'ha decidit conservar la façana principal, (que és l'única en la que es poden entendre uns criteris i regles arquitectòniques clares de composició) i el jardí davanter, tenint en compte que enriqueixen l'estètica de la plaça, a l'hora que es permet l'ampliació de l'edificació a la resta del solar.

L'edificació que s'afegeix a la façana principal s'entén com un exercici de composició volumètrica i estilística. Evidentment, ambdós criteris són absolutament subjectius i per tant opinables.

No és voluntat de l'arquitecte redactor del Plà voler sentar càtedra o dogmatitzar sobre la idoneïtat de la sol·lució adoptada. És evident que al llarg de la història de l'arquitectura, en qualsevol temps i època, s'han produït processos paral·lels al que s'està proposant, en tot cas, cal aclarir quines són les premisses i condicions que ens porten a concebre la sol·lució adoptada.

Els criteris de l'ordenació són els següents:

- 1. Distribuir un volum edificatori que ha d'incorporar la façana existent. Aquest volum es distribueix entre un carrer i un jardí situats a diferents nivells.
- 2. Preservar el "skyline" tant de la façana com del carrer.
- 3. Marcar les pautes estilístiques de la façana principal, és a dir, d'aquella que s'afegeix a la que es conserva i que dona a l'espai públic.
- 4. Aconseguir un criteri d'unitat a tot el conjunt.

En aquest sentit es proposa:

- A. Aplicar els mateixos criteris volumètrics que les edificacions veïnes.
- B. Mantenir el "Skyline" del carrer tot conservant l'alçada PB+2 que és l'alçada admesa en la zona 12.a colindant
- C. Preservar el "Skyline" a la façana del jardí, respectant la mateixa volumetria de la zona, tenint en compte, que la darrera cornisa limita l'alçada de PB+2, per tal que la façana conservada sigui l'element compositiu central.
- D. Conservar les pautes estilístiques de la façana principal que es manté i marcant les de la resta de l'edifici, entenent que actuen com a element generador.

Pel que fa referència als criteris d'unitat, la voluntat del Plà Especial proposat és entendre tot el conjunt edificatori com un sol edifici, i en aquest sentit, el fet de conservar la façana actual de la casa, no ha d'actuar com a únic objectiu, provocant que les altres façanes al carrer Navarra i Romà Fabra, es converteixin en objectius secundaris. És així com la repetició de cornises, la definició de materials i el tractament de les mitjeres, utilitzaran els mateixos criteris de qualitat que la façana principal.

# PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA FINCA DEL CARRER SANT MIQUEL Nº 38 AL MUNICIPI DEL MASNOU. BARCELONA



## 2.3 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

L'ordenació de l'edificació que es proposa, es concentra a la part superior del solar, per darrera de la façana a conservar, tot mantenint el jardí davanter i arribant fins al carrer Navarra, de forma que ocupa tota la llargada del solar.

La nova edificació és un volum compacte amb un pati central d'importants dimensions (9,00 x 9,00 metres).

La creació d'aquest pati vindrà recolzada, tant pel manteniment de la façana com pel fet de donar contingut tipològic a la nova edificació. Així donç, aquest pati es converteix en l'accés dels nous habitatges, i és en aquest sentit que la conservació de la tanca, el jardí, les escales i la porta d'entrada, mantenen la seva funció original, a l'hora que, per la seva ubicació sobre l'eix de l'edificació potencien, condicionen i donen contingut a la distribució dels diferents habitatges del nou edifici.

La volumetria proposada és igual a l'admesa en les edificacions veïnes, és a dir, PB+2. Per raons topogràfiques, és a dir, pel desnivell existent entre el carrer Navarra i la façana actual, el volum es descomposa en dos cossos sensiblement iguals decalats una planta.

El sostre edificable i l'ocupació de l'edificació de la proposta, resulten inferiors en 467 i 361 metres respectivament, del que resultaria de l'aplicació de les determinacions urbanístiques de la qualificació 12.a, ja que segons regula l'article 97 en aquesta zona, s'admetrien dos cossos d'edificació, amb façana al carrer Navarra i Sant Miquel, de 12 metres de fondària (Article 97.2) reduïda a 11 metres, en estar obligats a deixar una distància mínima de 8 metres entre les façanes de l'interior de l'illa (Article 97.3.d), i la possibilitat d'edificar tot l'interior de l'illa entre els cossos d'edificació, tant en planta soterrani com en planta baixa (Article 97.3.a.b).

