

Article 26.- Normes de les intervencions: BÉNS INDIVIDUALS I FRONTS

Regulen les intervencions en els edificis de Nivells 2, 3, 4, 5 i els integrants dels fronts històrics encara que no tinguin cap nivell de protecció, d'acord amb els plànols normatius. Aplicable als edificis de nova construcció, a les remuntes i/o ampliació en fondària, i a la reforma, substitució o eliminació d'aquelles parts i elements impropis que cal adequar per tal de recuperar els valors tipològics i la coherència de l'entorn històric.

Parcel·lari

1. Es mantindrà el parcel·lari original. No s'admet l'agregació de parcel·les. Únicament quan hi hagi dos immobles de Nivell 4 continus amb parcel·les d'amplada inferior a 5 m, aquests podran compartir els accessos. Les façanes mantindran cadascuna la seva composició pròpia.

Alçada reguladora

1. Segons planejament
: Modificació puntual d'adequació del Pla general metropolità al Pla Especial del Patrimoni Històric i Arquitectònic de Molins de Rei (PEPHA).

Cobertes i coronaments

1. Es conservaran les cobertes i els coronaments originals dels edificis amb nivells de protecció 1 a 3 i els coronaments dels edificis amb nivell de protecció 4.
2. Els **coronaments** dels edificis de nova construcció formaran una simple línia recta amb canal oculta, o rematada amb canal de zenc o coure, es podrà formalitzar una cornisa continua amb un vol i gruix màxim de 15 cm. No presentaran esgronaments ni canvis de material.
3. Els **baixants** seran de secció circular, de zenc, de coure ó de fosa. Si baixen fins a la vorera, els 2 m inferiors seran de fosa.

Composició de façanes

1. És obligatori el manteniment del **pla de façana** generat per l'alineació. No s'admeten plans reculats ni cossos sortints del pla de façana, amb l'excepció de les lloses de balcons. Els edificis de nova construcció defugiran del fals històric, de solucions mimètiques o pintoresques.
2. Composició de les **obertures** de les plantes pis: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal 1,6 | 1, amb l'excepció de les possibles obertures corregudes de l'última planta; domini del ple sobre el buit, aquest podrà ser del 40% de la superfície total, sense incloure la planta baixa.
3. Les **llindes** de nova construcció seran de directriu recta.
4. Les **façanes posteriors** que no siguin visibles des de la via pública, en cas d'obra nova, es podran ajustar als paràmetres del PEPHA o als del PGM indistintament.

Plantes baixes

1. Les **obertures** de les plantes baixes també mantindran el domini de la dimensió vertical. S'admet una única obertura horitzontal correguda ocupant tot l'ampla de parcel·la, o al menys 3/4 parts, per donar cabuda a accessos, portals de garatges o comerços, sempre i quan la planta baixa no estigui protegida en la fitxa de Catàleg. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser de fusta, d'acer, o d'alumini amb vidre; serà del mateix color que les obertures superiors. No s'admeten els colors metal·litzats. En qualsevol cas l'obertura única no es podrà enretirar més de 60 cm del pla de façana.
2. Tot i que és preferible la no existència de **sòcols**, s'admetran si coincideixen amb la línia de l'ampit de la finestra en PB, o, en el seu defecte, podran anar fins a una alçada màxima de 90 cm. No poden ser brillants, ni peces de formes irregulars, ni ceràmics. Per als edificis de nivells 1, 2, 3 i 4 únicament s'admet el sòcol original.

