



PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ PER A LA TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU

Març 2024

Diligència:

Per acord de la Junta Govern Local de l'Ajuntament del Masnou de data 17 de juliol de 2025 es va aprovar inicialment el Pla Especial de protecció per a la torre Josep del Martí del Masnou, coneguda també com a Can Patatetes.
El secretari,

Firmado
digitalmente por
Gustavo Adolfo
Roca Priante
(TCAT)
Fecha: 2025.07.23
11:30:11 +02'00'

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE LA TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU

Redacció del Pla:

MIRAG – Arquitectura i Gestió
J&A Garrigues, S.L.P.

Promotor del Pla:

RIHER2019 SL

Redacció de l'Estudi històric i arquitectònic:

Marta Piera i González

Signatura:

PAU MILLET
LOPEZ /
num:32622-4

Firmado digitalmente
por PAU MILLET LOPEZ /
num:32622-4
Fecha: 2024.03.21
10:00:27 +01'00'

Signatura:

FERRAN MARTINEZ
(R: B67282400)

Firmado digitalmente por
FERRAN MARTINEZ
(R: B67282400)
Fecha: 2024.03.20 13:21:22
+01'00'

Signatura:

ÍNDEX GENERAL

D_1 MEMÒRIA

D_2 NORMES REGULADORES

D_3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

D_4 ANNEXES

ÍNDEX D_1 MEMÒRIA

- 1. Introducció
- 2. Planejament urbanístic aplicable
- 3. Objecte del Pla Especial
- 4. Iniciativa del Pla Especial
- 5. Àmbit del Pla Especial
- 6. Estructura de la propietat
- 7. Estat Actual
- 8. Proposta d’ordenació
- 9. Quadre de superfícies
- 10. Marc legal
- 11. Criteris de gestió i desenvolupament
- 12. Avaluació econòmica i financera
- 13. Pla d’etapes
- 14. Avaluació d’impacte de gènere
- 15. Sostenibilitat ambiental

1. INTRODUCCIÓ

A la parcel·la en sòl urbà consolidat qualificada amb clau 10 de zona de casc antic, amb adreça a la Plaça Catalunya números 12-13, al terme municipal del Masnou, i que limita al nord amb el Carrer de la Gaditana (en endavant, “Parcel·la”), s’hi troba la Torre Josep Martí, també coneguda com a Can Patatetes o Can Millet (en endavant, “Casa”), edificació que data de 1867.

A continuació, es reproduïx la cartografia cadastral de la Parcel·la:



La Casa està configurada com a habitatge unifamiliar entre mitgeres, si bé actualment es pretén intervenir l’edificació per a permetre-hi altres unitats habitacionals, bé sigui com a habitatge plurifamiliar, com a residència o com a hotel, usos tots ells admesos pel planejament vigent.

L’estat actual de la Casa en general és correcte, tot i que s’observen elements que progressivament es van deteriorant com a conseqüència de la falta d’ús i manteniment. La voluntat del present Pla Especial és protegir aquells elements significatius de la seva arquitectura i a la vegada permetre l’adaptació de l’edificació a la normativa vigent relativa a habitabilitat i accessibilitat.

2.1. Instruments de planejament urbanístic vigents

El planejament urbanístic vigent ve determinat per la Revisió del Pla General d’Ordenació Urbana del Masnou (en endavant, “**Revisió del PGOU**”), aprovada definitivament en data 12 de maig de 2011, que substituïa el PGOU de 1985.

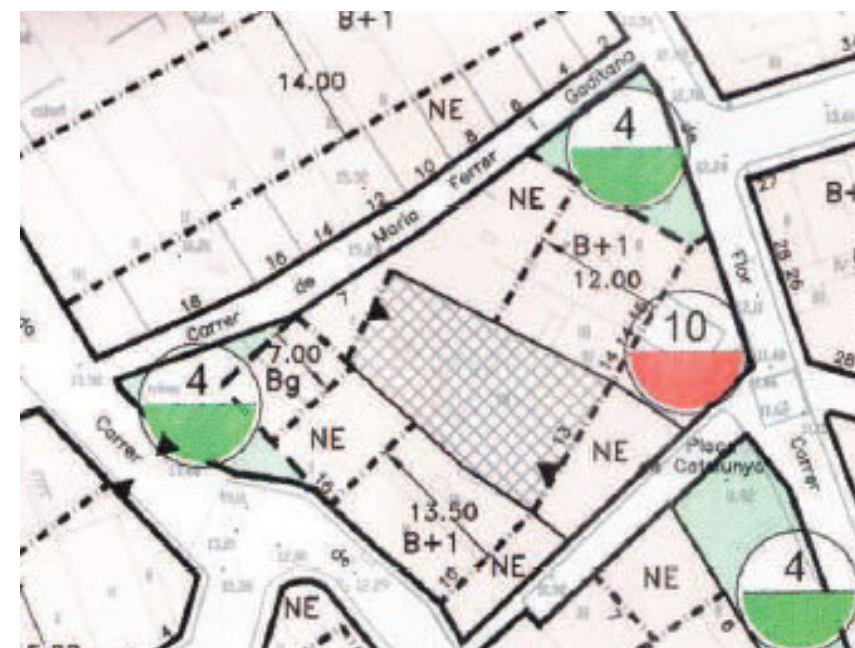
Amb posterioritat a l’aprovació definitiva de la Revisió del PGOU s’han aprovat diverses modificacions, essent únicament destacable -per incloure en el seu àmbit la Parcel·la- la modificació puntual del PGOU per al Nucli Antic i l’Eixample, aprovada en data 18 de maig de 2012 (en endavant, “**Modificació del PGOU**”).

Pel que fa al planejament derivat aplicable a la Parcel·la, no consta la tramitació de cap instrument.

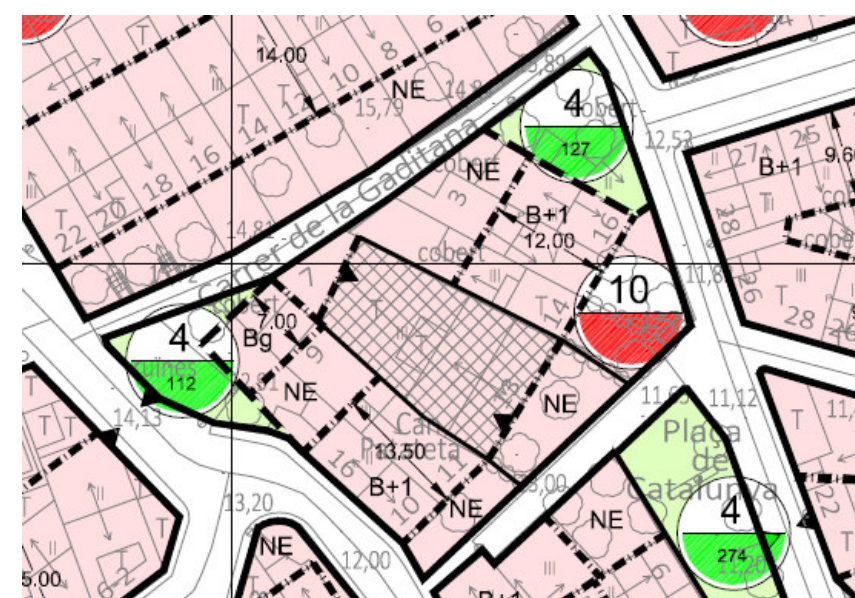
2.2. Principals previsions dels instruments de planejament urbanístic vigent

La Revisió del PGOU qualifica la Parcel·la amb la clau 10 de zona de casc antic (article 373 i següents de la Revisió del PGOU). Aquesta clau es troba regulada per la Revisió del PGOU, tot i que els seus articles es troben parcialment afectats per la Modificació del PGOU. Per tant, cal tenir en compte tots dos instruments a l’hora de determinar els paràmetres urbanístics aplicables a la Parcel·la.

Es reproduïx a continuació el plànol d’ordenació número 11, de la sèrie O.4 d’ordenació del sòl, alineacions i rasants, de la Revisió del PGOU:



Amb posterioritat a l’aprovació de la Modificació del PGOU, l’Ajuntament va publicar un plànol de qualificació del sòl, alineacions i rasant, el qual, si bé no té valor normatiu, refon les previsions de la Revisió del PGOU i la Modificació del PGOU per a una major comprensió del planejament urbanístic aplicable. Es reproduïx a continuació:



Pel que fa a la regulació en clau 10, l’article 373 de la Revisió del PGOU la defineix en els següents termes:

“En aquesta zona, es pretén la conservació de l’estructura urbana i edificadora i, per tant, aquestes normes regulen tant la possible substitució d’una edificació antiga com la construcció de nou de parcel·les buides.

També es regula la preservació estricta dels entorns i construccions d’interès històric, artístic o típic, que es concreten en el llistat corresponent”.

Els principals paràmetres urbanístics en clau 10 són els següents (articles 376 i 377 de la Revisió del PGOU, modificats per l’article 3 de la Modificació del PGOU):

- Edificacions segons alienacions de façanes amb preservació estricta dels espais lliures privats existents (article 375 de la Revisió del PGOU, modificat per l’article 2 de la Modificació del PGOU).
- El nombre d’habitatges serà el resultat d’aplicar els estàndards, segons la tipologia de l’edificació (article 376 de la Revisió del PGOU, modificat per l’article 3 de la Modificació del PGOU). En el cas d’actuacions d’ampliació, substitució o gran rehabilitació d’edificació existent que abastin una parcel·la, s’estableixen les següents condicions:

a. Parcel·les amb front f menor o igual a 5m ($f \leq 5m$). sobre un mateix tram de carrer o plaça: 1 habitatge.

b. Parcel·les amb front f major que 5m i menor o igual que 6m ($5m < f \leq 6m$) sobre un mateix tram de carrer o plaça: 2 habitatges

En qualsevol cas la superfície mínima d’habitatge serà superior 70m².

- Les condicions precises de l’edificació, l’alineació de façana i el nombre de plantes venen determinades pel plànol d’ordenació de la Sèrie O.4 (article 377 de la Revisió del PGOU, modificat per l’article 3 de la Modificació del PGOU).

No obstant, per a la Parcel·la on s’ubica la Casa, els plànols d’ordenació de la Sèrie O.4 no inclouen cap referència pel que fa al nombre màxim de plantes, ni tampoc respecte a altres paràmetres (com és el cas de la profunditat màxima edificable), que, en canvi, sí que estan definits per a altres edificacions. Així es desprèn del plànol d’ordenació número 11 de la Sèrie O.4 anteriorment reproduït i recollit al plànol d’informació 03.SI del present document.

D’aquesta manera, la Revisió del PGOU, i així ho va mantenir la Modificació del PGOU, únicament va optar per identificar la Casa com a una edificació catalogada (marcada amb una malla grisa), deixant pendent de desenvolupament per part d’un instrument de planejament que, a més, indiqui els elements de l’edificació a conservar.

Pel que fa a les condicions dels usos generals en clau 10 (article 378 de la Revisió del PGOU), l’ús dominant és el residencial, definit a l’article 229.2.a) de la Revisió del PGOU.

En aquest sentit, les condicions dels usos genèrics i específics en clau 10 admeten l’ús genèric d’habitatge, definit a l’article 230.2.a) de la Revisió del PGOU, amb les següents precisions respecte als usos específics admesos:

- Unihabitatge aïllat (article 240.1 de la Revisió del PGOU): compatible.
- Unihabitatge adossat (article 240.2 de la Revisió del PGOU): principal.
- Unihabitatge aparellat (article 240.3 de la Revisió del PGOU): compatible.

- Unihabitatge arreglerat (article 240.4 de la Revisió del PGOU): compatible.
- Plurihabitatge aïllat (article 240.5 de la Revisió del PGOU): compatible.
- Plurihabitatge agrupat (article 240.6 de la Revisió del PGOU): principal.

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
CO	PR	CO	CO	CO	PR	CO
			RESIDÈNCIA			
			Hoteler			
			CO			

A més, també s’admet l’ús genèric de residència, definit a l’article 230.2.b) de la Revisió del PGOU, amb les següents precisions respecte als usos específics admesos:

- Residencial especial (article 240.8 de la Revisió del PGOU): compatible.
- Hoteler (article 240.11 de la Revisió del PGOU): compatible.

D’acord amb l’article 228 de la Revisió del PGOU, l’ús principal és aquell ús específic majoritari respecte a altres usos específics que puguin establir-se a la zona. En canvi, d’acord amb l’article 228 de la Revisió del PGOU, els usos compatibles són aquells altres usos específics admesos a la zona per no ésser contradictoris amb l’ús o usos dominants donat que el seu desenvolupament no causa interferències greus amb els usos principals i que es mantenen en una proporció minoritària.

Les diferents tipologies d’ús específic es troben definides a l’article 240 de la Revisió del PGOU.

- Plurihabitatge aïllat: “És aquell edifici aïllat situat en una parcel·la de façana i superfície mínima independent constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns”.
- Plurihabitatge agrupat: “És aquell edifici agrupat amb un altre edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns”.

I pel que fa als usos de residència admesos en clau 10, és a dir, l’ús de residència especial i l’ús hotelier, les corresponents definicions són les següents:

Residència especial: “Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i hotelers, destinats a residència d’una pluralitat o comunitats de persones, com per exemple, albergs de joventut, cases de colònies, residències d’estudiants, d’avis, religioses, etc”.

Hoteler: “Comprèn els serveis relacionats amb l’allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent, com poden ser els hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general tots aquells establiments del sector de l’hostaleria i els seus serveis”.

Adicionalment a l’anterior, cal destacar que, conforme la Revisió del PGOU, la Casa es troba catalogada pel seu caràcter històric i la seva configuració arquitectònica i artística (això explica la trama quadriculada dels plànols d’ordenació reproduïts anteriorment). Ara bé, ni la Revisió del PGOU ni la Modificació del PGOU concreten el grau de protecció i el règim d’intervenció específic.

De fet, des de l’aprovació de l’antic PGOU de 1985, està pendent l’aprovació d’un Pla Especial de Protecció de Patrimoni per al municipi del Masnou. Tot i que en la Memòria de la Revisió del PGOU consta que la seva redacció ja havia estat encarregada mitjançant concurs públic, i que l’article 20 de la normativa de la Revisió del PGOU recull expressament la intenció de redactar-lo, en data de redacció del present Pla Especial no consta aprovat.

L’anterior explica l’oportunitat de redacció d’aquest Pla Especial, per tal de precisar la protecció de la Casa i definir l’abast de les futures obres d’intervenció necessàries per a adequar-la als altres usos habitacionals admesos.

Finalment, és d’interès precisar que, encara que el planejament urbanístic aplicable no n’especifica el grau de protecció de la Casa, d’acord amb l’Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, on s’identifica amb el nom de Can Patatetes, es troba catalogada com a bé cultural d’interès local (en endavant, “**BCIL**”), des del 20 de novembre de 1985, amb número de registre 3596-I. La catalogació de la Casa com a BCIL també consta als Mapes de Patrimoni Cultural de la Diputació de Barcelona, amb número de fitxa 08118-119.

3. OBJECTE DEL PLA ESPECIAL

D’acord amb el que s’ha anticipat, el present Pla Especial de Protecció de la Torre Josep Martí (en endavant “**Pla Especial**”) té per objectiu precisar la protecció arquitectònica de la Casa, per tal de regular les actuacions admissibles en la mateixa tot garantint la conservació dels valors que en justifiquen la seva catalogació.

La seva oportunitat es justifica en la manca de tramitació del Pla Especial de Protecció de Patrimoni per al municipi del Masnou i en l’interès dels promotors d’aquest Pla Especial de transformar la Casa.

La tramitació d’aquest Pla Especial és coherent amb l’article 18.1 de la Revisió del PGOU, que preveu que en el desenvolupament del planejament general es podran tramitar plans especials per a la protecció del patrimoni històric, artístic, arqueològic i paisatgístic.

Igualment, la tramitació d’aquest Pla Especial és coherent amb les previsions de l’article 67 del TRLUC, que preveu el següent:

- “1. En desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:*

(...)

b) La protecció de béns catalogats.

(...)

3. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d’ordenació urbanística municipal en la seva funció d’ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l’estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d’ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

Per tant, aquest Pla Especial dona compliment a les previsions de la Revisió del PGOU, pel que fa al desenvolupament del règim de protecció de la Casa, i es configura com a pla especial urbanístic de desenvolupament no previst expressament al planejament general.

4. INICIATIVA DEL PLA ESPECIAL

El present Pla Especial és d’iniciativa privada, a l’empara de l’article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’urbanisme, en la seva versió consolidada vigent (en endavant, “**TRLUC**”), de l’article 15.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s’aprova el Reglament de la Llei d’urbanisme (en endavant, “**RLUC**”) i de l’article 13.2 de la Revisió del PGOU, i correspon a RIHER 2019, S.L., amb domicili a Pg. Fluvial, 26. PI Sec. Autop, s/n, 08150 Parets del Vallès i amb codi d’identificació fiscal número ESB67282400 .

L’equip tècnic i jurídic coordinador de la redacció del document és el següent:

MIRAG – Arquitectura i Gestió CIF: B-64601917 C/Pujades, núm. 60, 3r 1a (08005 Barcelona) Telèfon: 93 476 28 11 Adreça electrònica: mirag@mirag.net	PAU MILLET Núm. col·legiat: COAC 32622-4
J&A Garrigues, S.L.P. Av. Diagonal, 654, esc D 1ª (08034 Barcelona) Telèfon: 93 253 37 00 Adreça electrònica: mireia.del.pozo@garrigues.com	MIREIA DEL POZO Núm. col·legiat: ICAB 25.980

5. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

La Parcel·la que integra l’àmbit del Pla Especial se situa al nucli antic del terme municipal del Masnou, al Maresme.

Les dades cadastrals de la Parcel·la són:

Adreça	Illa	Parcel·la	Referència cadastral	Sup. segons cadastre (m2)	
Plaça Catalunya 12-13, El Masnou	31250	03	3125003DF4932N0001HJ	377 m²	

6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La totalitat de la Parcel·la és de titularitat privada, en concret de RIHER 2019, S.L., promotor del Pla Especial.

S’adjunta com a Annex 2 la nota simple.

7. ESTAT ACTUAL

A la Parcel·la s’hi troba la Casa, edificació que data de l’any 1867 i amb ús residencial unifamiliar. La Parcel·la té forma rectangular, tot i que la seva amplada disminueix a mesura que s’estén cap al nord, arribant al Carrer de la Gaditana. La Parcel·la queda esbiaixada entre la Plaça Catalunya i el Carrer de la Gaditana.

