



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 2. DOCUMENT COMPRENSIU

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats s.l.p

Gener 2022

RESUM COMPRENSIU.....	5
1. Introducció.....	5
2. Promotor, iniciativa i redactor	5
3. Àmbit de la modificació puntual	6
4. Planejament vigent	6
5. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta	7
5.1. Proposta d'ordenació	7
5.2. Edificabilitat resultant de l'ordenació.....	8
5.3. Sectors.....	9
6. Quadres generals i justificació d'estàndards.....	11
SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	12
1. Àmbit	12
2. Termini	12
3. Abast de les llicències i tramitacions.....	12

RESUM COMPRESIU

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. Planejament vigent

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, hi ha una sèrie de sòls de sistemes subjectes únicament a les determinacions de les seves claus urbanístiques en sòl urbà. 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. En tots els casos, l'ús general dominant és el residencial i el sistema de gestió és per compensació.

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.

5. 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.

5.1. 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'Allella, 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.

5.2. 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'Allella 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	3.171,00	st. nova creació
			297,00		st. legalment implantat
					st. vigent que es manté

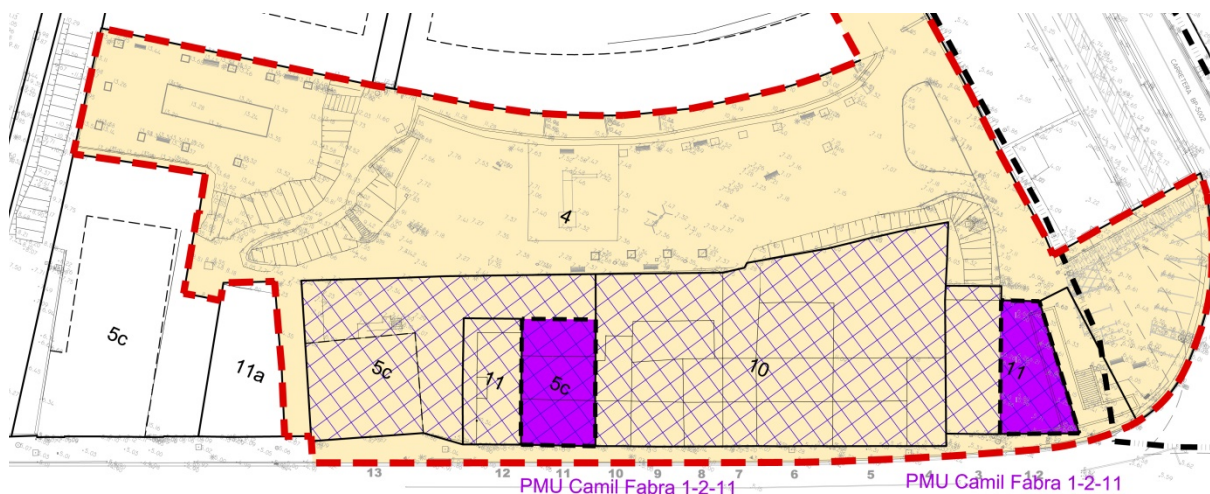
carrer Camil Fabra		m2st	m2st	m2st
1-2		1.127,29		201,30
3		922,00	218,00	922,00
4	UA 15	561,28	154,00	126,00
5		1.069,72		430,00
6		1.112,07		405,00
7	UA 14	494,13	136,00	125,00
8	UA 13	597,59	159,00	145,00
9	UA 12	791,73	205,00	213,00
10	UA 11	487,12	145,00	150,00
11	UA 10	1.071,49	297,00	297,00
12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

5.3. Sectors

El pla preveu la delimitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU Cases de Mar). 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:



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.

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			

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.

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 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.

6. 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	30,4%	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.

SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

El Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix, en el seu article 8.5.a) segon, l'obligació d'incloure en el contingut dels instruments de planejament urbanístic, un document urbanístic que contingui, entre d'altres:

Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segons això i en base als articles 73 i 74 del mateix Decret, i a l'article 102 i següents del seu Reglament, s'estableixen les condicions de la suspensió de llicències vinculada a la tramitació de la present Modificació puntual:

1. Àmbit

Es correspon amb l'àmbit de la modificació puntual, tal com es recull en el plànol S1.