Materials i colors

1. PELS EDIFICIS PROTEGITS: Cal analitzar les preexistències de la façana original per respectar-les i conservar-les (ornamentació, materials, textures, cromatisme - aglomerat, àrid, pigments-). Sols en cas de no trobar-lo s'aplicarà un dels colors de la Carta. En la seva elecció es tindran en compte les edificacions veïnes, buscant l'harmonia del conjunt, ja sigui per analogia tonal o per contrast. Preferentment l'acabat serà l'estuc a la calç. En cas d'aplicar pintura serà al silicat o a la calç. Els emmarcaments de carreus de pedra existents es netejaran i deixaran vistos, l'entrega amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes. No s'admeten els repicats totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o maó vist. Ni els aplacats de façana.
2. EN OBRA NOVA I EDIFICIS SENSE PROTECCIÓ: L'**acabat de façana** serà preferentment l'estuc clàssic a la calç, o la pintura a la calç o al silicat, segons carta de colors adjunta, damunt revestiment llis.
3. No s'admet el **PVC** ni en els tancaments, ni en els baixants, ni en cap tipus d'acabat.
4. Les **fusteries** dels edificis de Nivells 1 i 2 només podran ser de fusta, així com els edificis de nivells 1, 2, 3 i 4 de la façana oest de la Plaça de la Creu i dels carrers Major i Sant Miquel. En aquest últim carrer els portals seran de llates amples verticals de fusta. A la resta d'edificis podran ser de fusta, ferro o alumini. No s'admeten els colors metal·litzats. Es respectarà el color original, en cas de no trobar-lo, així com en els edificis sense protecció, s'aplicarà un dels colors de la Carta.
Els **vidres** mantindran les proporcions tradicionals (de forma aproximadament quadrada, tenint cada peça l'amplada total de la fulla), ó bé constaran d'un únic vidre per fulla, en qualsevol cas no presentaran falses particions.

Les **persianes** seran de llibret o de corda. Es recomanen els porticons interiors. No s'admeten les persianes enrotllables de caixó superior en edificis de Nivells 1, 2, 3 i 4, ni en les cases de cos i edificis que es construeixin de nou en els fronts catalogats. Només en cas de rehabilitació integral es trauran les existents.

5. Les **baranes** seran d'acer massís, aniran enrasades al pla de façana o seguint el perímetre de les lloses dels balcons existents, estaran formades per barrots verticals. No presentaran ornamentacions.

Elements sobreposats a les façanes

1. Queden prohibides les **marquesines**; els **tendals** s'admeten únicament en color llis blanc vell o arena (RAL 1014) i de desenvolupament simple; els **rètols** no sobresortiran del pla de façana, hauran de situar-se dins l'espai de les obertures amb una ocupació < 30%, en el cas excepcional que es pintin a façana, requeriran l'autorització prèvia de la Comissió de Patrimoni de Molins de Rei, que vetllarà per la composició estètica, colors i mides adequades al PEPHA; queden prohibits els aparadors de nova construcció avançats del pla de façana i les persianes metàl·liques de tisora; no s'admeten els **aparells d'aire condicionat** ni les **antenes parabòliques** visibles des del carrer; les **plaques solars** es col·locaran seguint el pendent original de coberta, procuraran no ser visibles des de l'espai públic.

2. Les portelles de les **caixes d'instal·lacions** seran llises, enrasades al pla de façana i amb el mateix cromatisme que aquesta. Per obres majors que tinguin incidència en les façanes serà obligatori el soterrament del **cablatjat**, en els demés casos aniran com a mínim dins una canaleta pintada igual que la façana.

Remuntes

1. Podran ser **per contrast**: pla de façana únic tipus gelosia de cromatisme i textura neutra, en concordança amb el cromatisme de l'edifici històric, que amagarà les obertures, galeries o qualsevol element que quedi darrera (singularització-ocultació). La pell interior oculta és lliure, les obertures estaran limitades a 1 m de distància de les mitgeres. O **per contextualització**: seguint els criteris dels mestres d'obres, amb el manteniment de la tipologia i composició de la façana original, tot respectant els eixos. D'acord amb el bon criteri del projectista, dels serveis tècnics municipals i de la Comissió de Patrimoni.

2. Pels béns catalogats individualment les condicions de la remunta són les contingudes en la respectiva fitxa del Catàleg de Béns. Si no es troben catalogats individualment però estan inclosos en un front, les condicions de la remunta s'indiquen en el plànol corresponent.

