

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Sòl no urbanitzable

Municipi de Mataró

Pla Especial de la Finca “Can Lincoln”

setembre de 2014

FRANCISCO
Y DAMIAN **RIBAS** ARQUITECTURA

Índex del Pla Especial de la Finca “Can Lincoln”,
Veïnat de Mata, Polígon 6. Mataró

1. Antecedents

- 1.1 Memoria Informativa
- 1.2 Descripció de la finca
- 1.3 Edificacions existents

2. Justificació i finalitat del Pla Especial

- 2.1 Memoria descriptiva

3. Compatibilitat amb el planejament urbanístic

Qualificació Urbanística,
Normativa actual SNU.
Articulat PGM
Parametres edificatoris,
Usos actuals

4. Descripció estat actual. Preexistències

- 4.1 Delimitació Pla Especial
- 4.2 Edificacions
- 4.3 Exteriors

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 01 Plànol resum d'Estat Actual
- 02 Plànols Informatius (annex de l'Estat Actual)
- 03 Plànol resum Pla Especial
- 04 Plànols indicatius (annex del Pla Especial)

6. Determinacions Normatives i usos

Articulat de la Normativa del Pla Especial

7. Serveis bàsics, aigua, electricitat, sanejament i residus

8. Integració paisajística del conjunt, mesures de correcció

9. Riscos i mesures de prevenció : incendis, inundabilitat

1. ANTECEDENTS

1.1 Memoria Infomativa

Promotor/propietari : Alexandra Volchenko

Arquitecte redactor: Damian Ribas Malagrida

Referencia Catastral: Polígon 6, parcel·les

33,34,47,49,55 i 56 del Veïnat de Mata, Mataró.

Superfície de la finca : 11,2571 Ha s/cadastre

1.2 Descripció de la Finca

La finca Can Lincoln, situada al Veïnat de Mata dins el Terme Municipal de Mataró, comprén diverses parcel·les en sòl no urbanitzable, destinades actualment a habitatge unifamiliar i explotació agrícola, amb pavellons auxiliars disseminats per la finca.

L'accés a la propietat es realitza a partir d'una bifurcació de la carretera de Mata a través del camí rural de davant de Can Tria. Limita al nord i l'oest amb els Torrents de Balcells, Sant Miquel de Mata i de Can Tria, al sud i a l'est amb altres propietats d'ús agrícola.

La finca s'organitza amb diverses àrees diferenciades, recolzades amb edificacions i amb vegetació de bosc de pi o plantacions d'arbrat configurant espais, camins i recorreguts de valor paisagístic rellevant. A la part sud es situen feixes agrícoles en explotació i ben conservades.

1.3 Edificacions existents

Edificació principal, organitzada al voltant d'un gran pati, amb porxades a la part baixa, disposa de bones vistes i orientació favorable, amb un ús actual d'habitatge plurifamiliar i diversos cossos adossats de porxos i magatzems . Actualment l'edificació principal contè un total de 4 habitatges, tres d'ells complerts i un de mínim, per als masovers o guardes de la propietat.(es detalla la composició i programa a la descripció posterior)

Es tracta d'una edificació construïda en els anys 50, obra de l'arquitecte Raimon Duran Reynals, que recrea les construccions tradicionals rurals del Maresme. Es compon de planta baixa i pis en el cos principal i de planta baixa en altres, amb cobertes inclinades de teula àrab majoritàriament, i algunes terrasses planes accessibles. Les façanes són arreboçades i algunes obertures amb recercat de pedra.

Edificacions auxiliars, disseminades per la finca i destinades a diversos usos vinculats a l'habitatge, a la piscina i a l'activitat agrícola. Destaquen els pavellons annexes a la piscina i els coberts i magatzems de estacionament dels vehicles i maquinària propis de l'explotació.

2 JUSTIFICACIÓ I FINALITAT DEL PLA ESPECIAL

2.1 Memòria descriptiva

El Pla Especial planteja una ordenació global de la finca amb la finalitat de mantenir l'activitat agrícola existent en les zones de conreu i garantir la neteja i millora de les condicions de les àrees boscoses i enjardinades que acompanyen les edificacions.

