

Avantprojecte

Diputació Barcelona

AJUNTAMENT DE LA VILA DE MASQUEFA

La Fàbrica de Cartró

Crèdits

Coordinació

Ajuntament de Masquefa
Daniel Gutiérrez Espartero
Àngels Munné Figuera

Finançament

Diputació de Barcelona
Ferran Barba Boada

Equip redactor

Paisaje Transversal
Pablo Muñoz Unceta
Josefina Ovalle Parot
Francesca Raimondi

Juliol de 2026

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ 4

1.1. Context del projecte 6

1.2. Procés del projecte 10

1.3. Nova Bauhaus Europea 12

2. METODOLOGIA DE DISSENY 14

2.1. Inputs per al disseny 16

Anàlisi urbana 16

Procés de participació 18

Benchmarking 20

2.2. Paràmetres 22

2.3. Escenaris inicials 24

3. PROPOSTA DE DISSENY 26

3.1. Ordenació general 28

3.2. Urbanització i espai públic 32

3.3. Equipament comunitari 36

3.4. Proposta d'Habitatge 40

3.5. Quadre de superfícies 46

4. CONCLUSIONS 48

5. ANNEX DE PLÀNOLS DE L'AVANTPROJECTE

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document recull la descripció de l'avantprojecte per a la transformació de l'àmbit de la Fàbrica de Cartró de Masquefa. Es tracta de la concreció espacial, volumètrica i programàtica de la visió construïda col·lectivament al llarg del procés, i constitueix la base tècnica sobre la qual s'ha d'orientar tant la definició dels paràmetres del planejament derivat com la futura implementació del projecte.

L'avantprojecte és el resultat d'un procés de treball desenvolupat en diferents fases, cadascuna de les quals ha aportat un tipus de coneixement específic. En primer lloc, una fase d'anàlisi ha permès entendre el context territorial, històric, social i urbà de la fàbrica, així com les condicions físiques concretes de l'edificació i de l'espai públic del seu entorn. En segon lloc, un procés de participació ciutadana ha recollit les necessitats, prioritats i expectatives de la població de Masquefa mitjançant sessions de treball, visites guiades a l'àmbit i un qüestionari comunitari, definint un programa d'usos arrelat a la demanda real del municipi. En tercer lloc, un procés de benchmarking ha analitzat projectes de referència nacionals i internacionals, complementat amb visites a casos propers, per incorporar solucions, models de gestió i criteris de disseny transferibles al context local. Totes tres fases s'han desenvolupat en coordinació contínua amb l'equip tècnic de l'Ajuntament, i en particular amb l'Oficina del Futur, com a espai de seguiment dels projectes estratègics del municipi.

El primer capítol d'aquest document introdueix l'àmbit de treball, la Fàbrica de Cartró: la seva posició dins del nucli urbà de Masquefa, els usos que hi conviuen actualment, les condicions físiques que en condicionen la transformació i el marc estratègic en què s'inscriu el projecte, incloent-hi els valors de la Nova Bauhaus Europea com a referència transversal.

El segon capítol descriu la metodologia de disseny i els diferents inputs que s'han tingut en compte. S'hi sintetitzen les principals conclusions de les fases anteriors, s'hi exposen els paràmetres urbanístics de partida segons la revisió del POUM actualment en redacció, i s'hi presenten els escenaris inicials explorats conjuntament amb l'Ajuntament, dels quals se'n deriva l'ordenació finalment adoptada.

El tercer capítol explica l'avantprojecte pròpiament dit, tant de l'edificació proposada per a l'equipament comunitari i els habitatges, com de la urbanització de l'espai lliure i les zones verdes, acompanyat del quadre de superfícies resultant.

Finalment, el document es tanca amb un capítol de conclusions, que recull les recomanacions relatives a les superfícies, els usos, el sostre d'habitatge i els paràmetres de les zones residencials, amb l'objectiu que puguin ser incorporades a la documentació d'aprovació definitiva del POUM. Els annexos completen aquesta descripció amb la documentació gràfica de la proposta

1.1. Context del projecte

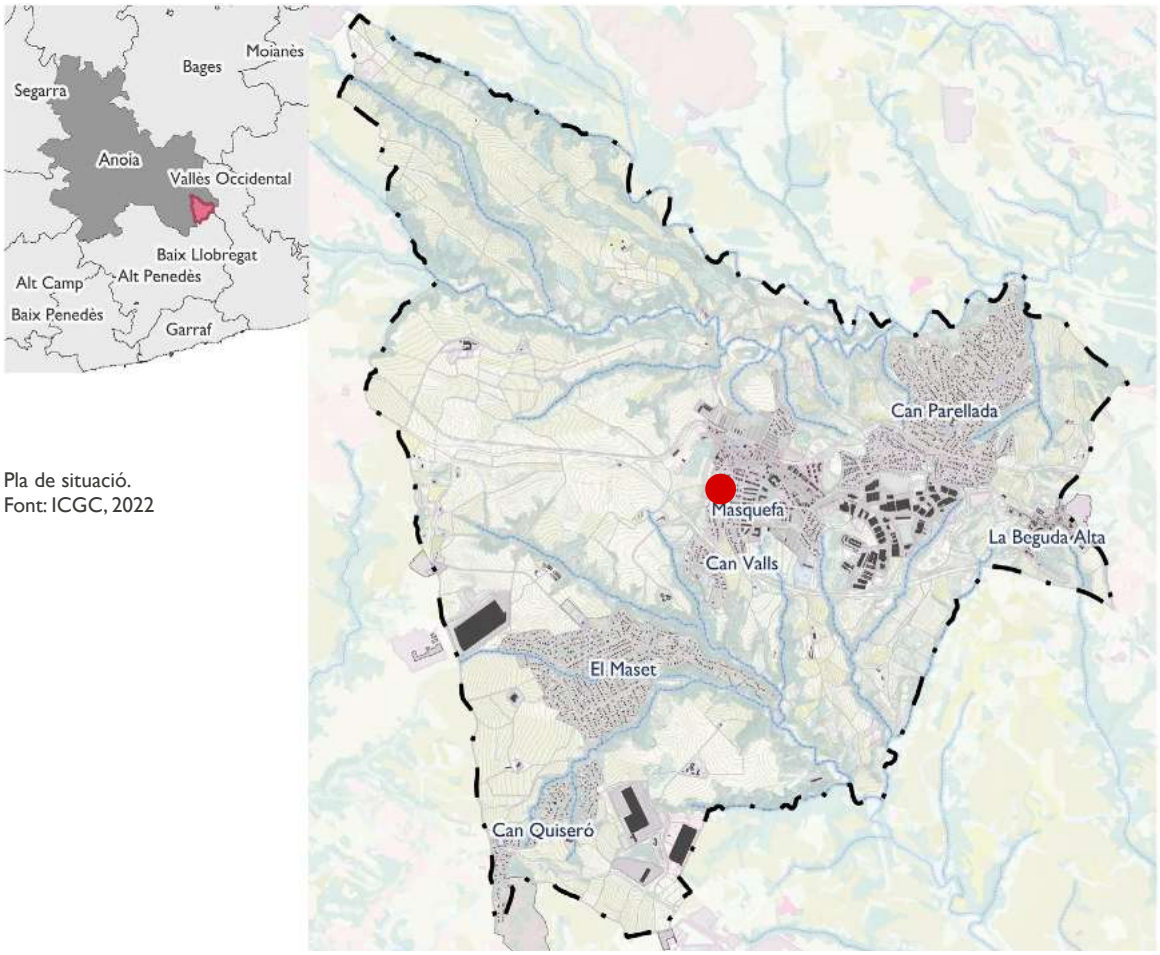
L'àmbit de la Fàbrica de Cartró se situa a la zona central del terme municipal de Masquefa, al sector sud-occidental del nucli urbà, confrontant amb el carrer de Sant Antoni i l'avinguda de la Línia, a uns 400 o 500 metres de la plaça de l'Ajuntament. Masquefa es troba a l'extrem oriental de la comarca de l'Anoia, al límit amb el Baix Llobregat i l'Alt Penedès, i la seva població (superior als 10.000 habitants) es reparteix entre el nucli principal, La Beguda Alta i les urbanitzacions de Can Valls, El Maset, Can Parellada i Can Quiseró, en un model territorial marcat per la dispersió i la baixa densitat.

Aquest model de creixement fragmentat és precisament un dels reptes que orienten les estratègies municipals. Tant el Marc Estratègic Masquefa 2030 com el POUM actualment en redacció aposten per reestructurar el teixit urbà existent, millorar-ne l'accessibilitat i la continuïtat, i generar un parc d'habitatge assequible avui gairebé inexistent al municipi. A aquestes necessitats s'hi sumen les detectades en matèria d'equipaments i la manca d'espais adequats per al teixit associatiu local.

En el context urbà proper, la fàbrica ocupa una posició d'articulació singular: es localitza al punt de trobada entre el nucli antic, l'eixample i els desenvolupaments de baixa densitat que donen pas als teixits de vora urbana. Es troba, a més, pròxima a l'estació dels FGC i la Fàbrica Rogelio Rojo. Aquesta centralitat, però, conviu avui amb una discontinuïtat rellevant. El recinte, tancat i de gran dimensió, genera una autèntica ferida en la trama urbana: interromp els recorreguts, acumula un desnivell important respecte del carrer de Sant Antoni i presenta unes condicions d'accessibilitat i de conservació que en limiten qualsevol evolució funcional.

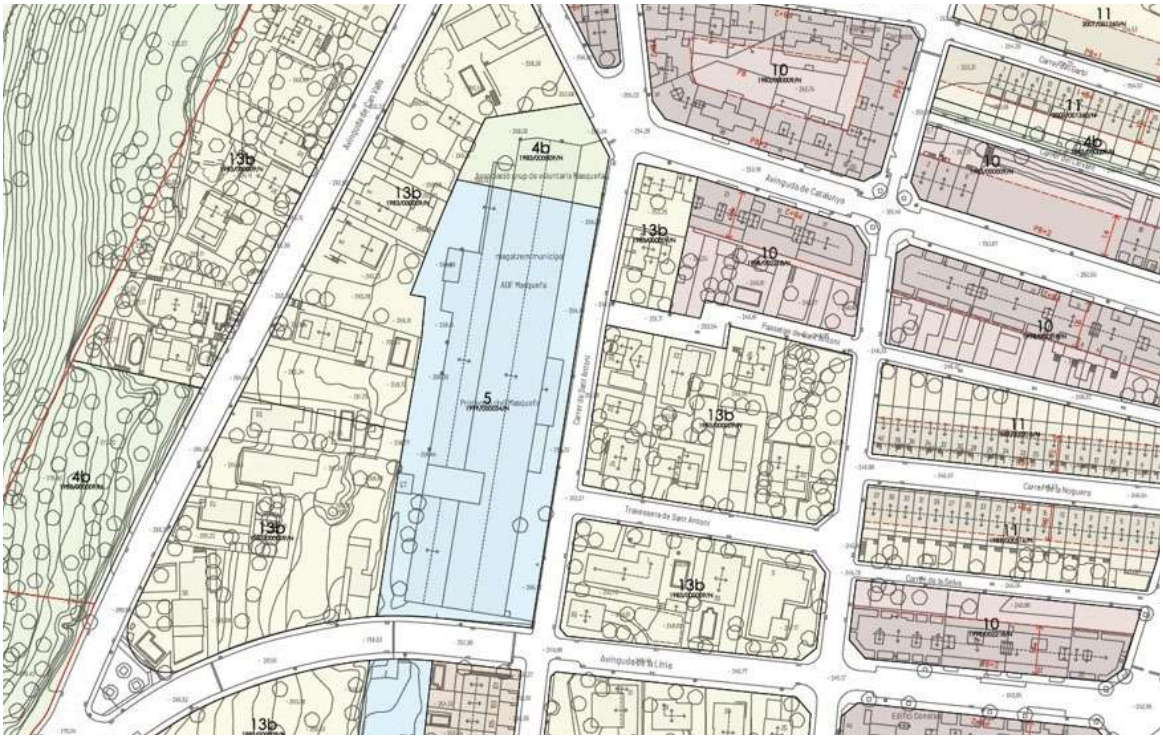


Vista aèria de la Fàbrica de Cartró
Font: Ortofoto ICGC, 2025



Pla de situació.
Font: ICGC, 2022

Localització de Masquefa i localització de la fàbrica de cartró dins del municipi.
Font: Equipa redactor a partir de dades de l'ICGC, 2025



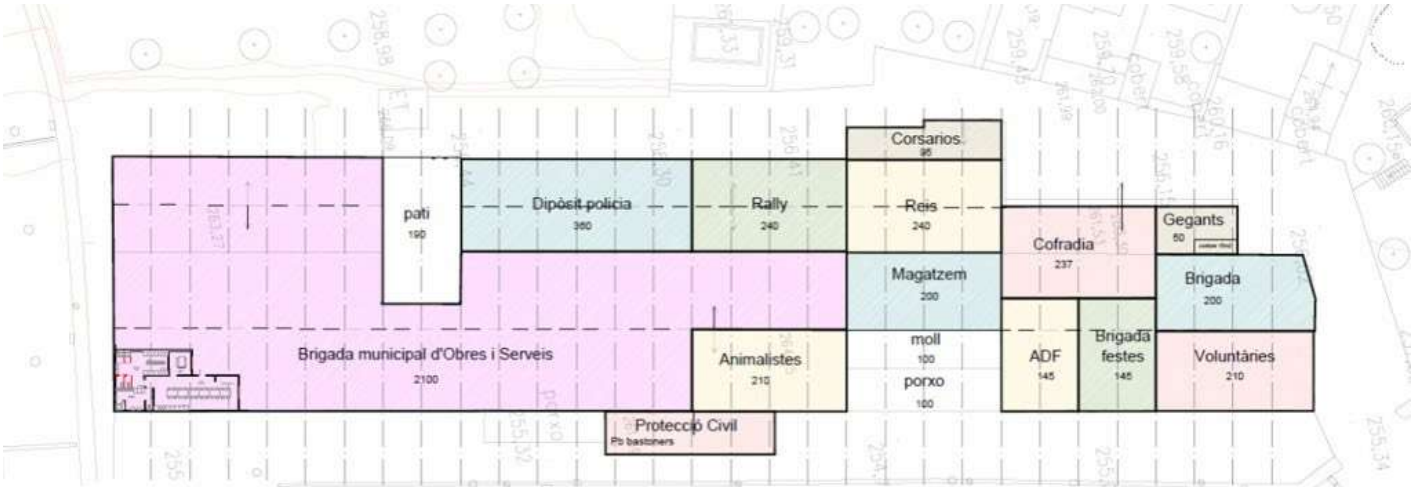
La Fàbrica de Cartró d'acord al Planejament Vigent.
Font: POUM Masquefa, 1986

El conjunt de la Fàbrica de Cartró ocupa una superfície total propera als 8.300 metres quadrats, dels quals poc menys de 5.000 estan coberts. L'edificació està formada per diversos volums afegits al llarg dels anys d'activitat, un espai que posteriorment s'ha fragmentat i compartimentat en unitats de dimensions molt diverses, gestionades mitjançant concessions a entitats i associacions locals.

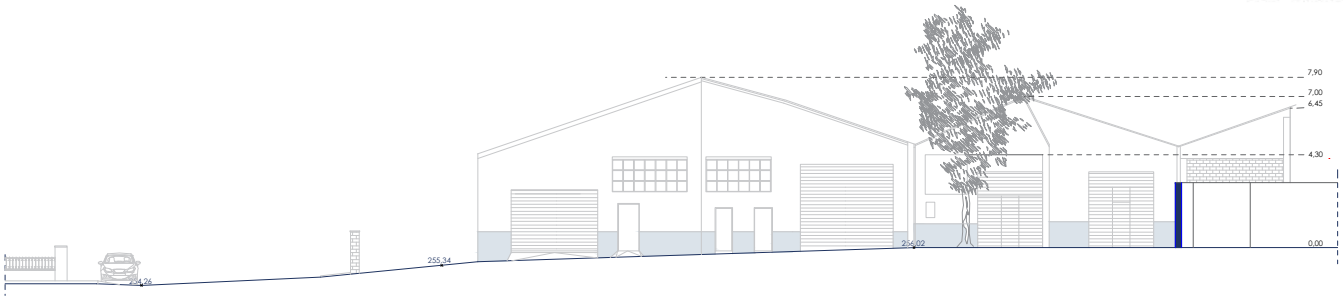
Cada unitat disposa d'accés independent des de l'esplanada exterior, sense connexió interna amb la resta d'espais. Aquesta configuració garanteix l'autonomia funcional de cada concessionari, però limita la generació de sinergies i de projectes compartits. Hi predominen els col·lectius de cultura popular i festiva (la colla de Geganters i Grallers, els Bastoners, la Confraria, les comissions de Reis) juntament amb entitats de voluntariat i emergències com Protecció Civil, l'ADF, les Voluntàries o els Animalistes, i amb usos logístics municipals: la Brigada Municipal d'Obres i Serveis, que ocupa amb diferència l'espai més gran, la Brigada de Festes i el dipòsit de la Policia Local. En conjunt, l'ús predominant és el d'emmagatzematge de material voluminós, amb necessitats freqüents de càrrega i descàrrega.