Elements a preservar

Els edificis de Nivells 2, 3 i 4 indicats en els plànols N.01 i N.02 que no es troben ni en el Catàleg de Béns ni en cap front, també preservaran tots els elements originals de les façanes: Obertures: posició, forma i mides, els seus emmarcaments, balcons, cancells, fusteries, serralleria, cornises, fris, mènsules, coronaments, i tot tipus d'elements ornamentals i d'interès que formen part integrant de l'edificació original.

Elements impropis

Els edificis de Nivells 2, 3 i 4 indicats en els plànols N.01 i N.02 que no es troben ni en el Catàleg de Béns ni en cap front, també hauran d'adequar els elements i les solucions impròpies, que responen a actuacions posteriors: proporcions apaïssades de les obertures, plans reculats, cossos sortints, persianes de caixó superior i caixons, caixons diferenciats del parament, obra vista, portals de tisora, baranes de vidre, aplacats ceràmics de façana, i tots aquells elements que desmereixen l'edificació original.

Blocs plurifamiliars existents en fronts catalogats

1. Per restituir la continuïtat del teixit històric es procurarà la **integració** dels blocs plurifamiliars existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva del PEPHA.

2. En les intervencions que afectin a **elements impropis** o en les obres majors que tinguin incidència en les façanes, aquells s'hauran d'adequar: cromatisme, plans reculats, baranes de vidre, tendals, revestiments de pedra brillantada o ceràmics, plafons d'alumini o metàl·lics, persianes de tisora, caixons de persiana diferenciats del parament, etc.. I, en la mesura del possible, els cossos sortints. Es podran mantenir els aplacats existents sempre que siguin mates. Es recomana adequar el maó vist.

3. El tipus de tancament i de persiana serà únic (unificar material i color). Els paraments de façana presentaran un màxim de dos colors, de la mateixa gamma, segons carta de colors adjunta. El tipus de pintura serà preferentment el silicat. Els **tendals** seran de desenvolupament simple, el seu color coincidirà amb el de façana.

4. El parament de façana de les **plantes baixes** tindrà preferentment el mateix acabat que la resta de l'edifici. El tipus de revestiment serà únic, encara que existeixi més d'un local comercial. Podrà ser de pedra amb acabat mate i de peces regulars. També les obertures unificaran les seves alçades, així com les mides i posició dels rètols.

5. En els **plans reculats** es restituirà el pla de façana amb persianes de llibret o de corda, corredisses o fixes, col·locades en la línia de façana donada per l'alineació del carrer.

En tots els casos es donarà compliment, com a mínim, a les disposicions de l'Àmbit Cautelar A.

Article 27.- Àmbit Cautelar

Regula l'obra nova i les reformes integrals dels edificis que, tot i no estar protegits individualment ni formar part d'un front protegit, es troben dins l'Àmbit Cautelar.

1. L'Àmbit Cautelar correspon a la vila històrica consolidada a principi del segle XX. Es diferencien dos nivells de protecció, segons si l'edificació històrica es conserva majoritàriament, Àmbit Cautelar A, o si ha sigut substituïda en bona part durant els últims 50 anys, Àmbit Cautelar B.
2. Dins l'Àmbit Cautelar es pretén la conservació i recuperació dels valors històrics i ambientals, amb la conservació de l'estructura urbana. L'àmbit afectat per aquesta condició ve indicat en el plànol d'ordenació N.01 com a Àmbit Cautelar.
3. El PEPHA identifica a l'interior d'aquest àmbit alguns conjunts urbans de característiques històriques i tipològiques comunes i majoritàries. El Pla Especial concreta en els fronts de carrer que integren aquests conjunts les previsions de les condicions d'intervenció en cadascun d'ells, amb la finalitat d'intentar recuperar les característiques originals que han de permetre restituir la coherència ambiental del conjunt.
4. Dins l'Àmbit Cautelar és obligatòria la permanència del parcel·lari històric, només en casos excepcionals per raons d'habitabilitat, accessibilitat, etc. s'admet l'agrupació de parcel·les, en aquest cas es reflectirà el parcel·lari original en la composició de les noves façanes. També és obligatòria la permanència i continuïtat dels plans de façanes definidors de la imatge característica de la ciutat històrica, resultant dels tipus edificatoris que històricament s'han construït. Per a protegir la continuïtat històrica, sense afectar però les possibilitats d'expressió arquitectònica contemporània, les condicions de les intervencions es regulen en l'article següent. L'article 8.8 regula la documentació justificativa de la integració a presentar amb el Projecte de sol·licitud de llicència.