La superfície construïda de la Parcel·la és de 610 m², segons la fitxa cadastral. Volumètricament, l’edifici presenta un cos rectangular tocant a la plaça de Catalunya de tres plantes i un altre de petites dimensions i planta triangular

tocant al carrer de la Guditana. Els dos cossos queden units en planta baixa i tenen una terrassa en primera planta. L'accés a l'edifici es fa per la plaça de Catalunya, a través d'un petit pati amb alguns arbres, limitat per una reixa de ferro forjat sobre un sòcol d'obra. Aquest pati es troba a un nivell superior que el de la plaça al qual s'accedeix per tres graons. La Casa també disposa d'un accés secundari des del carrer de la Guditana.

Pel que fa als usos, la Casa ha estat tradicionalment destinada a l'ús d'habitatge, tal com es desprèn de l'Estudi històric i arquitectònic que acompanya aquest Pla Especial. Concretament, la Casa, tot i ser una única edificació, s'ha compost històricament de tres (3) habitatges ubicats en una configuració de PB+2, com bé indica l'Estudi històric i arquitectònic i tal i com pot observar-se a la documentació gràfica del present Pla Especial (plànol d'informació 05.P 01 – Aixecament estat actual – Plànol informatiu).

La configuració de la Casa en tres (3) habitatges també es desprèn de la mateixa configuració de l'edificació, no només pel que fa al nombre de plantes, sinó també d'altres elements, com és el cas de l'escala, la qual dona accés a la primera i la segona planta (plànol d'informació 05.P 01 – Aixecament estat actual – Plànol informatiu).

8. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

8.1 Descripció de la proposta

8.1.1 Ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació es manté en alineació de façana amb preservació estricta dels espais lliures privats existents, d'acord amb l'article 375.1 de la Revisió del PGOU (modificat per l'article 2 de la Modificació del PGOU), respectant les característiques generals de l'edificació existent, també la seva configuració actual de PB+2. Tot i això, es vol possibilitar intervencions puntuals que facilitin adaptar l'edifici a usos que preveuen diverses unitats habitacionals, sigui d'habitatge plurifamiliar o residencial (especial o hotel·ler), tots ells usos admesos pel planejament vigent.

En el cas de l'ús plurifamiliar, el nombre d'habitatges màxim admissible a la Parcel·la serà el resultant d'aplicar els estàndards, segons la tipologia de l'edificació, establerts per l'article 376 de la Revisió del PGOU (modificat per l'article 3 de la Modificació del PGOU). La ràtio màxima aplicable serà la d'1 habitatge per cada 100 m² construïts, sempre que els habitatges resultants compleixin amb la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i habitabilitat.

Així doncs, amb el manteniment de les característiques generals de l'edificació existent, es permet mantenir la configuració de tres (3) habitatges, executant les actuacions mínimes per tal de garantir el compliment de la normativa vigent aplicable en matèria d'accessibilitat i habitabilitat.

En el cas d'altres usos residencials (residència o hotel·ler), es tindran en compte les exigències de la normativa sectorial d'aplicació.

El sostre existent és de 623 m² segons cadastre. Es permetrà la ubicació d'elements tècnics o ascensors fora del volum existent i ubicats en el pati interior. Igualment, es permetran petits ajustos en el sostre, per tal de garantir l'habitabilitat de tot l'edifici. En aquest sentit, es preveu expressament la possibilitat de pujar la cota de la coberta en un màxim de 50 centímetres.

Els plànols d'ordenació OR 01 i OR 02 del present Pla Especial detallen els elements de l'edificació a preservar i regulen les intervencions admeses a la Parcel·la.

8.1.2 Elements a preservar

Totes les intervencions que es realitzin en la Casa tindran com a principal objectiu el de preservar la imatge i estètiques actuals, posant en valor la casa i els seus elements arquitectònics i decoratius com un conjunt. Tot i això, es permetrà la modificació d'alguns d'aquests elements per adaptar l'ús dels diferents espais a la normativa vigent en matèria d'habitabilitat i accessibilitat.

Els elements a preservar, indicats als plànols d'ordenació de l'edificació OR 01 i OR 02 del present Pla Especial, són els següents:

Façanes:

Façana principal:

Qualsevol intervenció ha de preservar la imatge actual de la façana principal, així com els elements que la componen, com obertures i finestres, dels quals no se'n permet l'alteració. Queda protegida la composició de la façana amb les característiques actuals: dimensió de les obertures, fusteries, balcons, cornises, esgrafiats, elements ornamentals, etc.

Es permet la restauració de la façana principal, sempre que se'n preservi la imatge actual. Qualsevol actuació haurà de mantenir els materials i colors actuals, amb la possibilitat de substituir elements que el seu estat no en permeti la

conservació, per altres amb la mateixa estètica.

Resta de façanes:

Es permet l'alteració de la façana del pati interior, així com les del volum que té enfront del carrer de la Gaditana, sempre que es mantingui una coherència amb el conjunt de l'edificació pel que fa a materials i proporció de les obertures.

Cobertes:

Es mantindrà la tipologia de coberta actual a dues aigües, així com el seu acabat de teula ceràmica.

Es permetrà, per tal de poder complir amb la normativa d'habitabilitat, apujar la cota de la coberta un màxim de 50 cm respecte a la cota actual. Aquesta intervenció, en cap cas tindrà un impacte visual des del carrer en la mesura en què es preserva la façana principal actual, tal com es desprèn de la documentació gràfica que acompanya el present Pla Especial (plànol normatiu 12.OR 05 – Informació elements singulars – Plànol normatiu).

Es permetrà l'obertura puntual de lluernes o claraboies, sempre que no siguin visibles des del carrer i no alterin substancialment la imatge actual de l'edifici i la seva volumetria actual.

Espais interiors:

Els elements interiors que queden protegits són aquells més significatius que s'identifiquen en els plànols d'ordenació OR 01 i OR 02 del present Pla Especial i que identifiquen els paviments, fusteries, pintures murals i cel·lasos. En aquests elements el grau d'intervenció es limitarà a la restauració, permetent puntualment la seva adaptació a la normativa d'habitabilitat i accessibilitat vigent. Es permet la substitució d'aquells elements que estiguin molt deteriorats per altres de nous que mantinguin la coherència en la imatge interior.

Les actuacions respectaran els murs de càrrega i els nivells dels diferents forjats.

L'escala interior queda protegida i se'n permet la seva restauració, per tal de garantir l'accés a totes les plantes de l'edificació.

Per tal de complir amb la normativa d'habitabilitat, es permet la col·locació d'un ascensor a la façana del pati interior i fora del volum de la Casa. Aquest haurà de quedar integrat en el disseny de la façana posterior i no podrà superar l'alçada total de l'edificació.

8.1.3 Intervencions admissibles

La intervenció que es preveu a la Casa implica canvis en la distribució interior que permeten l'ús específic d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres i residencial (especial o hotel·ler) sense alterar-se substancialment l'edificació. En tot cas, es manté l'ús dominant de la Parcel·la, que és el residencial.

8.1.4 Actuació en els espais lliures d'edificació

Pel que fa als jardins i espais lliures d'edificació, no es permeten intervencions que alterin la seva imatge general. No obstant això, s'admeten intervencions que permetin el seu enjardinament. A més, en cas que sigui necessari, es permet la col·locació de tanques, sempre que aquestes actuacions respectin els valors estètics i compositius de les façanes existents.

Es permetrà l'obertura de patis de l'edificació per adaptar l'ús d'habitatge a les normatives actuals: CTE., habitabilitat, etc.

En tot cas, d’acord amb l’establert a l’article 375 de la Revisió del PGOU (modificat per l’article 2 de la Modificació del PGOU), els espais lliures de l’edificació es mantenen com a superfícies no edificables.

8.2 Qualificació

D’acord amb l’ús específic que es preveu a la Parcel·la, i en compliment de la normativa urbanística i el planejament aplicable anteriorment referenciat, el Pla Especial manté la qualificació de la Parcel·la amb clau 10 de zona de casc antic.

8.3 Justificació de la proposta

Com s’ha exposat, la proposta d’ordenació del present Pla Especial s’adequa completament al planejament urbanístic vigent aplicable a la Parcel·la, així com a la normativa en matèria d’accessibilitat i habitabilitat.

Pel que fa als paràmetres de l’edificació, com són l’alçada màxima o la profunditat màxima edificable, entre altres, cal tenir en compte que els plànols d’ordenació de la Sèrie O.4 no estableixen paràmetres concrets per a la Parcel·la, a diferència d’altres parcel·les, tal com es desprèn del plànol d’ordenació número 11 de la Sèrie O.4 parcialment reproduït en el present document.

Pel que fa a la Casa, els plànols d’ordenació de la Sèrie O.4 únicament indiquen que es tracta d’una edificació catalogada, quedant, d’aquesta manera, la concreció dels paràmetres de l’edificació pendent de l’elaboració del corresponent instrument de planejament que, a més, tingui en compte els elements a preservar. Aquest és el cas del present Pla Especial.

En aquest sentit, l’ordenació proposada pel present Pla Especial permet la preservació de l’ús d’habitatge que històricament s’ha desenvolupat a la Casa, tot mantenint la configuració general de l’edificació en PB+2 i la distribució en tres (3) habitatges. Aquesta configuració històrica es desprèn dels elements de la mateixa edificació, com és el cas de l’escala, element a conservar, i que permet l’accés a la primera i la segona planta. Aquesta configuració històrica de l’edificació resulta acreditada per l’Estudi històric i arquitectònic.

Per tal de poder mantenir la configuració històrica de l’edificació amb PB+2 (plànols de proposta arquitectònica incorporats a la documentació gràfica d’aquest Pla Especial), tot complint amb les exigències de la normativa aplicable en matèria d’accessibilitat i habitabilitat, el present Pla Especial proposa la realització de les intervencions mínimes necessàries (plànol normatiu 12.OR 05 – Informació elements singulars – Plànol normatiu). Aquestes garanteixen el compliment de les condicions d’habitabilitat i són perfectament respectuoses amb el manteniment de la façana principal existent, la qual, d’acord amb la proposta d’ordenació del present Pla Especial, és un element a conservar.

En tot cas, les intervencions mínimes proposades s’ajusten plenament a les determinacions de la Revisió del PGOU en el seu redactat vigent pel que fa a la clau 10 (articles 376 i 377 de la Revisió del PGOU, modificats per l’article 3 de la Modificació del PGOU).

9. QUADRE DE SUPERFÍCIES

RESUM DE LES SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES		
PLANTA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA INTERIOR	SUPERFÍCIE EXTERIOR
PLANTA BAIXA	302,71 m²	79,97 m²
PLANTA PRIMERA	187,18 m²	110,59 m²
PLANTA SEGONA	137,77 m²	17,89 m²
TOTAL	627,66 m²	208,45 m²

10. MARC LEGAL

L’objecte del Pla Especial s’ajusta a les finalitats típiques d’aquest tipus de plans establertes pel TRLUC, així com a les previsions del RLUC.

Concretament, ateses les necessitats de l’àmbit d’actuació, tractant-se d’un immoble catalogat com a element del patrimoni arquitectònic, el Pla Especial s’adequa a l’establert per l’article 67.1.b) del TRLUC i l’article 92 del RLUC.

A més, el present Pla Especial, en tractar-se d’un instrument de planejament derivat d’iniciativa privada, ha de complir, també, amb les determinacions de l’article 102 del TRLUC.

De forma específica, el Pla Especial conté, d’acord amb l’article 102.1 del TRLUC, la descripció de l’estructura de la propietat del sòl de l’àmbit, l’exposició de la viabilitat econòmica del projecte, la relació dels compromisos adquirits amb l’execució del Pla Especial i el recull de les garanties de compliment de les obligacions concretes.

En compliment de l’article 69.1 del TRLUC i de l’article 94.1 del RLUC, el Pla Especial conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades, les quals es troben recollides en els següents documents que conformen el Pla Especial: la memòria, els plànols d’informació i d’ordenació, les normes reguladores, el pla d’etapes, l’informe mediambiental, l’avaluació de mobilitat, l’avaluació d’impacte de gènere i l’avaluació econòmica i financera.

Així mateix, d’acord amb l’article 94.2 del RLUC, els instruments de planejament únicament hauran d’incorporar un estudi d’avaluació de la mobilitat generada en els supòsits en els quals així ho exigeixi legislació de mobilitat. En aquest sentit, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d’avaluació de la mobilitat generada (article 3.1), entre els supòsits per als exigeix la incorporació del corresponent estudi, no inclou aquells instruments de planejament derivat que mantenen els usos previstos pel planejament aplicable, és a dir, que no canvia els usos. En conseqüència, en la mesura en què els usos projectats a la Parcel·la són els actualment previstos pel planejament vigent aplicable sense cap modificació sobre aquests, el Pla Especial no inclou un estudi d’avaluació de la mobilitat generada perquè no és exigible.

En compliment de la referida normativa urbanística, el Pla Especial es dicta d’acord amb les previsions dels articles 13, 15, 18, 20 i 24 de la Revisió del PGOU en relació amb els plans especials de protecció.

Com a element catalogat ubicat en sòls qualificats amb clau 10, d’acord amb l’article 373 de la Revisió del PGOU, l’edificació i el seu entorn han de preservar-se de forma estricta.

A més, tenint en compte que la Casa és la consideració de BCIL, resulten aplicables les disposicions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (en endavant, “Llei 9/1993”) i, especialment, l’article 17 de la Llei 9/1993, així com les disposicions de l’article 20 de la Revisió del PGOU.

11. CRITERIS DE GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

El present Pla Especial no requereix gestió urbanística prèvia a l’execució de les obres, de tal manera que es permet l’actuació directa mitjançant tramitació de la llicència o tràmit corresponent per a l’execució de les obres preteses a partir de l’aprovació definitiva del Pla Especial.

12. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Des de la perspectiva econòmica, el Pla Especial permetrà una actuació de rehabilitació interior amb un pressupost aproximat de [502.130 €], que serà assumit pel promotor amb finançament bancari o fons propis.

L’execució del Pla no requereix la realització de cap obra d’urbanització, sent únicament necessària l’obtenció de la corresponent llicència d’obres o autorització que la substitueixi, segons l’entitat de l’obra corresponent.

13. PLA D’ETAPES

L’actuació projectada per aquest Pla Especial es preveu que s’executi en una sola fase de 4 anys de durada des de l’aprovació definitiva del Pla Especial.

14. AVALUACIÓ D’IMPACTE DE GÈNERE

14.1 Introducció general

Aquest apartat analitza les necessitats pràctiques de les persones contemplant l’impacte de gènere, les obligacions relacionades amb la vida quotidiana, les diferents situacions de partida i els potencials efectes diferencials que es poden derivar de l’aplicació de la proposta d’ordenació.

14.2 Marc normatiu

- La Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, estableix que els municipis poden dur a terme activitats complementàries en el marc de les polítiques de “promoció de les dones”.
- L’Estatut d’Autonomia de Catalunya de 2006, que assenyala que els poders públics han de garantir el compliment del principi d’igualtat d’oportunitats entre dones i homes, així com la transversalitat en la incorporació de la perspectiva de gènere en totes les polítiques públiques.
- La Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, que especifica que les entitats locals han d’integrar el dret d’igualtat en l’exercici de les seves competències.
- La Llei 5/2008, del dret de les dones a erradicar la violència masclista, que estableix les competències dels municipis en provisió de serveis de la Xarxa d’Atenció i Recuperació Integral de les violències masclistes.
- La Llei 11/2014, de 10 d’octubre, per a garantir els drets de lesbianes, gais, bisexuals, transgèneres i intersexuals i per a erradicar l’homofòbia, la bifòbia i la transfòbia, que també obliga els ens locals a garantir el dret a la igualtat i a la no-discriminació per raó d’orientació sexual, d’identitat de gènere o d’expressió de gènere, en els àmbits tant públics com privats sobre els quals els ens locals tenen competències.
- La Llei 17/2015, de 21 de juliol, d’igualtat efectiva de dones i homes, que en el seu article 6 determina les funcions dels ens locals en l’exercici de les seves competències en matèria de polítiques d’igualtat de gènere i

especifica que han de dissenyar, aprovar, executar i avaluar plans d’igualtat.

- La Llei 17/2020, de 22 de desembre, de modificació de la Llei 5/2008 del dret de les dones a erradicar la violència masclista, per la qual, entre d’altres, s’inclouen nous col·lectius, s’incorporen noves formes de violència i nous àmbits on aquesta es produeix i s’estableix que les administracions públiques han d’elaborar un model d’atenció que tingui com a finalitat establir el marc de llur actuació per garantir que no es duu a terme la victimització secundària de les dones.

14.3 Diagnosi

Entorn existent

L’àmbit del present Pla Especial s’ubica al nucli antic del municipi del Masnou, al Maresme.

D’acord amb les dades de l’Institut d’Estadística de Catalunya (en endavant, “IDESCAT”) l’any 2022, al municipi del Masnou hi havia empadronades 23.829 persones, de les quals 12.365 eren dones i eren 11.464 eren homes. D’aquesta manera, l’any 2022 el 51,89% de la població empadronada al Masnou eren dones, mentre que el 48,11% de la població empadronada eren homes.

El Masnou és el quart municipi més poblat de la comarca del Maresme i és el cinquanta-setè més poblat de Catalunya.

Per franges d’edat, 3.279 habitants són infants entre 0 i 14 anys (el 13,76% del total), 15.684 habitants són adults entre 15 i 64 anys (el 65,82% del total), 4.101 habitants són persones grans i tenen entre 65 i 84 anys (el 17,21% del total) i 765 habitants són gent molt gran, amb 85 anys i més (el 3,21% del total).

Pel que fa a les dones, 1.605 són noies entre 0 i 14 anys (el 6,73% del total), 7.931 habitants són dones entre 15 i 64 anys (el 33,28% del total), 2.304 són dones grans i tenen entre 65 i 84 anys (el 9,66% del total) i 525 són dones molt grans, amb 85 anys i més (el 2,20% del total).

En quant als homes, 1.674 habitants són nois entre 0 i 14 anys (el 7,03% del total), 7.753 són homes entre 15 i 64 anys (el 32,54% del total), 1.797 són homes grans i tenen entre 65 i 84 anys (el 7,55% del total) i 240 són homes molt grans, amb 85 anys i més (el 1,01% del total).