Quant a la qualitat física de l'espai, l'estat és marcadament heterogeni. Alguns locals s'han requalificat amb petites actuacions de millora del confort i la funcionalitat, mentre que d'altres no s'han reformat i no disposen ni de serveis higiènics. A escala del conjunt, persisteixen problemes de conservació de l'edificació i la presència d'elements de fibrociment que caldrà retirar

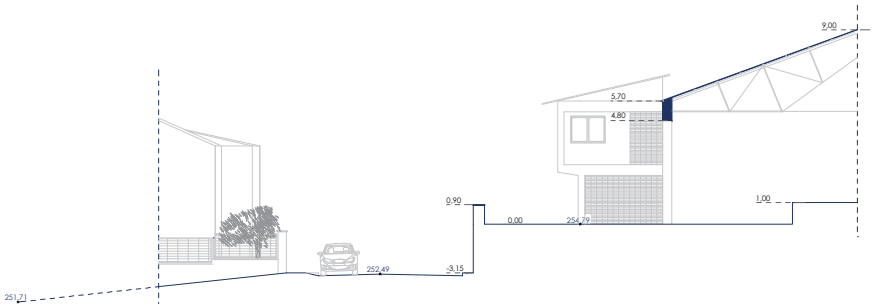
Pel que fa a la relació física amb l'entorn, l'element més determinant és la topografia. La fàbrica es va implantar sobre una plataforma anivellada en una zona de fort pendent, de manera que el desnivell respecte del carrer de Sant Antoni arriba als cinc metres en el seu punt més alt, especialment a la zona sud. Els carrers que envolten l'àmbit presenten seccions reduïdes, generalment inferiors als deu metres, amb voreres estretes i aparcament en línia, i el recinte s'hi relaciona mitjançant murs cecs de contenció.

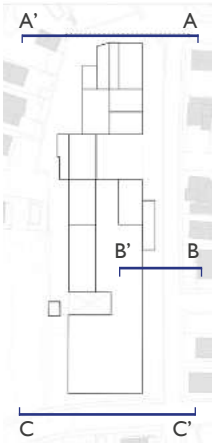


Usos actuals de la Fàbrica de Cartró
Font: Ajuntament de Masquefa, 2025

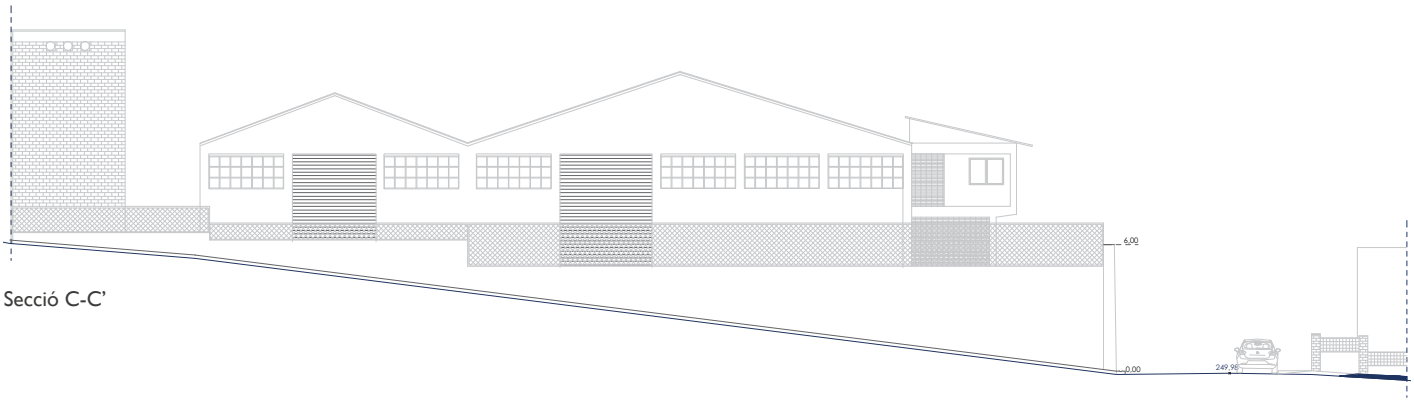


Secció A-A'





Secció B-B'



Secció C-C'

Seccions transversals de la situació actual de la Fàbrica de Cartró. D'amunt cap avall: façana Nord, Secció intermèdia, Façana Sud.
Font: Equip redactor





Façana Nord de la Fàbrica de Cartró i vista interior de l'espai de la brigada municipal
Font: Equip redactor, 2025

1.2. El procés del projecte

L'avantprojecte que recull aquest document és el resultat d'un procés de treball estructurat en fases successives, iniciat la tardor de 2025 i desenvolupat en coordinació contínua amb l'equip tècnic de l'Ajuntament de Masquefa, i en particular amb l'Oficina del Futur, espai de coordinació transversal responsable del seguiment dels projectes transformadors del Marc Estratègic Masquefa 2030.

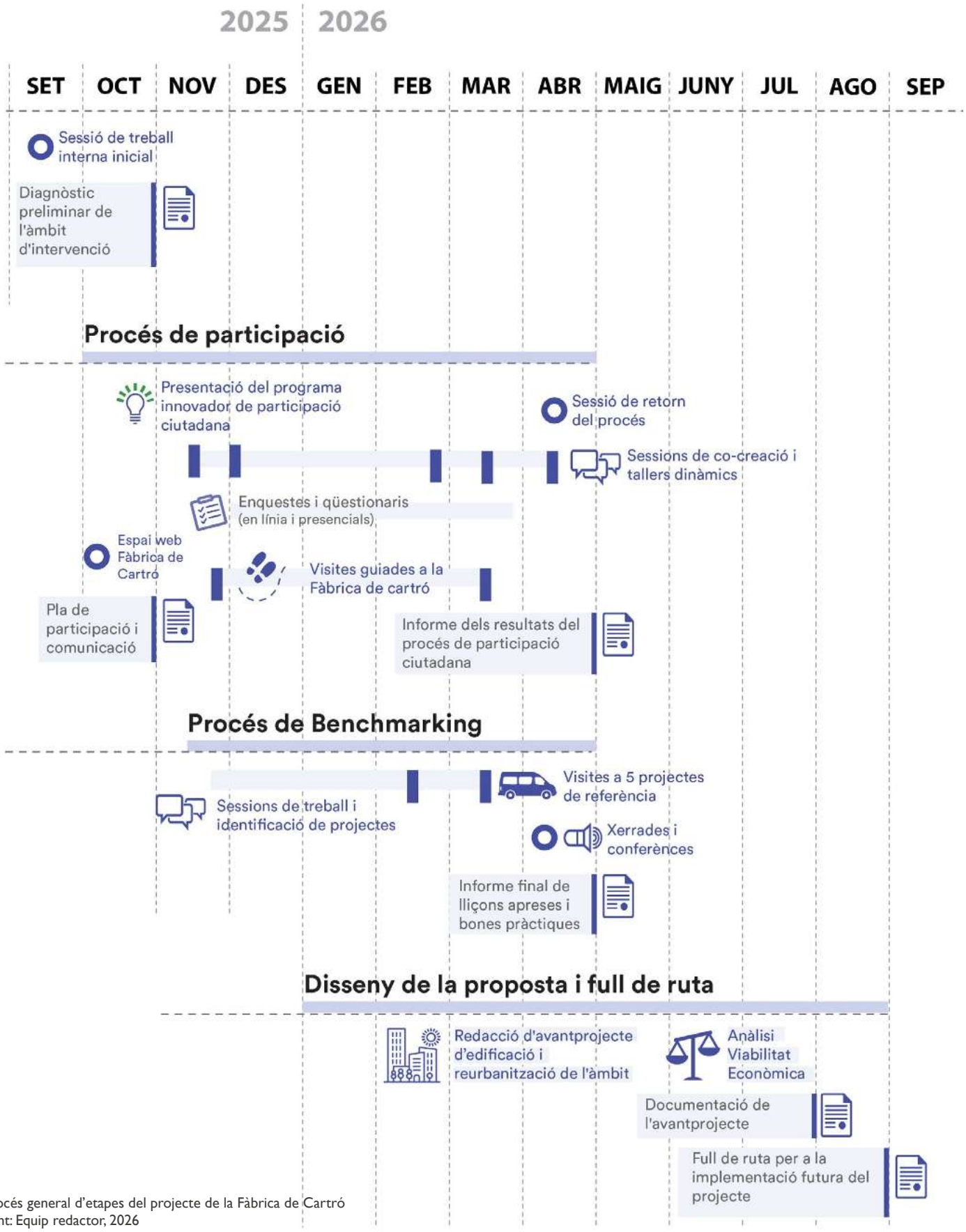
La primera fase va consistir en una anàlisi inicial de l'àmbit i del seu context. Es va revisar informació secundària (documents de planejament, el marc estratègic municipal i dades cartogràfiques i estadístiques), i es va complementar amb treball de camp i entrevistes a persones clau del municipi, atesa l'escassetat de fonts oficials sobre la història i el funcionament concret de la fàbrica. Aquesta fase va permetre caracteritzar el context territorial, històric i social de Masquefa, analitzar el teixit urbà des de diferents àmbits sectorials, aixecar els usos actuals de l'edifici i elaborar un mapa del teixit associatiu local. Els resultats es van recollir al document de Diagnosi Inicial.

En paral·lel es va desenvolupar el procés de participació ciutadana, articulat a partir d'un pla de participació i comunicació i d'un espai web específic del projecte. Entre l'octubre de 2025 i l'abril de 2026 es van celebrar sis sessions de treball, que van combinar visites guiades a l'interior de l'àmbit amb tallers de diagnòstic, definició d'usos i estratègies de viabilitat, incloent-hi una sessió adreçada específicament a la població jove i una sessió final de retorn de resultats. El procés es va completar amb un qüestionari comunitari, disponible en format físic i digital, que va permetre contrastar i quantificar les preferències expressades als tallers.

Simultàniament i en coordinació propera amb l'Oficina del Futur es va dur a terme un procés de benchmarking, orientat a ampliar la mirada del projecte mitjançant l'estudi comparat d'experiències rellevants. A partir de reunions tècniques es van definir cinc tipologies de referència i es van seleccionar conjuntament divuit projectes nacionals i internacionals. L'anàlisi documental es va complementar amb dues jornades de visites a casos propers, que van permetre conèixer de primera mà els espais i dialogar amb les entitats que els gestionen, i amb dues xerrades obertes a la ciutadania sobre models d'accés a l'habitatge assequible.

Els resultats d'aquestes tres fases s'han incorporat de manera integrada a la redacció del present avantprojecte i el procés es completarà amb un darrer document: un full de ruta per orientar la fase d'implementació. Aquest recollirà l'anàlisi de viabilitat econòmica amb dades més específiques sobre els costos de l'actuació i les possibles fonts de finançament, així com una proposta de fases futures.

Tota la documentació generada al llarg del procés és consultable a l'espai web del projecte: **https://masquefa.cat/fabrica-de-cartro/**



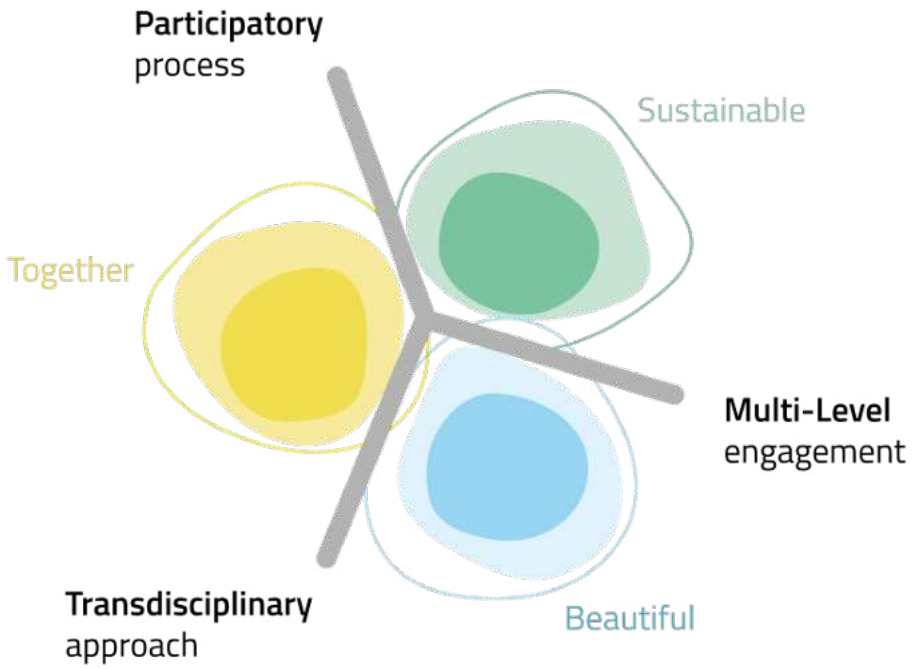
Procés general d'etapes del projecte de la Fàbrica de Cartró
Font: Equip redactor, 2026

1.3. La Nova Bauhaus Europea

La Fàbrica de Cartró es troba avui en una posició de gran potencial, en la confluència entre teixits residencials consolidats i zones en procés de transformació amb una centralitat tant física com simbòlica dins del municipi. La transformació d'aquest àmbit constitueix un projecte estratègic del municipi i té com a objectiu engegar un procés amb una visió integral, inclusiva i sostenible, i també redactar un full de ruta que orienti el conjunt de la Fàbrica de Cartró com a àmbit de regeneració urbana de Masquefa.

Els criteris urbanístics, ambientals, socials i paisatgístics que facin possible aquesta transformació estan alineats amb els principis de la Nova Bauhaus Europea:

- La proposta planteja un model d'urbanització sostenible i integrador, amb criteris ambientals i de sostenibilitat social.
- La metodologia participativa activa del procés amb els agents locals garanteix que el projecte sigui el resultat del debat públic i divers, amb la participació de moltes veus. Aquest procés és a més una llavors per impulsar una transformació cogestionada d'aquest àmbit.
- La proposta planteja la reinterpretació de la identitat de la fàbrica, mantenint elements per reivindicar el passat d'aquest àmbit, però generant una nova estètica entre l'existent i les noves necessitats del municipi.



Valors de la Nova Bauhaus Europea
Font: EIT Community



2. METODOLOGIA DE DISSENY

Aquest capítol explica la metodologia seguida per al disseny de l'avantprojecte, és a dir, el camí que porta des del coneixement acumulat durant les fases prèvies fins a les decisions concretes d'ordenació, volumetria i programa que es presenten al capítol següent.

El disseny d'un àmbit com el de la Fàbrica de Cartró no parteix d'una pàgina en blanc. Al contrari, respon a un conjunt de condicionants de naturalesa diversa: unes preexistències físiques i topogràfiques, unes necessitats socials expressades per la ciutadania, uns aprenentatges extrets d'altres experiències i uns límits normatius derivats del planejament. La metodologia adoptada consisteix precisament a fer explícits aquests condicionants, ordenar-los i posar-los en relació, de manera que cada decisió de projecte pugui traçar-se fins a la seva justificació.

Per aquest motiu, s'ha inclòs en aquest capítol un resum de les principals conclusions de les fases anteriors. No es tracta de reproduir íntegrament el contingut dels documents ja publicats, sinó de recuperar de manera selectiva aquelles conclusions que han resultat determinants per a la definició del disseny. Es prioritzen, doncs, els resultats amb una traducció espacial o programàtica directa, per damunt d'aquells de caràcter més general o metodològic.

El capítol s'estructura en tres apartats. El primer, Inputs per al disseny, sintetitza les aportacions de les tres línies de treball prèvies: les conclusions de l'anàlisi urbana inicial, i especialment les intencions de disseny urbà que se'n deriven; els resultats del procés de participació, organitzats segons el programa d'usos identificat; i els aprenentatges del procés de benchmarking, estructurats per les categories de casos estudiats.