L'utilització d'un llegatge contraposat a l'actual (exemple molt usat en els darrers temps en projectes semblants), no és però l'estratègia emprada en aquest cas. La perllongació de les cornises, el refòs de la nova façana 60cm, la creació d'una doble façana que no comporti la dependència d'utilitzar una composició de buits i plens pre-establerta i la definició d'aquesta primera pell com un element de composició vertical, amb la utilització i barreja de materials clàssics i moderns, (ampits i baranes de pedra i persianes i pilars metàl·lics) juntament amb la conservació de la tanca actual del jardí, són criteris bàsics per definir la composició del nou edifici.

Finalment, el jardí de la part davantera es conservarà íntegrament en el seu estat actual, respectant majoritàriament la jardineria, la pavimentació, el tancament, etc. Per tal de reforçar els objectius del Pla.

## 2.4 SISTEMES D'ACTUACIÓ.

L'article 169.1, de la Refosa de textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, estableix que l'execució del planejament es podrà dur a terme per qualsevol dels sistemes d'actuació: compensació, cooperació i expropiació; i determina que el planejament establirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats, mitjans econòmics, col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies, donant preferència als sistemes de cooperació i compensació.

Atès que el propietari és únic i és el promotor del Pla, s'estableix el sistema de compensació no essent necessari la constitució de junta.

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA FINCA DEL CARRER SANT MIQUEL Nº 38 AL MUNICIPI DEL MASNOU. BARCELONA



3. QUADRE DE DADES

3.1 QUADRE DE SUPERFÍCIES DE LA PROPOSTA

Superfície ocupada edificació	621.05 m2
Superfície pati	81.00 m2
Superfície jardí davanter	279.95 m2
<b>Total àmbit</b>	<b>982.00 m2</b>

3.2 SOSTRE EDIFICABLE PER PLANTES.

PL. Baixa	651.06 m2
PL. Primera	651.06 m2
PL. Segona	651.06 m2
<b>Total:</b>	<b>1953.18 m2</b>

3.3 QUADRE COMPARATIU

	PLÀ GENERAL (12a)	PROPOSTA PLÀ ESPECIAL
PL. Baixa	982.00 m2	651.06 m2
PL. Primera	719.00 m2	651.06 m2
PL. Segona	719.00 m2	651.06 m2
<b>Total</b>	<b>2420.00 m2</b>	<b>1953.18 m2</b>
<b>Edificabilitat:</b>		
Resultant segons alineació vial	2.46 m2/m2	> 1.98 m2/m2
Índex d'edificabilitat zonal	2.00m2/m2	

PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA FINCA DEL CARRER SANT MIQUEL Nº 38 AL MUNICIPI DEL MASNOU. BARCELONA



Diligència: Per fer constar que la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data 15 de juliol de 1998, va acordar, aprovar definitivament el Pla especial de protecció de la finca situada al carrer Sant Miquel, 38, del Masnou, amb la prescripció següent, que s'inscriu d'ofici:
Barcelona, 14 de setembre de 1998
LA SECRETARIA DE LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA
Blanca Felis i Botell

4. ORDENANÇES REGULADORES

- Art.1 Tipus d'ordenació. El tipus d'ordenació d'edificació és el d'alineació de façanes.
Art.2 Edificabilitat. L'edificabilitat és la que resulta d'aplicar els paràmetres definits en el present Pla Especial, que en tot cas no ultrapassarà els 2 m2/m2.
Art.3 Condicions d'edificació.
1. Ocupació de l'edificació. L'ocupació de l'edificació en cada planta, serà la determinada en el plànol nº4. En tot cas, dins l'àmbit del pati només s'admetran a partir de la planta baixa els elements de comunicació vertical, ascensor, escales i replans.
2. Alçada reguladora màxima. L'alçada reguladora màxima serà de planta baixa i dos pisos...9,50 metres.
3. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora. L'alçada reguladora s'aplicarà a: A la façana del carrer Navarra, en el punt mig de la mateixa. A la façana del jardí, a la rasant del carrer Romà Fabra, en el punt d'intersecció amb la façana. Cada alçada serà d'aplicació al cos d'edificació fins a l'eix definit en el plànol nº4.
4. Cossos i elements sobre el carrer. Es prohibeixen els cossos d'edificació exempts, tancats o semitancats, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta.