Pel que fa a la població del Masnou per origen, 16.912 habitants són nascuts Catalunya (el 70,97% del total) i 3.352 són nascuts a la resta de l’Estat Espanyol (el 14,07% del total). Pel que fa a la població estrangera, 3.565 habitants són nascuts a l’estranger (el 14,96% del total).

El teixit del nucli antic del Masnou és principalment residencial, amb edificacions qualificades majoritàriament amb clau 10 relativa a zona de cas antic que, puntualment, conviuen amb altres qualificacions. El nucli antic es caracteritza per una estructura d’illa allargassada adaptada a la difícil topografia del municipi, de manera que la part llarga de l’illa se situa mirant al mar, mentre que l’estreta se situa seguint, en molts casos, el màxim pendent de l’orografia.

Al marge de la morfologia de les illes, el nucli del Masnou es caracteritza per un teixit urbà dens, amb pocs espais públics i amb poca vegetació, carrers estrets de traçat irregular i amb una elevada dificultat en l’accessibilitat i la mobilitat.

L’àmbit es troba a escassa distància de la platja d’Ocata, tot i que per accedir-hi és necessari travessar la carretera N-II (carretera de Madrid a França per Barcelona) i la línia de ferrocarril de Barcelona a Maçanet-Massanes per Mataró.

L’illa de cases on s’ubica la Parcel·la compta amb alguns extrems menors qualificats amb clau 4 corresponent a sistema d’espais lliures. De la mateixa manera, enfront de l’extrem sud de la Parcel·la també hi ha una porció de sòl

qualificada amb clau 4 que dona lloc a la denominada Plaça Catalunya.

Els equipaments comunitaris més propers a la Parcel·la són: l'antic edifici de Correus, l'antic Casino del Masnou i l'Escola Ocata, entre altres.

De la mateixa manera que la Casa es troba catalogada com a BCIL, a l'entorn de la Parcel·la hi ha altres edificacions catalogades, tal com es desprèn del Plànol UR 01 del present Pla Especial, relatiu a l'Estudi Urbanístic de Patrimoni.

Proposta

L'àmbit del Pla Especial es troba en contacte directe amb els vials que delimiten la Parcel·la en els seus extrems sud i nord. L'espai lliure d'edificació situat entre la façana sud de l'edificació i la Plaça Catalunya té exposició visual cap a l'exterior, si bé aquesta es troba minimitzada per la presència d'una tanca i vegetació, la qual cosa afavoreix la vigilància informal dels espais lliures d'edificació i genera una percepció de seguretat dins l'àmbit.

14.4 Conclusions

Ateses les característiques de l'entorn, les condicions de l'edificació existent i els usos previstos, no es considera necessària cap actuació en l'espai urbà exterior en relació amb l'impacte de gènere.

Pel que fa als usos, la configuració de l'edificació serà adequada per al respecte en la diversitat de gènere.

Per l'anterior, no es considera tampoc necessària l'adopció de cap actuació en particular, més enllà de la deguda cura d'aquest aspecte tant en l'organització dels espais.

15. SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Aquesta Pla Especial, segons la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 del 21 de juliol, en la qual s'identifica els supòsits d'avaluació ambiental estratègica (ordinària i simplificada) i identifica els casos en què no s'aplica cap procediment d'avaluació ambiental estratègica, s'englobaria en el supòsit 6.c) primer, al ser un planejament urbanístic derivat no inclòs en 6.a) tercer que es referix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment. Per tant, no estaria sotmès a avaluació ambiental estratègica.

L'article 69 del TRLU estableix les determinacions i documentació dels plans especials urbanístics, indicant que han de contenir les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

En el mateix sentit, l'article 94.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

En aquest sentit, per la naturalesa del Pla Especial que ens ocupa, de protecció arquitectònica de la Torre Josep Martí regulant les actuacions admissibles en aquesta casa tot garantint la conservació dels valors que justifiquen la seva catalogació, es considera que no seria necessari el desenvolupament del informe ambiental previst en l'article 100 del Reglament de la Llei d'urbanisme, pel fet de no tenir efectes ambientals significatius ni ser diferents aquests

dels previstos en el planejament actual, ja que no es modifiquen als usos previstos, al desenvolupar el previst en l'article 18.1 de la Revisió del PGOU, que preveu que en el desenvolupament del planejament general es podran tramitar plans especials per a la protecció del patrimoni històric, artístic, arqueològic i paisatgístic, justificant la oportunitat per la manca de tramitació del Pla Especial de Protecció de Patrimoni del municipi del Masnou i en l'interès dels promotors d'aquest Pla Especial de transformar la Torre Josep Martí.

ÍNDEX D_2 NORMES REGULADORES

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Article 1. Àmbit
- Article 2. Objecte
- Article 3. Marc legal
- Article 4. Contingut
- Article 5. Interpretació i aplicació normativa
- Article 6. Titularitat del sòl
- Article 7. Qualificació del sòl

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I DELS USOS

- Article 8. Titularitat de l'edificació
- Article 9. Tipus d'ordenació
- Article 10. Edificabilitat
- Article 11. Paràmetres reguladors de l'edificació
- Article 12. Manteniment de la imatge exterior de l'edificació
- Article 13. Protecció de l'interior de l'edificació
- Article 14. Escomeses
- Article 15. Usos admesos

CAPÍTOL 3. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

- Article 16. Sistema d'actuació
- Article 17. Pla d'etapes

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1. Àmbit

L'àmbit del present Pla Especial se situa al nucli antic del municipi del Masnou, al Maresme. L'àmbit està ubicat a la parcel·la ubicada a la Plaça Catalunya 12-13 del Masnou, i voreja pel nord amb el Carrer de la Gaditana.

Segons el Cadastre, l'àmbit té una superfície total de 377 m².

Art. 2. Objecte

El present Pla Especial té per objectiu, a l'empara de l'article 18.1 de la Revisió del PGOU, preservar i potenciar els valors arquitectònics de la Casa .

En aquest sentit, el present Pla Especial estableix la concreció del règim de protecció que aplica a l'edificació a efectes de garantir la preservació d'aquesta, en l'actuació actualment prevista de facilitar la adaptació del edifici a l'ús específic d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres o residencial (especial o hotelier), tots ells usos ja permesos pel planejament.

Art. 3. Marc legal

Aquest Pla Especial s'ha redactat d'acord amb el que estableix l'ordenament urbanístic vigent, més específicament amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLUC) i la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi del Masnou, de 12 de maig de 2011 (Revisió del PGOU), en el seu redactat vigent després de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del PGOU per al Nucli Antic i l'Eixample, de 18 de maig de 2012 (Modificació del PGOU).

Per tot allò no especificat en aquest Pla Especial serà d'aplicació el que estableixi la Revisió del PGOU i la Modificació del PGOU en el seu redactat vigent, juntament amb llurs modificacions, així com les disposicions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català (Llei 9/1993).

Art. 4. Contingut

Aquest Pla Especial, en virtut de l'establert a l'article 69.1 del TRLUC per als plans especials urbanístics, està integrat pels següents documents:

- 1.- Memòria
- 2.- Normes reguladores
- 3.- Documentació gràfica (d'informació i proposta)
- 4.- Informe ambiental
- 5.- Annexes

Tenen vinculació normativa les normes reguladores i els plànols d'ordenació.

Art. 5. Interpretació i aplicació normativa

Les normes d'aquest Pla Especial s'han d'interpretar segons el seu contingut i d'acord amb el seu objectiu i finalitat. Són d'aplicació els criteris establerts a l'article 10 del TRLUC, relatiu a les regles d'interpretació del planejament urbanístic, i als articles 6 i 7 de la Revisió del PGOU.

Art. 6. Titularitat del sòl

La titularitat del sòl és privada.

Art. 7. Qualificació del sòl

El present document de planejament manté la qualificació 10 de zona de casc antic establerta als plànols d'ordenació de la Revisió del PGOU i de la Modificació del PGOU, si bé li afegeix la lletra P per indicar l'aplicació de les particularitats que resulten d'aquest Pla Especial.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I DELS USOS

Art. 8. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació definit en aquest Pla Especial és d'alineació de façana amb preservació estricta dels espais lliures existents, d'acord amb l'article 375.1 de la Revisió del PGOU (modificat per l'article 2 de la Modificació del PGOU).

Art. 9. Edificabilitat

D'acord amb l'article 376 de la Revisió del PGOU (modificat per l'article 3 de la Modificació del PGOU), l'edificabilitat de les illes de cases en clau 10 de zona de nucli antic resulta de les condicions de l'edificació existent, així com de la tipologia edificadora més adient, respectant la composició de façanes, teulades, i característics d'ordenació de l'edificació, jardins i patis.

El sostre existent és de 623 m2 segons cadastre. Es preveu el manteniment del sostre existent, però s'admet l'augment de sostre que pugui requerir pujar la cota de la coberta un màxim de 50 centímetres per tal de fer habitable tot l'edifici.

En tot cas, d'acord amb l'establert a l'article 375 de la Revisió del PGOU (modificat per l'article 2 de la Modificació del PGOU), els espais lliures de l'edificació es mantenen com a superfícies no edificables.

Art. 11. Paràmetres reguladors de l'edificació

Es manté substancialment l'edificació actual, definida per les façanes amb enfront dels carrers i al pati interior, i per la coberta a dues aigües.

Es permet apujar la rasant de la coberta del cos principal un màxim de 50 cm, per tal de complir amb la normativa d'habitabilitat vigent.

Els paràmetres de l'edificació existent, amb els ajustos admesos per aquest Pla Especial, es defineixen gràficament en els plànols normatius P-05, P-06 i P-07.

Art. 12. Manteniment de la imatge exterior de l'edificació

La façana principal queda protegida en la seva totalitat, qualsevol intervenció ha de preservar la seva imatge actual, així com els elements que la componen, com obertures i finestres, dels quals no se'n permet l'alteració. Queda protegida la composició de la façana principal amb les característiques actuals, així com les fusteries, baranes, balcons, esgrafiats, cornises i altres elements ornamentals presents actualment.

Es permet la restauració de la façana principal. Qualsevol actuació haurà d'utilitzar els materials actuals i mantenir els colors presents en els diferents elements, amb la possibilitat de substituir aquells elements l'estat dels quals no en permeti llur conservació per d'altres amb la mateixa estètica. Es permet l'adaptació d'elements constructius a la normativa actual, com ara alçada de baranes, etc.

Es permet l'alteració de la façana del pati interior, així com les del volum que té enfront del carrer de la Gaditana, sempre que es mantingui una coherència amb el conjunt de l'edificació pel que fa a materials i proporció de les obertures.

Es mantindrà la tipologia de coberta actual a dues aigües, així com el seu acabat de teula ceràmica a l'edifici de la

Plaça Catalunya. En cas de substitució de la coberta i teules, caldrà respectar la tipologia actual.

Es permet l'obertura puntual de lluerns o claraboies a la coberta, sempre que no siguin visibles des del carrer i no alterin el seu volum aparent.

En els jardins i espais lliures d'edificació, no es permeten intervencions que alterin la seva imatge general. No obstant això, s'admeten intervencions que permetin el seu enjardinament. A més, cas que sigui necessari, es permet la col·locació de tanques, sempre que aquestes actuacions respectin els valors estètics i compositius de les façanes existents.

Art. 13. Protecció de l'interior de l'edificació

Els elements interiors que queden protegits són aquells que s'identifiquen en els plànols d'ordenació OR 01 i OR 02 del present Pla Especial i que identifiquen els paviments, fusteries, pintures murals i cel-rasos. En aquests elements el grau d'intervenció es limitarà a la restauració, permetent puntualment la seva adaptació a la normativa d'habitabilitat i accessibilitat, CTE i altres d'obligat compliment vigent. Es permet la substitució d'aquells elements que estiguin molt deteriorats per altres de nous que mantinguin la coherència en la imatge interior.

Les actuacions respectaran els murs de càrrega i els nivells dels diferents forjats.

L'escala interior queda protegida i se'n permet la seva restauració.

Per tal de complir amb la normativa d'habitabilitat, es permet la col·locació d'un ascensor a la façana del pati interior i fora del volum de la Casa. Aquest haurà de quedar integrat en el disseny de la façana posterior.

Art. 14. Escomeses

Totes les escomeses han d'anar soterrades, queda prohibit qualsevol conducció d'instal·lacions per la façana principal.

Art. 15. Usos admesos

Els usos admesos seran els de la clau 10 de zona de casc antic, a l'article 378 de la Revisió del PGOU.

En aquest sentit, l'ús dominant a la Parcel·la és el residencial.

S'admet expressament l'ús residencial plurifamiliar en la Parcel·la, així com l'ús de residència especial i l'ús hotel·ler.

Igualment, és d'aplicació a la Parcel·la l'article 378 de la Revisió del PGOU, amb les condicions dels usos genèrics i específics de la zona.

En tot allò que no estigui específicament contemplat a les presents normes, seran d'aplicació les previsions de la Revisió del PGOU i de la Modificació del PGOU en el seu redactat vigent.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT

Art. 16. Sistema d'actuació

El present Pla Especial no requereix gestió urbanística prèvia a l'execució de les obres, de tal manera que es permet l'actuació directa a partir de la seva aprovació definitiva, mitjançant tramitació de les corresponents llicències i/o comunicacions d'activitats i obres.

Art. 17. Pla d'etapes

L'actuació inicial projectada per aquest Pla Especial es preveu que s'executi en una sola fase de 3 anys de durada des de l'aprovació definitiva del Pla Especial.

ÍNDEX D _3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 01.SI 01 – Emplaçament – Plànol informatiu
- 02.SI 02 – Fotoplà – Plànol informatiu
- 03.SI 03 – Planejament vigent – Plànol informatiu
- 04.UR 01 – Estudi urbanístic de patrimoni – Plànol informatiu
- 05.P 01 – Aixecament estat actual – Plànol informatiu
- 06.P 02 – Fotografies estat actual – Plànol informatiu
- 07.P 03 – Zonificació – Plànol informatiu

PLÀNOLS NORMATIUS

- 8.OR 01 – Ordenació volumètrica – Plànol normatiu
- 9.OR 02 – Informació elements singulars – Plànol normatiu
- 10.OR 03 – Informació elements singulars – Plànol normatiu
- 11.OR 04 – Informació elements singulars – Plànol normatiu
- 12.OR 05 – Informació elements singulars – Plànol normatiu

PLÀNOLS DE PROPOSTA ARQUITECTÒNICA – PLÀNOLS NO VINCULANTS

- 13.PA 01 – Proposta 4 habitatges – Plànol no vinculant
- 14.PA 02 – Proposta 5 habitatges – Plànol no vinculant



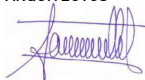
LLEENDA

— LÍMIT PARCEL·LA



PLÀNOL INFORMATIU
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
**TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU**
Plaça Catalunya, 16
El Masnou
**EMPLAÇAMENT
PLANTA GENERAL SI 01**
27/02/2024 A3 - 1:2000

ARQUITECTOS

 
PAU MILLET
32622-4
T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Puigades 60, 3^{er} 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net

XAVIER RAMONEDA
32560-0
MIRAG



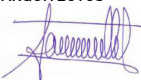
LLEENDA

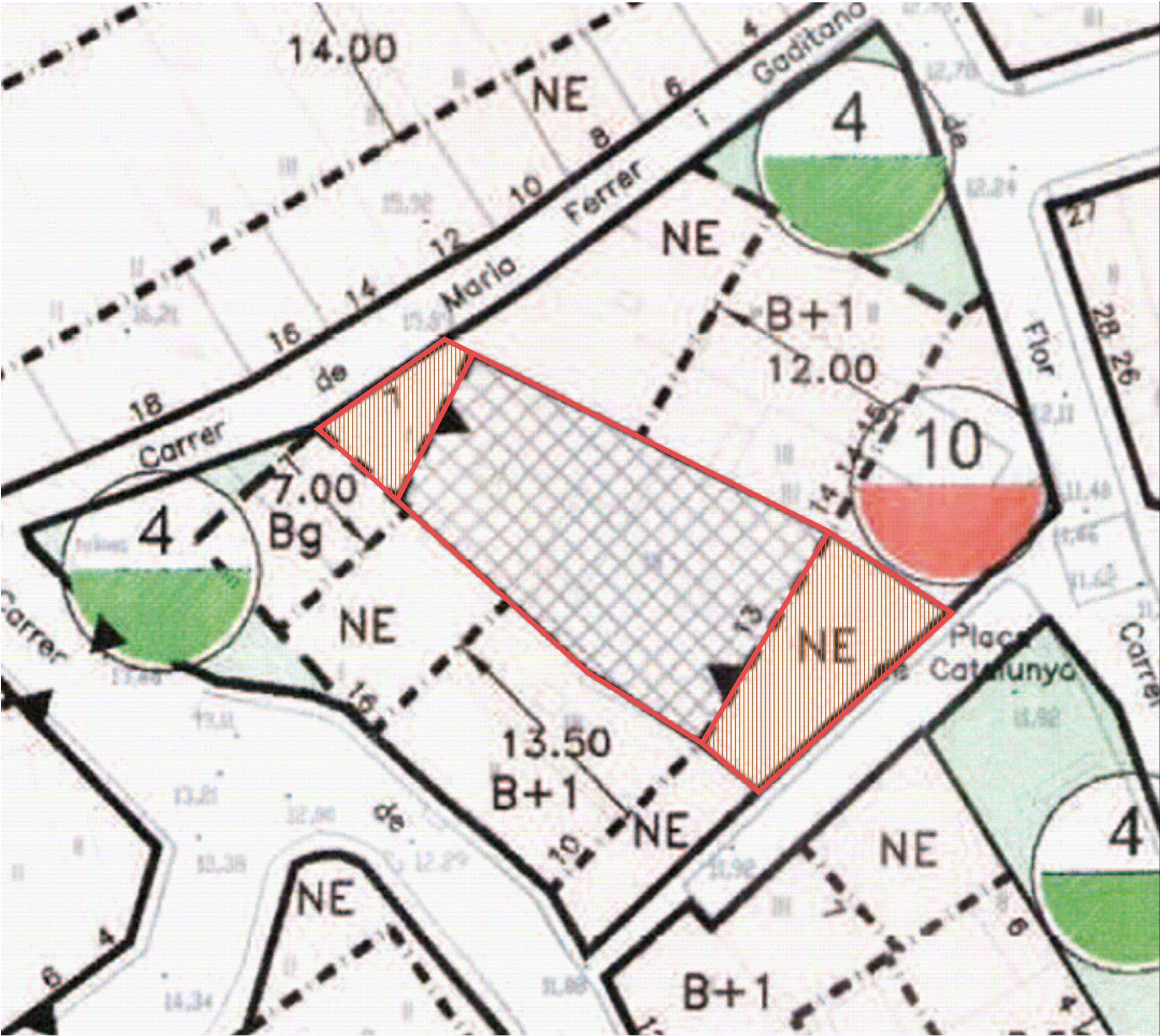
— LÍMIT PARCEL·LA



PLÀNOL INFORMATIU
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
**TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU**
Plaça Catalunya, 16
El Masnou