El segon apartat, Paràmetres, estableix el punt de partida normatiu de la proposta. Masquefa es troba actualment en revisió del seu Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i l'àmbit de la Fàbrica de Cartró hi apareix delimitat com a sector de desenvolupament mitjançant un Pla de Millora Urbana. S'hi exposen les determinacions de la fitxa corresponent en la documentació d'aprovació inicial, que constitueixen el marc de referència sobre el qual s'ha treballat.

El tercer apartat, Escenaris inicials, presenta les dues alternatives d'ordenació explorades a partir dels inputs i els paràmetres anteriors, així com les reflexions compartides amb l'Ajuntament que han portat a seleccionar-ne una i a orientar-ne el desenvolupament posterior.

3. Fotografies aèries històriques Font: ICGC.

2.1. Inputs per al disseny

Anàlisi urbana

L'anàlisi inicial va sintetitzar la lectura de l'àmbit en una matriu DAFO que continua sent vigent com a marc de referència per al disseny.

Entre les fortaleses destaca, en primer lloc, la posició estratègica de la fàbrica dins del teixit urbà, en un punt d'articulació entre el nucli antic, l'eixample i els desenvolupaments de baixa densitat, i a prop de l'estació dels FGC. A aquesta condició s'hi suma el fet que bona part dels espais continuen en ús i parcialment rehabilitats, i sobretot l'existència d'un teixit associatiu local dinàmic i compromès, avui ja vinculat a l'àmbit.

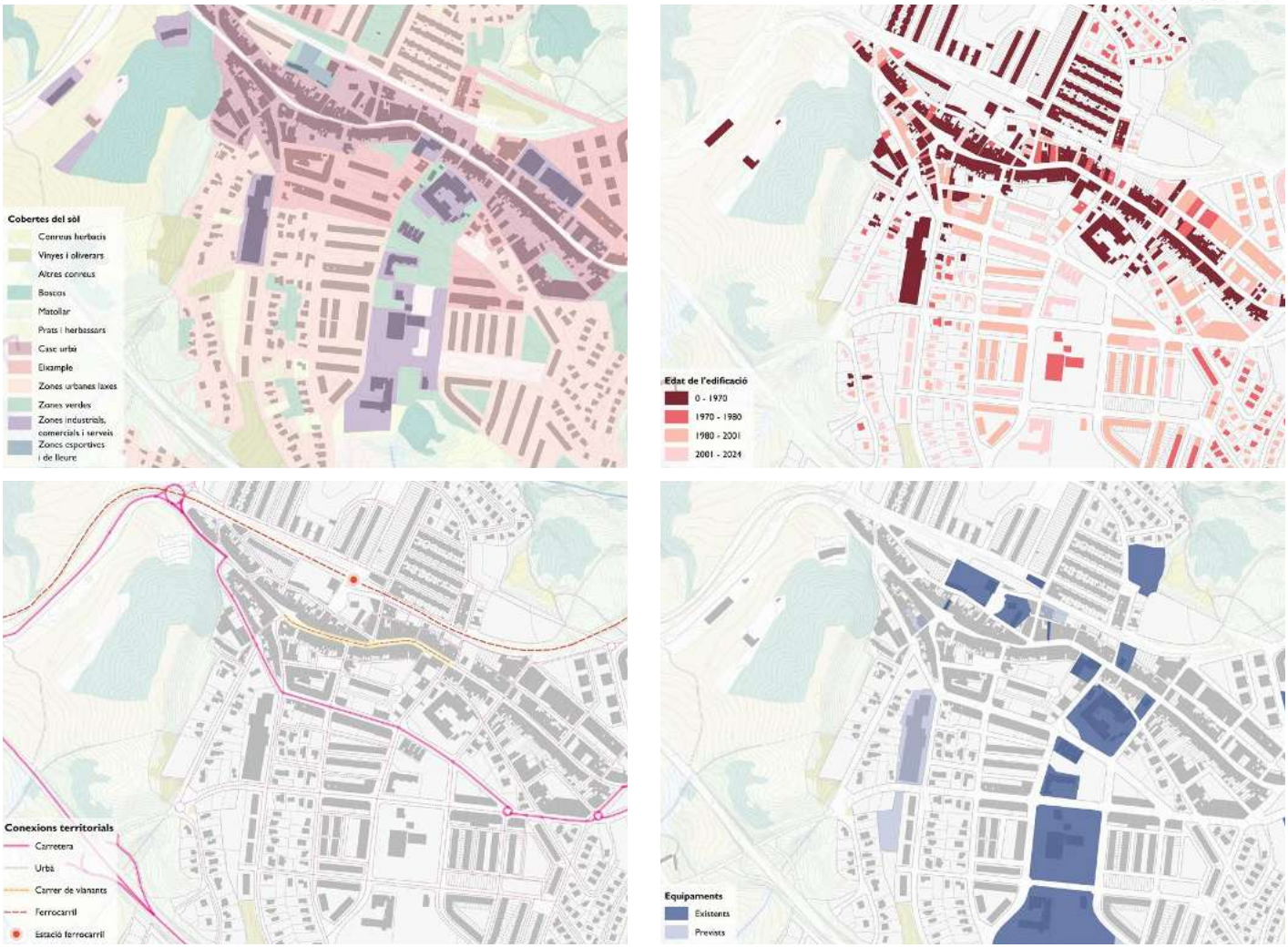
Les debilitats identificades són fonamentalment de caràcter físic: un nivell d'accessibilitat limitat i un fort desnivell que genera discontinuïtats amb l'entorn; problemes de conservació de l'edificació i presència d'elements contaminants, com el fibrociment i el dipòsit d'aigua; i una gran heterogeneïtat dels volums edificats, acompanyada d'una compartimentació interior que separa activitats i impideix sinèrgies.

Pel que fa a les oportunitats, l'anàlisi assenyala la possibilitat d'integrar l'àmbit al teixit urbà connectant-lo amb la resta d'equipaments i fomentant les formes lentes de mobilitat; la flexibilitat que ofereix la redacció del POUM per redefinir els usos de l'àrea de transformació; i el potencial de la col·laboració amb les entitats locals per dinamitzar l'espai i reforçar el sentit de comunitat.

Finalment, les amenaces apunten al deteriorament continuat del recinte per exposició ambiental o vandalisme, al risc que la complexitat i el cost elevat de la rehabilitació comprometin la viabilitat de l'operació, i a la dificultat de coordinar els diferents agents i generar dinàmiques comunes.

D'aquesta lectura se'n deriven cinc intencions que han orientat el disseny urbà de la proposta.

- Assegurar la continuïtat física de l'àmbit, curant la ferida urbana que el recinte genera avui en la trama de Masquefa i restituint la permeabilitat entre els teixits que separa.
- Generar una centralitat al nord de l'àmbit, que connecti amb el centre de la vila aprofitant que en aquest extrem no hi ha desnivell i la continuïtat física és immediata.
- Generar una segona centralitat al sud, de caràcter més de barri, lligada a l'espai públic i a la infància, amb zones de joc i espais d'estada.
- Aprofitar l'oportunitat de connexió amb la xarxa d'equipaments existents, de manera que l'àmbit no funcioni de manera aïllada sinó com una peça més del sistema d'equipaments i recorreguts cívics del municipi.
- Transversal a totes les anteriors: millorar la relació de nivells i l'accessibilitat del conjunt, resolent el desnivell amb el carrer de Sant Antoni com a element de projecte i no com a limitació.



Anàlisi Inicial del context de la Fàbrica de Cartró (de l'esquerra cap a la dreta i d'amunt a vall: Cobertes del sòl, edat de l'edificació, connexions territorials i equipaments existents)
Font: **Equip redactor, 2025**



Intencions urbanes inicials a partir de l'anàlisi del context. Font: Equip redactor, 2026

Procés de participació

El procés de participació ciutadana es va desenvolupar entre l'octubre de 2025 i l'abril de 2026 mitjançant tres eines complementàries: sis sessions de treball presencials, dues visites guiades a l'interior de l'àmbit i un qüestionari comunitari obert, disponible en format físic i digital. Les cinc sessions de taller van reunir 90 persones diferents, amb un total de 113 assistències, mentre que el qüestionari va recollir 259 respostes, xifra que representa aproximadament un 3% de la població major de 16 anys del municipi. La participació va assolir una pràctica paritat de gènere i va abastar totes les franges d'edat, amb un pes destacat dels grups de 46 a 65 anys i de més de 65. Una de les sessions es va adreçar específicament a la població jove, i una altra a les entitats actualment ubicades a la fàbrica. Un terç de les persones enquestades forma part d'alguna associació o entitat local. Les aportacions recollides es poden ordenar en quatre grans blocs, que configuren el programa d'usos de referència per al disseny.

- **Espai per a entitats:** La manca d'espais comunitaris és la problemàtica més citada del conjunt del procés. La demanda es concreta en un equipament de referència municipal, formulat com a hotel d'entitats o centre cívic compartit, que combini espais de reunió propis per a les associacions amb espais comuns oberts a la ciutadania. Es reclamen especialment tallers culturals i artístics, sales polivalents i espais per a formació i capacitació. Atès l'ús actual de la fàbrica, cal preveure també espais de magatzematge ordenats i compartits i garantir la possibilitat de càrrega i descàrrega per a les entitats. El model desitjat és polivalent, flexible i explícitament intergeneracional, capaç de superar la fragmentació actual de l'oferta.

- **Habitatge:** L'accés a l'habitatge apareix com una preocupació transversal a totes les franges d'edat, fins i tot entre qui no la pateix directament. Es constata la necessitat d'habitatge de protecció oficial, però la demanda es concreta sobretot en col·lectius específics: joventut, persones en situació de vulnerabilitat i gent gran, amb solucions adaptades a les seves necessitats. Es planteja explorar models alternatius al mercat lliure (cooperatives en cessió d'ús, lloguer social o habitatge dotacional), així com fórmules que combinin l'habitatge amb altres usos.

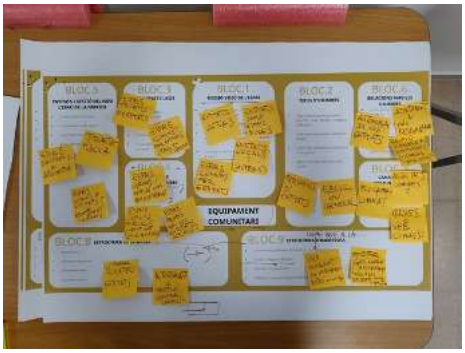
- **Espais oberts:** Es demana incorporar espais oberts de qualitat que complementin els usos interiors. Els criteris més repetits són l'ombra i el confort tèrmic, l'accessibilitat universal i la seguretat. Es reclamen espais de trobada per a la zona residencial, espais de caràcter familiar, zones de joc infantil i espais adequats per a activitats de gent gran, entesos també com una eina per combatre la soledat no desitjada. Es subratlla la necessitat de connectar interior i exterior generant continuïtats i permeabilitat.

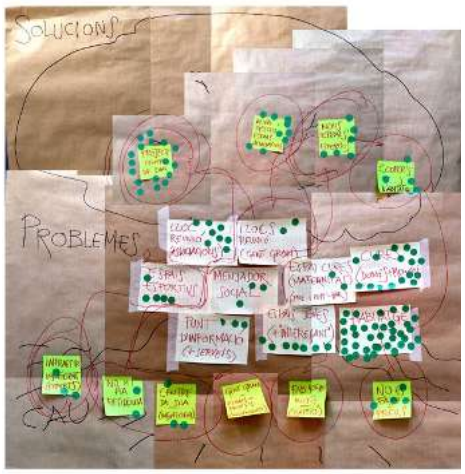
- **Identitat i patrimoni:** Moltes respostes del qüestionari estaven d'acord amb conservar elements de la fàbrica, amb la façana i l'estructura com a elements més citats. Hi ha, però, posicions contraposades: una part de la ciutadania qüestiona el valor arquitectònic del conjunt i el seu estat de conservació. Aquest contrast orienta l'encàrrec cap a avaluar la viabilitat de mantenir elements identitaris significatius sense condicionar la transformació.




















Sessions, activitats, visites, tallers i resultats del procés de participació de la Fàbrica de Cartró
Font: **Equip redactor, 2026**

Benchmarking

L'anàlisi comparada dels divuit casos seleccionats permet extreure aprenentatges específics per a les cinc categories estudiades.

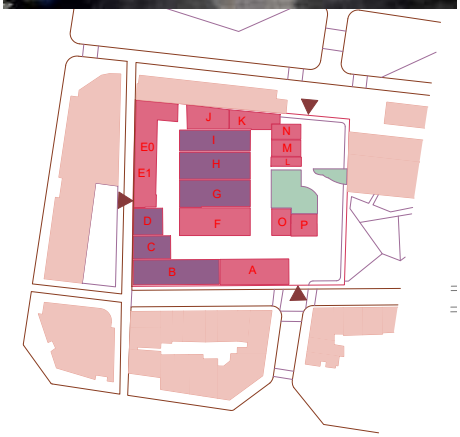
La reconversió d'edificis industrials demostra que és possible mantenir, totalment o parcialment, l'estructura original i generar alhora espais amplis i flexibles. Els casos de Montevideo evidencien el paper actiu de l'administració, que assumeix la gestió en col·laboració amb entitats locals encarregades de la programació, mentre que La CIBA mostra un model més orientat a una política pública concreta. Pel que fa als models de gestió col·laborativa, Can Batlló posa en valor la implicació ciutadana no només en la definició dels usos, sinó també en la gestió, com a condició per garantir la sostenibilitat del model i el vincle amb l'espai. Palo Alto, per la seva banda, exemplifica una transformació per fases successives, adaptable a diferents fonts de finançament, amb un model publicoprivat que en reforça la viabilitat econòmica.

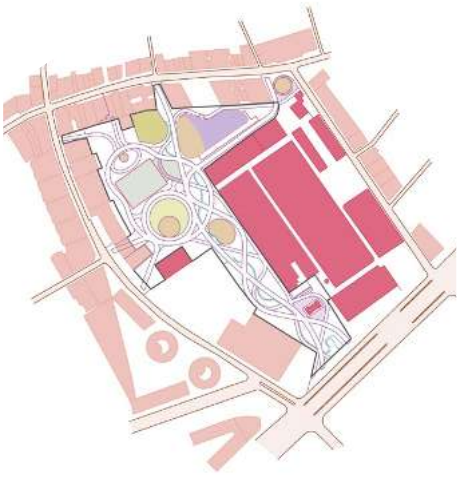
Pel que fa a la renovació urbana i l'espai obert accessible, cal actuar no només sobre els grans espais públics, sinó també sobre la xarxa viària, mitjançant intervencions de diferent escala emmarcades en una visió estratègica compartida. Les places El Sol i Herriko, especialment, mostren com convertir el desnivell en element de projecte per cosir fractures urbanes. Malgrat de Mar és un exemple clar de la necessitat de canviar la gestió i implementació del verd per adaptar-nos al canvi climàtic. Finalment, la implementació d'habitatges aporta elements recurrents: plantes baixes actives, espais comuns i terrasses o horts compartits, i models no especulatius de cessió d'ús sobre sòl públic.

			Edificis industrials	Gestió col·lab.	Renovació urbana	Espai obert	Habitatges	VISITA
1	Espacio Modelo	Montevideo	X					
2	Las Pioneras	Montevideo	X	X				
3	La CIBA	Sta Coloma Gramenet	X	X				
4	Can Batlló	Barcelona	X	X		X		SÍ
5	Palo Alto	Barcelona	X	X				SÍ
6	Rambla Modolell	Viladecans			X	X		SÍ
7	Parc Montornès Nord	Montornès				X		
8	Espai de Matacavalls	Hospitalet de Llobregat				X		
9	Xarxa espais públics	Malgrat de Mar				X		SÍ
10	Acces_SOS	Malgrat de Mar				X		SÍ
11	Plaza El Sol	Sestao				X		
12	Herriko Plaça	Mallabia				X		
13	Bruz Utopia	Bruz, França			X		X	
14	Playa Vías	Donostia			X			
15	La Borda	Barcelona		X			X	SÍ
16	El Cairó	Granollers					X	
17	Can 70	Barcelona		X			X	
18	La Xicoira	Olesa de Montserrat		X			X	SÍ









Projectes de referència estudiats y visitats durant el procés de Benchmarking. En aquesta pàgina: La Modelo i Pioneras (Uruguay), Palo Alto (Barcelona), estratègia d'espais públics a Malgrat de Mar, la CIBA (Santa Coloma de Gramenet), La Borda i Can Batlló (Barcelona)
Font: **Equip redactor, 2026**

2.2. Paràmetres

Masquefa es troba actualment en procés de revisió del seu planejament general. El nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, redactat després de l'Avanç publicat el desembre de 2022, ha estat sotmès a aprovació inicial el febrer de 2026. Aquesta circumstància és determinant per entendre l'abast del present avantprojecte: el document no es limita a proposar una ordenació per a l'àmbit, sinó que es planteja explícitament com una eina per redefinir-ne els paràmetres urbanístics en el trànsit cap a l'aprovació definitiva del POUM.