Es pretén conservar l'ús residencial de l'edificació principal, donant opció a la reforma i ordenació dels volums disseminats, atenent a criteris de respecte de la unitat formal i arquitectònica del conjunt original. L'actualització del programa de necessitats d'ús de la masia aconsella ordenar també la situació dels possibles vehicles i maquinària dedicats a l'explotació agrícola que es vol mantenir, preservant el valor paisajístic i natural de les zones de vegetació d'horta, vinyes, i forestal existent tradicionalment.

L'objectiu del Pla Especial no només es fixar criteris d'intervenció al respecte de les edificacions existents sino també de l'entorn ajardinat i les àrees agrícoles i forestals de la finca, per tal de garantir la protecció dels elements de cert valor paisagístic i arquitectònic i , tanmateix, determinar els usos admesos i les condicions que els limiten .

La intervenció en l'edificació principal es pretén regular per raons de millora de l'ús del conjunt d'habitatges que l'ocupen, i la proposta regularitza la volumetria, simple i elegant, de la tipologia de masia pròpia de la zona del maresme.

La implantació d'un cobert d'estacionament dels vehicles dels propietaris o de ús del masover, per a evitar la presència

desordenada dels vehicles a les àrees lliures es fa del tot imprescindible atès les dimensions de les zones habitables i la voluntat de millorar i mantenir l'estètica ajardinada de l'entorn. Tanmateix, el Pla proposa una millor situació d'aquest volum, actualment situat en front de la façana sud i adossat a uns galliners de escàs valor estètic , millorant així les vistes tant de l'edifici cap els camps de conreu com a l'inrevés.

3 COMPATIBILITAT AMB EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

La intervenció en la finca es realitza a l'empara dels articles 48,49 i 50 del text refòs de la Llei d'Urbanisme, aprovada per el Decret Legislatiu 1/2010 de data 3 d'agost.

Qualificació Urbanística vigent:

1. Text Refós Normes Urbanístiques del Sòl No Urbanitzable del Pla General de Mataró

Article 315. Zona de conservació de l'hàbitat rural. Clau 4e.
Subzona Clau 4e2-c

5.2. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4e2 i 4e2-c.

Les condicions d'edificació de la zona 4e2 i 4e2-c.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Sostre màxim	Art.122	La superfície construïda de l'edificació principal i annexes catalogables, més la superfície de la resta de construccions preexistents no catalogables que s'ajustin al sostre, característiques i usos de la zona immediata claus 7 ó 8. Excepcionalment, es permetran ampliacions raonables si son justificables pel nou ús col·lectiu a implantar, o per assolir condicions mínimes d'habitabilitat, mai en cas que es prevegi divisió horitzontal. Les ampliacions es regularan pel Pla especial de masies i cases rurals o en absència d'aquest, per planejament especial substitutori. Els reajustos per assoliment de condicions d'habitabilitat i de funcionalitat es regularan pel procediment de llicència qualificada de l'at. 48 del TRLUC.
Alçada màxima i nombre de plantes	Art.70	La preexistent
Composició de façana	art.71	-

Les edificacions construïdes en les zona 4e2 i 4e2-c s'identifiquen amb els següents topònims i es situen en el plànol d'ordenació de la sèrie 3-SNU a escala 1:5000, Règim del sòl no urbanitzable.

En el quadre següent s'identifiquen les edificacions de la zona 4e2 i 4e2-c, amb el seu topònim i la correspondència amb la fitxa i el nivell de protecció del Pla especial del patrimoni arquitectònic.

Topònim	Nº fitxa (Nivell protecció) PEPA	Topònim	Nº fitxa (Nivell protecció) PEPA	Topònim	Nº fitxa (Nivell protecció) PEPA
Can Vilardell Vell	314 (A)	Can Portell Vell	343 (B/v)	Can Ribot	-
Ca l'Iborra	342 (A)	Can Riera	323 (A)	Can Lincoln	-
Can Gener	341 (B/f)	Can Segura	327 (B/v)	Can Sellès	-
Can Feu	340 (B/v)	Can Coronas	-	El Castell	316 (A)
Can Diviu	339 (B/v)	Can Pere	-	Can Pou de Mata	322 (A)
Can Torres	346 (A)	Can Volart	329 (B/v)	Can Montasell	-
Ca l'Ametller	335 (A)	Can Gol	319 (A)	Can Dorda	317 (A)
Can Xerrac	330 (B/v)	Can Pineda	315 (B/f E)	Can Bagués	-
Can Soler	345 (B/v)	Can Guanyabens	320 (B/v)	Can Magí Sordo	-
Can Flaquer	318 (A)	Can Tria	BCIN / 328 (A)		
Can Català	336 (A)	Can Carandini	-		

6. Condicions d'ús de la zona 4e

.....