**EMPLAÇAMENT
FOTOPLÀ** **SI 02**
27/02/2024 **A3 -**

ARQUITECTOS

PAU MILLET **XAVIER RAMONEDA**
32622-4 32560-0
T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Puigades 60, 3¹a 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net
MIRAG



QUALIFICACIÓ PLANEJAMENT	
10	623m ²
(segons cadastre)	

LLEGENDA

-  LIMIT PARCEL·LA
-  NO TÉ PROTECCIÓ DINS DEL PRESENT PLA
-  ÀMBIT PROTEGIT



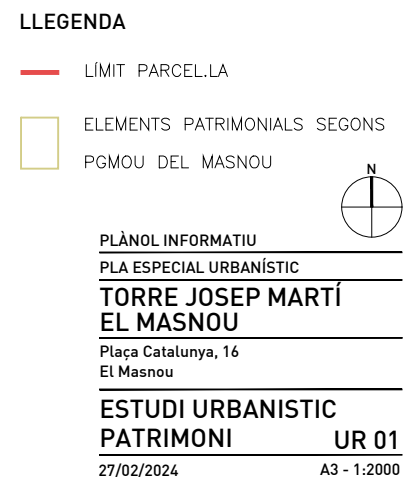
PLÀNOL INFORMATIU
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
**TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU**
Plaça Catalunya, 16
El Masnou

PLANEJAMENT VIGENT
ÀMBIT DEL PLA **SI 03**
27/02/2024 A3 -

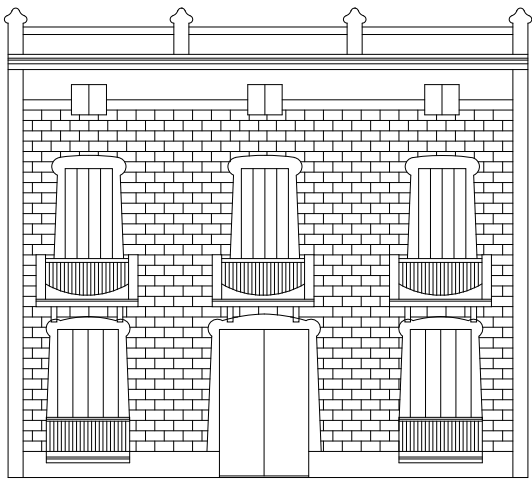
ARQUITECTOS

PAU MILLET
32622-4
T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Pujades 60, 3¹a 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net

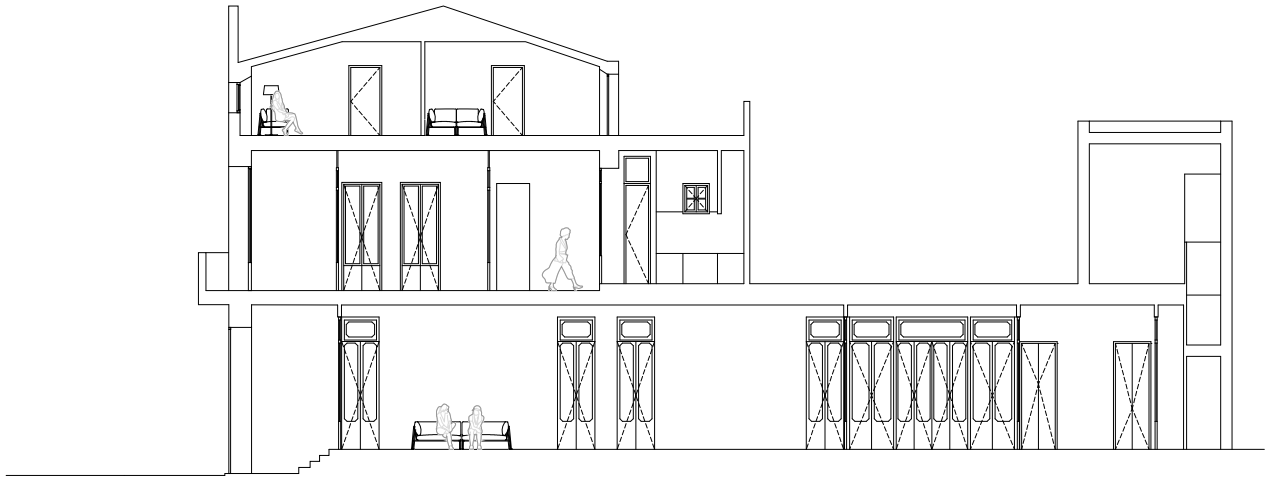

XAVIER RAMONEDA
32560-0
MIRAG



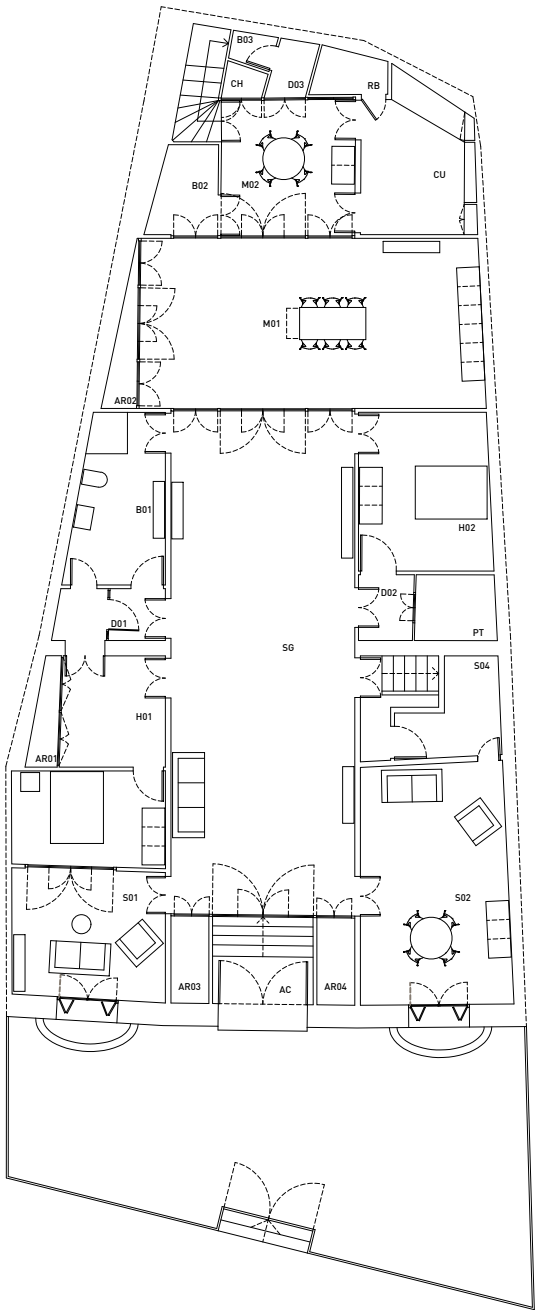
T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Pujades 60,3^a 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net



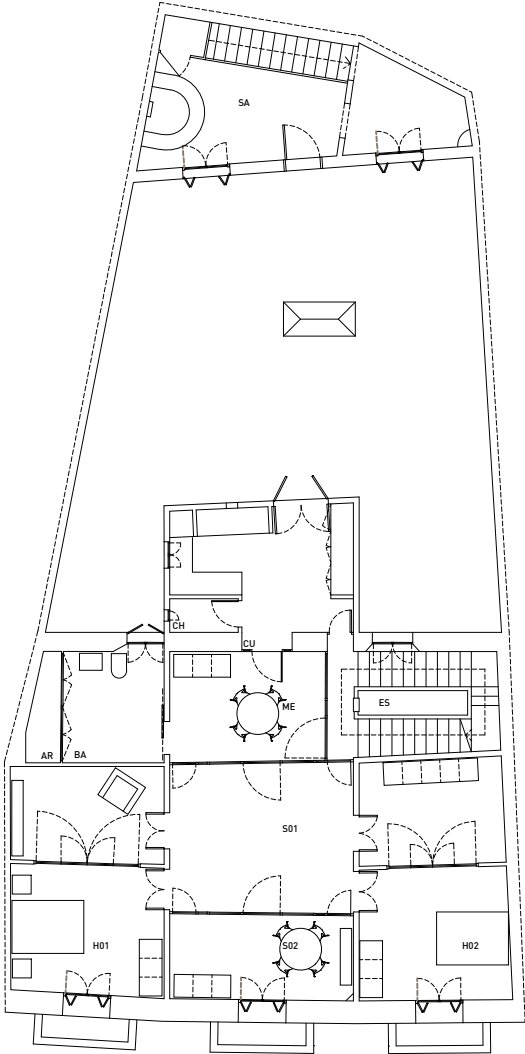
ALÇAT FAÇANA PRINCIPAL



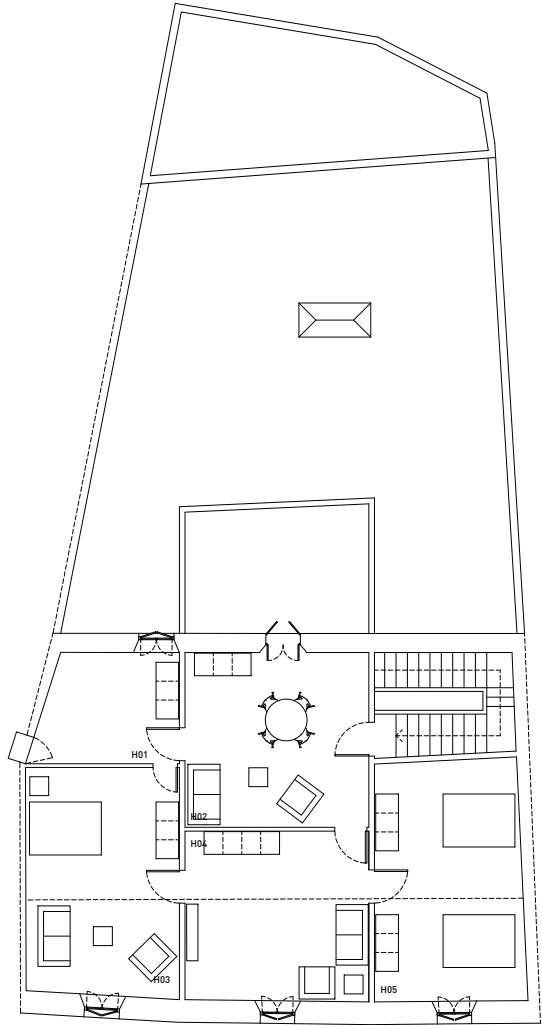
SECCIÓ LONGITUDINAL



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA

SUPERFÍCIES SOBRE RASANT		
PLANTA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	TERRASSA
PB	302.71 m ²	79.97 m ²
P1	187.18 m ²	110.59 m ²
P2	137.77 m ²	17.89 m ²
TOTAL	627.66 m ²	208.45 m ²

PLANTA BAIXA		
COD.	ESPAI	SUPERFÍCIE ÚTIL
AC	ACCÉS	6.13 m ²
S01	SALA 01	24.29 m ²
S02	SALA 02	24.92 m ²
SG	SALA GRAN	64.74 m ²
H01	HABITACIÓ 01	8.11 m ²
B01	BANY 01	12.95 m ²
D01	DISTRIBUÏDOR 01	2.03 m ²
M01	MEJADOR 01	40.69 m ²
H02	HABITACIÓ 02	14.62 m ²
B02	BANY 02	3.90 m ²
D02	DISTRIBUÏDOR 02	2.52 m ²
PT	PATI	3.71 m ²
S04	SALA 04	5.50 m ²
AR01	ARMARI 01	1.86 m ²
AR02	ARMARI 02	2.19 m ²
AR03	ARMARI 03	2.31 m ²
AR04	ARMARI 04	2.31 m ²
M02	MEJADOR 02	40.69 m ²
CU	CUINA	11.48 m ²
B03	BANY 03	3.90 m ²
RB	REBOST	2.14 m ²
D03	DISTRIBUÏDOR 03	1.61 m ²
CH	C.H.	1.61 m ²
TOTAL SUP. ÚTIL		204.93 m ²
SUP CONST.		302.71 m ²

PLANTA PRIMERA		
COD.	ESPAI	SUPERFÍCIE ÚTIL
H01	HABITACIÓ 01	24.33 m ²
S01	SALA 01	19.19 m ²
S02	SALA 02	10.91 m ²
H02	HABITACIÓ 02	24.77 m ²
AR	ARMARI	2.25 m ²
BA	BANY	8.11 m ²
ME	MEJADOR	11.96 m ²
CU	CUINA	14.63 m ²
CH	C.H.	1.61 m ²
SA	SAFAREIG	21.06 m ²
ES	ESCALA	12.39 m ²
TOTAL SUP. ÚTIL		101.52 m ²
SUP CONST.		187.18 m ²

PLANTA SEGONA		
COD.	ESPAI	SUPERFÍCIE ÚTIL
H01	HABITACIÓ 01	10.61 m ²
H02	HABITACIÓ 02	22.46 m ²
H03	HABITACIÓ 03	24.40 m ²
H04	HABITACIÓ 04	21.81 m ²
H05	HABITACIÓ 05	24.92 m ²
TOTAL SUP. ÚTIL		104.21 m ²
SUP CONST.		137.77 m ²

PLÀNOL INFORMATIU

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU

Plaça Catalunya, 16
El Masnou

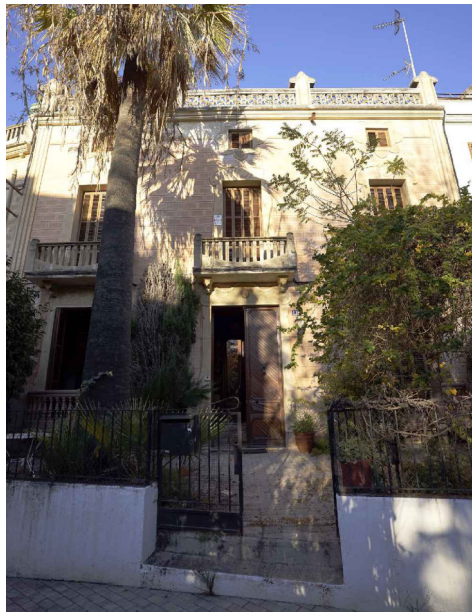
ESTAT ACTUAL

AIXECAMENT

27/02/2024

P 01

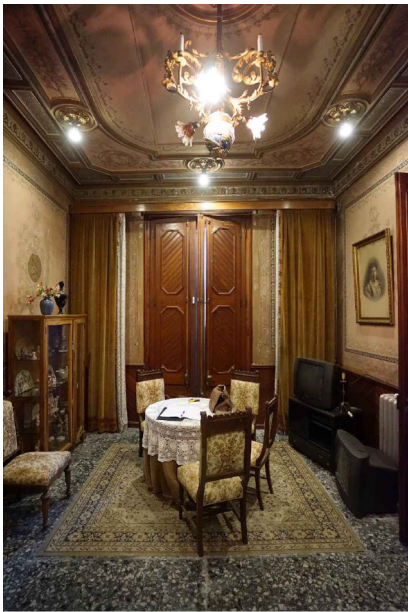
A3 - 1:200



01-IMATGE DE LA FAÇANA PRINCIPAL I PATI



02-IMATGE DE LA SALA GRAN-P. BAIXA



03-IMATGE DE LA SALA DE MÚSICA-P. BAIXA



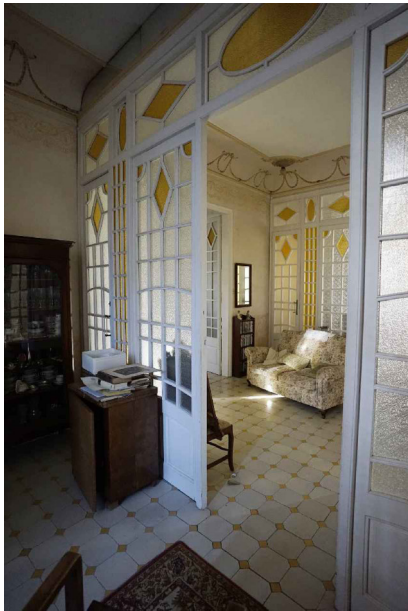
01- IMATGE DEL MENJADOR PRINCIPAL. PLANTA BAIXA



04-IMATGE BALCÓ PRIMERA PLANTA-FAÇANA PRINCIPAL



05-IMATGE ESCALA INTERIOR



06-IMATGE DISTRIBUÏDOR-P. PRIMERA



07-IMATGE FAÇANA INTERIOR VOLUM PRINCIPAL



08-IMATGE BALCÓ P. BAIXA-FAÇANA PRINCIPAL



09-IMATGE D'HABITACIÓ-PLANTA SEGONA



10-IMATGE DEL PATI INTERIOR I FAÇANA INTERIOR DEL SEGON VOLUM



QUALIFICACIÓ PLANEJAMENT		
	10P	623m²
	(segons cadastre)	

LLEGENDA

- LÍMIT PARCEL·LA
- SUPERFICIE: 623M²
- (segons cadastre)



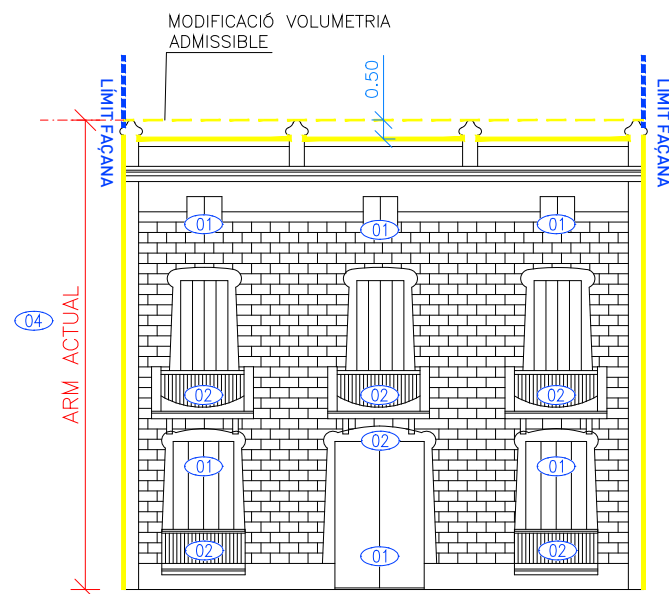
PLÀNOL INFORMATIU
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
**TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU**
Plaça Catalunya, 16
El Masnou