- Només al carrer Navarra i Romà Fabra es permet els balcons amb baranes calades que no ultrapassin 50 cm de sortint.
5. Façana al jardí. La façana al jardí estarà formada per dos plans diferents. El primer serà format per un ampit de material petri o similar i un tancament metàl·lic o de fusta. Ambdós elements tindran un tractament continu al llarg de tota la façana i només es podran interrompre per elements verticals imprescindibles per l'estabilitat del conjunt. El segon pla estarà separat un mínim de 60cm contindrà els forats de ventilació i il·luminació dels habitatges, de mida i materials lliures.
6. Tractament pati. Els tancaments del pati central tindran la consideració de façana, i per tant, seran tractats en quant a materials, composició de forats i d'altres elements, com la resta de façanes.
7. Es preveurà el tractament de la mitgera de l'edifici veí, del carrer Sant Miquel, amb consideració de façana.
8. Es conservarà la vegetació i, en tot cas, es transplantaran els arbres del jardí existent.

Art.4 Usos. Els usos admesos seran els de la zona 12 a i es podran fer les segregacions i divisions, en propietat horitzontal, que corresponguin.
En tot allò que no estigui específicament contemplat a les presents ordenances, serà d'aplicació el que determina el P.G.O.U del Masnou.

[Signature]
El Masnou, Juny de 1998. Pere Mora i Fuertes. Arquitecte.

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 18 JUNY 1998
El Secretari.




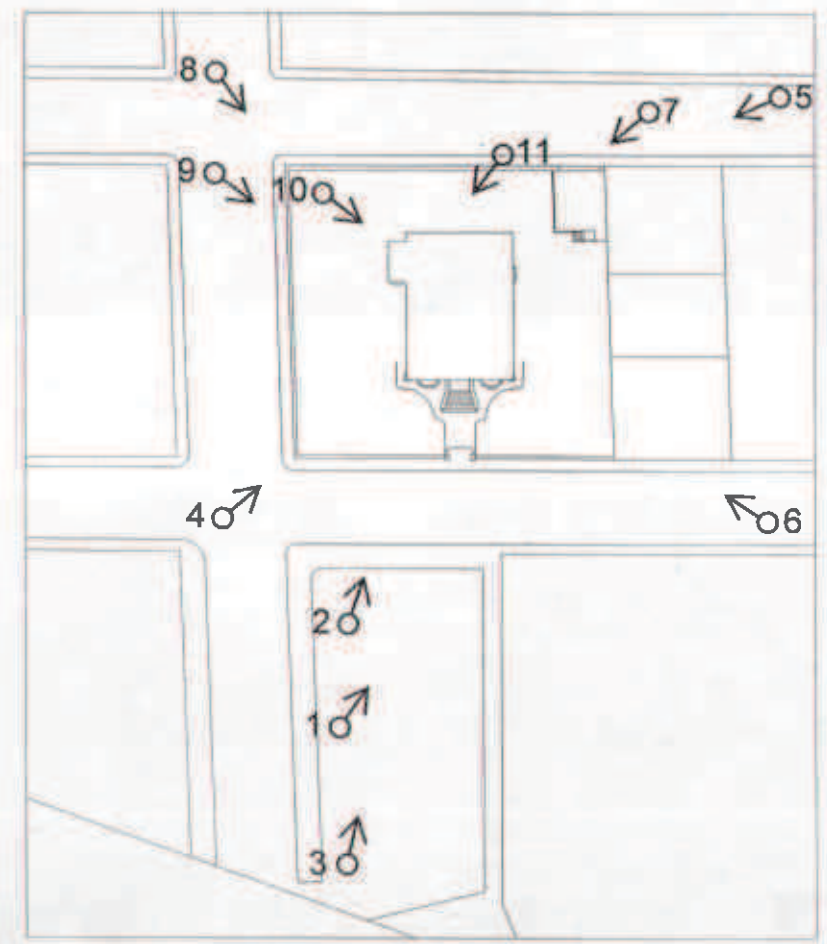
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



5. INFORMACIÓ GRÀFICA

- 0. Informació fotogràfica.
- 1. Situació i emplaçament.
- 2. Planejament vigent.
- 3. Topografia. Estat actual. Àmbit.
- 4. Ordenació de l'edificació proposta.
- 5. Perspectiva proposta 1.
- 6. Perspectiva proposta 2.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