2. Termini

El termini de la suspensió de llicències té una durada màxima de dos anys.

3. Abast de les llicències i tramitacions

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.

El Masnou, Gener 2022

JUAN A. MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

MANEL PARÉS TOLL, arquitecte

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



- 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

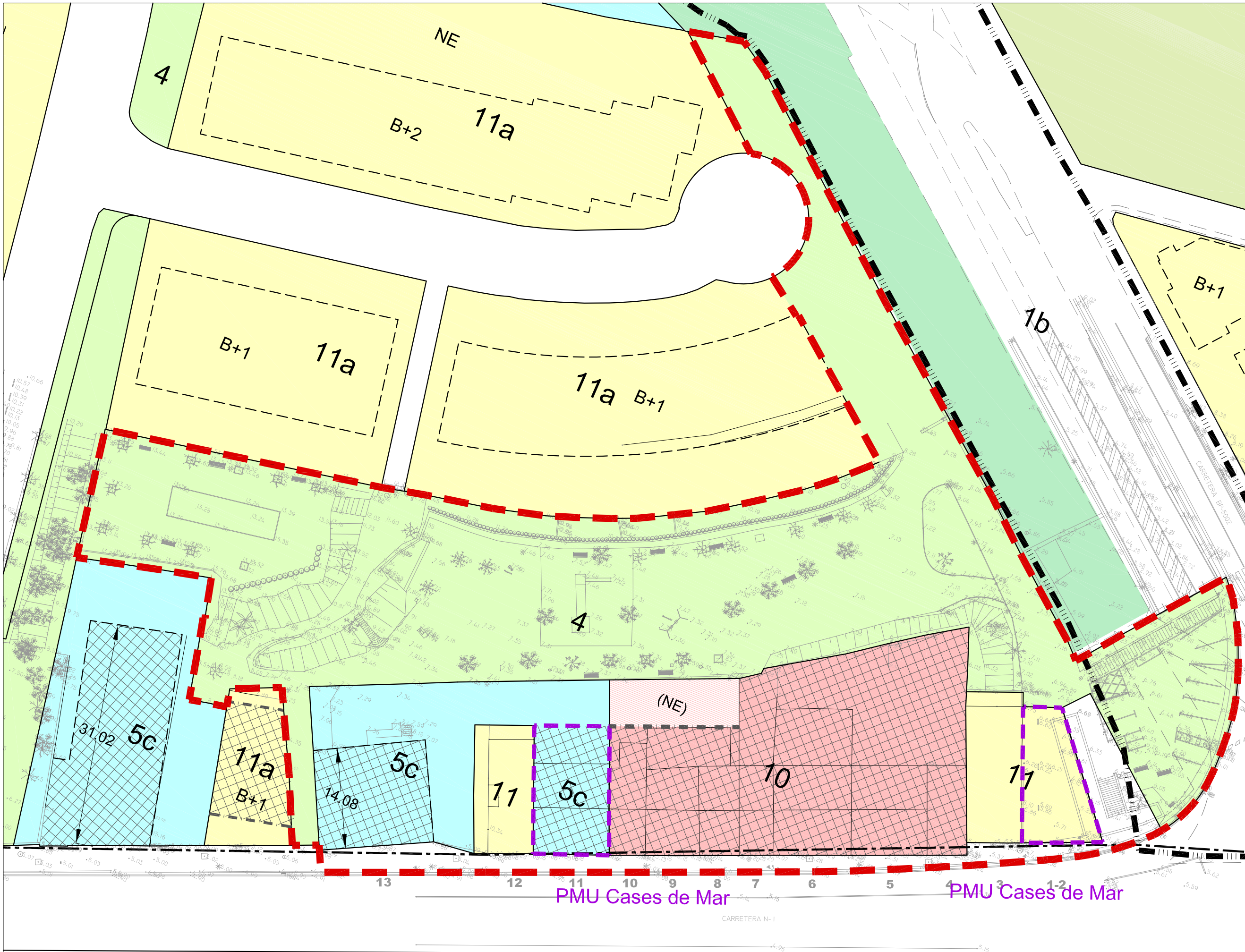


JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU per a la protecció del front tradicional de Can Targa i de les Cases de Mar. El Masnou