ZONIFICACIÓ
AMBIT DEL PLA **P -03**
18/03/2024 A3 - 1:250

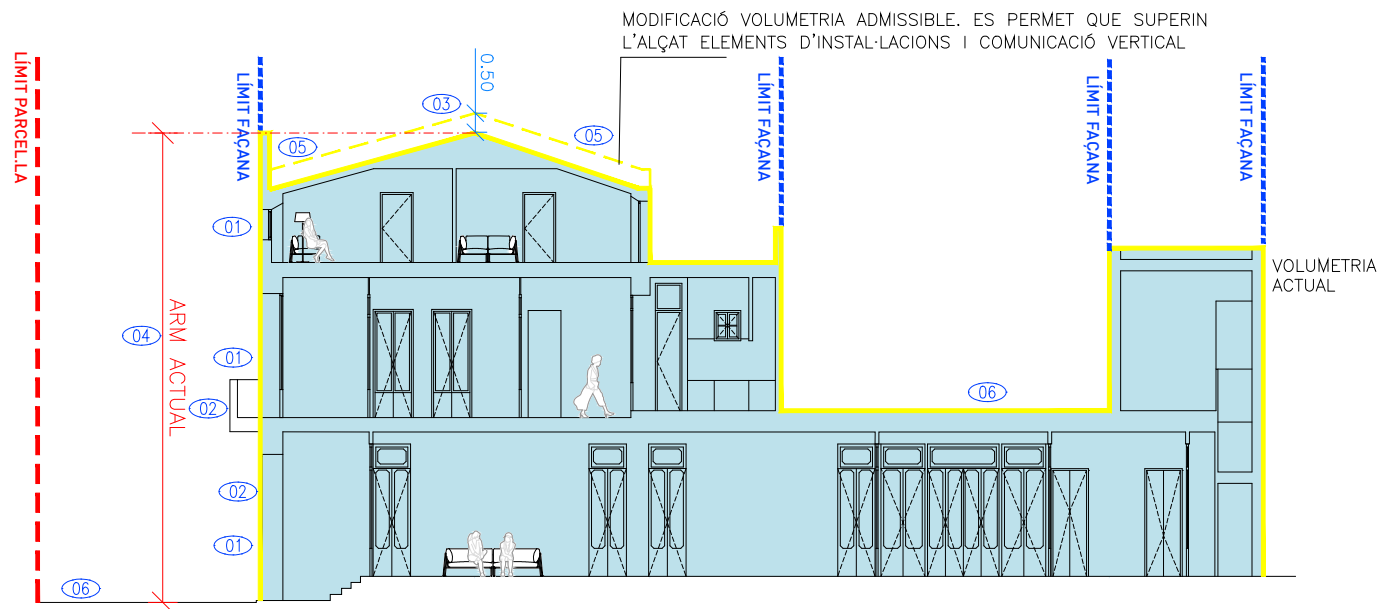
ARQUITECTOS

PAU MILLET
32622-4
T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Pujades 60,3P1* 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net

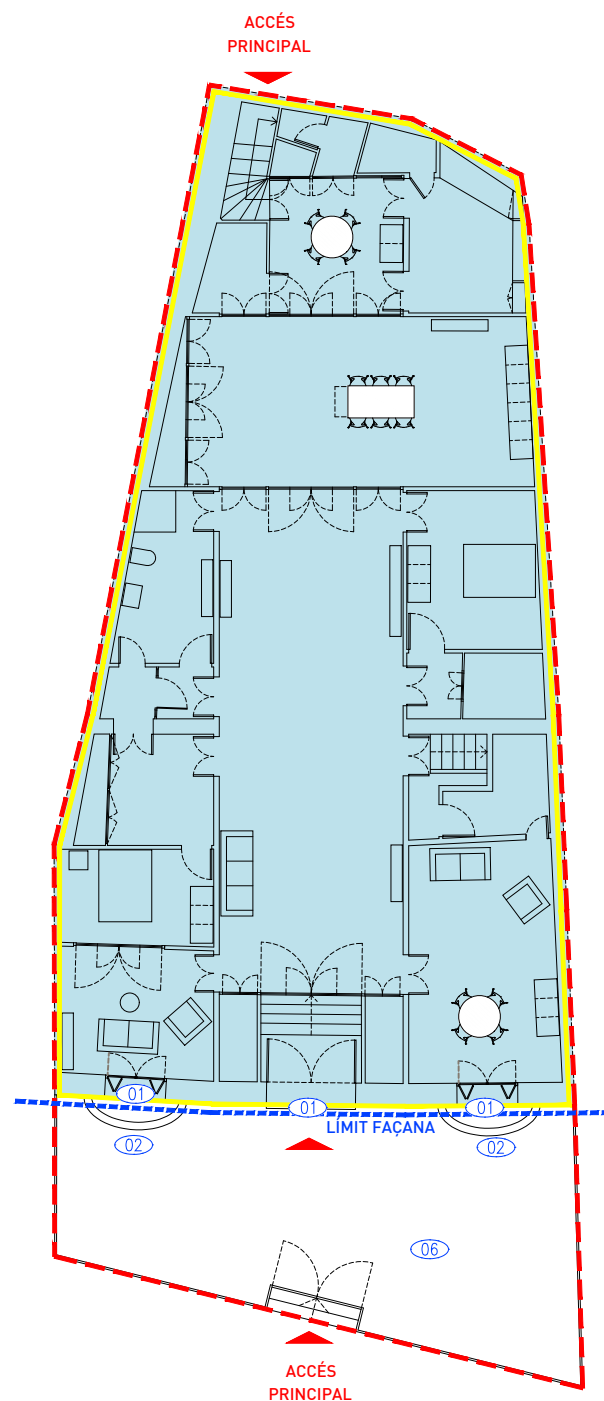
XAVIER RAMONEDA
32560-0
MIRAG



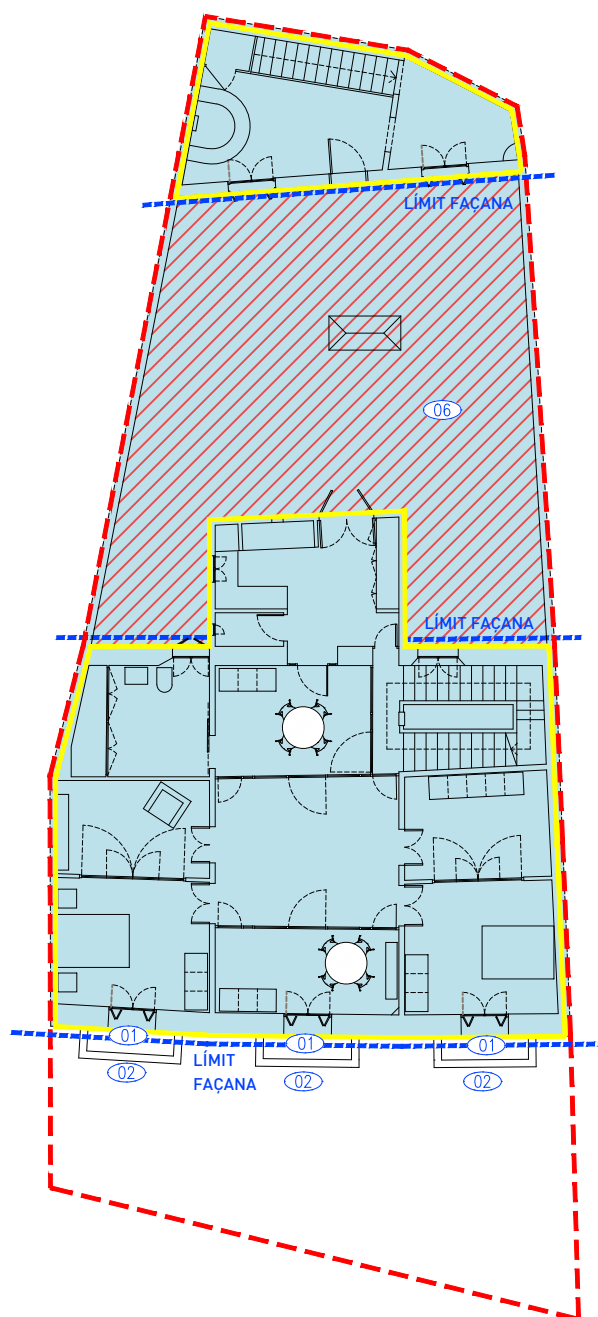
ALÇAT FAÇANA PRINCIPAL



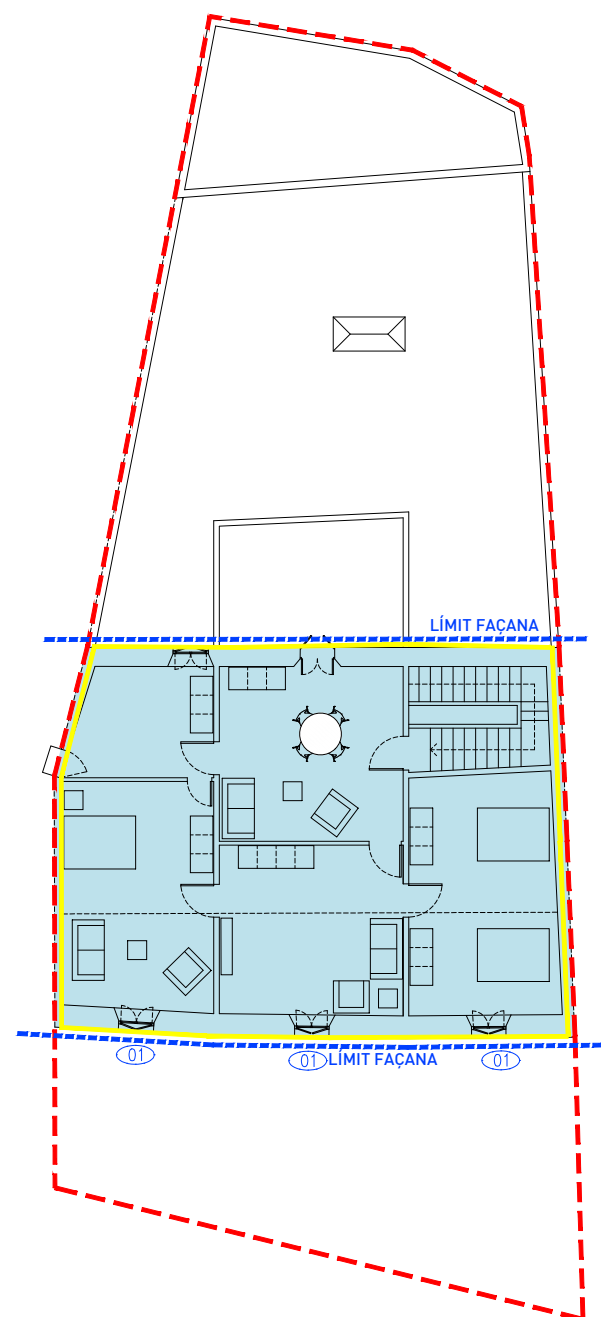
SECCIÓ LONGITUDINAL



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA

ELEMENTS A PROTEGIR

FAÇANA PRINCIPAL

- 01 CONSERVACIÓ DIMENSIÓ DE LES OBERTURES I FINESTRES
- 02 CONSERVACIÓ BALCONS, CORNISES I ELEMENTS ORNAMENTALS

COBERTES

- 03 MANTENIR TIPOLOGIA ACTUAL A DUES AIGÜES I ACABAT DE TEULA CERÀMICA
- 04 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA POT. SUPERAR 50 CM LA EXISTENT
- 05 POSSIBILITAT DE OBRIR LLUERNES O CLARABOIES

ESPAIS LLIURES D'EDIFICACIÓ

- 06 S'ADMETRAN INTERVENCIONS QUE PERMITEN EL SEU ENJARDINAMENT

AS MANTÉ LA QUALIFICACIÓ RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR I PLURIFAMILIAR)

QUALIFICACIÓ PLANEJAMENT		
10	623m²	(segons cadastre)

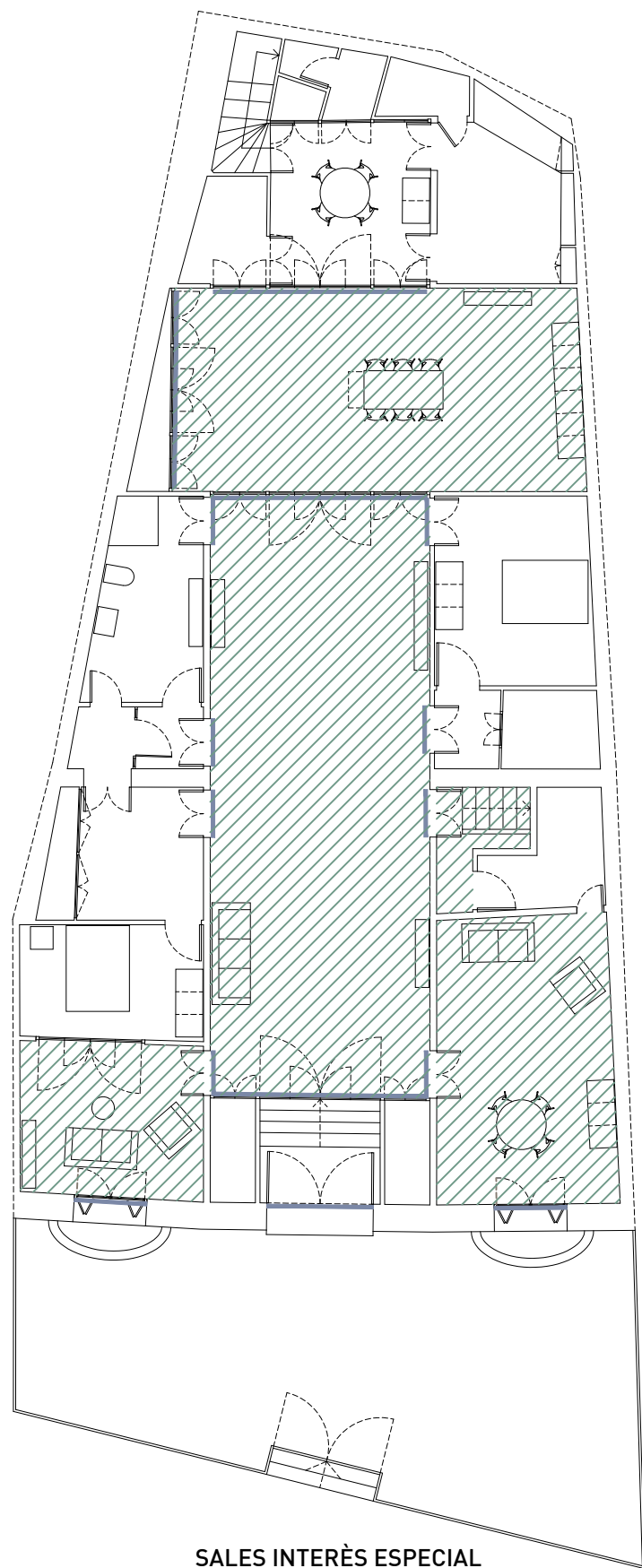
LLEGGENDA

- LÍMIT PARCEL·LA
- ACCESSOS
- PERIMETRE EDIFICAT
- AMBITO PER A LA INSTAL·LACIÓ D'ELEMENTS DE COMUNICACIÓ VERTICAL I HORIZONTAL, INSTAL·LACIONS I EQUIPAMENTS. ES PERMET APERTURA DE PATIS

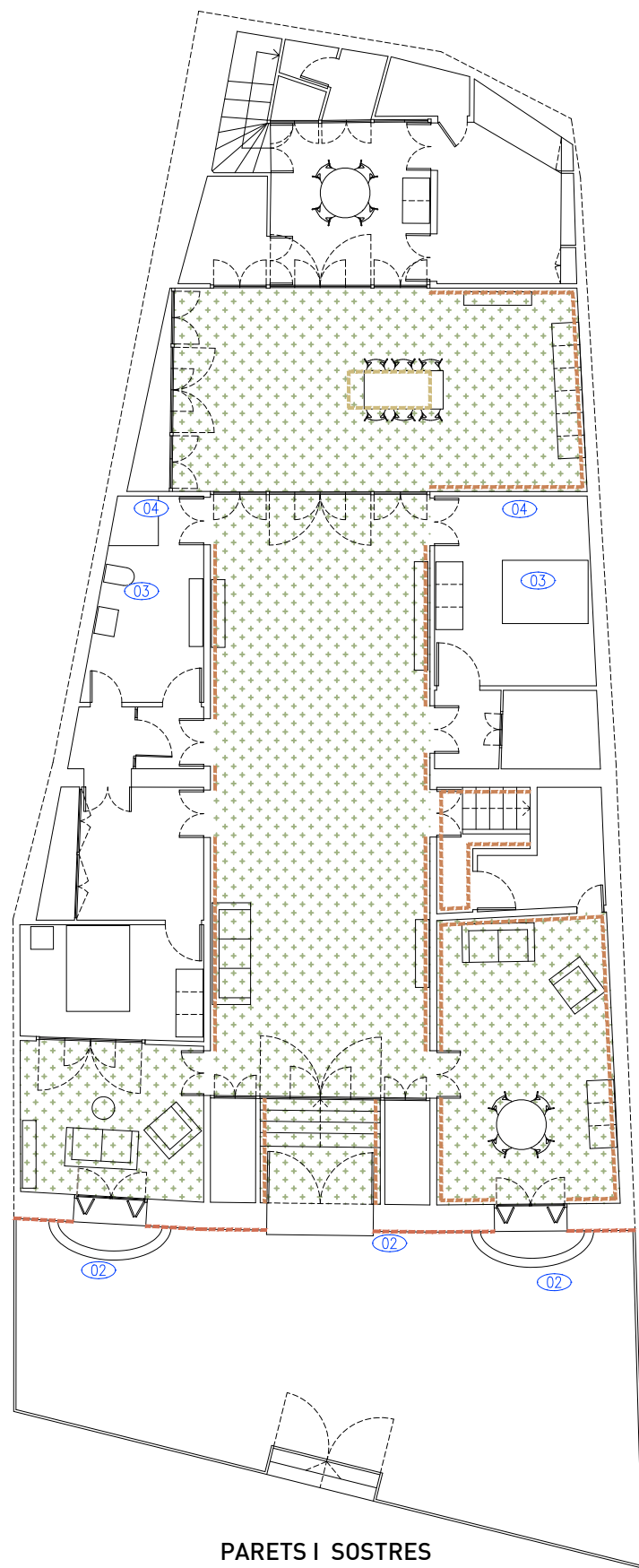
PLÀNOL NORMATIU
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE JOSEP MARTÍ EL MASNOU
Plaça Catalunya, 16
El Masnou