INFORMACIÓ FOTOGRÀFICA





1 FAÇANA PRINCIPAL



2 FAÇANA PRINCIPAL



3 PLAÇA MARCELINA MONTEYS



4 CANTONADA CARRER SANT MIQUEL / ROMÀ FABRA



5 CARRER NAVARRA I SOLAR VEÍ



6 CARRER SANT MIQUEL I SOLAR VEÍ



7. FAÇANA CARRER NAVARRA



8 CANTONADA CARRER NAVARRA / ROMÀ FABRA



9 DETALL FAÇANA CARRER ROMÀ FABRA



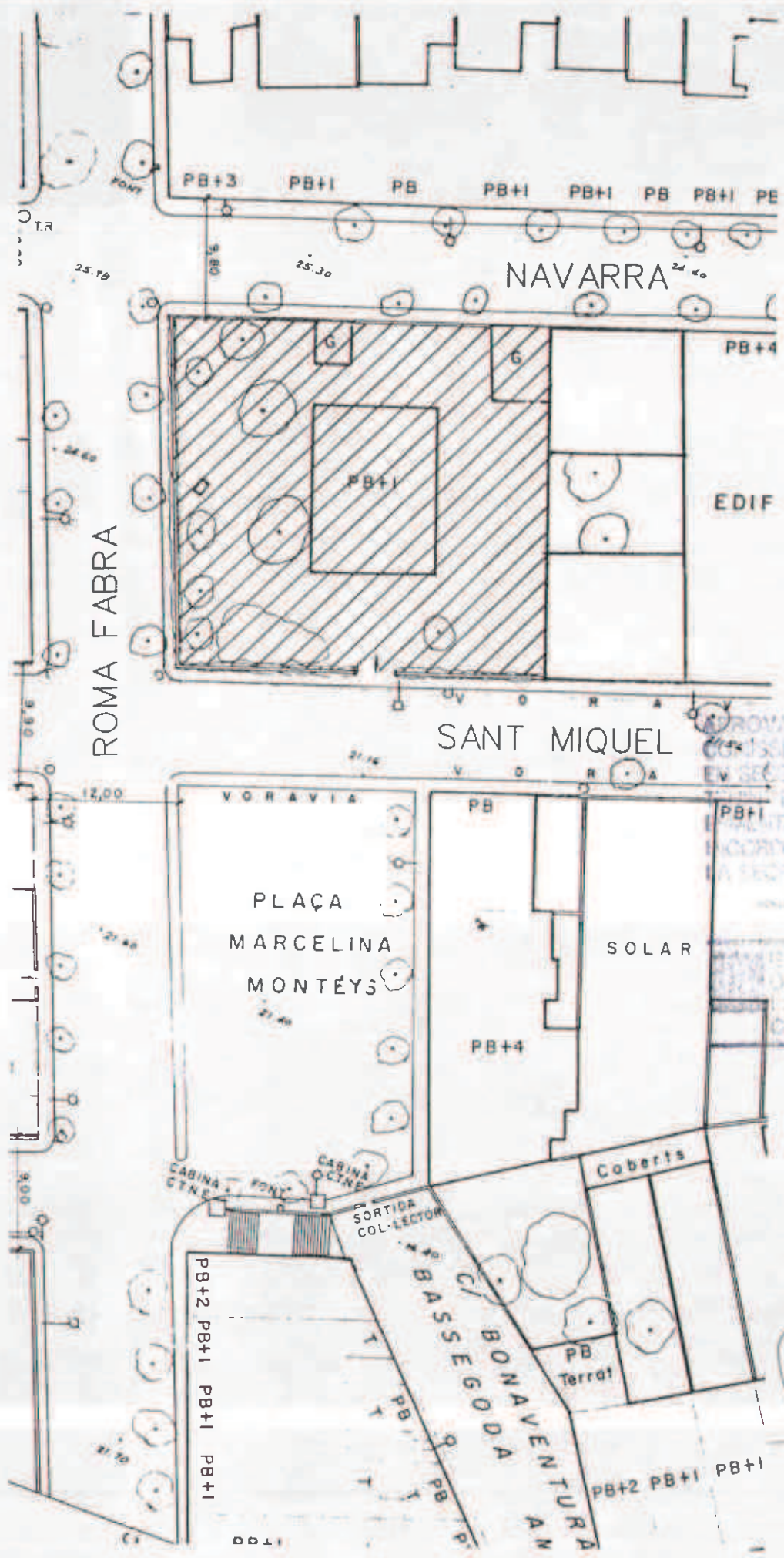
10 DETALL FAÇANA CARRER NAVARRA



11 FAÇANA PARAL LELA A LA MITJERA



SITUACIÓ E : 1/2500



EMPLAÇAMENT E : 1/500



PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA FINCA DEL CARRER ST. MIQUEL Nº 38, AL MUNICIPI DEL MASNOU. BARCELONA.

Emplaçament:

EL MASNOU PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA EN SECCIÓ DE PLANIFICACIÓ I CONTROL DE LES PRESERVAIONS D'INTERÉS PATRIMONIAL ACOSO QUE FAREM ESTAT BARCELONA 15 JUL 1998

Títol del plànol:

SITUACIÓ  
EMPLAÇAMENT

Promotor:

  
Enric Penarroja Castell

Autor del Projecte:

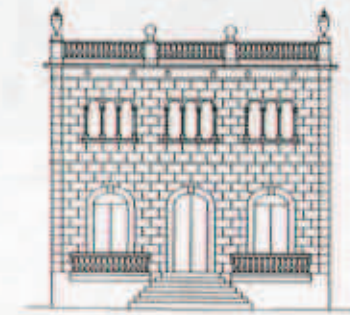
  
Pere Mora i Fuertes. Arquitecte

Escala:  
1/2500  
1/500

Nº Plànol:

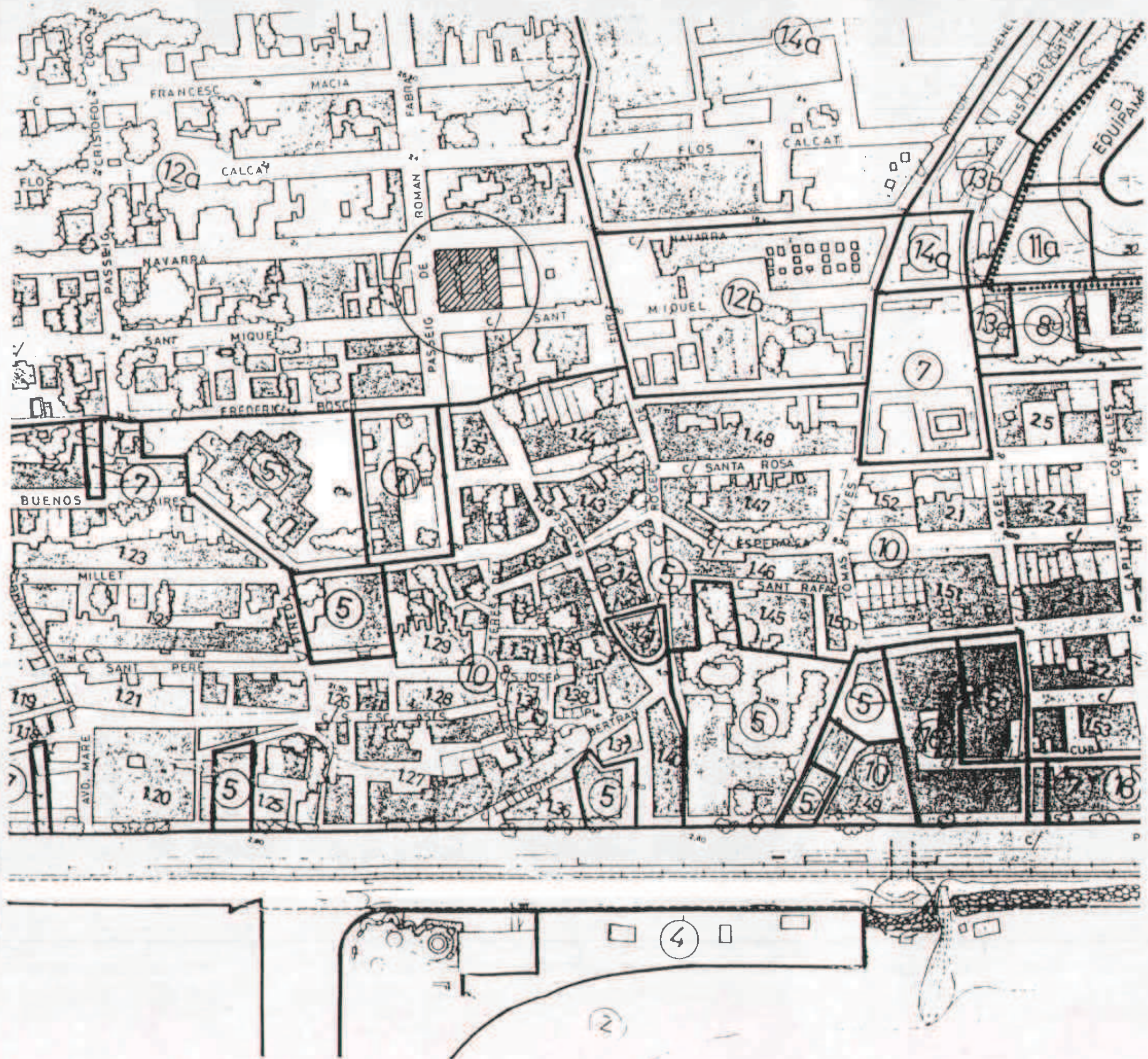
Data:  
Feb. 1998

1



PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA FINCA DEL CARRER ST. MIQUEL Nº 38, AL MUNICIPI DEL MASNOU. BARCELONA.

Emplaçament:



APROVAT PER EL MASNOU PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA EN SESSIÓ PÚBLICA BARCELONA 5 JUL 1998 TENINT EN COMTE LES PRESCRIPCIONS ESMENTADES A L'ACORD, QUE HAN ESTAT INCORPORADES AL TÍTOL DEL PLANOL: LA SECRETARIA

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
Comissió PLANEJAMENT VIGENT

Promotor:

Eric Peñarroja i Castell

Autor del Projecte:

Pere Mora i Fuertes. Arquitecte

Escala:  
1/2000

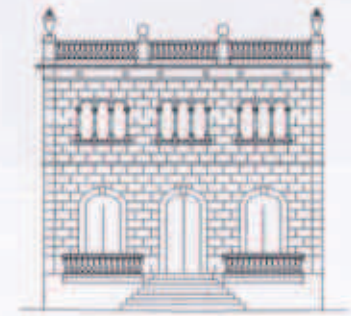
Nº Plànol:

Data:  
Feb. 1998

2

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament de Masnou  
 en sessió del dia 18 JUNY 1998  
 El Secretari

54



PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA FINCA DEL CARRER ST. MIQUEL Nº 38, AL MUNICIPI DEL MASNOU. BARCELONA.

Emplaçament:

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA EN SESSIÓ 15 JUL 1998 TENINT EN COMpte LES PRESCRIPCIONS ESMENTADES A L'ACORD QUE HAN SIGUT INCORPORADES D'OFICI. LA SECRETÀRIA

Títol del plànol:

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques  
 Comissió d'Urbanisme

TOPOGRAFIA  
 ESTAT: ACTUAL.  
 ÀMBIT.

Promotor:

Enric Peñarroja i Castell

Autor del Projecte:

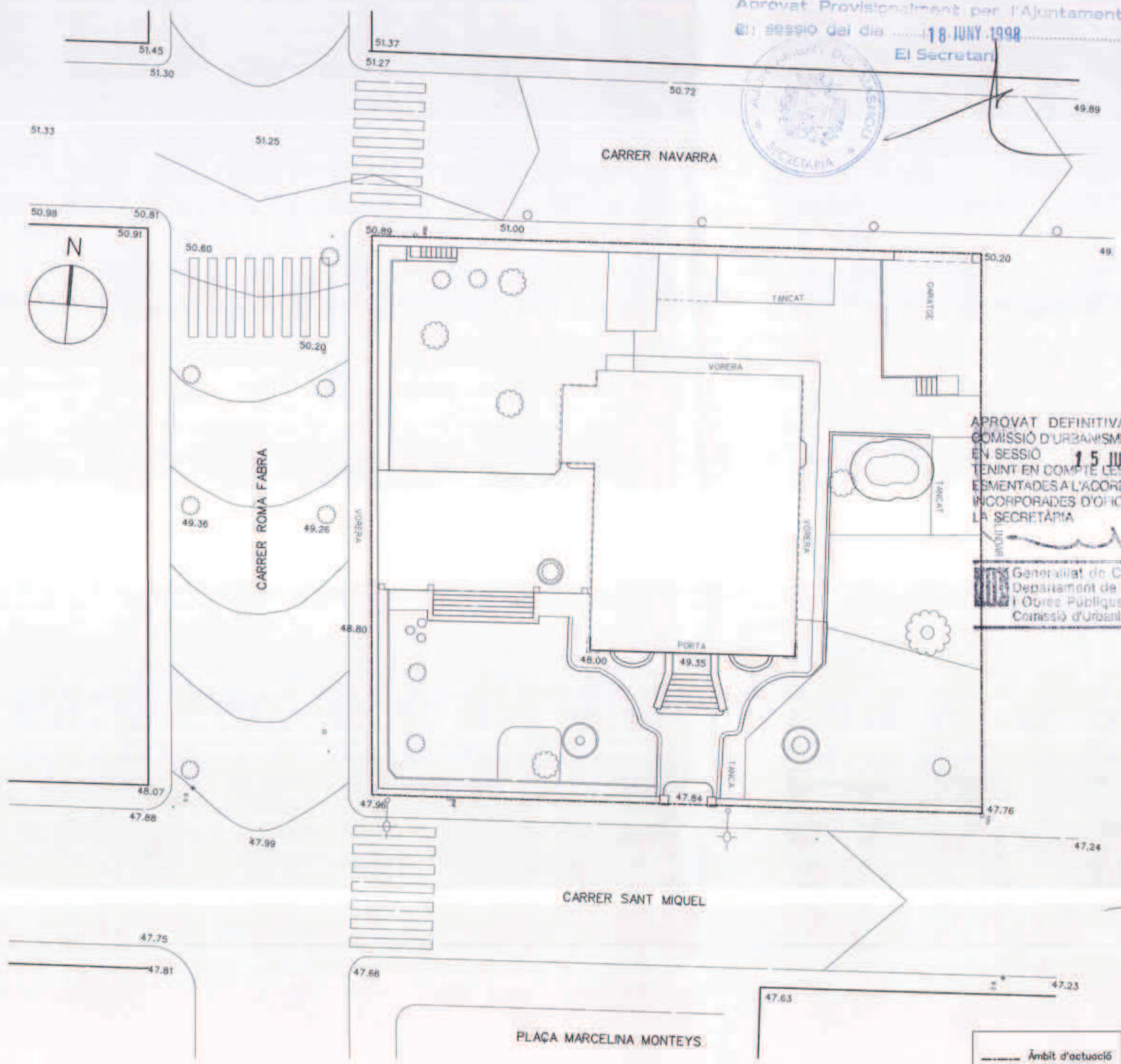
Pere Mora i Fuertes. Arquitecte

Escala:  
 1/200

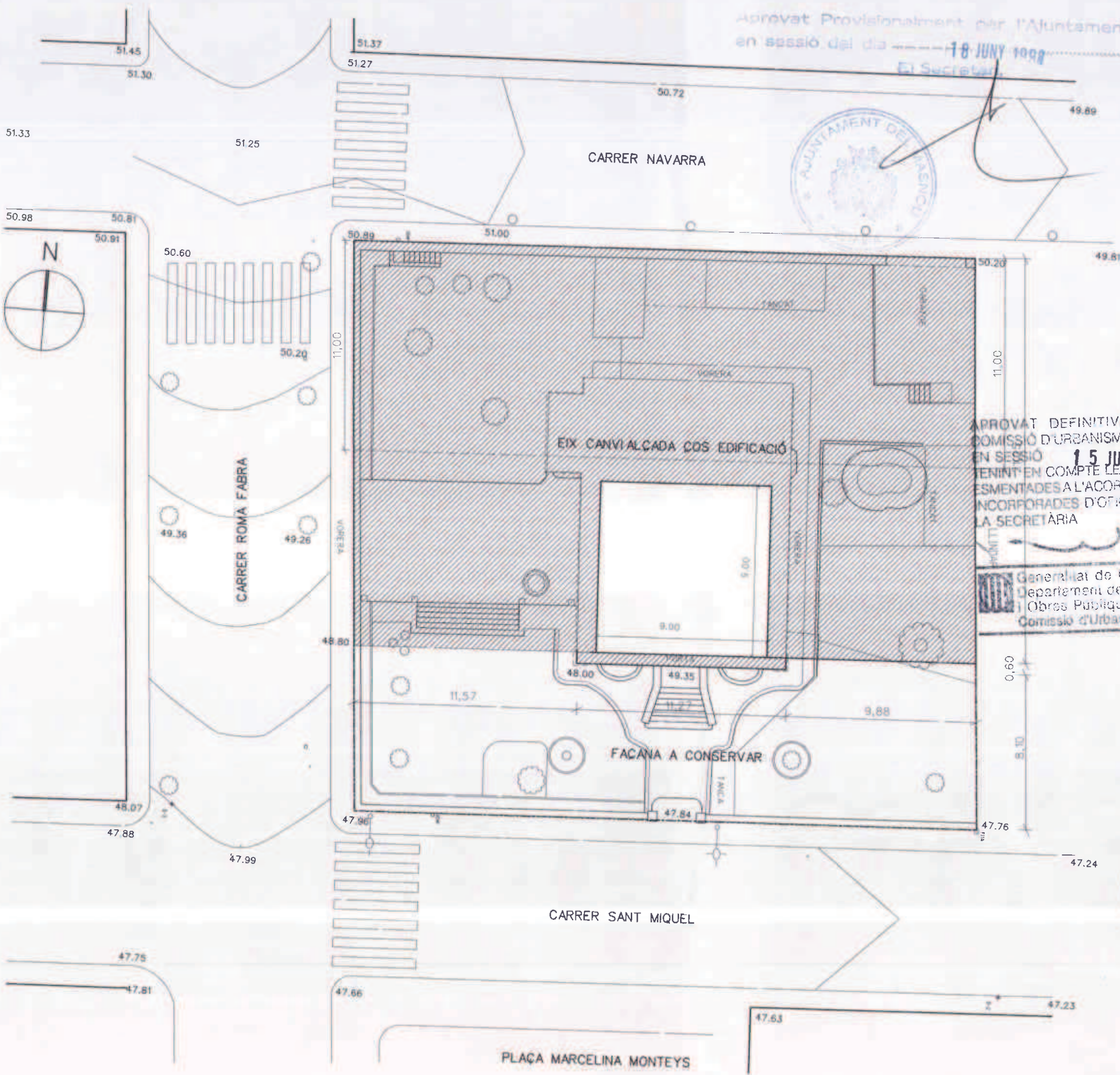
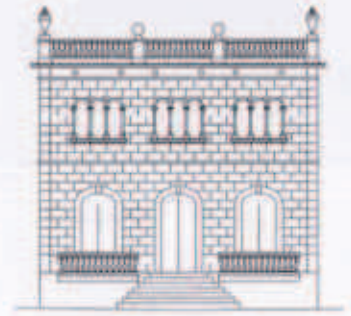
Nº Plànol:

Data:  
 Feb. 1998

3



Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple  
en sessió del dia 18 JUNY 1998  
El Secretari



PLÀ ESPECIAL DE PROTECCIÓ  
DE LA FINCA DEL CARRER  
ST. MIQUEL Nº 38, AL MUNICIPI  
DEL MASNOU. BARCELONA.

Emplaçament:

APROVAT DEFINITIVAMENT PER LA  
COMISSIÓ D'URBANISME DE BARCELONA  
EN SESSIÓ 15 JUL 1998 MASNOU  
TENINT EN COMPTE LES PRESCRIPCIONS  
ESTABLIDES A L'ACORD DE REGULA-  
CIONS INCORPORADES D'ORDI-  
NACIÓ DE BARCELONA  
LA SECRETÀRIA

Títol del plànol:

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

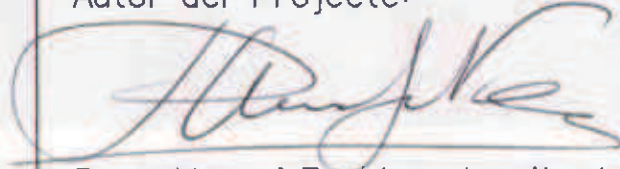
ORDENACIÓ EDIFICACIÓ  
PROPOSTA.

Promotor:



Enric Peñarroja i Castell

Autor del Projecte:



Pere Mora i Fuertes. Arquitecte

Escala:  
1/200

Nº Plànol:

Data:  
Feb. 1998

4