6.2. Condicions d'ús de la zona 4e2 i 4e2-c

1. Els usos del sòl i edificacions exteriors a l'espai de protecció d'entorn "ep" grafiat en els plànols de la sèrie 3-SNU, quedaran regulats per les condicions de la zona 7 agrícola o zona 8 forestal, més immediata i d'acord al que s'estableixi en el Pla especial de masies i cases rurals PEU-MCR.
2. Els usos de les edificacions preexistents de la zona 4e2 i 4e2-c, i dins l'espai de protecció d'entorn "ep" es regularan d'acord al següent:

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural i/o habitatge familiar	Hoteler	Comerç en general
Incompatible	Incompatible	Dominant (1a)	Condicionat (2)	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració i/o Turisme rural	Recreatiu	Magatzems	Indústria en general
Incompatible	Condicionat (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administratiu
Compatible (1b)	Compatible (1b)	Incompatible	Compatible (1b)	Compatible (1b)	Compatible (1b)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condicionat (4)	Compatible (0)	Incompatible	Compatible (0)	Condicionat (3)

- (1a) El nou habitatge rural en les edificacions preexistents, haurà de vincular-se a l'explotació agrícola o forestal de la finca. El habitatge familiar només si s'inclou al Pla especial MCR.
- (1b) Ús condicionat a activitats que tinguin interès públic i que estiguin relacionades amb la pròpia naturalesa del medi i entorn. Dins la franja L-500 la naturalesa del medi és de zona agrícola costanera i marítima.
- (2) Ús condicionat a la rehabilitació de les edificacions existents incloses en el Catàleg de Masies i Cases rurals mitjançant Pla especial urbanístic.
- (3) L'admissió d'altres usos compatibles no previstos en aquest quadre d'usos, per mitjà d'un Pla especial o Projecte d'actuació específica, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi natural sense lesionar el valor que es vol protegir i seguint el procediment que s'estableix a l'art. 48 del TRLUC i article 205.3 i 205.4 d'aquestes Normes.
- (4) Ús vinculat a l'activitat que es desenvolupa i dimensionat d'acord a la necessitat de l'activitat.
- (0) Es permeten les mateixes activitats de venda admeses en les zones 7 ó 8 de l'espai exterior de l'entorn "ep".

6.3. Condicions particulars per la intervenció en les edificacions de la zona 4e2 i 4e2-c

1. Les activitats d'ús col·lectiu i els equipaments i serveis d'interès públic de la zona 4e2-c, hauran de demostrar que no és possible ubicar-les en altres sòls no urbanitzables de menor protecció. A més, en la zona 4e2-c afectada pel PDUSC dins la franja de 500 metres grafiada als plànols sèrie 3-SNU, les activitats hauran d'estar necessàriament vinculades funcionalment al mar i a la costa o en qualsevol cas, de la manera establerta en el Pla Director del Sistema Costaner.
 2. Les obres de conservació i manteniment de les edificacions sense canvi d'ús s'autoritzaran amb la llicència municipal.
 3. Les obres de reconstrucció integral per les activitats existents i previstes al quadre de l'apartat 6.2.2 d'aquest article, es podran autoritzar dins els màxims establerts pel planejament general i amb el procediment de l'article 50 del TRLUC, pel qual es sol·licitarà informe previ del projecte a la Comissió Territorial d'Urbanisme.
 4. Les intervencions per la implantació de nous usos no residencials en les edificacions de la zona 4e2 i 4e2-c, es farà mitjançant el Pla especial urbanístic de masies i cases rurals PEU-MCR, regulat a l'article 201bis, o mentre no sigui vigent, amb Pla especial urbanístic substitutori si es tracta d'ampliació, o també pel procediment simplificat de l'article 48 del TRLUC si no es preveu ampliar, sempre amb les mateixes finalitats i les següents peculiaritats:
 - a. L'àmbit regulable pel PEU-MCR en les cases d'aquesta zona 4e2 i 4e2-c, s'identificarà amb la delimitació de la zona, de manera que l'espai de la intervenció inclogui les edificacions i l'entorn per un correcte anàlisi i proposta de l'ordenació en base als paràmetres establerts en aquesta zona.
 - b. Les ampliacions per noves activitats o ampliacions de les existents, proposades pel planejament especial, han de ser les mínimes imprescindibles i directament relacionades amb el nou ús a implantar, i condicionades a l'aportació de qualitat i valor afegit al medi natural i paisatgístic. Aniran acompanyades del estudi d'integració paisatgística.
-

2. El Pla especial de masies i cases rurals en tràmit

Aprovat inicialment, conté la fitxa de la casa de Can Lincoln amb una proposta d'ordenació que permet la compensació de volums dins la finca sempre si la proposta minora el impacte.