Article 28a.- Normes de les intervencions: ÀMBIT CAUTELAR A, on l'edificació històrica es conserva majoritàriament

Façanes

1. És obligatori el manteniment del **pla de façana** generat per l'alineació. No s'admeten plans reculats, ni cossos sortints tancats o semitancats. El massís del pla de façana, que serà al menys del 55%, pot ésser substituït per superfícies opaques mates, com seria el cas de lames de llibret fixes o qualsevol altre tipus de plafons fixes de materials tradicionals: fusta, pedra, plafons amb acabat estucat, etc..
- Sí s'admet una doble façana, on la pell interior és lliure, sempre i quan el pla de façana generat per l'alineació compleixi les anteriors condicions.
2. L'acabat dels paraments serà l'arrebossat estucat o pintat, amb un màxim de dos colors. No s'admet el maó vist ni plafons d'alumini. Els únics morters monocapa admesos són els de calç, la pintura serà preferentment al silicat. Els colors segons la carta de l'annex a aquesta normativa.
3. S'admeten **balcons** de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, segons PGM, amb un vol màxim de 50 cm. Les **lloses** dels balcons tindran un cantell màxim de 14 cm, podran ser de pedra, de formigó vist per les dues cares, amb motllura de desenvolupament simple, o de xapa d'acer. Les **baranes** seran d'acer massís, formades per barrots verticals.
4. Composició de les **obertures**: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal, amb l'excepció de les possibles obertures corregudes de la planta baixa, i de l'última planta en cas de PB+2 o superior; domini del ple sobre el buit, que podrà ser del 45% de la superfície total, sense incloure la planta baixa. Les **persianes** seran preferentment de llibret o de corda. No s'admeten persianes de caixó sobre posat. Els colors segons la carta de l'annex a aquesta normativa. Les **llindes** seran de directriu recta.
5. Les portelles de les **caixes d'instal·lacions** seran llises, enrasades al pla de façana i amb el mateix cromatisme que aquesta. Per obres majors que tinguin incidència en les façanes serà obligatori el soterrament del **cablejat**, en els demés casos aniran com a mínim dins una canaleta pintada igual que la façana.
6. Les **façanes posteriors**, en cas que no siguin visibles des de la via pública, es podran ajustar als paràmetres del PEPHA o als del PGM indistintament.

Plantes baixes

- Les **obertures** de les plantes baixes també mantindran sempre el domini de la dimensió vertical, s'admet però una única obertura horitzontal que ocupi tot l'ampla de parcel·la, o al menys 3/4 parts, per donar cabuda a accessos, comerços, portals de garatges, etc. El pla i el material del tancament serà únic, podent ésser de fusta, d'acer, alumini o vidre.
- Les obertures de les plantes superiors no sobresortiran lateralment de l'alineació vertical del buit de PB.

Article 28b.- Normes de les intervencions: ÀMBIT CAUTELAR B, on l'edificació històrica ha sigut substituïda en bona part**Façanes**

1. És obligatori el manteniment del **pla de façana** generat per l'alineació. No s'admeten plans reculats, ni cossos sortints tancats o semitancats. El cromatisme dels paraments harmonitzarà amb les edificacions veïnes.
2. S'admeten **balcons** de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, segons PGM, amb un vol màxim de 90 cm. Les **baranes** seran d'acer massís, formades per barrots verticals.
3. Composició de les **obertures**: predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal, amb l'excepció de les possibles obertures corregudes de planta baixa, i de l'última planta en cas de PB+2 o superior.
4. Les **llindes** seran de directriu recta.
5. S'adequaran als **colors** fixats pel PEPHA.
6. La Comissió de Patrimoni de Molins de Rei podrà recomanar **millores en els projectes** per a mantenir l'esperit del PEPHA.
7. Les **façanes posteriors**, en cas que no siguin visibles des de la via pública, es podran ajustar als paràmetres del PEPHA o als del PGM indistintament.