ORDENACIÓ
PARÀMETRES **OR 01**
27/02/2024 A3 - 1:200

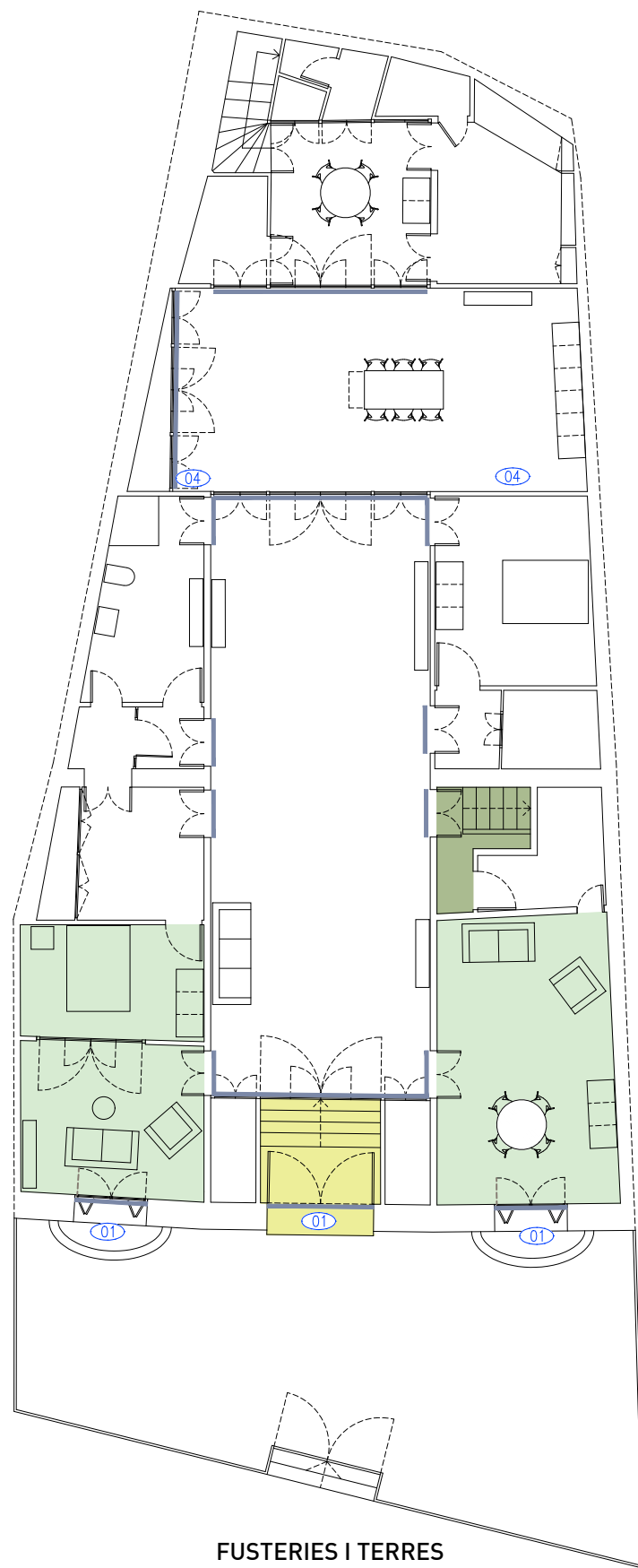
ARQUITECTOS
PAU MILLET
32622-4
T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Pujades 60, 3¹a 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net
XAVIER RAMONEDA
32560-0
MIRAG



SALES INTERÈS ESPECIAL



PARETS I SOSTRES



FUSTERIES I TERRES

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

FAÇANA PRINCIPAL

- 01 CONSERVACIÓ DIMENSIÓ DE LES OBERTURES I FINESTRES
- 02 CONSERVACIÓ BALCONS, CORNISES I ELEMENTS ORNAMENTALS

ESPAIS INTERIORS

- 03 POSSIBLE OBERTURA I UBICACIÓ DE PATIS
- 04 ES PERMETRÀ L'OBERTURA DE FINESTRES

ELEMENTS DECORATIU RELLEVANTS

- SALES D'INTERÈS ESPACIAL AMB ALGUNS ELEMENTS A CONSERVAR

PAVIMENTS

- PAVIMENT HIDRÀULIC ORIGINAL
- PECES DE PEDRA ARTIFICIAL (ESCALA)
- MARBRE ROSA

CEL RASOS

- CEL RASOS AMB MOTLLURES I/O PINTURES

REVESTIMENTS VERTICALS

- PARETS AMB PINTURES MURALS
- FAÇANA AMB ESGRAFIATS D'ESTIL MODERNISTA
- FAÇANA AMB DECORACIONS NEOCLÀSSQUES

FUSTERIES

- PORTES/ARMARIS DE FUSTA MASSISSA AMB VIDRE GRAVAT A L'ÀCID

ALTRES ELEMENTS

- LLUERNARI
- SAFAREIG AMB FONT ORNAMENTAL

PLÀNOL NORMATIU

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

TORRE JOSEP MARTÍ EL MASNOU

Plaça Catalunya, 16
El Masnou

ELEMENTS SINGULARS

PLANTA BAIXA OR 02

27/02/2024

A3 - 1/150

ARQUITECTOS



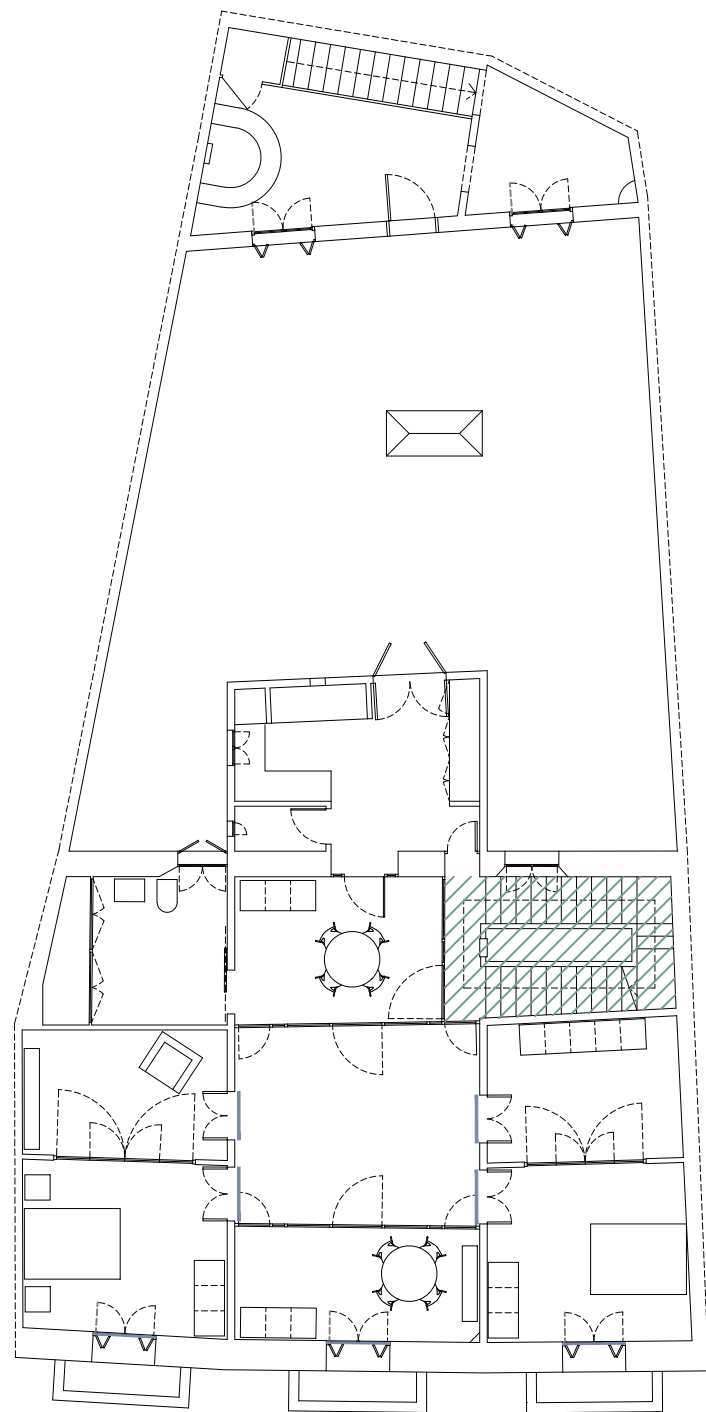
PAU MILLET
32622-4

T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Pujades 60, 3^{er} 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net

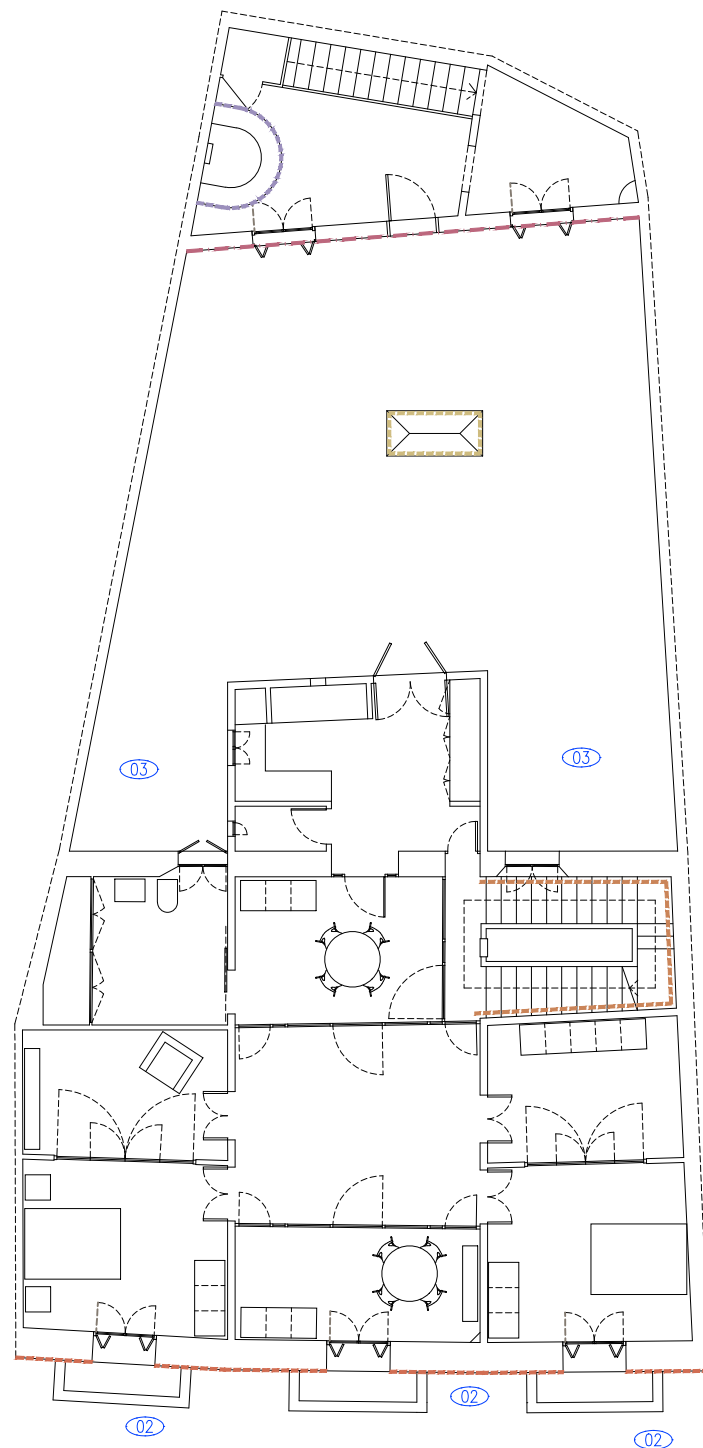


XAVIER RAMONEDA
32560-0

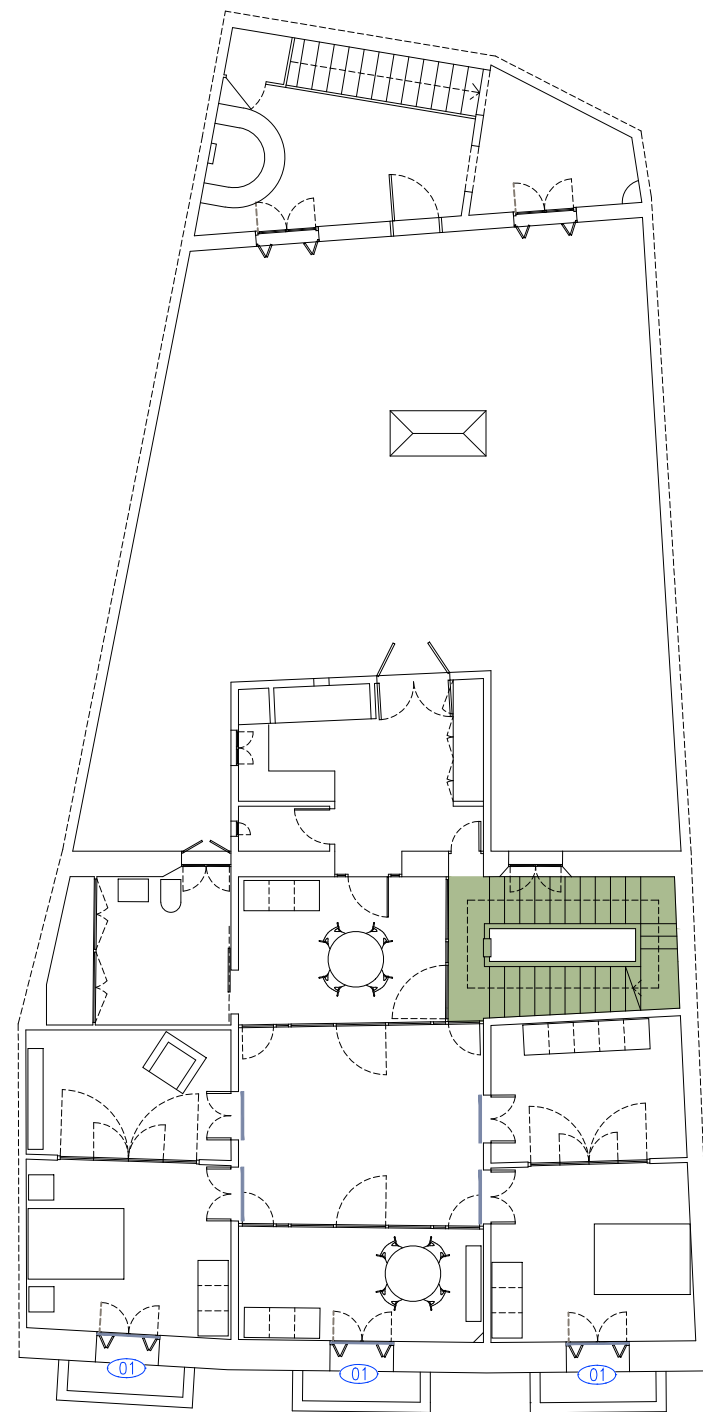
MIRAG



SALES INTERÈS ESPECIAL



PARETS I SOSTRES



FUSTERIES I TERRES

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

FAÇANA PRINCIPAL

- 01 CONSERVACIÓ DIMENSIÓ DE LES OBERTURES I FINESTRES
- 02 CONSERVACIÓ BALCONS, CORNISES I ELEMENTS ORNAMENTALS

ESPAIS INTERIORS

- 03 POSSIBLE OBERTURA I UBICACIÓ DE PATIS
- 04 ES PERMETRÀ L'OBERTURA DE FINESTRES

ELEMENTS DECORATIU RELLEVANTS

- SALES D'INTERÈS ESPACIAL AMB ALGUNS ELEMENTS A CONSERVAR

PAVIMENTS

- PAVIMENT HIDRÀULIC ORIGINAL
- PECES DE PEDRA ARTIFICIAL (ESCALA)
- MARBRE ROSA

CEL RASOS

- CEL RASOS AMB MOTLLURES I/O PINTURES

REVESTIMENTS VERTICALS

- PARETS AMB PINTURES MURALS
- FAÇANA AMB ESGRAFIATS D'ESTIL MODERNISTA
- FAÇANA AMB DECORACIONS NEOCLÀSSIQUES

FUSTERIES

- PORTES/ARMARIS DE FUSTA MASSISSA AMB VIDRE GRAVAT A L'ÀCID

ALTRES ELEMENTS

- LLUERNARI
- SAFAREIG AMB FONT ORNAMENTAL

PLÀNOL NORMATIU

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

TORRE JOSEP MARTÍ EL MASNOU

Plaça Catalunya, 16
El Masnou

ELEMENTS SINGULARS PLANTA PRIMERA OR 03

27/02/2024

A3 - 1/150

ARQUITECTOS



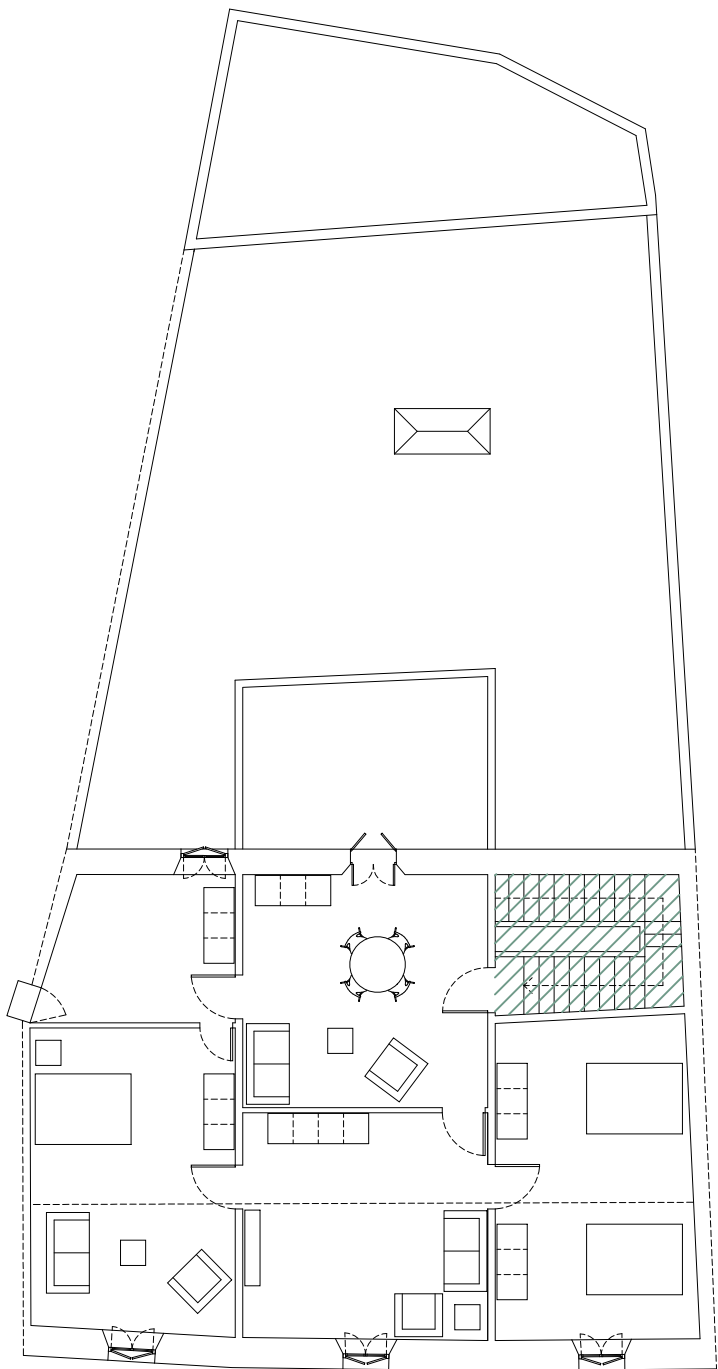
PAU MILLET
32622-4

T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Pujades 60, 3^{er} 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net