A continuació s'acompanya la fitxa del Pla especial

JUSTIFICACIÓ DE LES RAONS PER A LA SEVA RECUPERACIÓ

Arquitectònica: El conjunt edificat proporciona una unitat arquitectònica destacada i amb elements que independentment són considerat rellevants, com els esgrafiats, porxadades, estructura vista de fusta i elements de pedra.

Ambientals/Paisatgístiques: Finca amb valors ambientals i paisatgístics proporcionats per la correcta implantació de l'edificació, bona integració en el paisatge i la creació de llocs ambientalment diferents acompanyats de la vegetació; area boscosa, feixes agrícoles, jardins, etc.

DETERMINACIONS NORMATIVES PARTICULARS

Condicions d'ús

Usos prohibits: H, E, R

Usos permesos: HR, HF, TR, AIP, AA.

Usos recomanats: Ús habitatge familiar, turisme rural amb restauració vinculada. Altres usos com equipaments i serveis d'interès públic relacionats amb l'educació i cultura vinculats a la natura.

Actuacions permeses. Volums utilitzables/no utilitzables

Els usos s'assignaran a les edificacions incloses en aquest Catàleg. Es permet la recuperació dels pavellons de la finca per admetre els serveis dels usos permesos, no per destinar-ho a habitatges. Es podran construir en la zona junt a les feixes agrícoles edificacions de suport a la activitat agrícola d'acord a la zona 7-c.

Condicions d'ordenació i edificació. Superfície de l'edificació o conjunt principal

La superfície construïda dels volums inclosos en aquest Catàleg és de 1500 m². Les intervencions que es duiguin a terme hauran de mantenir les àrees enjardinades i els boscos en bones condicions a la vegada que es conservarà la unitat arquitectònica del conjunt actual. S'haurà de garantir un accés per camí públic en condicions. No s'admet ampliar, però es permet compensació puntual de volums si minoren l'impacte paisatgístic.

Divisió horitzontal. Nombre màxim d'habitatges

Nombre màxim d'habitatges del conjunt catalogat= 3 habitatges.

Regla de densitat : el habitatge principal de superfície mínima 350 m² i la resta d'acord a l'article 9 de Disposicions generals del Pla especial.

ALTRES CONDICIONS ESPECÍFIQUES

La rehabilitació per implantació de nous usos es tramitaran pel procediment de l'art. 50 de la LUC i art. 58 del Reglament de la LUC.



L'ús actual de l'edificació principal de la finca es el residencial d'habitatge i pavellons auxiliars, tal i com queda recollit en el Catàleg de Masies i Cases Rurals en Sòl no Urbanitzable del municipi, actualment en redacció, amb un total de 4 habitatges. En el mateix catàleg es constaten les superfícies existents i la possibilitat de compensar puntualment alguns volums per minorar l'impacte paisagístic.

**Paràmetres edificatoris actuals dins la propietat:
(concentrades majoritàriament en la parcel·la 34)**

1.Ocupació edificacions principals :

Conjunt d'edifici principal : 715,65 m² (Pb)+307,30 m²(P1)

Magatzem i galliners annexes :148,65 m²

Total m² sobre rasant edificats edifici principal: 1.171,60 m²

(Soterrani edifici principal : 522,75 m², sota rasant.)