Article 29.- Normes de les intervencions: MASOS I NUCLIS HISTÒRICS DE SANT BARTOMEU DE LA QUADRA I LA RIERADA.

Aquestes normes són d'aplicació per aquelles condicions que no queden concretades en la fitxa corresponent.
El projecte d'intervenció inclourà un estudi històric i/o artístic de l'edifici i del seu entorn, així com fotografies històriques i fotografies i plànols de l'estat actual i identificarà i inventariarà tots els elements d'interès.

Entorn

L'entorn forma part integrant de l'arquitectura tradicional, pel que es preservaran els elements d'interès de l'entorn original: barri, eres, paviments, pous, patis, vegetació, tanques, basses, marges, murs, etc.,
Així mateix aquest entorn es mantindrà lliure de noves tanques, jardins amb gespa i d'altres intervencions estranyes que puguin desvirtuar l'ambient propi de l'arquitectura tradicional.

Volumetria

Es mantindrà la volumetria original així com les construccions auxiliars tradicionals, com ara graners, pallisses, corrals, tancats, etc.
Els porxos i cobertes d'uralita es tractaran com elements impropis, quedant fora d'ordenació.

Cobertes

Es conservaran les cobertes originals.
En cas de ser necessària la reconstrucció de les **cornises**, aquesta es farà mantenint en tots els detalls, característiques i materials el seu aspecte original, tant si són de desenvolupament simple com si es tracta de cornises amb imbricacions de teula i rajola. No s'admet la formació de cornises en aquelles façanes que originalment no en presenten.
Es mantindrà l'aspecte de les **xemeneies** originals. En cas de ser-ne necessàries de noves el seu coronament serà de volumetria simple, amb material ceràmic o metàl·lic, prohibint-se expressament les teules.

Façanes

S'analitzaran les preexistències de la façana original per respectar-les i conservar-les (ornamentació, materials, textures, cromatisme -aglomerat, àrid, pigments-, fusteries), procedint si cal a la recerca documental d'antecedents gràfics i escrits sobre l'element a intervenir.
Es mantindran íntegrament tots els elements constructius i ornamentals originals: portals dovellats, brancals i llindes de pedra, fusta o totxo massís, escrits, dates, rellotges de sol, cornises, etc.. En la seva restauració s'aplicaran els materials i les tècniques tradicionals.
Els emmarcaments de carreus de pedra existents es netejaran i deixaran vistos, l'entrega amb el revestiment de façana serà regular i de línies rectes. No s'admeten els repicats totals ni parcials, ni a l'entorn de les obertures per deixar el paredat o els maons vistos. Tampoc els falsos emmarcaments amb pedra aplacada o maó vist. Tots els acabats i solucions constructives hauran de defugir del fals històric i del pintoresquisme.
Els morters de revestiment de façana seran a la calç. En els béns que no es troben en el Catàleg es podrà aplicar pintura al silicat o a la calç, amb un màxim de dos colors (blanc de calç vell, ivori, sorra clara, ocre, mangra terrós de la carta de colors), tot respectant les pautes de l'edificació original.

S'admet el manteniment del paredat comú únicament per aquells volums que presentessin originalment aquest acabat, i en els següents casos: murs de contenció, parets de patis, jardins i horts i elements singulars (pous, basses,... etc.) tant amb acabat en sec com rejuntat. En aquest darrer cas les juntes es formaran amb el tradicional morter de calç i sorra granada, enrasades amb la pedra mig cobrint-la, sense refondre.