Aquesta és, de fet, una de les aportacions més rellevants del procés. La fitxa del sector redactada per a l'aprovació inicial es va elaborar amb anterioritat als resultats del procés de participació ciutadana i del procés de benchmarking. El treball desenvolupat durant els darrers mesos ha permès identificar necessitats, prioritats i models de referència que no estaven disponibles en aquell moment, i que en alguns aspectes divergeixen de les determinacions inicialment previstes. Que aquest coneixement pugui incorporar-se efectivament al planejament és, precisament, la condició que dona sentit a tot el procés: la participació ciutadana només és plenament legítima si té capacitat real de modificar el plantejament de partida. Les recomanacions recollides al capítol de conclusions d'aquest document s'orienten en aquesta direcció.

En la documentació d'aprovació inicial, l'àmbit de la Fàbrica de Cartró apareix delimitat com a sector PMU3, classificat com a sòl urbà no consolidat, amb una superfície de 8.340,15 m² confrontant amb el carrer de Sant Antoni i l'avinguda de la Línia. El seu desenvolupament es remet a un planejament derivat (un Pla de Millora Urbana), i es preveu que s'executi durant el segon sexenni de vigència del POUM.

La fitxa fixa com a objectius desenvolupar el sector en relació amb usos comunitaris i reservar-ne una part per al desenvolupament residencial protegit, amb una ordenació coherent amb les propostes formulades des de l'Ajuntament.

Pel que fa a les condicions d'ordenació, l'ús global del sector és el residencial, i s'estableixen com a usos específics admesos els determinats per a les zones residencials (clau R). Les reserves mínimes de sòl públic se situen en el 15,39% de la superfície de l'àmbit (un 10% per a espais lliures i zones verdes, un 5% per a equipaments i un 0,39% per a serveis tècnics), de manera que el sòl d'aprofitament privat pot arribar al màxim de 84,61%. L'edificabilitat màxima total és de 5.225 m², íntegrament destinats a habitatge de protecció oficial en règim de lloguer, amb un màxim de 61 habitatges. El quadre de la pàgina següent recull aquests percentatges i superfícies de manera detallada, juntament amb la reproducció de la fitxa completa.

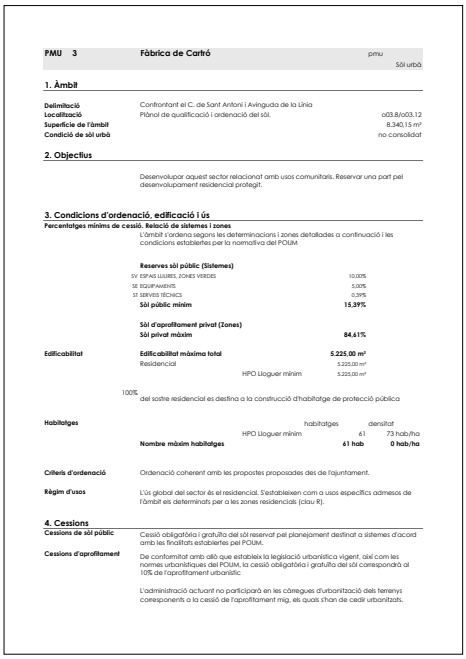
Quant a la gestió i execució, s'estableix el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Els costos d'urbanització del sistema viari i dels espais lliures, així com els de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors i les infraestructures de sanejament necessàries, recauen sobre els propietaris inclosos a l'àmbit. Les característiques concretes d'aquestes obres es definiran mitjançant un Projecte d'urbanització.

Finalment, la fitxa regula el règim transitori. Els usos actuals es podran mantenir mentre no es tramiti el planejament derivat, en condició d'ús disconforme i admetent-hi únicament les obres mínimes exigides per la legislació sectorial. A partir de l'aprovació del planejament derivat, aquests usos quedaran fora d'ordenació i els canvis d'ús només podran autoritzar-se com a usos provisionals en els supòsits de l'article 53.3 del TRLU.

	Clau	Superfície (m2)	Percentatge del sòl (%)				
RESERVES SÒL PÚBLIC (SISTEMES)		**1.283,55**	**15,39%**				
Zones verdes i espais lliures	SV	834,02	10,00%				
Equipament	SE	417,01	5,00%				
Serveis Tècnics	ST	32,52	0,39%				
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT (ZONES)		**7.056,60**	**84,61%**	**Edficabilitat màxima**	**HPO lloguer mínim**	**Habitatges**	**Densitat**
Residencial	R	7.056,60	84,61%	5.225	5.225	61	73 hab/ha
TOTAL		**8.340,15**	**100,00%**				

Quadre de percentatges de cessió mínims establerts per a l'àmbit del Pla de Millora Urbana de la Fàbrica de Cartró en la documentació d'aprovació inicial del POUM en redacció de Masquefa
Font: Ajuntament de Masquefa, 2026





PMU 3 **Fàbrica de Cartró** pmu

Sòl urbà

1. Àmbit

Delimitació Confrontant el C. de Sant Antoni i Avinguda de la Línia
Localització Plànol de qualificació i ordenació del sòl. o03.8/o03.12
Superfície de l'àmbit 8.340,15 m²
Condició de sòl urbà no consolidat

2. Objectius

Desenvolupar aquest sector relacionat amb usos comunitaris. Reservar una part pel desenvolupament residencial protegit.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

L'àmbit s'ordena segons les determinacions i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM

Reserves sòl públic (Sistemes)

SV ESPAIS LLIURES, ZONES VERDES 10,00%
SE EQUIPAMENTS 5,00%
ST SERVEIS TÈCNICS 0,39%
Sòl públic mínim **15,39%**

Sòl d'aprofitament privat (Zones)
Sòl privat màxim **84,61%**

Edificabilitat **Edificabilitat màxima total** **5.225,00 m²**
Residencial 5.225,00 m²
HPO Lloguer mínim 5.225,00 m²

100% del sostre residencial es destina a la construcció d'habitatge de protecció pública

Habitatges habitatges densitat
HPO Lloguer mínim 61 73 hab/ha
Nombre màxim habitatges **61 hab** **0 hab/ha**

Criteris d'ordenació Ordenació coherent amb les propostes proposades des de l'ajuntament.

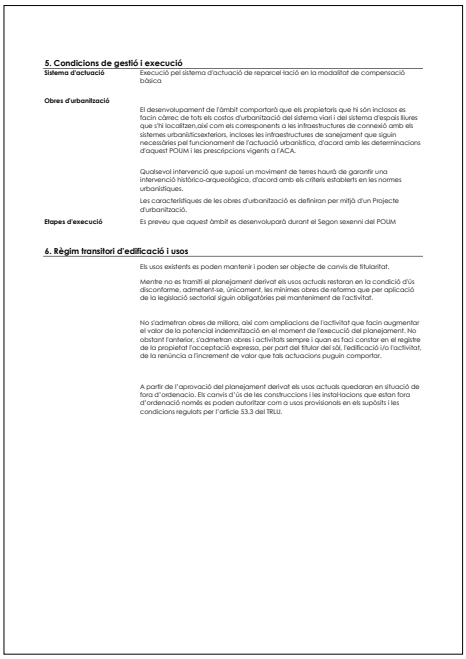
Règim d'usos L'ús global del sector és el residencial. S'estableixen com a usos específics admesos de l'àmbit els determinats per a les zones residencials (clau R).

4. Cessions

Cessions de sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.

Cessions d'aprofitament De conformitat amb allò que estableix la legislació urbanística vigent, així com les normes urbanístiques del POUM, la cessió obligatòria i gratuïta del sòl correspondrà al 10% de l'aprofitament urbanístic

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a la cessió de l'aprofitament mig, els quals shan de cedir urbanitzats.



5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació Execució pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Obres d'urbanització

El desenvolupament de l'àmbit comportarà que els propietaris que hi són inclosos es facin càrrec de tots els costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures que s'hi localitzen,així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanitzsexteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM i les prescripcions vigents a l'ACA.

Qualsevol intervenció que suposi un moviment de terres haurà de garantir una intervenció històrico-arqueològica, d'acord amb els criteris establerts en les normes urbanístiques.

Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Etapes d'execució Es preveu que aquest àmbit es desenvoluparà durant el Segon sexenni del POUM

6. Règim transitori d'edificació i usos

Els usos existents es poden mantenir i poden ser objecte de canvis de titularitat.

Mentre no es tramiti el planejament derivat els usos actuals restaran en la condició d'ús disconforme, admetent-se, únicament, les mínimes obres de reforma que per aplicació de la legislació sectorial siguin obligatòries pel manteniment de l'activitat.

No s'admetran obres de millora, així com ampliacions de l'activitat que facin augmentar el valor de la potencial indemnització en el moment de l'execució del planejament. No obstant l'anteior, s'admetran obres i activitats sempre i quan es faci constar en el registre de la propietat l'acceptació expresa, per part del titular del sòl, l'edificació i/o l'activitat, de la renúncia a l'incrament de valor que tals actuacions puguin comportar.

A partir de l'aprovació del planejament derivat els usos actuals quedaran en situació de fora d'ordenació. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació només es podan autoritzar com a usos provisionals en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3 del TRLU.

Fitxa PMU3 per a l'àmbit del Pla de Millora Urbana de la Fàbrica de Cartró definida en la documentació d'aprovació inicial del POUM en redacció de Masquefa
Font: Ajuntament de Masquefa, 2026

2.3. Escenaris inicials

Un cop identificats els inputs de disseny i els paràmetres urbanístics de partida, el treball de projecte es va iniciar amb l'exploració de dos escenaris d'ordenació alternatius per posar sobre la taula dues maneres substancialment diferents d'organitzar els usos proposats i poder-ne discutir les implicacions abans de fixar cap decisió:

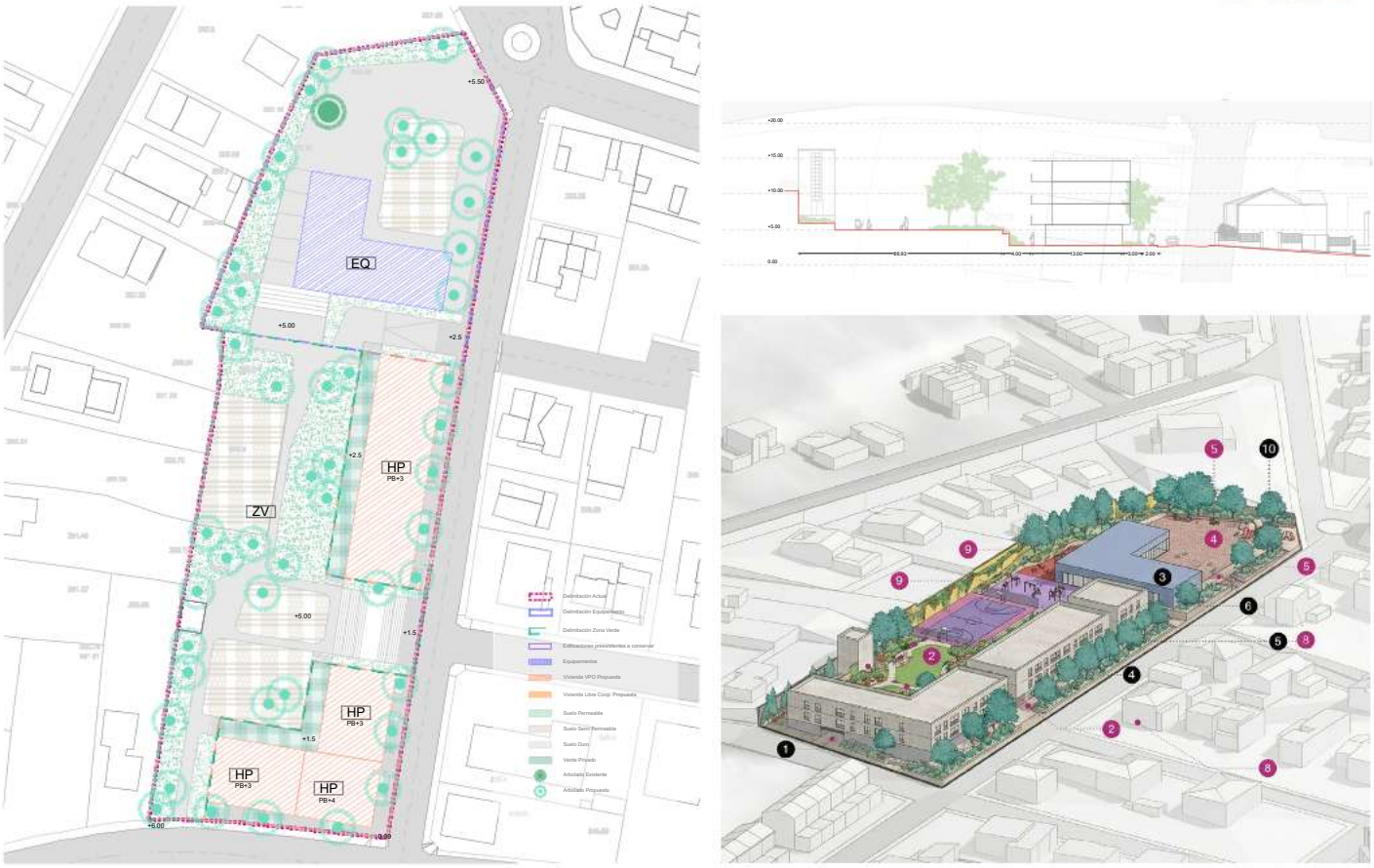
- **Escenari 1.** El primer escenari plantejava utilitzar l'edificació residencial com a element per salvar el desnivell existent entre la plataforma de la fàbrica i el carrer de Sant Antoni. Els volums d'habitatge es disposaven al llarg de la vora est de la parcel·la, formant un front pràcticament continu que assumia la funció de contenció topogràfica, mentre que l'espai públic se situava al darrere, a la cota superior. L'equipament comunitari es resolia amb una edificació de nova planta a la zona nord de l'àmbit, on la continuïtat física amb la trama urbana és immediata, actuant com a peça de connexió amb el centre de la vila.
- **Escenari 2.** El segon escenari invertia aquesta lògica. L'habitatge es retirava cap a l'interior de la parcel·la i l'espai públic passava a ocupar la franja en contacte amb el carrer de Sant Antoni, de manera que el sistema d'espais lliures esdevenia l'element de relació entre l'àmbit i el teixit residencial confrontant. L'equipament comunitari es resolia mitjançant el reaprofitament parcial de l'edifici actual de la fàbrica, incorporant la preexistència com a material de projecte. Aquest escenari obria també la porta a diversificar els models de promoció residencial, incorporant fórmules alternatives al costat de l'habitatge protegit i el lliure.

	Clau	Fitxa POUM	Escenari 1	Escenari 2
RESERVES SÒL PÚBLIC (SISTEMES)		**15,39%**	**79,65%**	**79,25%**
Zones verdes i espais lliures	SV	10,00%	41,48%	44,92%
Equipament	SE	5,00%	37,78%	33,94%
Serveis Tècnics	ST	0,39%	0,39%	0,39%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT (ZONES)		**84,61%**	**20,35%**	**20,75%**
Residencial	R	84,61%	20,35%	20,75%
TOTAL		**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Quadre comparatiu de superfícies dels dos escenaris inicials d'ordenació amb la fitxa del POUM en Aprovació Inicial
Font: Equip redactor, 2026

El quadre comparatiu adjunt permet llegir les implicacions quantitatives de cada opció comparades amb la distribució de superfícies mínimes i màximes establertes en l'aprovació inicial. A partir d'una sessió de contrast amb l'equip de l'Ajuntament, es va identificar l'escenari 2 com la millor opció de partida i es van acordar quatre orientacions per al desenvolupament posterior del disseny:

- Consolidar l'espai públic com a element connector de l'àmbit amb el carrer.
- Incorporar el carrer de Sant Antoni dins de l'àmbit de disseny.
- Treballar amb més intensitat els volums residencials, evitant el front continu i generant relacions diverses amb el carrer al llarg del recorregut.
- Garantir una superfície de sòl i de sostre construït d'equipament suficient per acollir les associacions que actualment fan servir la fàbrica.