2. Edificacions d'ús vinculat als habitatges:

Porxo i vestuaris de piscina : 73,65 m²

3.Edificacions disperses en zona agrícola

Annexes de maquinària, trasters, pous, estació transformadora i magatzems :325,40 m²

Total edificat actual sobre rasant :1.570,65 m²

Edificat sota rasant (sotano ed. pral.): 522,75 m²

Usos actuals establerts en la propietat:

- Residencial, explotació agrícola pròpia o en arrendament, amb 4 habitatges actualment, sense divisió horitzontal establerta, els habitatges es concentren en l'edificació principal de la zona protegida, comparteixen zones comuns d'accés i exteriors. Algunes de les edificacions auxiliars o pavellons vinculats a activitats residencials, com els annexes a la piscina, es justifiquen tant per els seu ús com per l'integració paisajística, recollit en el catàleg de Masies i Cases Rurals del Municipi per el seu valor , manteniment i bona conservació.
D'altres, per la seva desafortunada posició, o per el poc valor arquitectònic, com els galliners i magatzems situats a la part sud del conjunt, semblen a priori susceptibles de ser substituïts per altres volums necessaris per cobrir mquinària de l'activitat agrícola o per evitar la presència dins el pati central de l'edificació més representativa del conjunt dels habitatges.

4 DESCRIPCIÓ D'ESTAT ACTUAL, PREEXISTENCIES

4.1 Delimitació del àmbit del Pla Especial

Aquest Pla Especial es delimita dins la propietat anomenada Can Lincoln, del Veïnat de Mata, Terme Municipal de Mataró.

Abarca el conjunt de les parcel·les de rústega de referència cadastral números 08120A0-0600033/34/47/49/55/56.

La totalitat de les parcel·les sumen un total de 112.571 m² segons les dades de les fitxes cadastrals. (veure annex documentació informativa)

4.2 Edificacions.

A efectes urbanístics del Pla Especial, es determinen les superfícies ocupades per les edificacions, i el seu sostre edificat, computades segons els criteris establerts en l'art 82 del Pla General d'Ordenació, diferenciant la part edificada sobre rasant dels soterranis.

Es disposa de l'aixecament topogràfic recent que reflecteix les edificacions existents a la totalitat de la finca i la seva posició.- veure plànols d'estat actual de l'edificació principal i edificacions annexes-.

Les edificacions, tant la principal com els annexes, es concentren en la parcel·la 34, unides per camins ajardinats i escales que salven els desnivells de la topografia.

Ús actual de les edificacions existents, reflexat en l'aixecament topogràfic recent :

Edificació principal , (veure annex de plànols informatius)

4 habitatges, al voltant del pati comú:1022,95 M2

Programa dels habitatges existents:

Habitatge 1: estar, menjador, cuina, 5 dormitoris, 3 banys

Habitatge 2: Estar, cuina-menjador, 4 dormitoris, 3 banys

Habitatge 3: Estar-menjador, cuina, 2 dormitoris, 2 banys

Habitatge 4: Estar-menjador-cuina, 1 dormitori, 1 bany

(Soterrani edifici principal : 522,75 m2, sota rasant.)

Edificacions annexes, (veure annex de plànols informatius)

1- vinculades a l'ús d'habitatge : 222,30 M2

Annex C, porxo de piscina 40,40 m2

Annexos D-E, galliners, quadre i magatzem 148,65 m2

Annex J, vestuaris de piscina 33,25 m2

2- al servei de l'activitat de l'explotació : 325,40 M2

Annex A, cobert de maquinària i traster 109,70 m2

Annex B i B', magatzem i quartet instalacions 128,20 m2

Annex F, vestuari i lavabos personal 42,35 m2

Annex G, estació transformadora 19,65 m2

Annexos H-I, caseta pou i magatzem 25,50 m2

QUADRE RESUM comparatiu:

SUPERFÍCIES EXISTENTS I PROPOSADES EN LA ZONA 4e2-c

CONCEPTE	EXISTENT	PLA ESPECIAL
M2 SOSTRE EDIFICAT SOBRE RASANT (EDIFICACIÓ PRINCIPAL)	1.022,95 M2	1.022,95 M2
AMPLIACIÓ PORXO	-	48,65 M2*
TOTAL MÀXIM		1.071,60 M2
M2 SOSTRE EDIFICAT SOTA RASANT (EDIFICACIÓ PRINCIPAL)	522,75 M2	<i>Segons projecte constructiu i dins del gàlib projecció ocupació edifici</i>
TOTAL EDIFICACIÓ PRINCIPAL	1.545,70 M2	SOSTRE MÀXIM * 1.594,35 M2
MAGATZEMS I GALLINERS ANNEXES VOLUM A COMPENSAR	148,65 M2 *	0,00 M2 <i>S'enderroquen per compensar volums</i>
EDIFICACIONS AUXILIARS VINCULADES A L'ÚS D'HABITATGE	73,65 M2	73,65 M2
GARATGE VEHÍCLES	-	100 M2 *
EDIFICACIONS AUXILIARS VINCULADES A L'ÚS AGRÍCOLA	325,40 M2	325,40 M2
TOTAL EDIFICACIONS AUXILIARS	547,70 M2	499,05 M2
TOTAL	2.093,40 M2	2.093,40 M2