Els baixants i les canaleres seran iguals als originals, de seccions circulars i semicirculars, de ceràmica o de zenc. S'admeten les parts baixes en fosa. Es prohibeixen expressament els materials plàstics.

Estructura

S'ha de mantenir la tipologia estructural original: parets de càrrega, voltes, arcs, encavallades, etc. En cas que sigui necessària la seva substitució aquesta es farà seguint el sistema constructiu original: voltes de maó o de pedra, embigats de fusta, revoltons de rajola, encanyissats, etc.

Elements a preservar

Els edificis de Nivells 2, 3 i 4 indicats en el plànol N.02 que no es troben al Catàleg de Béns, preservaran tots els elements originals de les façanes: Obertures: posició, forma i mides, els seus emmarcaments, balcons, cancells, fusteries, serralleria, cornises, fris, mènsules, coronaments, i tot tipus d'elements ornamentals i d'interès que formen part integrant de l'edificació original.

Elements impropis

Els edificis de Nivells 2, 3 i 4 indicats en el plànol N.02 que no es troben al Catàleg de Béns, hauran d'adequar els elements i les solucions impròpies, que responen a actuacions posteriors: proporcions apaisades de les obertures, plans reculats, cossos sortints, persianes de caixó superior i caixons, caixons diferenciats del parament, obra vista, portals de tisora, baranes de vidre, aplacats ceràmics de façana, i tots aquells elements que desmereixen l'edificació original.

Article 30.- Pla especial urbanístic Rec dels Molins

D'acord amb el document de modificació puntual del Pla general metropolità d'adequació al Pla especial de Protecció del Patrimoni Històric i Arquitectònic de Molins de Rei (PEPHA), redactat de forma paral·lela al present document, es preveu la redacció d'un Pla Especial Urbanístic d'acord el què preveu l'art. 67.1.del TRLU, per la recuperació, ordenació i millora del paisatge urbà en l'àmbit que ocupava l'antic Rec dels Molins, que discorre pel nucli històric, com a espai lliure públic, amb la finalitat de crear un itinerari urbà que posi en valor tant el recorregut per on transcorria el rec, com els diversos elements relacionats amb la seva funció que encara hi resten.

Concretant les condicions d'urbanització i enjardinament necessàries per garantir la comprensió del Rec i dels elements associats, obtenir les visuals màximes, i aconseguir la precisa protecció dels elements arquitectònics, arqueològics i paisatgístics, amb especial cura en una senyalització adequada acompanyada de panells informatius, que propiciïn el caràcter lúdic, cultural i històric d'aquest itinerari urbà.

Article 31.- Plans de millora urbana

D'acord amb el document de modificació puntual del PGM d'adequació al Pla especial de Protecció del Patrimoni Històric i Arquitectònic de Molins de Rei (PEPHA), redactat de forma paral·lela al present document, es preveu que pels edificis subjectes a algun nivell de protecció que no hagin esgotat l'aprofitament urbanístic, en actuacions d'ampliació o d'intervenció global, previ a la llicència municipal d'obres, es redacti una ordenació de volums alternativa d'acord amb l'art. 58.3 del TRLUC, que pugui conjugar l'aprofitament urbanístic que li atorga el planejament vigent i la preservació del bé catalogat d'acord allò previst al PEPHA.

El mateix document de modificació puntual delimita 5 àmbits d'edificis o conjunts inclosos en el catàleg de béns, susceptibles de poder-se ampliar però que, per les seves característiques singulars, es considera convenient l'establiment d'àmbits de Plans de millora urbana d'acord allò que preveu l'art. 70.1.b del TRLU i l'art. 90.1 del RLU, amb l'objectiu principal de reordenació volumètrica en cas d'actuacions que comportin una modificació o ampliació del volum existent o una actuació de nova edificació en els espais lliures associats a l'edifici o entorn catalogat:

1. Pla de millora urbana Rec dels Molins
2. Pla de millora urbana Can Tarragó
3. Pla de millora urbana Passeig de la Pau
4. Pla de millora urbana Torre 1928
5. Pla de millora urbana Conjunt racionalista