Escenari 01 d'ordenació de la proposta comaprtit amb l'Ajuntament a l'abril de 2026
Font: Equip redactor



Escenari 02 d'ordenació de la proposta comaprtit amb l'Ajuntament a l'abril de 2026
Font: Equip redactor

3. PROPOSTA DE DISSENY

Aquest capítol presenta la proposta de disseny per a l'àmbit de la Fàbrica de Cartró. Si el capítol anterior explicava d'on parteix el projecte (què diu l'anàlisi, què demana la ciutadania, què aporten les experiències estudiades i quins límits fixa el planejament), aquest n'exposa el resultat: una ordenació concreta, amb una parcel·lació, una distribució d'usos, unes volumetries i un sistema d'espais lliures definits.

Cal recordar que es tracta d'un avantprojecte. El seu nivell de definició permet fixar la posició i la dimensió de les peces, les relacions entre elles i el programa que acullen, però no entra en la resolució constructiva ni en el detall arquitectònic, que correspondran a fases posteriors de redacció de projecte.

El capítol s'organitza en cinc apartats que van de l'escala general al detall. El primer, d'ordenació general, presenta la proposta en conjunt: la parcel·lació resultant, el repartiment de superfícies entre sistemes i zones, i les intencions de projecte que expliquen aquesta organització. El segon desenvolupa la proposta d'urbanització i espai públic, entesa com l'element que cus l'àmbit amb el seu entorn. El tercer i el quart descriuen l'edificació proposada per a l'equipament comunitari i per als habitatges, respectivament. El cinquè recull el quadre de superfícies i en fa la lectura, incloent-hi els reptes que la proposta planteja respecte dels paràmetres vigents.

Totes les descripcions d'aquest capítol es complementen amb l'annex 01 de plànols, on es recullen les planimetries completes amb cotes i referències. Els textos i les imatges que segueixen s'orienten a explicar els criteris i les decisions de projecte; per a qualsevol comprovació dimensional o mesura detallada cal remetre's a la documentació gràfica annexa, que constitueix la referència tècnica de la proposta.

Finalment, convé advertir que aquest document no incorpora els càlculs econòmics de l'actuació. L'estimació de costos d'enderroc, rehabilitació, edificació i urbanització, l'anàlisi de viabilitat i la identificació de les possibles fonts de finançament es desenvoluparan amb més detall al document de full de ruta que completarà el procés. Les decisions de disseny que s'exposen a continuació sí que han estat preses tenint present la seva viabilitat, i aquesta consideració s'explicita quan resulta determinant per entendre l'ordenació proposada.

3.1. Ordenació general de l'àmbit

L'ordenació proposada divideix l'àmbit en vuit parcel·les: una destinada a equipament, tres a habitatge, una a espai obert, una a serveis tècnics i dues de viari bàsic que faciliten l'accés als aparcaments soterrats. Aquesta distribució es tradueix en un repartiment de superfícies clarament favorable als sistemes, que ocupen 5.159,95 m², el 61,87% de l'àmbit. D'aquests, 2.743,56 m² corresponen a zones verdes i espais lliures (32,90%) i 2.279,73 m² a equipament (27,33%), als quals se sumen el viari bàsic i els serveis tècnics. El sòl d'aprofitament privat es redueix a 3.180,20 m², el 38,13% de la superfície total, repartit entre les tres parcel·les residencials.

L'ordenació respon a tres intencions.

- Una centralitat al nord, vinculada al nou equipament. L'equipament comunitari aprofita part de l'estructura existent de la fàbrica de cartró i la converteix en un contenidor cultural i cívic. La seva inserció urbana es resol mitjançant l'espai lliure exterior que l'envolta, concebut en relació directa amb les activitats que s'hi desenvoluparan i amb l'accessibilitat universal garantida des del carrer.
- Tres parcel·les d'habitatge a la part posterior de l'àmbit. Se situen amb prou separació respecte dels habitatges unifamiliars existents, amb zones de jardí privat en el contacte —per a les quals caldrà estudiar si l'accés és estrictament privat o s'hi estableix alguna servitud—, i superen puntualment l'alçada actual de la fàbrica. Els volums es disposen generant relacions diverses amb el carrer, tal com mostren les seccions de la pàgina següent: el primer i el segon edifici configuren una plaça en altura, amb usos comercials i espais per a entitats en planta baixa, mentre que l'edifici sud es retira del carrer i genera un espai obert que treballa amb la topografia per acollir zones de joc i, alhora, preservar la intimitat dels habitatges.
- Un espai obert que integra tot l'àmbit. El sistema d'espais lliures no es concentra en una única peça, sinó que articula recorreguts: de la centralitat nord cap a la plaça en altura central, i d'aquesta cap a l'espai obert del sud, garantint en tot moment la continuïtat per a vianants des del carrer.

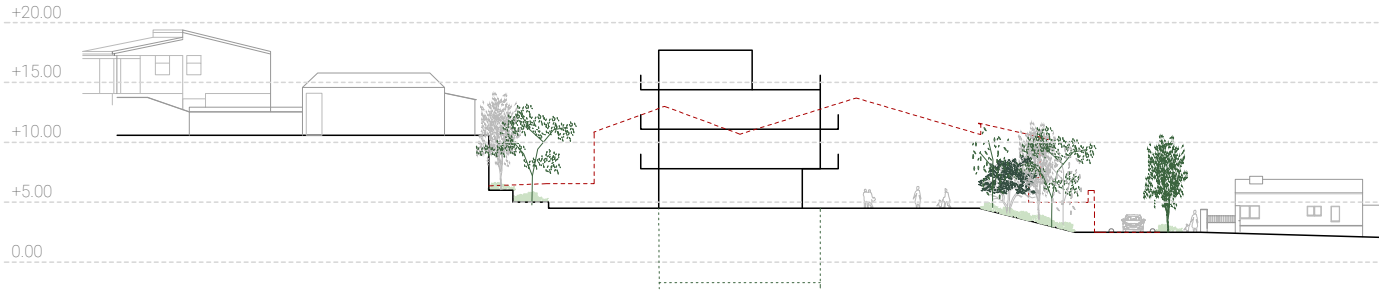
Aquest repartiment millora clarament la proposta inicial del POUM a partir dels resultats del procés participatiu i la resta de treballs del projecte. Tot i reduir el sòl de sistema dels escenaris inicials per facilitar la viabilitat de l'operació, l'ordenació definitiva situa els sistemes en el 61,87% del sòl, ampliant clarament el 15,39% que fixa com a mínim la fitxa PMU3 del POUM en aprovació inicial. El quadre comparatiu de la pàgina 47 permet seguir aquesta evolució amb detall.



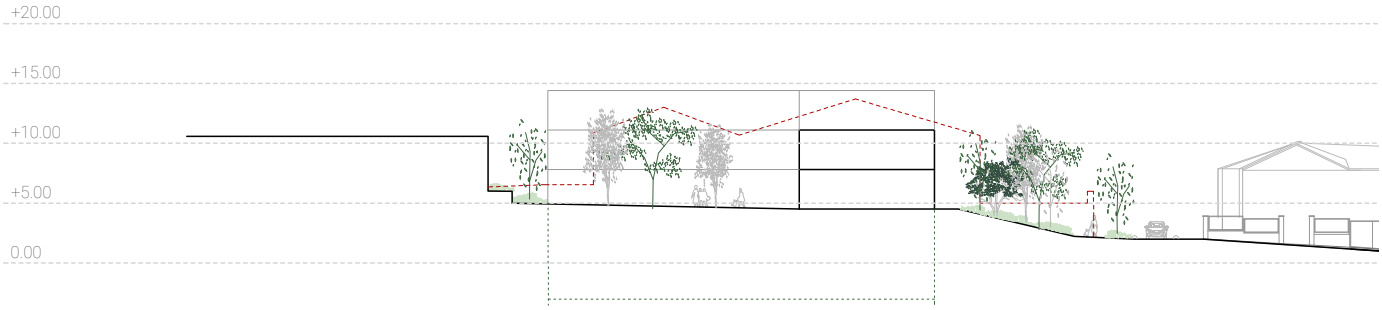
Llegenda del plànol de parcel·les proposades (pàgina següent)
Font: Equip redactor



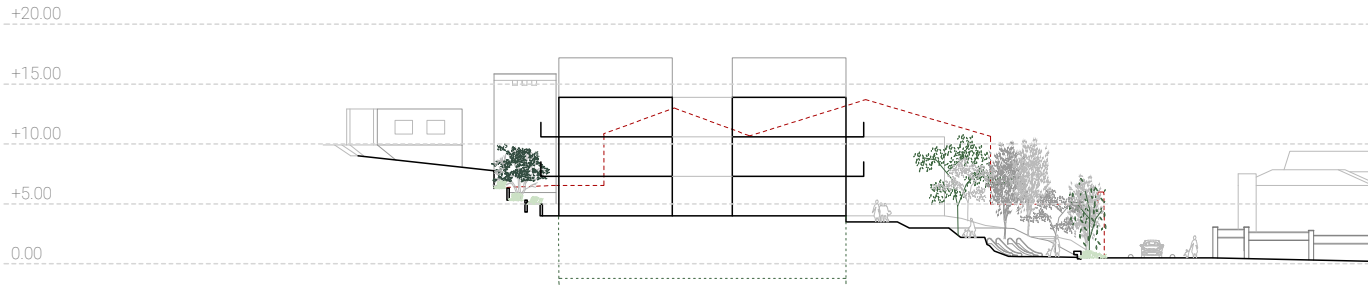
Avantprojecte: Parcel·lació Proposada amb 3 parcel·les d'habitatge, una d'Espai Obert, una de Serveis Tècnics, dos parcel·les de Viari Bàsic per facilitar accés als aparcaments soterranis, i una d'Equipament
Font: Equip redactor



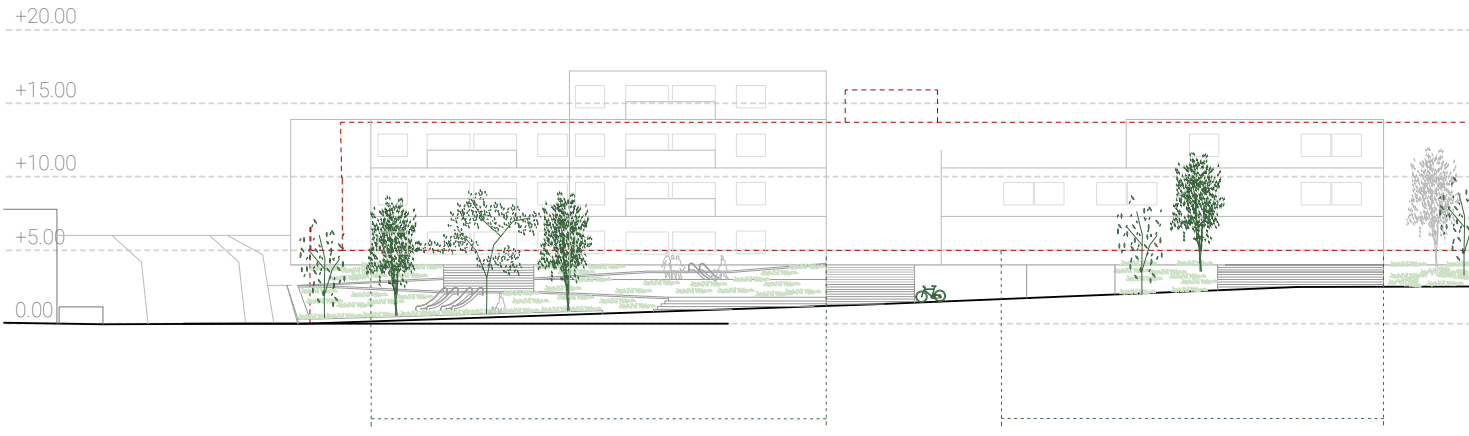
SECCIÓ AA'



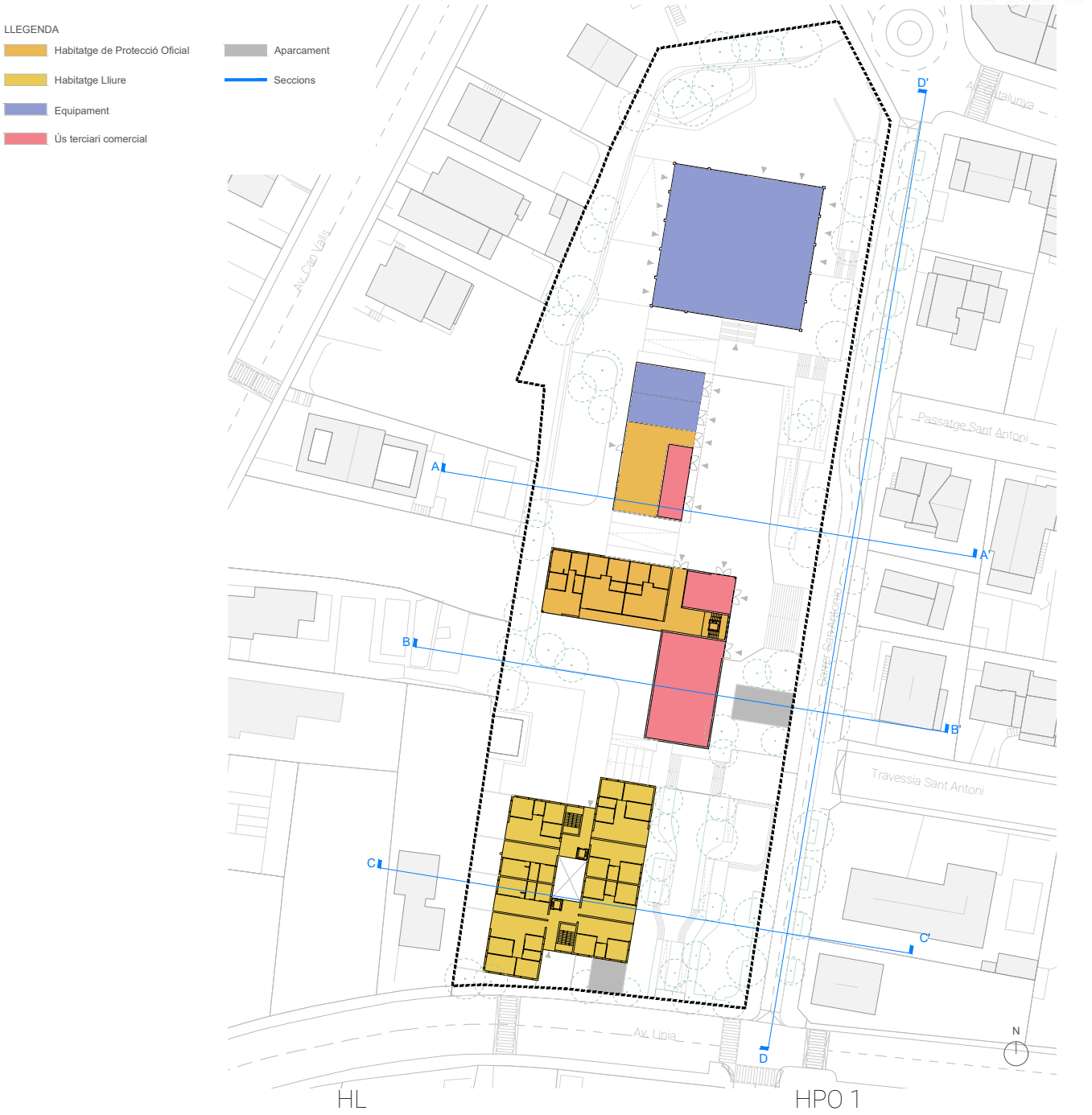
SECCIÓ BB'



SECCIÓ CC'



Avantprojecte: Seccions transvesals de la proposta (amunt) i secció longitudinal de la proposta (avall)
Font: Equip redactor





Avantprojecte: Plànol de plantes baixes de la proposta (amunt) i secció longitudinal de la proposta (avall)
Font: Equip redactor

3.2. Urbanització i espai públic

La proposta d'urbanització parteix d'una decisió presa arran de la sessió de contrast amb l'Ajuntament: incorporar el carrer de Sant Antoni dins de l'àmbit de disseny. Aquest carrer és l'element clau per entendre tant la continuïtat com l'accessibilitat del conjunt, i tractar-lo com un límit exterior hauria significat renunciar a resoldre precisament allò que avui constitueix la principal fractura de l'àmbit.