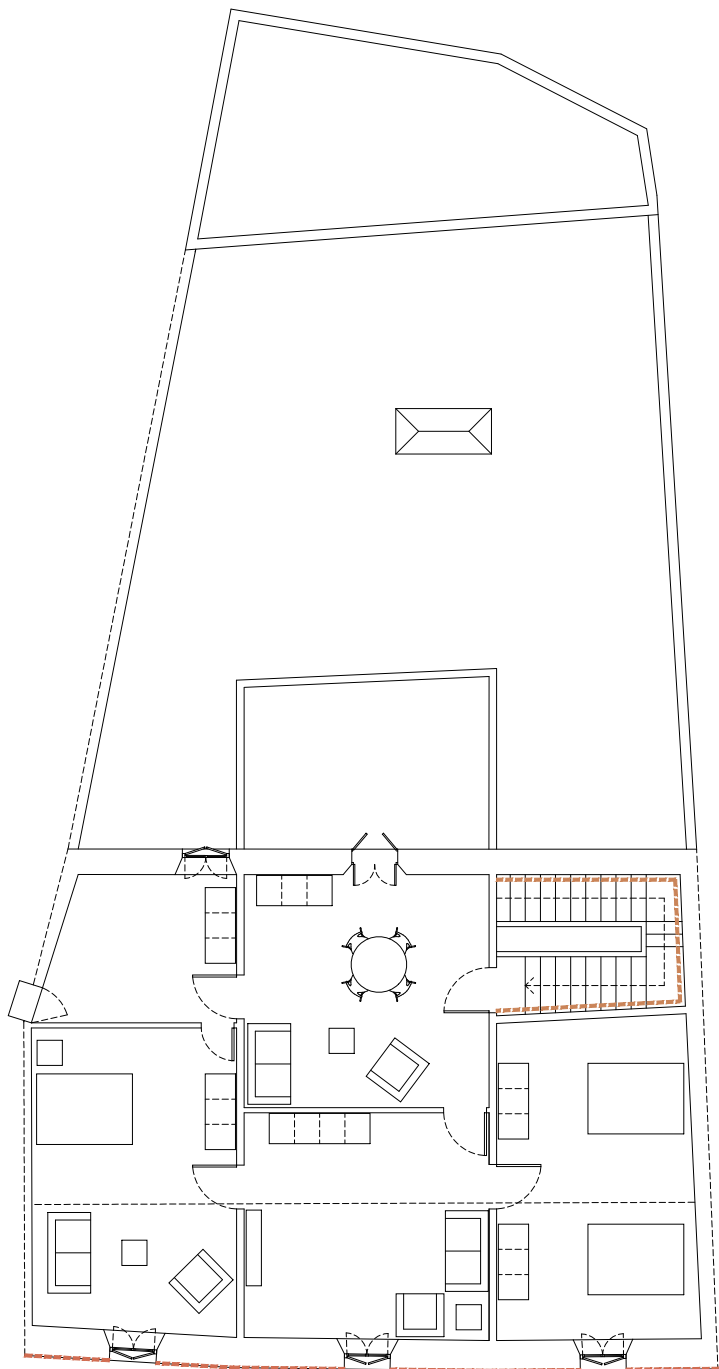


XAVIER RAMONEDA
32560-0

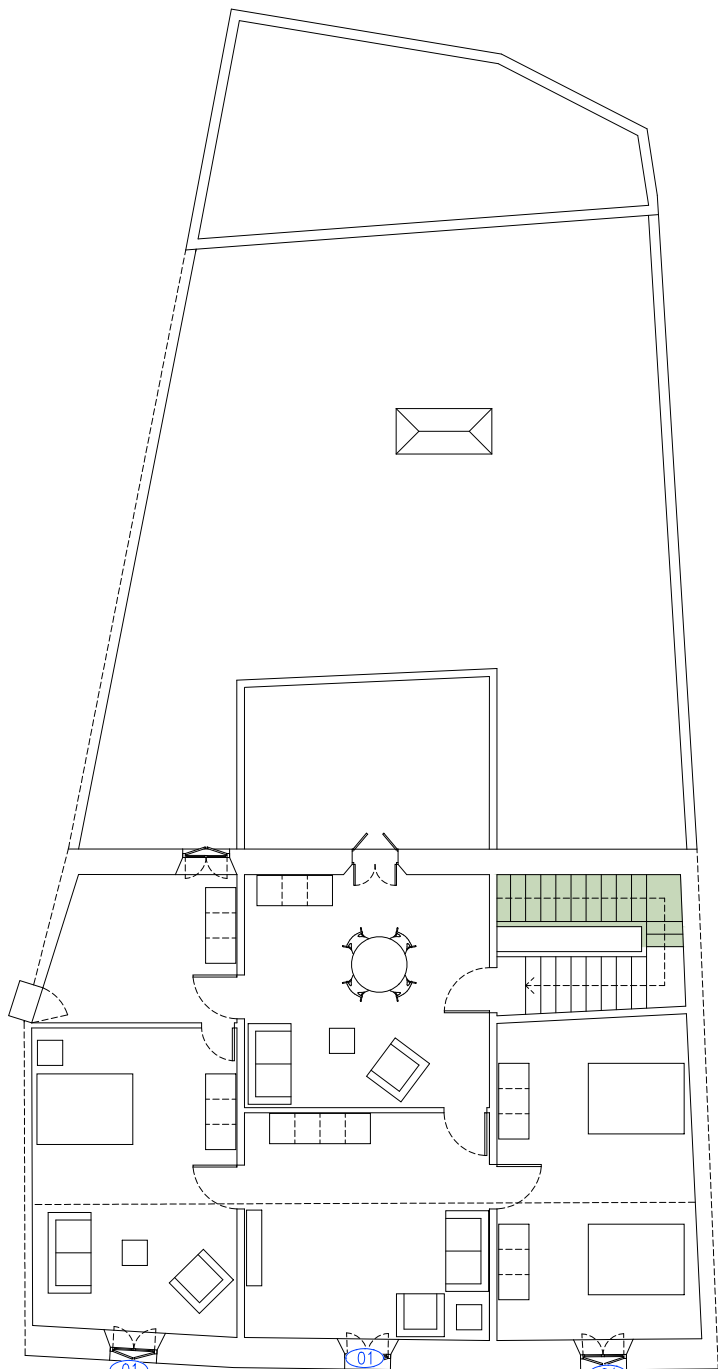
MIRAG



SALES INTERÈS ESPECIAL



PARETS I SOSTRES



FUSTERIES I TERRES

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

FAÇANA PRINCIPAL

- 01 CONSERVACIÓ DIMENSIÓ DE LES OBERTURES I FINESTRES
- 02 CONSERVACIÓ BALCONS, CORNISES I ELEMENTS ORNAMENTALS

ESPAIS INTERIORS

- 03 POSSIBLE OBERTURA I UBICACIÓ DE PATIS
- 04 ES PERMETRÀ L'OBERTURA DE FINESTRES

ELEMENTS DECORATIU RELLEVANTS

- SALES D'INTERÈS ESPACIAL AMB ALGUNS ELEMENTS A CONSERVAR

PAVIMENTS

- PAVIMENT HIDRÀULIC ORIGINAL
- PECES DE PEDRA ARTIFICIAL (ESCALA)
- MARBRE ROSA

CEL RASOS

- CEL RASOS AMB MOTLLURES I/O PINTURES

REVESTIMENTS VERTICALS

- PARETS AMB PINTURES MURALS
- FAÇANA AMB ESGRAFIATS D'ESTIL MODERNISTA
- FAÇANA AMB DECORACIONS NEOCLÀSSIQUES

FUSTERIES

- PORTES/ARMARIS DE FUSTA MASSISSA AMB VIDRE GRAVAT A L'ÀCID

ALTRES ELEMENTS

- LLUERNARI
- SAFAREIG AMB FONT ORNAMENTAL

PLÀNOL NORMATIU

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU

Plaça Catalunya, 16
El Masnou

ELEMENTS SINGULARS
PLANTA SEGONA OR 04

27/02/2024

A3 - 1/150

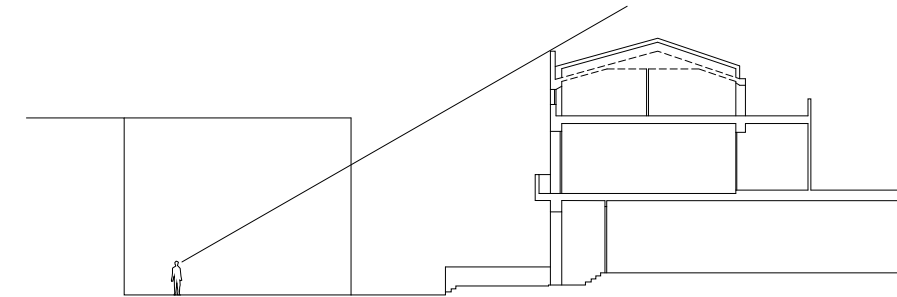
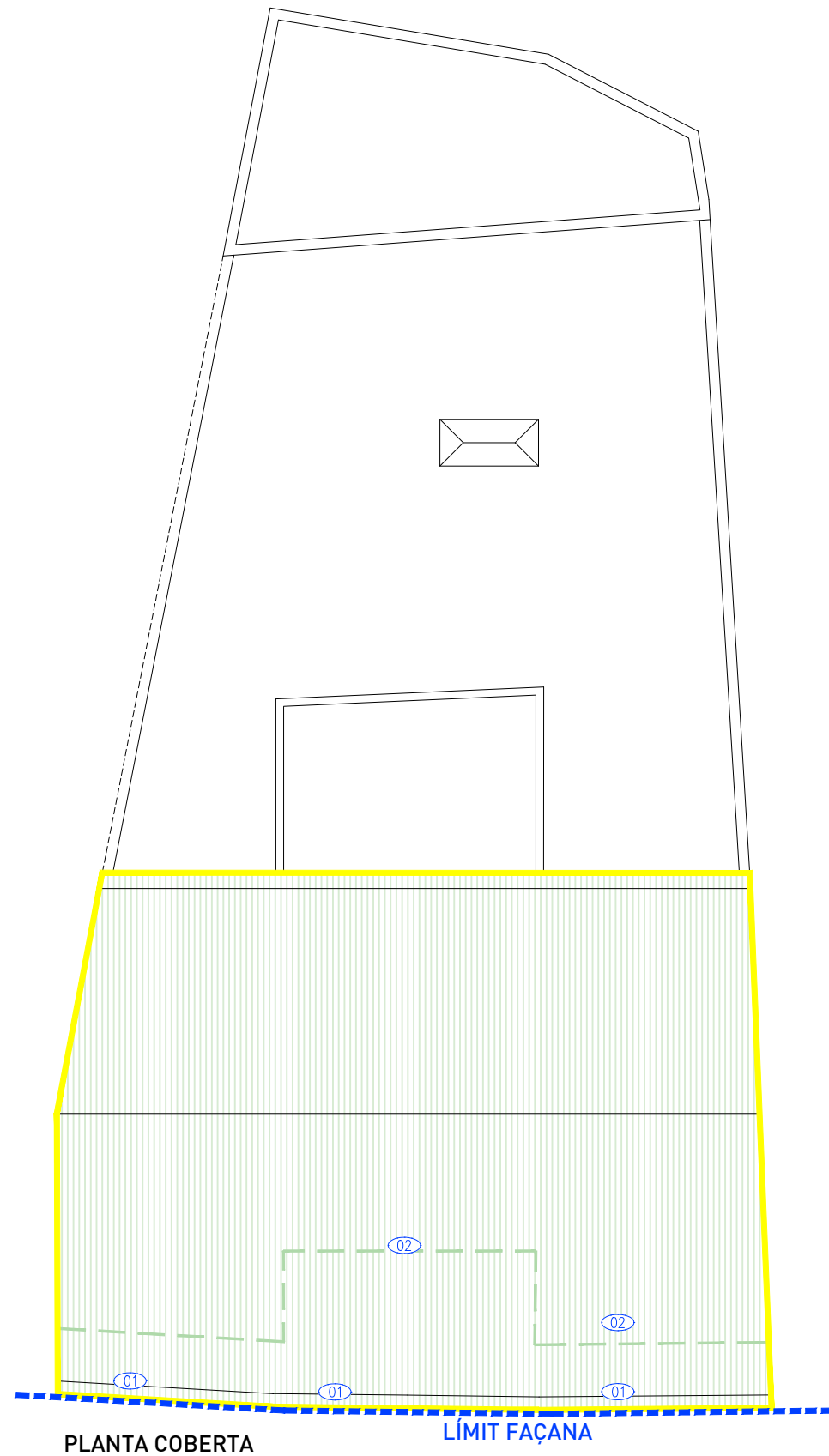
ARQUITECTOS

PAU MILLET
32622-4

T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Pujades 60, 3^{er} 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net

XAVIER RAMONEDA
32560-0

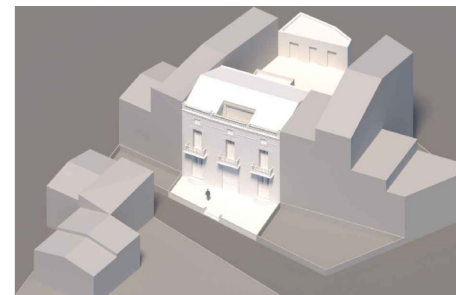
MIRAG



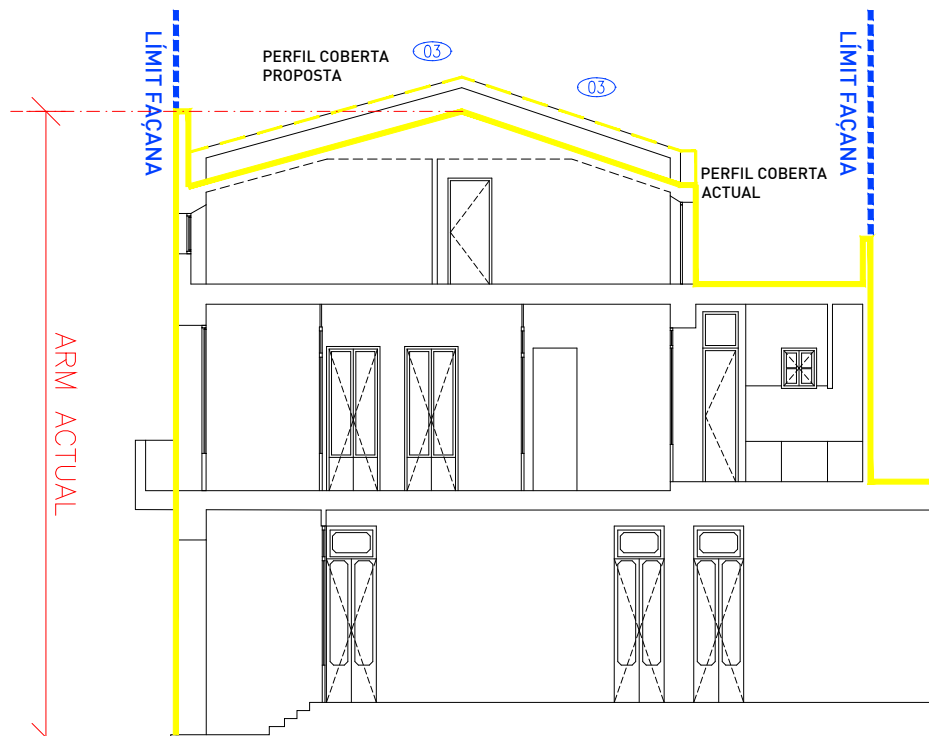
ESQUEMA IMP. URBÀ



IMATGE URBANA LATERAL
PUJADA MAX COBERTA



IMATGE IMP. URBÀ PUJADA
I RETALLADA COBERTA



SECCIÓ LONGITUDINAL

- ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ
FAÇANA PRINCIPAL
- 01 CONSERVACIÓ MURET COBERTA
- COBERTA
- 02 POSSIBLE RETARD DE FAÇANA DE COBERTA
- 03 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA POT SUPERAR 50 CM LA EXISTENT