El sostre actual coincideix amb el sostre de la proposta del Pla especial, no obstant això es permeten fer les següents compensacions de volum:

(*) El sostre màxim de l'edificació principal te la consideració de volum compensable si minimitza impacte volumètric. Aquestes compensacions es concretaran en el projecte constructiu de la llicència d'obra.

(*) L'edificació auxiliar actual galliner i magatzem de 148,65 m2 s'enderroca, a canvi es construeix una construcció per magatzem de vehicles de 100 m2, més ben situada i millorant la integració paisatgística i un porxo a la casa.

4.3 Ordenació exterior, soleres i paviments

Tant les edificacions existents com les zones de soleres i paviments es concentren a la parcel·la 34, així com l'enjardinament i actuacions de paisajisme que uneixen l'edifici principal amb l'annex de piscina, frontó, i els coberts de maquinària.

Aquestes zones vinculades a l'ús dels habitatges existents assoleixen un total de un 25% del total de la parcel·la 34 d'espais ocupats amb ajardinament, paviments majoritàriament porosos de sauló compactat, recorreguts i racons propis de les intervencions de paisajisme de mitjans del segle passat.

Alguns dels elements de connexió entre les zones ajardinades vinculades als habitatges o a les zones d'esbarjo o deportives conformen espais de fonts, escalinates i racons d'ombracles, conformant un paisatge integrat que cal mantenir.

A la resta de parcel·les de la propietat es distribueixen zones cultivades, una central de vinyes i dues laterals, als costats sud-est i sud-oest de feixes. La zona oest de l'edifici principal fins als límits de la propietat es dedica actualment a horta i fruiters, seguint la ordenació aterassada tradicional del Maresme.

5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01_ PLÀNOL D'ESTAT ACTUAL

Delimitació finca Can Lincoln

Quadre superfícies parcel·lari

Usos actuals

Ocupació i superfícies Edificacions existents

02_ PLÀNOLS INFORMATIUS (annex del estat actual)

02.01 Topogràfic

02.02 Qualificació Planejament. Serveis, escomeses,

02.03 Parcel·lari. Usos actuals s/cadastre

02_04 REPORTATGE FOTOGRAFIC

02.04.01 punts de vista del reportatge

02.04.02 fotografies edificació pral.

02.04.03 fotografies entorn i edificacions disperses

02_05 EDIFICACIONS EXISTENTS

02.05.01 Edificació principal. Plantes

02.05.02 Edificació principal . Façanes

02.05.03 Edificació principal . Seccions

02.05.04 Edificacions disperses 1. Plantes

02.05.05 Edificacions disperses 2. Plantes

03_ PLÀNOL PLA ESPECIAL

Àmbit del Pla Especial

Ordenació general d'usos

Ordenació volumètrica edificacions

Quadre superfícies edificabilitat

03.01 Compensació volums en l'edifici pral.

04_ ANNEX PLÀNOLS INDICATIUS

04.02 Avantprojecte de reforma Can Lincoln

6 DETERMINACIONS NORMATIVES I D'USOS

Art. 1 Àmbit del Pla Especial:

El Pla Especial abarca la totalitat de la finca Can Lincoln, formada per les parcel·les 33,34,47,49,55 i 56 del polígon 6 del Veïnat de Mata, del terme Municipal de Mataró, amb una extensió aproximada de 11,25 Ha.

Art. 2 Usos admesos

- Agrícola i Forestal
Es determina el manteniment de l'activitat agrícola i forestal que garanteixi els valors paisajístics i la gestió mediambiental de les zones boscoses.
- Habitatge rural amb una densitat màxima de 4 habitatges
Es permet la divisió horitzontal tot i garantir la unitat volumètrica dels cossos principals.

Art. 3 Ocupació i edificabilitat edificació principal

No s'admet cap ampliació del sostre sobre rasant establert que assoleix un total de 1.071,60 m², incloent les compensacions volumètriques proposades per raons funcionals i de integració paisajística.