El projecte garanteix un recorregut continu i universalment accessible al llarg del carrer de Sant Antoni, complementat per dos itineraris interiors que travessen l'àmbit i el connecten amb l'entorn. Els accessos als habitatges es produeixen tant des del nord com des del sud, de manera que cap parcel·la depèn d'un únic punt d'entrada. El sistema resol l'accessibilitat en dos plans simultanis: l'accessibilitat universal dels recorreguts públics, salvant els cinc metres de desnivell mitjançant pendents practicables (d'entre el 2% i el 5%), i l'accés als habitatges des dels diferents nivells. La urbanització preveu també l'accés rodat als potencials aparcaments soterrats situats sota les parcel·les residencials, mitjançant les dues peces de viari bàsic incorporades a la parcel·lació.

Les tres zones d'espai obert. El sistema d'espais lliures es materialitza en tres àmbits de caràcter diferenciat: l'espai al voltant de l'equipament, la plaça central i l'espai obert del sud. Cadascun s'associa a un públic i a un tipus d'ús. L'espai vinculat a l'equipament acull zones i activitats orientades a la gent gran, en coherència amb el perfil demogràfic del municipi i amb la centralitat nord definida a l'anàlisi urbana. La plaça central es concep



Avantprojecte: Imatge de referència de la proposta general
Font: Equip redactor



Avantprojecte: Plànol de proposta d'urbanització
Font: Equip redactor

com a espai de convivència social, amb les plantes baixes comercials i els espais per a entitats abocats sobre ella. L'espai obert del sud es destina a la infància, amb zones de joc que aprofiten la topografia com a element de projecte.

Seguint les lliçons apreses de l'estratègia d'espais públics de Malgrat de Mar, analitzada durant el procés de benchmarking, la proposta prioritza el tractament permeable del sòl. Es configura així una superfície de 1.023 m² d'espais permeables, un 37% del total d'espais lliures, i de 970 m² d'espais semipermeables, un 35% addicional. En conjunt, prop de tres quartes parts del sistema d'espais lliures admeten la infiltració, cosa que millora la gestió de l'aigua de pluja, redueix l'efecte illa de calor i dona suport al desenvolupament de l'arbrat. Aquest criteri respon també a una de les demandes més repetides del procés participatiu: l'ombra i el confort tèrmic com a condició bàsica perquè l'espai públic sigui utilitzable.

Un sistema, no una suma d'espais. Els tres àmbits no funcionen de manera aïllada. Els recorreguts que els enllacen, les diferències de cota treballades i la continuïtat amb el carrer fan que l'espai públic operi com a element connector de tot l'àmbit i, per extensió, com a peça de sutura entre els teixits que la fàbrica separava. És, en aquest sentit, l'element que millor materialitza la primera de les intencions de disseny: curar la ferida urbana.



Avantprojecte: Imatge de referència de l'accés nord de l'àmbit i l'entrada de l'equipament comunitari. Font: Equip redactor



Avantprojecte: Imatge de referència l'accés intermig, plaça comercial i edificis d'habitatge. Font: Equip redactor



Avantprojecte: Imatge de referència de l'espai públic del sud de l'àmbit.. Font: Equip redactor

3.3. Equipament comunitari

L'equipament comunitari constitueix la gran centralitat de l'àmbit. Ocupa una parcel·la de 2.279 m², dels quals 676 m² corresponen a la petjada de l'edifici i la resta a l'espai lliure que l'envolta, concebut com una plaça directament vinculada als usos interiors i capaç d'acollir-ne l'extensió a l'aire lliure. L'edifici suma 1.600 m² construïts, organitzats en dues plantes i altells. La proposta aprofita l'estructura original de la fàbrica i la converteix en un contenidor cultural i cívic que allotja sales per a entitats, espais de reunió reservables per la ciutadania i magatzem.

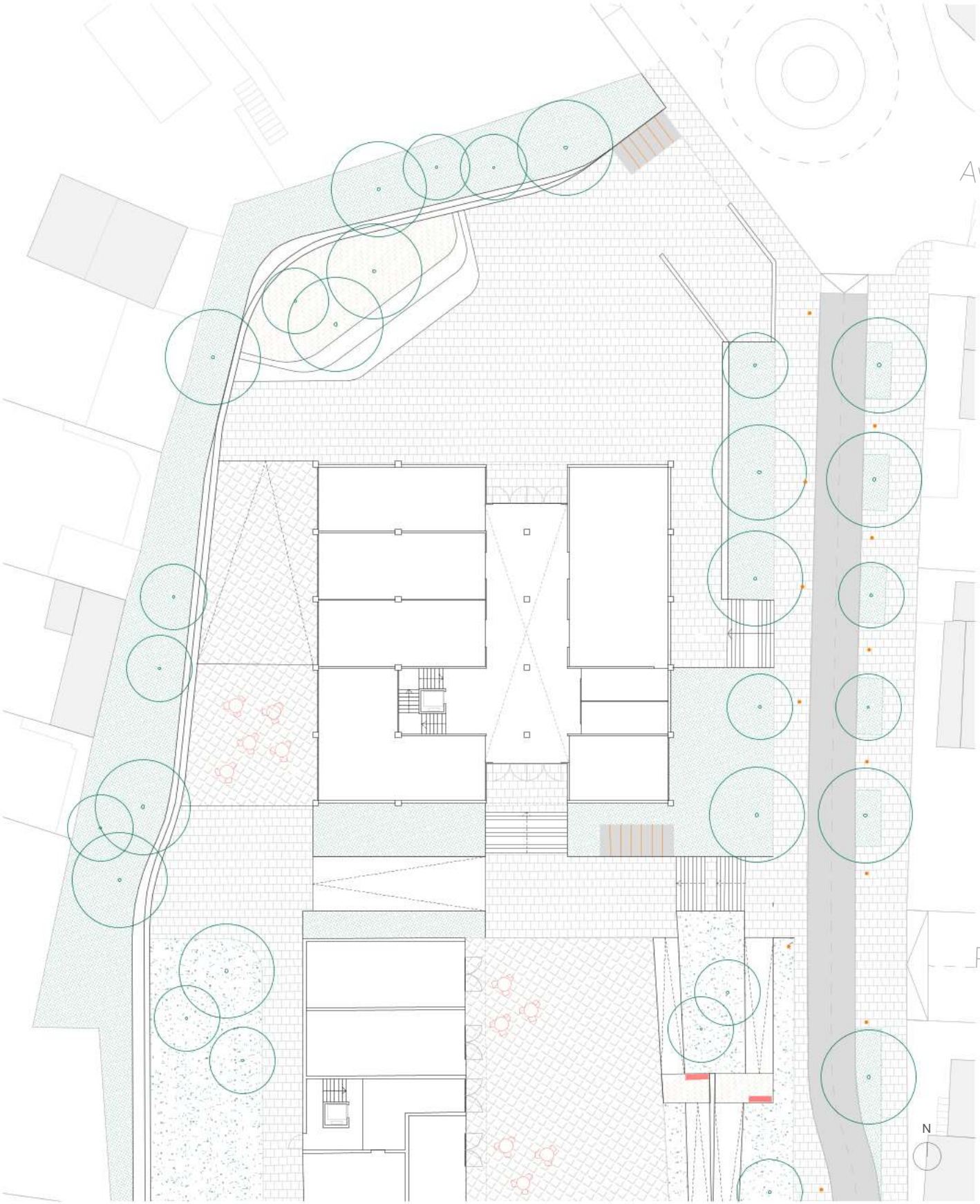
L'accés principal es produeix per la planta baixa, a través d'un vestíbul amb recepció que actua alhora com a captador de llum natural per al conjunt de l'edifici i que hi incorpora els serveis higiènics i l'arrencada de l'escala cap a la planta primera. Aquest vestíbul travessa l'edifici de banda a banda, de manera que compta amb un segon accés des de la plaça vinculada als habitatges: l'equipament no té, doncs, una façana principal i una de posterior, sinó dues entrades equivalents que reforcen la permeabilitat de l'àmbit.

La planta baixa acull la sala d'actes i d'activitats compartida, un espai de reunions de 35 m² i quatre locals (tres de 60 m² i un de 87 m²) destinats a entitats, magatzem o a activitats diverses segons el model de cogestió que finalment s'adopti. Aquests quatre locals disposen d'un doble accés directe des del carrer, previst per si es vol una gestió autònoma per part de les entitats sense necessitat de passar pel vestíbul.

La sala d'actes, de 107 m² i amb capacitat per a seixanta persones, és la peça amb més càrrega simbòlica del conjunt: es desenvolupa en doble altura recuperant l'estructura de bigues original de la fàbrica, que queda així a la vista i incorporada com a element de projecte.



Avantprojecte: Imatge de referència de l'equipament proposat. Font: Equip redactor

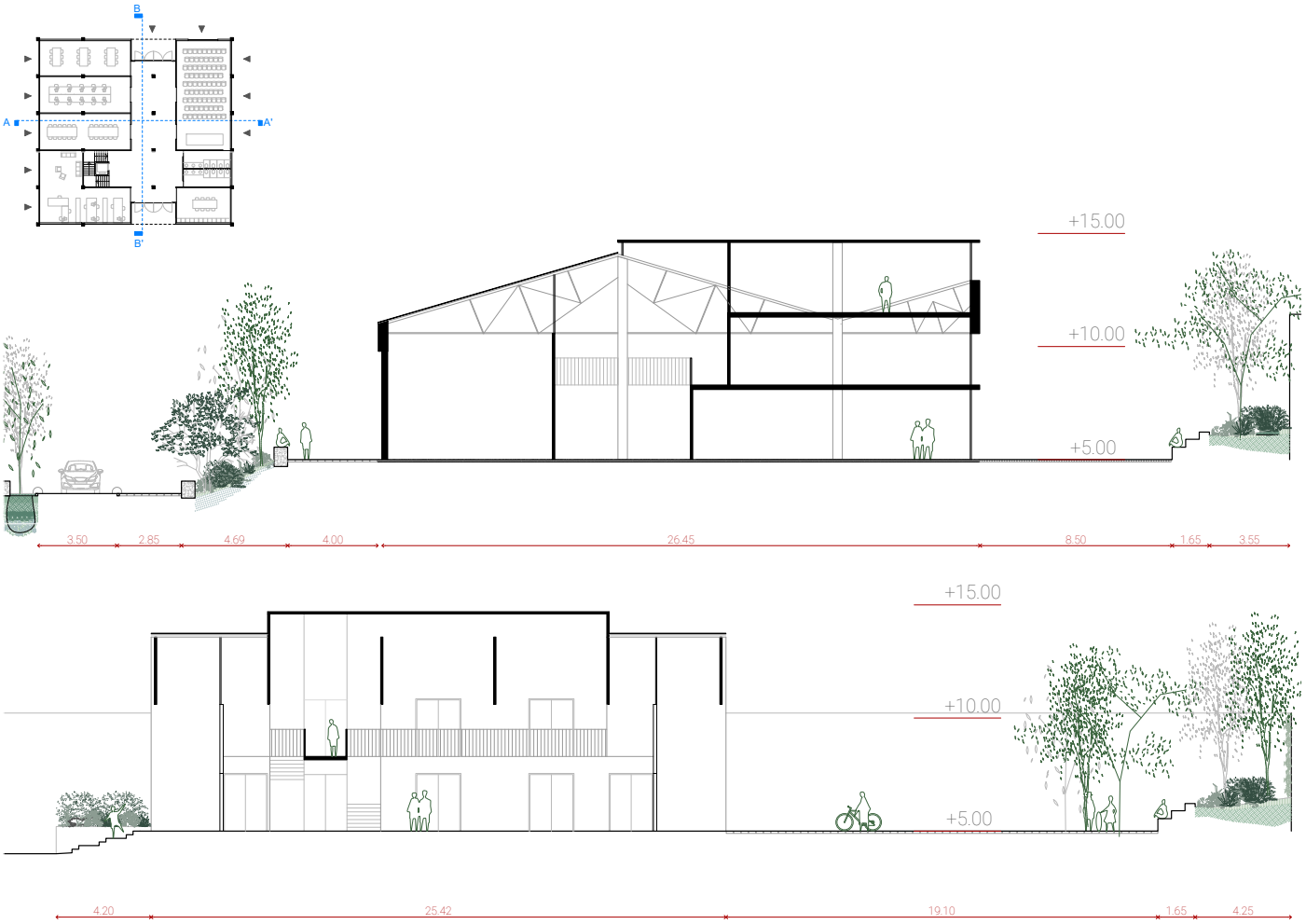


Avantprojecte:Proposta de planta baixa i entorn de l'equipament comunitari. Font: Equip redactor

L'escala del vestíbul condueix a la planta primera, encara dins l'estructura original de la fàbrica, on se situen cinc sales més per a entitats i organitzacions. La seva posició en planta els confereix un caràcter més reservat que el dels locals de planta baixa. Tenen superfícies de 35, 60, 102, 105 i 135 m² i disposicions diferents: algunes es resolen en una única planta, mentre que d'altres incorporen un altell propi, amb accés directe des de la sala, que n'amplia l'espai disponible. Aquest volum d'altells sobresurt per damunt de la teulada i genera un mirador sobre la plaça i sobre l'espai públic de l'equipament.

Sumant-hi totes les tipologies, l'equipament posa a disposició onze sales (la sala d'actes, l'espai de reunions, els quatre locals de planta baixa i les cinc sales de planta primera), amb més de 1000 m² destinats a activitats vinculades a entitats. Aquesta xifra respon a l'objectiu de garantir espai suficient per a les associacions que actualment fan servir la fàbrica i, alhora, d'incorporar la demanda de sales polivalents i espais reservables expressada durant el procés de participació.

A aquesta oferta s'hi afegeixen dues sales més situades a l'edifici d'habitatge de la plaça contigua. La seva incorporació respon a una doble intenció: complementar la capacitat de l'equipament i activar la plaça amb usos associatius, de manera que la vida comunitària no quedi confinada en un únic edifici sinó que s'estengui al llarg de l'espai públic.



SECCIÓ BB'

Avantprojecte: Proposta d'equipament comunitari. Seccions. Font: Equip redactor



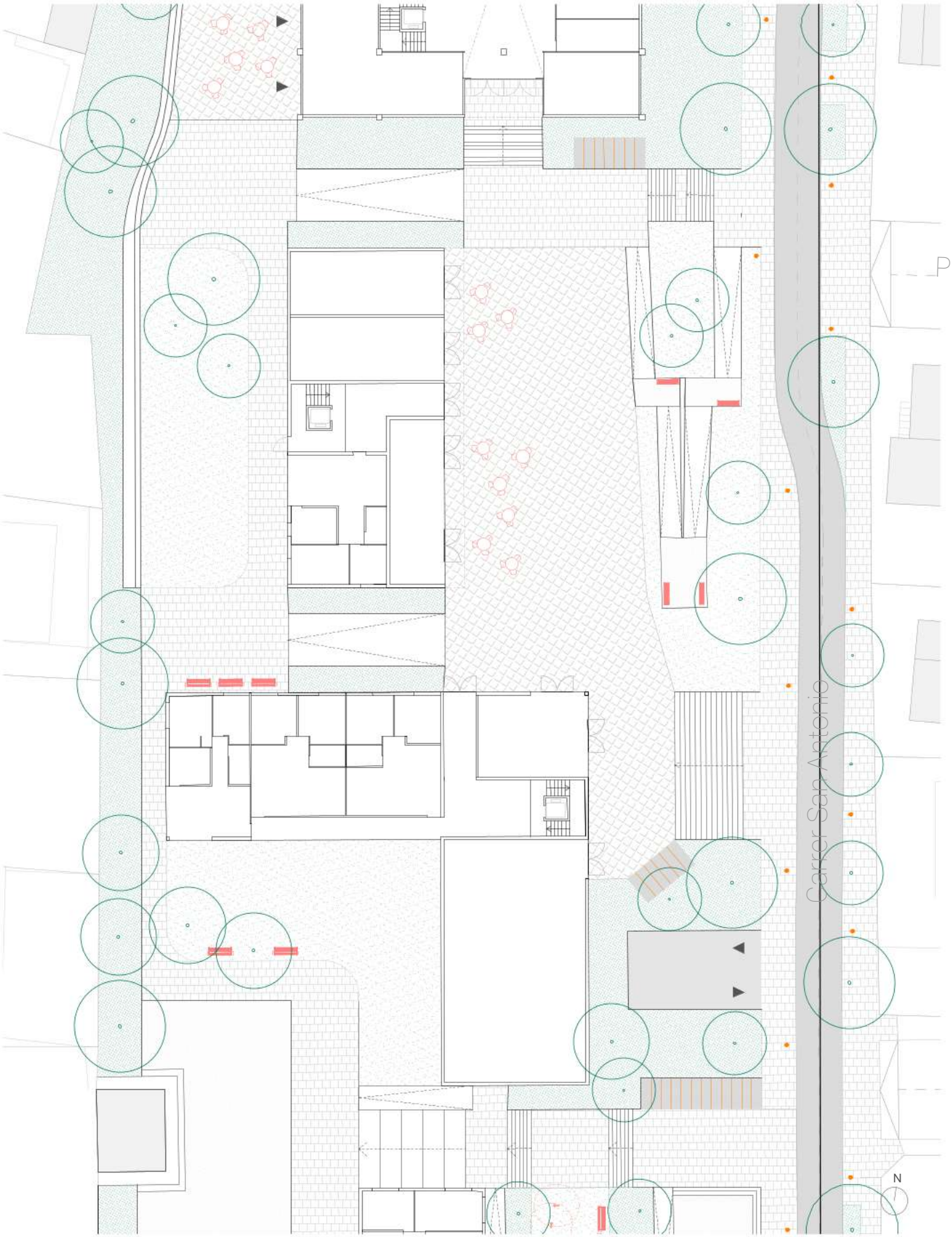
Avantprojecte:Proposta d'equipament comunitari. Plantes. Font: Equip redactor

3.4. Proposta d'habitatge

La proposta planteja tres edificis d'habitatge diferents amb l'objectiu d'abastar opcions de promoció i tipologies diverses. Dos es destinen a habitatge de protecció oficial i podrien desenvolupar-se mitjançant la cessió del dret de superfície (en règim de lloguer protegit o amb models cooperatius, seguint els casos analitzats durant el procés de benchmarking), mentre que el tercer es reserva a habitatge lliure. Aquest darrer permet viabilitzar part de l'operació i, tal com es detallarà al full de ruta, generar ingressos per avançar en l'execució de l'equipament o de la urbanització.