ELEMENTS RELLEVANTS I TIPOLOGIA A CONSERVAR

TEULA ÀRAB

LLEGENDA

- LÍMIT FAÇANA
- RETALLADA FAÇANA SEGONS CONDICIONS HABITABILITAT
- PUJADA COBERTA SEGONS CONDICIONS HABITABILITAT

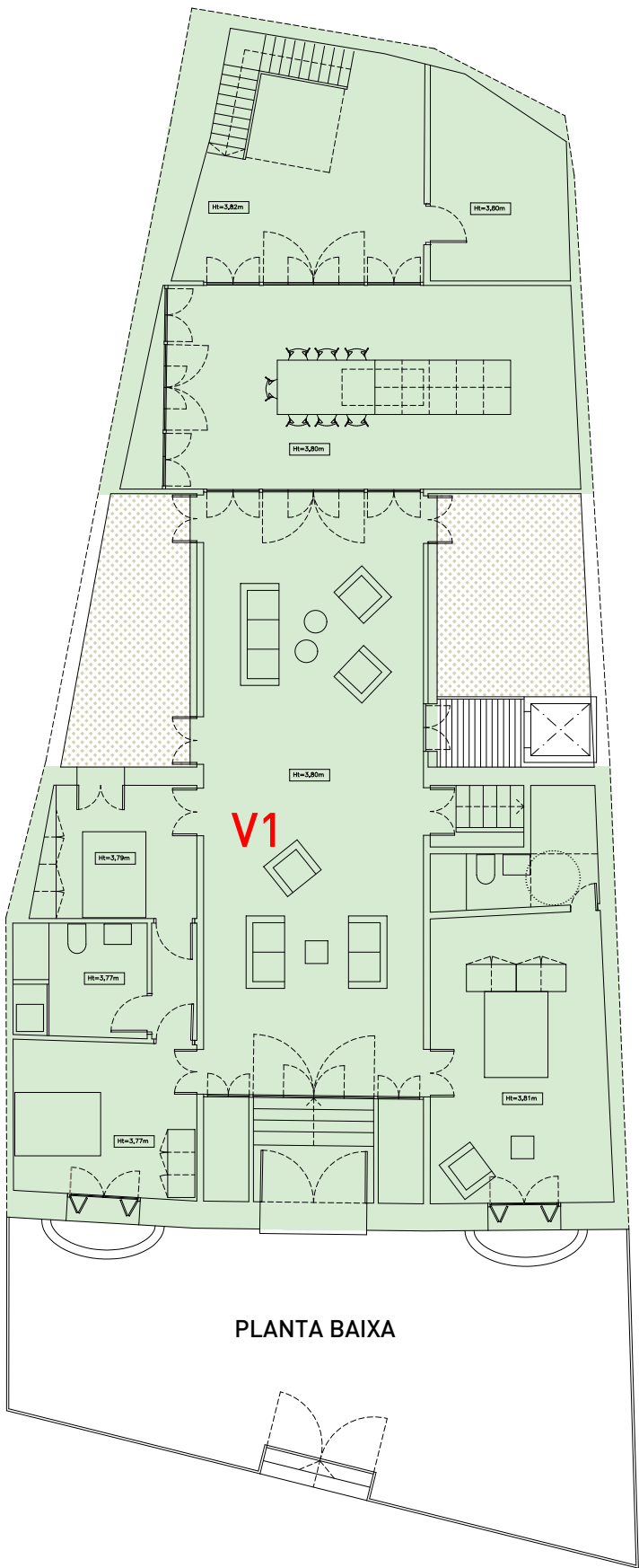
PLÀNOL NORMATIU
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
**TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU**
Plaça Catalunya, 16
El Masnou

**ELEMENTS SINGULARS
PLANTA COBERTA OR 05**
29/02/2024 A3 - 1/125

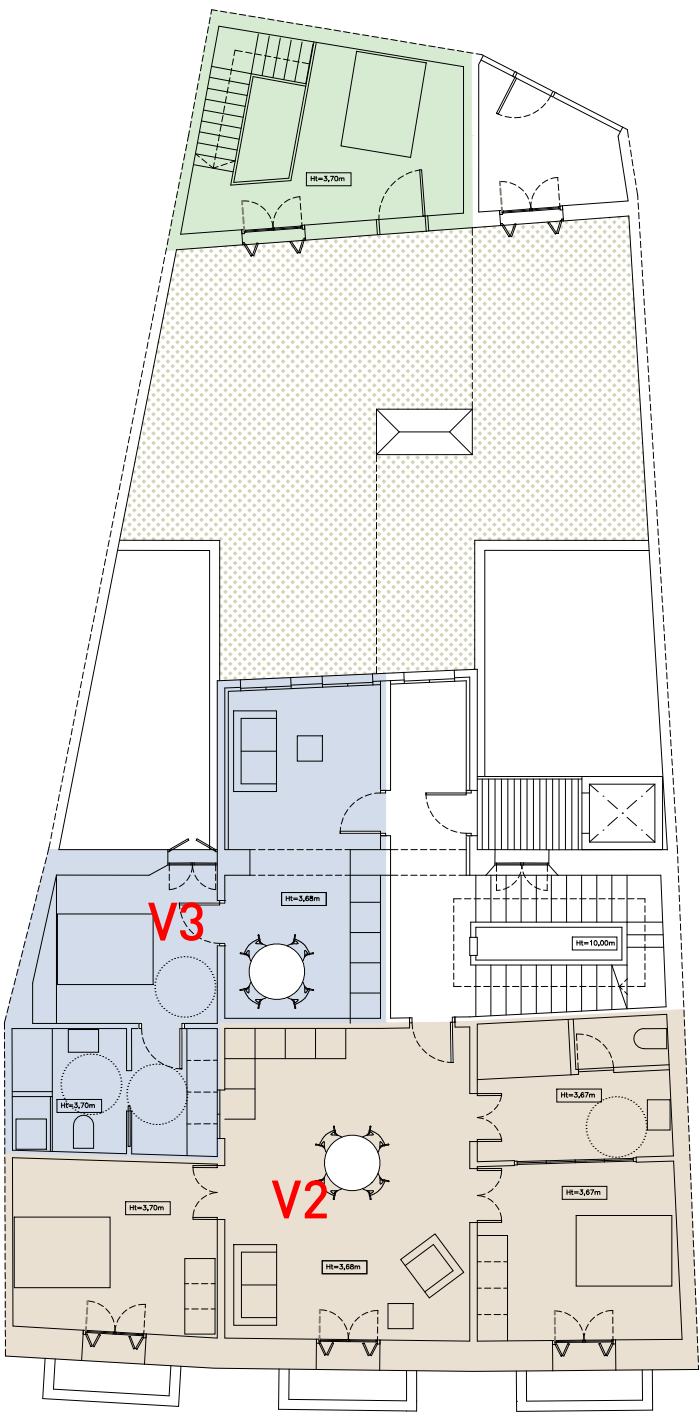
ARQUITECTOS

PAU MILLET
32622-4
T +34 934762811 - F +34 934762812
c/ de Pujades 60,3P1* 08005 Barcelona
mirag@mirag.net www.mirag.net

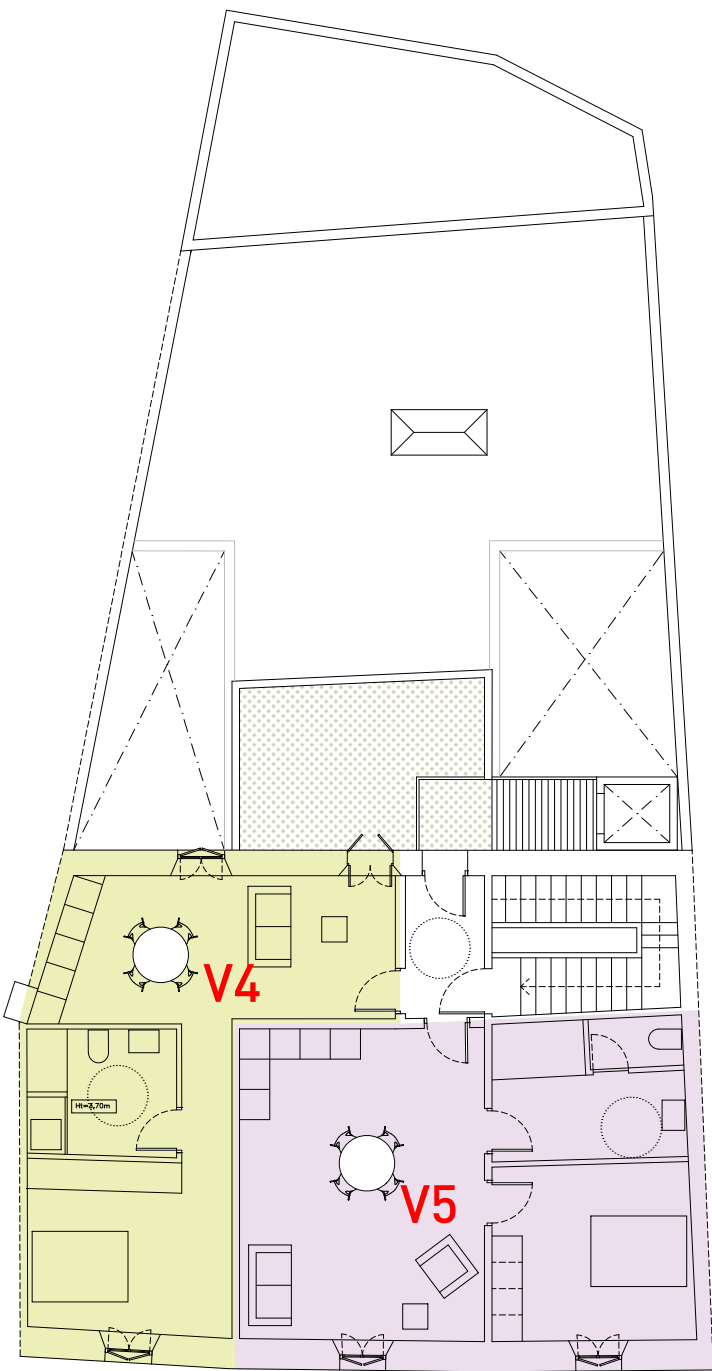
XAVIER RAMONEDA
32560-0
MIRAG



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA

SUPERFÍCIES SOBRE RASANT		
PLANTA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA	TERRASSA
PB	302.71 m2	79.97 m2
P1	187.18 m2	110.59 m2
P2	137.77 m2	17.89 m2
TOTAL	627.66 m2	208.45 m2

PROPOSTA 5 UD	
TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
V1	288.21 m2
V2	129.71 m2
V3	47.39 m2
V4	64.85 m2
V5	53.35 m2

PLÀNOL PROPOSTA NO VINCULANT
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
TORRE JOSEP MARTÍ
EL MASNOU
Plaça Catalunya, 16
El Masnou
PROPOSTA
OPCIÓ 5 HAB. PA 02
29/02/2024 A3 - 1:150

ÍNDEX D_4 ANNEXES

Annex 1. DOCUMENT COMPRENSIU

Annex 2. SERVEIS EXISTENTS

Annex 3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

Annex 2. NOTA SIMPLE

NOM	PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA CASA CAN PATATETES, EL MASNOU		
INICIATIVA	Privada		
EQUIP REDACTOR	MIRAG – Arquitectura i Gestió J&A Garrigues, S.L.P.		
PLANEJAMENT VIGENT	Revisió del Pla General d’Ordenació Urbana, aprovat definitivament, aprovada definitivament en data 12 de maig de 2011.		
OBJECTIUS			
El present Pla Especial de Protecció de la Torre Josep Martí té per objectiu, a l’empara de l’article 18.1 de la Revisió del PGOU, preservar i potenciar els valors arquitectònics, ambientals i paisatgístics de la Casa, la qual forma part de la memòria de la vila, a l’hora de transformar l’habitatge unifamiliar aïllat actual en un edifici amb pluralitat d’unitats habitacionals, bé siguin habitatges plurifamiliars, bé siguin altres usos residencials (residencial especial o hotel·ler). En general es pretén la conservació de l’edificació. En aquest sentit, el present Pla Especial estableix la concreció del règim de protecció que aplica a l’edificació a efectes de garantir la preservació d’aquesta en l’actuació de transformació d’habitatge unifamiliar a una pluralitat d’unitats habitacionals (sigui habitatge plurifamiliar o residència o hotel), així com a qualsevol actuació que es pretengui a futur. Per tal de distingir l’ordenació de la Parcel·la de les de l’entorn, la qualificació 10 es precisa amb la “P” de “Protegit”.			
FINANÇAMENT			
Les actuacions que es permeten per aquest Pla Especial seran finançades pel seu promotor amb fons propis o finançament bancari.			
QUADRE DE PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Clau	Planejament vigent	Pla proposat	Diferència
10	377 m²	377 m²	0
Total	377 m²	377 m²	0 m²

DESCRIPCIÓ
L’àmbit del Pla Especial se situa al nucli antic del Masnou, al Maresme. L’àmbit del Pla Especial comprèn la parcel·la ubicada a la Plaça Catalunya 12-13 del Masnou, la qual voreja pel nord amb el Carrer de la Guditana. Es proposa mantenir la qualificació amb clau 10 de zona de casc antic a la Parcel·la. Així mateix, es proposa mantenir la titularitat privada de la Parcel·la. El tipus d’ordenació definit en aquest Pla Especial és d’alineació de façana amb preservació estricta dels espais lliures existents, d’acord amb l’article 375.1 de la Revisió del PGOU (modificat per l’article 2 de la Modificació del PGOU). D’acord amb l’article 376 de la Revisió del PGOU (modificat per l’article 3 de la Modificació del PGOU), l’edificabilitat de les illes de cases en clau 10 de zona de nucli antic resulta de les condicions de l’edificació existent, així com de la tipologia edificadora més adient, respectant la composició de façanes, teulades, i característics d’ordenació de l’edificació, jardins i patis. El sostre existent és de 610 m2, podent-se incrementar només en la mesura que sigui necessari per pujar la coberta superior i permetre l’habitabilitat d’aquella planta. Es manté substancialment l’edificació actual, definida per les façanes amb enfront dels carrers i al pati interior, i per la coberta a dues aigües. Es permet apujar la rasant de la coberta del cos principal un màxim de 50 cm, per tal de complir amb la normativa d’habitabilitat vigent. Els paràmetres de l’edificació existent, amb els ajustos admesos per aquest Pla Especial, es defineixen gràficament en els plànols normatius P-05, P-06 i P-07. Es manté la imatge exterior de l’edificació. En els espais interiors, es preservaran els elements decoratius existents que s’identifiquen en els plànols d’ordenació OR 01 i OR 02 del present Pla Especial. Els usos admesos a l’àmbit seran els que corresponen a la clau 10 de zona de casc antic, d’acord amb l’article 378 de la Revisió del PGOU, essent l’ús residencial dominant. Es proposa que l’edificació actualment destinada a l’ús específic d’habitatge unifamiliar aïllat es destini a un ús específic que permeti la pluralitat d’unitats, sigui d’habitatge plurifamiliar aïllat, o residencial especial, o hotel·ler.

Información Registral expedida por:

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1

C/Santa Teresa 19-21 3º

08302 - MATARO (BCN)

Teléfono: 93 7962400

Fax: 93 7964161

Correo electrónico: mataro1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

RIHER 2019 S.L.

con DNI/CIF: B67282400

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H25NU47Q

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia:

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

PARA: RIHER 2019 S.L.
NIF solicitante: B67282400

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ 1
C/Santa Teresa 19-21 3º 08302.- Mataró
Tlfno.- 93 7962400 Fax.- 93 7964161
mataro1@registrodelapropiedad-org

Fecha de Despacho: 20/03/2024 08:51:32

CRU: 08093000473877 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU N°: 165
Tomo: 3906 Libro: 432 Folio: 163 Inscripción: 22
(El tomo y folio también se indican en la última carga)

REFERENCIA CATASTRAL: 3125003DF4932N0001HJ

URBANA: CASA compuesta de bajos y dos pisos altos con dos viviendas independientes con jardín a la parte de Norte o detrás y patio delante, dotada de media pluma de agua viva y del peso y medida de Barcelona, situada en la calle Arrabal de San Rafael y actualmente Plaza de Cataluña, número doce y trece, cuya medida superficial es de doscientos ochenta y dos metros cincuenta decímetros cuadrados, aunque según reciente medición resulta tener una superficie cubierta de doscientos ochenta y nueve metros cuadrados, setenta y un decímetros cuadrados de superficie descubierta o sea de superficie total trescientos sesenta metros cuadrados, ocupando en junto la superficie construida de seiscientos veintitrés metros cuadrados. LINDA: por el frente, entrando, con la Plaça Catalunya; al fondo, con la calle La Gaditana; a la derecha, entrando, con casa número catorce de la Plaça Catalunya; y a la izquierda, con casa número once de la Plaça Catalunya.

De conformidad con el art. 9 a) L.H. se consigna la calificación urbanística de esta finca: **Clasificación urbanística del suelo -Sòl urbà** y **Calificación urbanística del suelo: R1 Residencial Nucli antic.**

RESUMEN DE TITULARES

RIHER 2019, S.L. B67282400
100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de **compraventa**.
Formalizado en documento de fecha 04/11/22, autorizado en Parets del Valles, por Pineda Masip Pere, n° de protocolo 2.210. según la inscripción 22ª de fecha 11/01/2023 .

RESUMEN DE CARGAS

Se halla afecta a una servidumbre de luces y vistas. Por razón de su procedencia. Inscripción 16ª, del tomo 918, libro 75, folio 240 con fecha 15/12/1941 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 125,05 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 125,05 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 125,05 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 125,05 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 125,05 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 125,05 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 125,05 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 125,05 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 27,53 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 27,53 euros.
Carga inscrita con fecha: 21/07/2020 caducidad: 21/07/2025
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 21

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 153.690,8 euros.
Carga inscrita con fecha: 11/01/2023 caducidad: 11/01/2028
Tomo: 3.906 Libro: 432 Folio: 163 Al Margen de Insc/Anot: 22

La finca de este número queda afecta al pago de importe del 3% del precio de venta, correspondiente a vendedores, conforme a los dispuesto en el artículo 14.5 del Real Decreto 1776/2004 de 30 de Julio. Mataró a once de enero del año dos mil veintitrés. Inscripción 22ª, del tomo 3.906, libro 432, folio 163 con fecha 11/01/2023 .

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del Pleno de la Sala Primera, *la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.*

ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art. 225 L.H.)
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N.; B.O.E. 27/02/1998).
- 4.- LA INFORMACIÓN CONTINUADA SERÁ MANTENIDA CONFORME AL N° 5 DEL ARTÍCULO 354a DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión

de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

FECHA DE EXPEDICIÓN DEL INFORME: 20/03/2024 08:51:32

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MATARO 1 a día veinte de marzo del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20809328E84B90DB

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).