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)

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

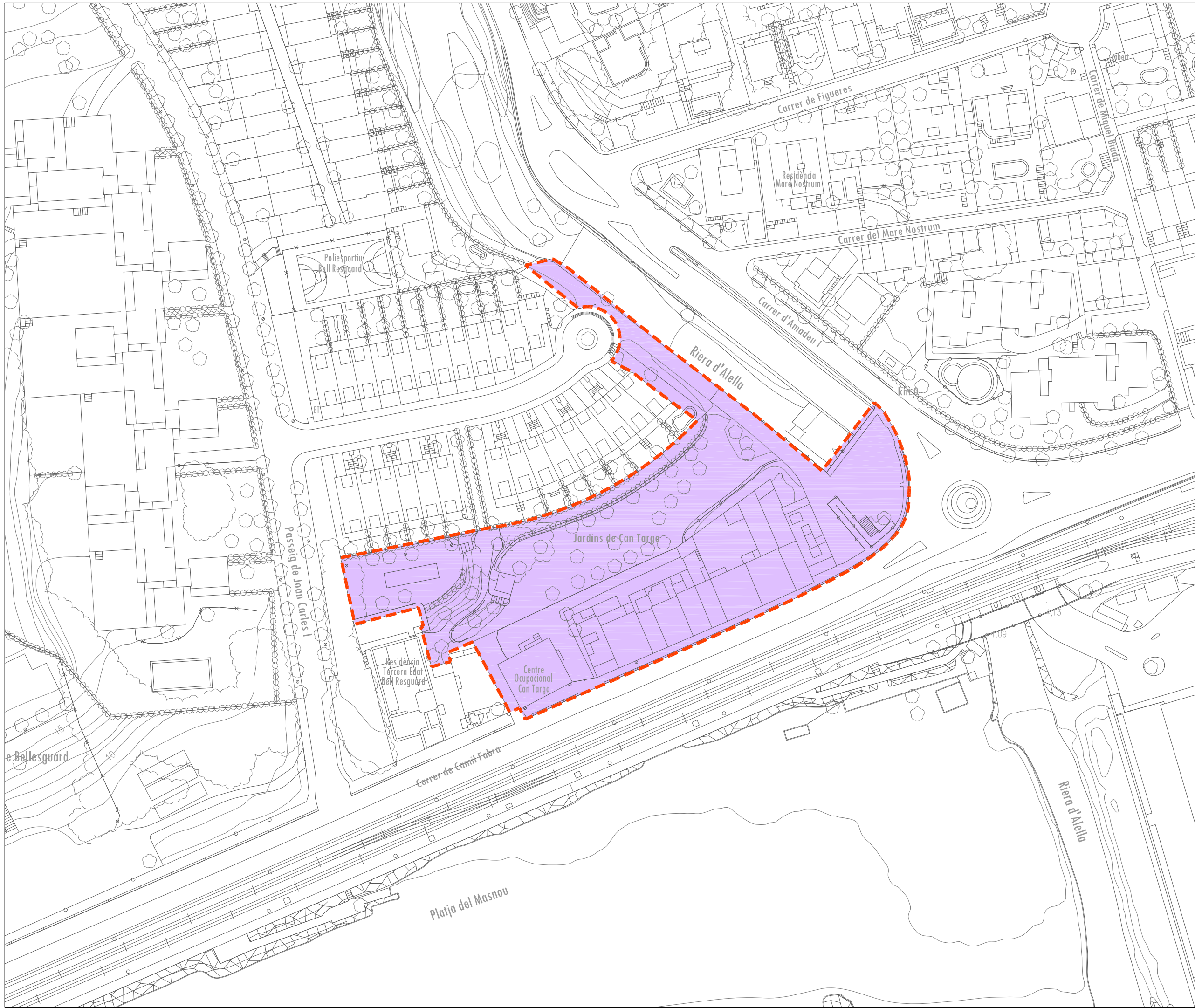
Document per a l'Aprovació Inicial

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



PMU Cases de Mar PMU Cases de Mar

1g



- Àmbit Modificació puntual
- Àmbit suspensió llicències



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
ÀMBIT SUSPENSIO LICÈNCIES GEN. 2022

S1
 1:1000
 N
 0 10 20