El primer edifici d'HPO, situat al nord, disposa d'onze habitatges en planta baixa més tres plantes, amb 1.255 m² construïts, , xifra que inclou la superfície destinada a equipament i que, per tant, no computa íntegrament a efectes d'edificabilitat. La planta baixa acull dos locals per a entitats de 57 m² cadascun (els que complementen l'oferta de l'equipament comunitari) i un local comercial o cafeteria de 53 m². Els habitatges comprenen un habitatge accessible en planta baixa de 74 m² útils i dues habitacions, quatre de 65 m² i dues habitacions, quatre de 72 m² i tres habitacions, i dos més de 72 m² i tres habitacions amb terrat privat. Tots disposen de balcó. En soterrani es preveu aparcament per a dotze places, amb accés compartit amb el segon edifici. La parcel·la incorpora més de 600 m² d'espai lliure que podrà mantenir-se accessible des de l'espai públic o bé tancar-se com a jardí veïnal.





Avantprojecte:Proposta d'habitatges a les parcel·les R.4.1 HPO. Planta baixa i entorn. Font: Equip redactor



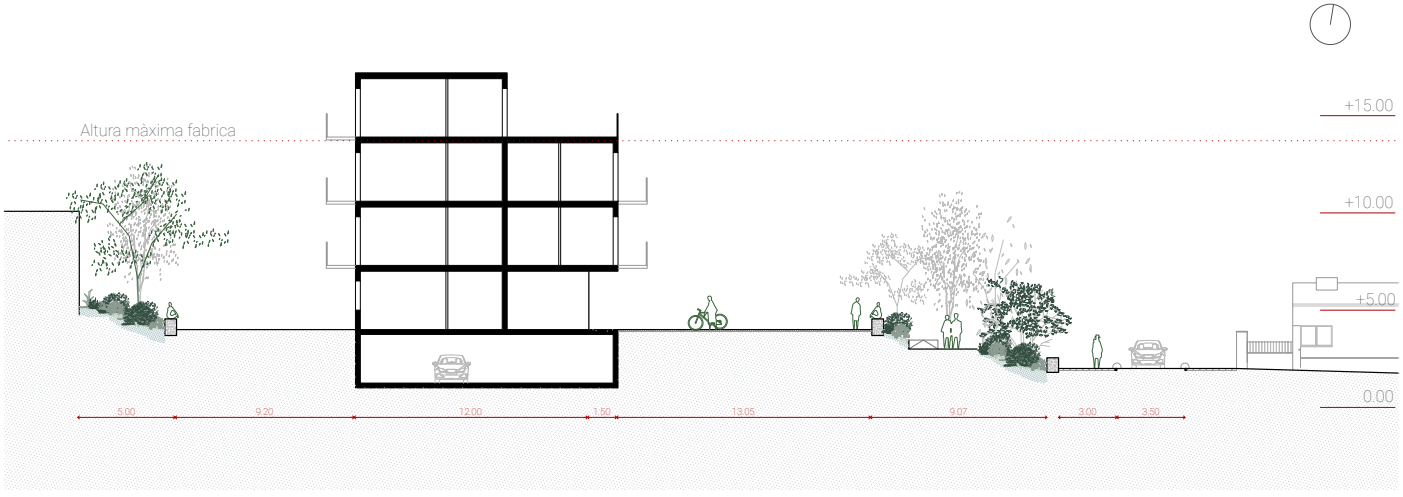
PLANTA BAIXA

PRIMER I SEGON PIS

TERCER PIS

La planta baixa del del segon edifici d'HPO acull tres habitatges accessibles de dues habitacions, un local per a supermercat o botiga de 200 m² i una petita botiga de 51 m². Les plantes superiors allotgen dotze habitatges d'entre 57 i 67 m², tots de dues habitacions. La parcel·la disposa de més de 500 m² d'espai lliure perimetral, i el soterrani pot acollir quinze places d'aparcament, amb accés compartit amb el primer edifici.

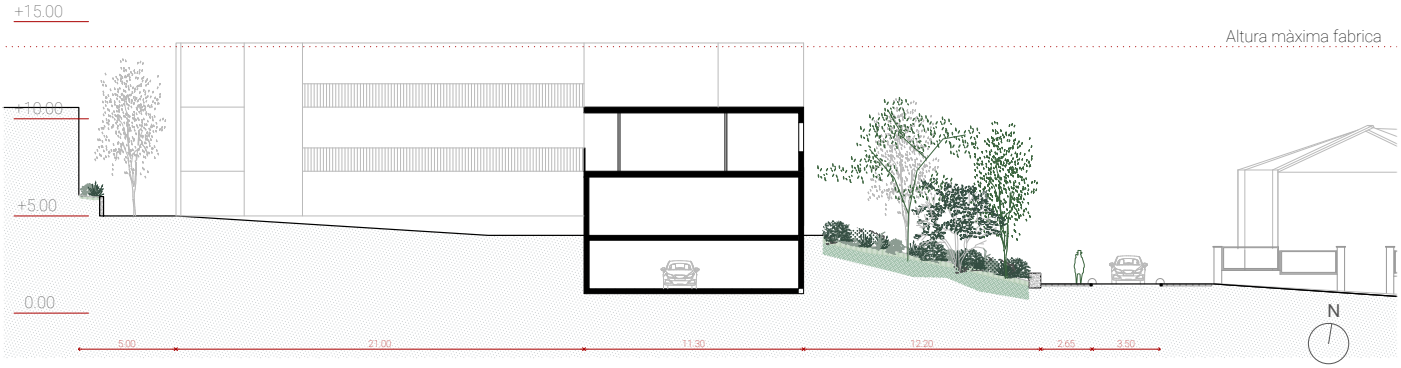
La diversitat d'usos en les plantes baixes d'aquests dos edificis és una decisió central del projecte. Comerç, entitats i habitatge accessible s'hi aboquen sobre la plaça amb l'objectiu explícit d'activar-la i de garantir que l'espai públic tingui vida quotidiana més enllà dels horaris de funcionament de l'equipament.



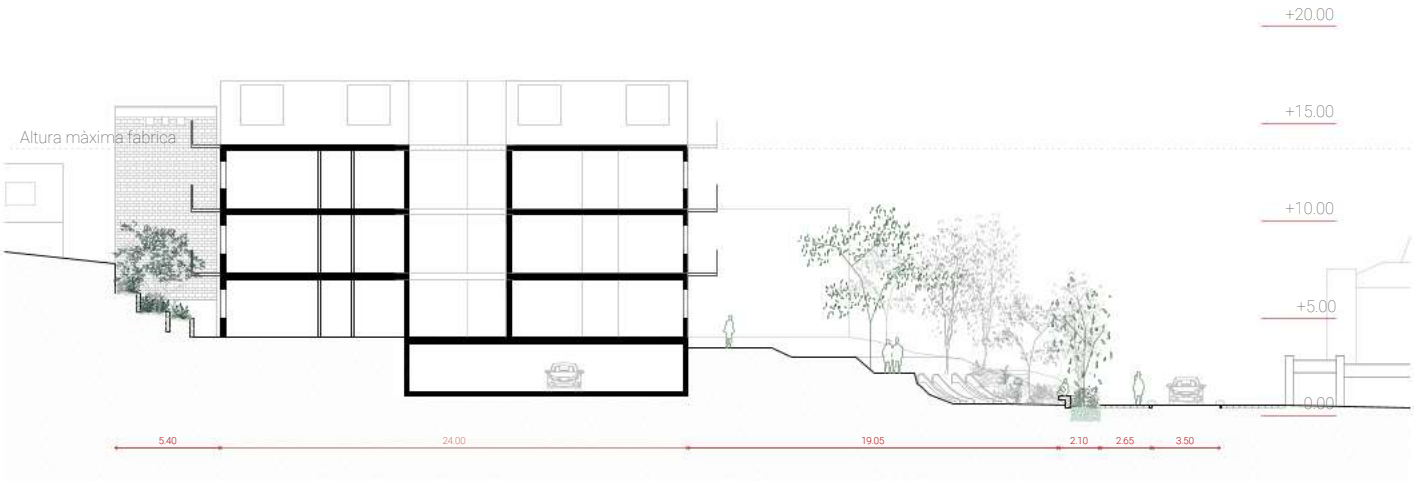
Avantprojecte:Proposta d'habitatges a les parcel·les R.4.1 HPO. Plantes i secció Habitatge nord. Font: Equip redactor

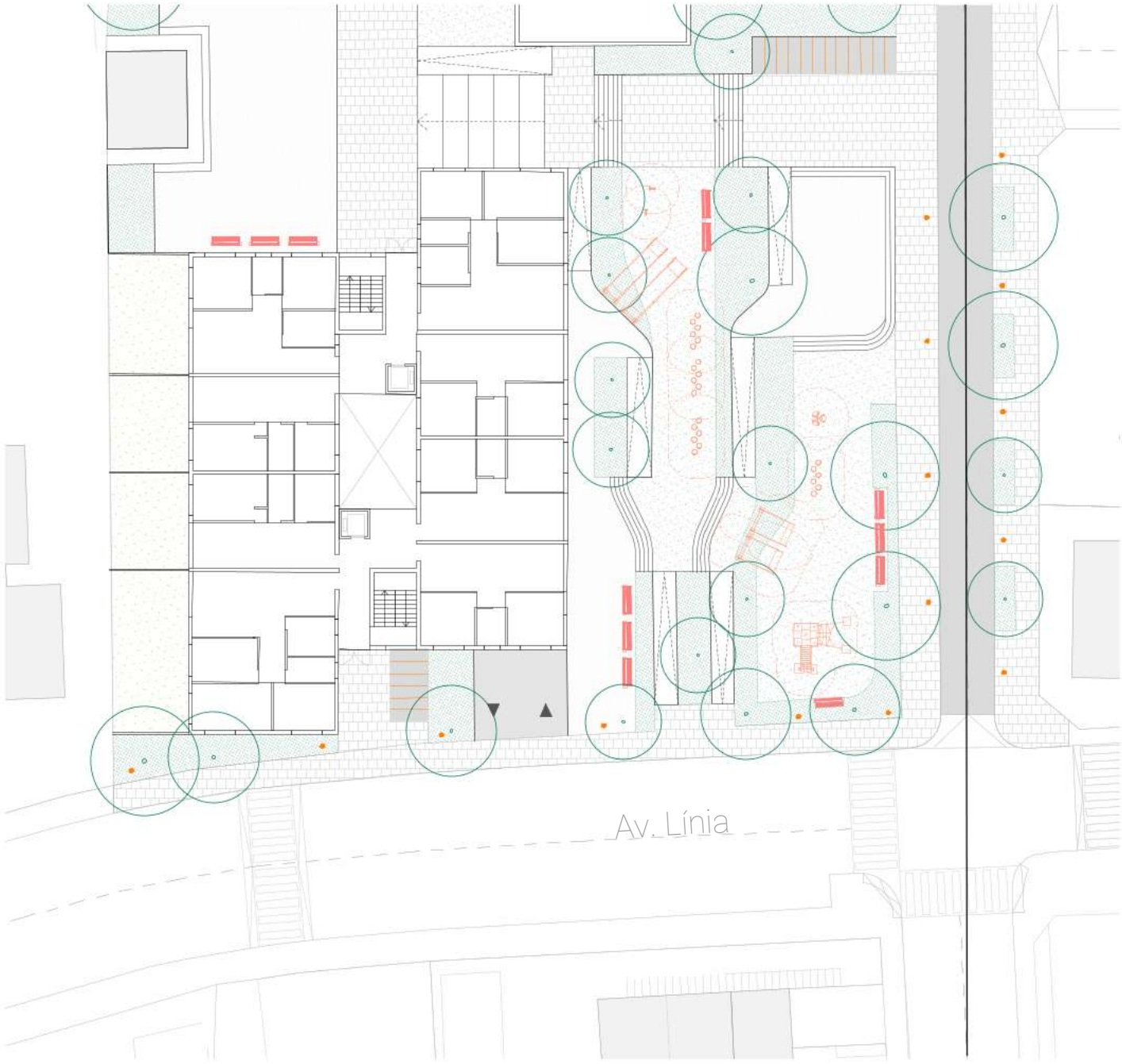






Avantprojecte:Proposta d'habitatges a les parcel·les R.4.1 HPO. Plantes i secció Habitatge sud. Font: Equip redactor





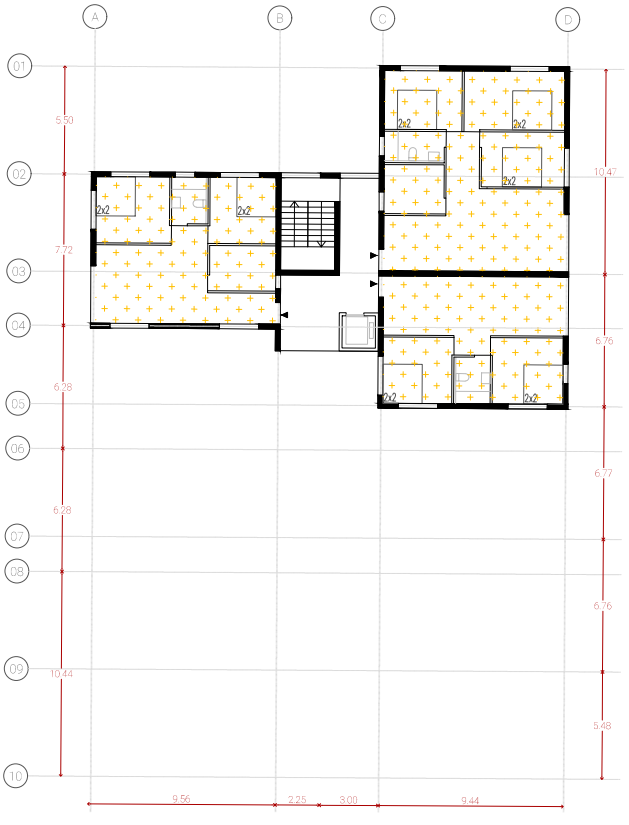
Avantprojecte:Proposta d'habitatges a les parcel·les R.4.1 Habitatge Lliure. Planta baixa i entorn i secció. Font: Equip redactor



PLANTA BAIXA



PRIMER I SEGON PIS



TERCER PIS

El tercer edifici està situat al sud i destinat exclusivament a habitatge, disposa de vint-i-set habitatges: sis de 54 m² útils i una habitació, 10 de 65 m² i dues habitacions, quatre de 66 m² i dues habitacions i set de 85 m² útils i tres habitacions, tots organitzats al voltant de dos nuclis d'accés amb ascensor i escala. Té doble accés, des de l'avinguda de la Línia i des de la zona de joc infantil. La parcel·la compta amb 400 m² aprox. d'espai lliure, una part obert a l'avinguda de la Línia i la resta destinada a jardí privat o, si escau, a patis dels habitatges de planta baixa.