Art. 4 Soterranis

L'ús dels espais de soterrani es manté vinculat als habitatges del conjunt de l'edificació principal.

Es permet l'ampliació (en compensació de volums sobre rasant de l'edificació principal) que en cap cas no sobrepassarà la

projecció en planta de l'edificació actual i garantirà la conservació de l'estructura original de l'edificació.

Art. 5 Ordenació exterior, soleres i paviments

Les intervencions exteriors han de respectar les preexistències i es limitaran a les zones adjacents a les edificacions existents, situades dins la parcel·la 34.

La pavimentació de noves zones es realitzarà amb materials porosos propis de l'entorn, com el sauló compactat, o en el cas de terrasses, amb materials continus, petris o ceràmics d'acabat rústic.

La resta de parcel·les mantindran les zones de cultiu i forestal, amb una correcta gestió que garanteixi el manteniment dels valors ambientals.

Art. 6 Condicions de les edificacions

Les intervencions en les edificacions existents estaràn encaminades a mantenir i millorar la composició volumètrica i formal de les edificacions, respectant els elements singulars de l'edifici principal

Els materials d'acabats han de seguir la coherència de la tipologia i el cromatisme de les edificacions existents.

Les edificacions disperses podran ser rehabilitades en funció del seu ús agrícola, aplicant la normativa de Sòl No Urbanitzable del Pla General d'Ordenació.

Art. 7 Adaptació topogràfica del terreny

Els moviments de terres que es proposin es regularan per els articles 114 del Pla General d'Ordenació, referent als

Paràmetres Específics del Sòl No Urbanitzable

Les intervencions a l'entorn de l'edificació principal aniran encaminades a la millora de les condicions d'habitabilitat i ventil·lació dels espais vinculats als habitatges.

La vegetació o arbrat afectat per els moviments de terres proposats serà objecte de transplantament o reposició amb criteris paisajístics d'integració a l'entorn.

7 SERVEIS

Serveis bàsics, aigua, electricitat, sanejament i residus

La propietat disposa de subministrament elèctric , de captació d'aigua de pous propis i de fosa séptica connectada al sanejament. Les propostes d'intervenció en les edificacions o reforma de les mateixes inclouran la actualització dels serveis seguint criteris de sostenibilitat i d'estalvi d'aigua.

Tanmateix s'haurà de preveure la instal·lació de filtres biològics i digestius de les aigües residuals dels habitatges, amb suficient eficàcia per la reutilització per a reg d'aquestes.

8 INTEGRACIÓ PAISAGÍSTICA DEL CONJUNT, MESURES DE CORRECCIÓ

La finca en el seu conjunt poseeix valors ambientals i paisajístics proporcionats per la correcta implantació dels edificis, integrats en el paisatge i que creen llocs ambientalment diferenciats acompanyats de la vegetació; àrea boscosa, feixes agrícoles, jardins . La intervenció ha de respectar la ordenació general de les zones, i si es possible millorar el seu estat de conservació. Els arbres afectats per la aplicació del Pla Especial, en especial la proposta de compensació de volums, ha de garantir la replantació del mateix tipus de vegetació amb espècies de l'entorn.

Les edificacions disposen de bones vistes sobre la zona costera del municipi i al mateix temps la casa es divisa des de lluny, sent referència visual a l'entorn immediat.

9 AVALUACIÓ DE RISCOS, MESURES DE PREVENCIÓ

En qualsevol intervenció a la propietat, i com a mesura de previsió, s'ha de donar compliment a les directrius destinades a la prevenció de riscos d'incendis per a masies aïllades que es reflexan en les normatives actuals del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE-DB-SI) i les disposicions autonòmiques i municipals.

El manteniment de l'entorn immediat a les edificacions lliure de sotabosc, amb una correcta gestió de les zones forestals i el manteniment de l'activitat agrícola de les feixes de cultiu, ha de garantir que en cas de risc no contribueixi a la propagació .

Les edificacions s'implanten en zones prominents respecte del Torrent d'en Balcells, que discorre a l'oest de la propietat i a una cota molt inferior, de 7 a 10 metres per sota de l'edificació principal i més alçada respecte de les auxiliars, i per tant amb el correcte manteniment dels sistemes de desguàs de les aigües pluvials es suficient per evitar els riscos d'inundabilitat.

Damian Ribas Malagrida
arquitecte