Les alçades s'han modulat en dues zones. La franja més propera als habitatges unifamiliars existents es manté en planta baixa més dues plantes, respectant l'alçada actual de la fàbrica, mentre que les posicions més vinculades a l'espai públic i al carrer de Sant Antoni arriben a planta baixa més tres. Aquesta modulació és la que justifica la conveniència d'estudiar una clau urbanística específica per al sector, tal com s'apunta a l'apartat 3.5.

N

Avantprojecte: Proposta d'habitatges a les parcel·les R.4.1 Habitatge Lliure. Plantes. Font: Equip redactor

3.5. Quadre de superfícies

El quadre adjunt recull el repartiment de superfícies resultant de l'ordenació proposada i permet valorar-ne les implicacions.

La primera dada rellevant és el pes de l'equipament: 2.279,73 m² de sòl, el 27,33% de l'àmbit. És una proporció alta per a un sector d'aquestes característiques, i respon directament a la conclusió més repetida del procés participatiu, la manca d'espais comunitaris. Aquesta superfície permet acollir el conjunt d'entitats que actualment ocupen la fàbrica i incorporar-hi els usos que la ciutadania ha reclamat: sales polivalents, tallers, espais de formació i magatzematge compartit.

La segona és la superfície d'espais lliures i zones verdes: 2.743,56 m², el 32,90% de l'àmbit. Més enllà de la quantitat, el que la justifica és la seva funció connectora, tal com s'ha descrit a l'apartat anterior.

Pel que fa a l'habitatge, la proposta divideix el sòl d'aprofitament en tres parcel·les que sumen 3.180,20 m², el 38,13% de l'àmbit, amb un sostre total de 5.119,61 m² i 53 habitatges, cosa que suposa una densitat de 63,55 habitatges per hectàrea per a tot l'àmbit. Aquesta divisió no és casual. Atesa la titularitat íntegrament municipal del sòl, calia com a mínim generar dos models de promoció diferenciats. Una de les parcel·les es destina a habitatge lliure i pot desenvolupar-se mitjançant la venda del sòl, generant ingressos per a l'Ajuntament que contribueixin a finançar l'operació. Les altres dues es reserven a habitatge assequible i poden desenvolupar-se mitjançant la cessió del dret de superfície, seguint els models estudiats al procés de benchmarking: lloguer

	Clau	Superfície (m2)	Percentatge del sòl (%)					
RESERVES SÒL PÚBLIC (SISTEMES)		**5.159,95**	**61,87%**					
Zones verdes i espais lliures	SV	2.743,56	32,90%					
Equipament	SE	2.279,73	27,33%					
Viari Bàsic	SX	95,23	1,14%					
Serveis Tècnics	ST	41,43	0,50%	**Sostre**	**Sostre terciari**	**Sostre HPO lloguer**	**Total Habitatges**	**Densitat**
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT (ZONES)		**3.180,20**	**38,13%**	**5.119,61**		2.394,56	53	**63,55 hab/ha**
Parcel·la residencial HPO_1	R4.1	980,77	11,76%	1.132,80	56,00	1.076,80	11	
Parcel·la residencial HPO_2	R.4.1	1.123,04	13,47%	1.590,46	272,70	1.317,76	15	
Parcel·la residencial HLI_1	R.4.1	1.076,39	12,91%	2.396,35	0,00	0,00	27	
TOTAL		**8.340,15**	**100,00%**					

Quadre de superfícies segons l'avantprojecte
Font: Equip redactor

protegit gestionat per una fundació o cooperativa d'habitatge en cessió d'ús. Aquesta combinació permet mantenir la titularitat pública del sòl en la major part de l'àmbit sense comprometre'n la viabilitat econòmica.

L'exercici de quantificació posa de manifest, però, dos reptes que caldrà resoldre en la redacció del planejament derivat.

El primer afecta l'edificabilitat. La proposta parteix d'unes dimensions d'habitatge d'entre 54 i 85 m² útils, d'entre 1 i 3 habitacions, adequades a les necessitats detectades. Amb aquestes superfícies, els 53 habitatges previstos ja esgoten pràcticament el sostre màxim que fixa la fitxa PMU3 (5.119,61 m² sobre un límit de 5.225 m²), mentre que el nombre màxim d'habitatges que la mateixa fitxa permet és de 61. Dit d'una altra manera: els dos paràmetres són incompatibles entre si si es vol construir habitatge de dimensions raonables. Assolir els 61 habitatges obligaria a reduir-ne substancialment la superfície mitjana. Una possibilitat és revisar a l'alça l'edificabilitat del sector.

El segon repte deriva del primer i afecta l'alçada reguladora. Un increment d'edificabilitat només és assumible si es pot materialitzar en alçada, i la clau R4 vigent a Masquefa (zona residencial d'edificació oberta) permet un màxim de planta baixa més dues plantes. La proposta ja supera puntualment aquest límit. Convindria, per tant, estudiar la definició d'una clau específica per a aquest sector, justificada per la generosa proporció d'espai lliure que l'acompanya i per una disposició volumètrica que concentra les majors alçades al centre de l'àmbit, allunyades dels habitatges unifamiliars confrontants.

Finalment, el quadre comparatiu d'aquesta pàgina situa aquestes xifres en relació amb la fitxa del POUM en aprovació inicial i amb els dos escenaris explorats. La lectura conjunta mostra un recorregut coherent: els escenaris inicials plantejaven un repartiment molt més favorable als sistemes, prop del 79%, que l'anàlisi inicial de viabilitat va obligar a ajustar fins al 61,87% actual. Aquest ajust s'explica per l'absència de plusvàlues privades en un àmbit de titularitat pública, on el cost de les dotacions recau íntegrament sobre l'Ajuntament. Tot i la reducció, la proposta multiplica per quatre les reserves mínimes de sistemes fixades a l'aprovació inicial.

	Clau	Fitxa POUM	Escenari 1	Escenari 2	Avantprojecte
RESERVES SÒL PÚBLIC (SISTEMES)		**15,39%**	**79,65%**	**79,25%**	**61,87%**
Zones verdes i espais lliures	SV	10,00%	41,48%	44,92%	32,90%
Equipament	SE	5,00%	37,78%	33,94%	27,33%
Sistema Viari	SX	0,00%	0,00%	0,00%	1,14%
Serveis Tècnics	ST	0,39%	0,39%	0,39%	0,50%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT (ZONES)		**84,61%**	**20,35%**	**20,75%**	**38,13%**
Residencial	R	84,61%	20,35%	20,75%	38,13%
TOTAL		**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Quadre comparatiu de superfícies entre la fitxa del POUM en aprovació inicial, els escenaris inicials i l'avantprojecte
Font: Equip redactor

4. CONCLUSIONS

El present document és la primera concreció espacial d'un procés que fins ara s'havia expressat en diagnòstics, demandes i referències. Allò que la ciutadania va formular com a necessitats pren aquí una forma mesurable: un equipament de 676 m² de petjada dins l'estructura recuperada de la fàbrica, tres edificis residencials amb 53 habitatges, i un sistema d'espais lliures de 2.743 m² que travessa l'àmbit de nord a sud. El valor principal de la proposta no rau, però, en cadascuna d'aquestes peces per separat, sinó a haver demostrat que totes hi caben alhora, i que hi caben amb un repartiment que pot servir de referència per a les següents fases del nou POUM de Masquefa.

D'aquesta constatació se'n deriven diferents recomanacions, orientades a ser incorporades a la documentació d'aprovació definitiva:

Pel que fa al repartiment de superfícies, el quadre adjunt tradueix l'ordenació proposada en un joc de mínims i màxims. Es recomana fixar una reserva mínima de sòl públic del 60% de l'àmbit, equivalent a 5.004,09 m², repartida en un 30% per a zones verdes i espais lliures, un 28,50% per a equipament, un 1% per a viari bàsic i un 0,50% per a serveis tècnics. Correlativament, el sòl d'aprofitament privat hauria de limitar-se a un màxim del 40%, és a dir, 3.336,06 m², dels quals un màxim del 25% per a residencial protegit i un 15% per a residencial lliure. Aquests valors no reprodueixen literalment l'avantprojecte, sinó que l'arrodoneixen a la baixa pel que fa als sistemes, deixant un marge raonable de flexibilitat al planejament derivat sense comprometre l'equilibri de la proposta.

	Clau	Superfície (m2)	Percentatge del sòl (%)		
RESERVES SÒL PÚBLIC (SISTEMES)		**5.004,09**	**60,00%**		
Zones verdes i espais lliures	SV	2.502,05	30,00%		
Equipament	SE	2.376,94	28,50%		
Viari Bàsic	SX	83,40	1,00%		
Serveis Tècnics	ST	41,70	0,50%	**Sostre**	**HPO lloguer**
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT (ZONES)		**3.336,06**	**40,00%**	**5.225**	2.717
Residencial HPO	R	2.085,04	25,00%	2.717	2.717
Residencial Lliure	R	1.251,02	15,00%	2.508	0
TOTAL		**8.340,15**	**100,00%**		

Quadre de superfícies mínimes de sistemes i màximes de zona segons conclusions de la proposta
Font: Equip redactor

Respecte als usos, la fitxa vigent estableix el residencial com a ús global i remet els usos admesos als de les zones residencials. Aquesta formulació resulta insuficient per a les demandes expressades durant el procés de participació. La proposta demostra que la capacitat de l'àmbit per cosir la fractura urbana no depèn només de la continuïtat física dels recorreguts, sinó de la barreja d'usos que hi aboquen: l'equipament comunitari, els locals per a entitats situats a les plantes baixes dels edificis residencials, el comerç de proximitat i el supermercat, i els habitatges accessibles a peu pla. És aquesta combinació la que garanteix que l'espai públic tingui activitat en franges horàries diverses i la que permet parlar d'una sutura també social i cívica, i no merament morfològica. Es recomana, per tant, admetre explícitament els usos d'equipament, comercial i associatiu a l'àmbit, i molt especialment en planta baixa.

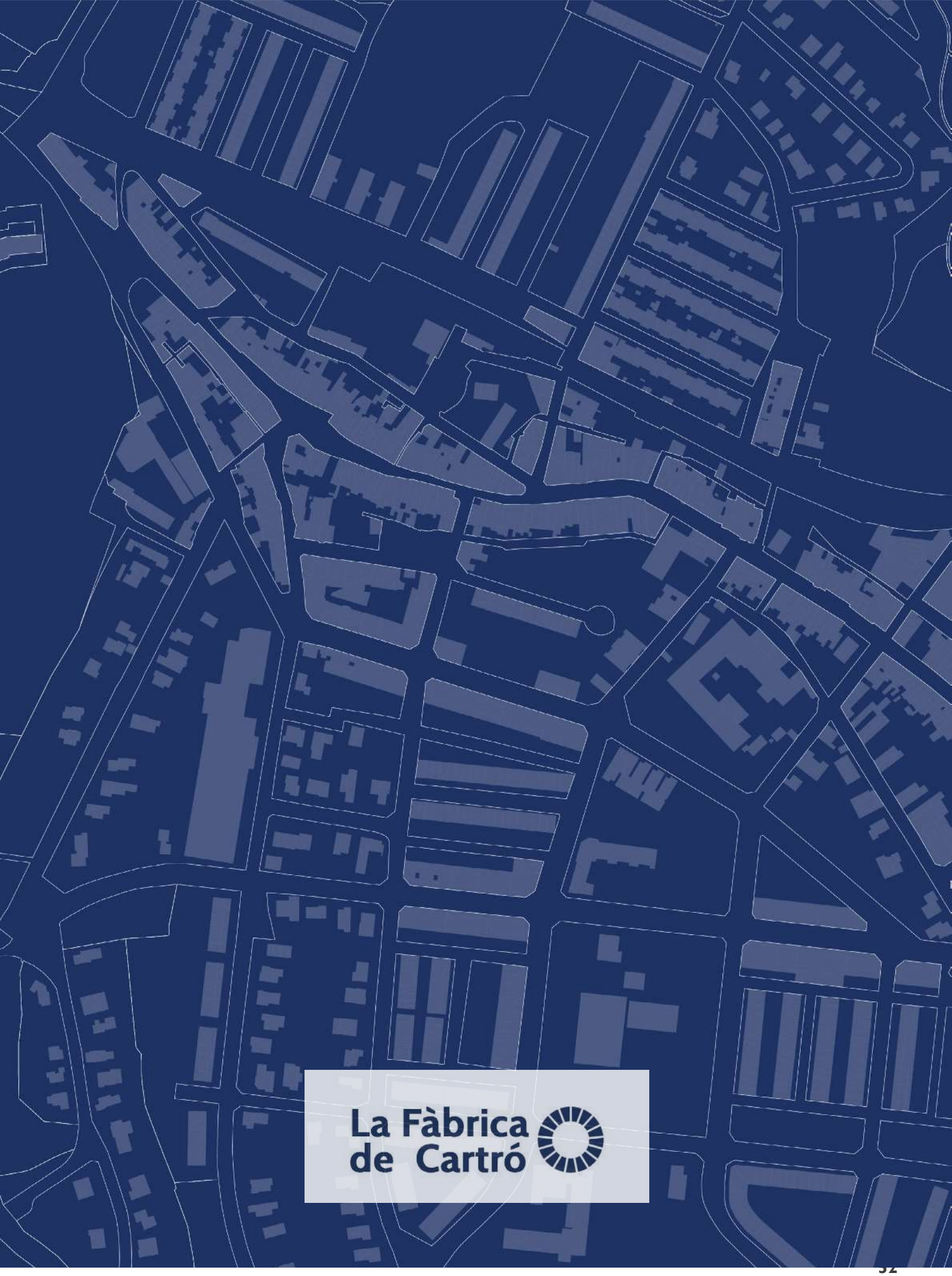
L'exercici projectual ha posat en evidència un repte respecte els paràmetres vigents. Amb habitatges d'entre 54 i 85 m² útils, els 5.225 m² de sostre màxim gairebé s'esgoten amb 53 habitatges, lluny dels 61 màxims que la mateixa fitxa admet. S'obren tres possibilitats. La primera, mantenir el sostre actual i acceptar-ne el rendiment en 53 habitatges de dimensions adequades. La segona, mantenir el sostre i incrementar el nombre d'habitatges reduint-ne la superfície mitjana. La tercera, ampliar l'edificabilitat del sector per assolir un nombre superior d'habitatges sense sacrificar-ne la qualitat. La decisió depèn de la viabilitat econòmica de cada promoció (un major sostre d'habitatge aprofitable millora el rendiment de l'operació) i del model de promoció que s'adopti en cada parcel·la, ja que les exigències d'una cooperativa en cessió d'ús, d'un lloguer protegit gestionat per una fundació o d'una promoció lliure no són equivalents. Es recomana que aquesta decisió es prengui de manera conjunta amb la definició del model de gestió, i no abans. El full de ruta inclourà més reflexions respecte aquestes possibilitats.

Pel que fa als paràmetres de les zones residencialsl, la clau R4.1, corresponent a zona residencial d'edificació oberta, limita l'alçada a planta baixa més dues plantes. La proposta la supera puntualment, situant les majors alçades al centre de l'àmbit i mantenint el PB+2 en el contacte amb els habitatges unifamiliars existents. Es recomana estudiar la definició d'una clau específica per a aquest sector, o bé l'ajust dels paràmetres de la clau vigent, justificats per l'elevada proporció d'espai lliure i per la modulació volumètrica descrita. És una qüestió que pot resoldre's en la redacció del planejament derivat, on caldrà revisar també el sistema d'actuació previst: la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica respon a una lògica pensada per a sòl de propietat privada i té un encaix limitat en un àmbit de titularitat íntegrament municipal, on no hi ha cessions efectives ni plusvàlues i on el cost de les dotacions recau sencer sobre l'Ajuntament.

Finalment, convé recordar què no fa aquest document. No conté l'anàlisi econòmica de l'actuació, que es desenvoluparà al full de ruta juntament amb l'estimació de costos, la identificació de fonts de finançament i la proposta de fases i agents. Tampoc no resol el nivell de detall arquitectònic, constructiu ni de gestió: la definició del model de cogestió de l'equipament, la selecció dels operadors de les promocions residencials, el tractament concret de la preexistència i el projecte executiu són treballs posteriors, amb els seus propis temps i les seves pròpies decisions.

L'avantprojecte és, doncs, un primer pas. Però és el pas que permet passar de la conversa a la imatge, visualitzar allò que el procés ha anat construint i començar a imaginar, amb prou concreció per poder-ho discutir, quin serà el futur de la Fàbrica de Cartró.




La Fàbrica
de Cartró