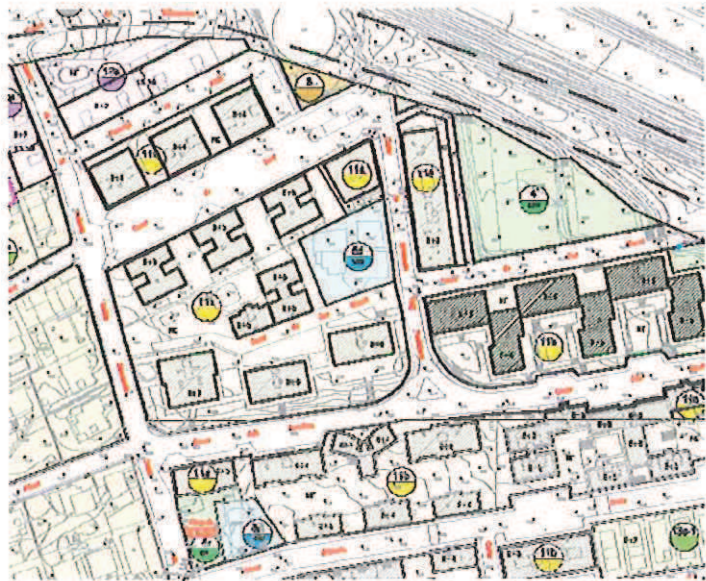




2010/40 296/B₂
75-98 271
9/17/10

Aprovat definitivament per l'Ajuntament Plé
en sessió del dia 17 JUNY 2010

El Secretari



Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local
en sessió del dia 25 MARÇ 2010

El Secretari

PLA ESPECIAL "CAN MANDRI"
Situació: C/ de Can Mandri, 12
El Masnou (El Maresme)
Promotor: Ajuntament del Masnou
Març 2010



PLA ESPECIAL "CAN MANDRI"

1. MEMÒRIA

- 1.1 ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL
- 1.2 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT
- 1.3 OBJECTE DEL PLA ESPECIAL
- 1.4 ANTECEDENTS I SITUACIÓ ACTUAL
- 1.5 PROGRAMA DE L'EQUIPAMENT
- 1.6 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ
- 1.7 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ. ZONIFICACIÓ.
- 1.8 NORMATIVA I ORDENANCES REGULADORES.
DISPOSICIONS GENERALS. NORMES PARTICULARS.

2. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

3.1 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ ORDENACIÓ I NORMATIUS

3.1.1.	SITUACIÓ	1:2000
3.1.2.	EMPLAÇAMENT PGM	1:1000
3.1.3	PGM	1:1000
3.1.4	ORDENACIÓ	1:200
3.1.5	ESTAT ACTUAL	1:200



PLA ESPECIAL "CAN MANDRI"

1. MEMÒRIA

1.1 ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

L'Àmbit territorial objecte d'aquest Pla Especial s'enmarca dins el solar de 996,02 m² de superfície situat a la cantonada dels carrers Can Mandri i Montserrat Roig del Terme Municipal del Masnou. L'accés principal es troba pel C/ Can Mandri on es troba l'edifici seu del Casal d'Avis Can Mandri.

S'entén com a part de l'àmbit l'edificació existent que fa la funció de casal d'avis i encara que no està sotmesa a cap règim de protecció especial, és la voluntat d'aquest Pla Especial mantenir-la i permetre les obres necessàries per als seu manteniment i conservació així com possibles ampliacions i reformes futures.

En cas d'enderroc de la Masia la nova edificació es podria ajustar als límits marcats en el plànol d'ordenació.

1.2 NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT

El marc de referència del Pla Especial és el Text Refós del Pla General d'Ordenació del Municipi del Masnou (PGOM) que va ser aprovat per la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona el 19 de Setembre de 2001 i publicat al DOGC el 5 de Novembre del mateix any.

En virtut del planejament vigent aquest solar està qualificat de Zona *clau 5* Sistema d'Equipaments subzona *d*, *Equipament Soci-cultural*. Aquesta *clau 5d* queda regulada en els articles 354 a 360 del PGOM del Masnou,. Els usos dels Equipaments Soci-culturals queden regulats concretament en el quadre que correspon a l'article 359.3.4.

L'article 359 va ser objecte d'una Modificació del PGOM. El Text Refós d'aquesta modificació es va aprovar en data 30 de Març de 2006.

El present PE en cap cas podrà contravenir les prescripcions que per aquesta zona es preveuen en el PGM i en cas de dubte o indefinició s'estarà al que digui el PGOM i les Ordenances Reguladores existents.

Així mateix qualsevol edificació o construcció que s'hi realitzi caldrà que sigui objecte de llicència i haurà de complir a totes les normatives que siguin d'aplicació.

NORMATIVA PGM

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau 5)

Art. 354 - Definició

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.
2. El present Pla General planteja la relació directa i complementària entre els espais lliures i els equipaments, i a la vegada, es proposa articular aquests espais, al nivell de la ciutat donant-hi continuïtat, de manera que s'estableixi una clara relació entre aquests espais, els elements de la xarxa viària i les diferents àrees de la ciutat.

**Art. 355 - Tipologia d'equipaments**

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments es classifiquen de la forma següent:

- 5a Equipament sense ús definit
- 5b Equipament educatiu
- 5c Equipament sanitari - assistencial
- 5d Equipament soci - cultural
- 5e Equipament esportiu
- 5f Equipament administratiu
- 5g Equipament de serveis urbans
- 5h Equipament polivalent

Art. 356 - Titularitat**1. Equipament sense l'ús principal definit (clau 5a)**

Comprèn les reserves de sòl de titularitat pública o privada, qualificades pel Pla General com a sistema bàsic d'equipament, on el planejament encara no ha assignat cap ús específic principal d'interès públic, col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

A les reserves d'equipament l'assignació de l'ús principal i els usos compatibles es realitzarà mitjançant un Pla Especial d'iniciativa pública en sòl urbà i no urbanitzable o un Pla Parcial en sòl urbanitzable entre els següents usos específics:

- Ús d'equipament educatiu
- Ús d'equipament sanitari
- Ús d'equipament assistencial
- Ús d'equipament esportiu
- Ús d'equipament cultural
- Ús d'equipament associatiu
- Ús d'equipament administratiu
- Ús d'equipament religiós
- Ús d'equipament de cementiri
- Ús d'equipament de servei urbà

L'assignació de l'ús principal concret legitima la seva expropiació per l'Administració actuant, o la seva cessió obligatòria i gratuïta conforme a la legislació urbanística vigent, en el cas que el Pla Especial o Pla Parcial estableixi que l'equipament hagi de ser de titularitat pública.

Tanmateix el planejament que assigni l'ús principal a aquests sòls, podrà establir la titularitat privada per aquest equipament sempre que l'ús específic principal sigui d'interès col·lectiu o comunitari per a la ciutat.



2. Equipament amb l'ús principal definit (claus 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h)

Comprèn els sòls de titularitat preferentment pública, qualificats pel Pla General com a sistema bàsic d'equipament, on el planejament ha assignat un o varis usos específics principals d'interès públic, col·lectiu o comunitari per a la ciutat.

Aquests sòls formen part dels estàndards legalment fixats per cadascun dels usos principals i per tant la modificació de la seva titularitat i el canvi d'ús principal requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública.

Els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General, conservaran la seva titularitat privada sempre i quant, puguin acreditar que des de la citada data venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús principal pel qual aquest Pla General ha qualificat el sòl o l'edificació.

En el cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant el Pla Especial d'iniciativa pública com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació o de la seva cessió obligatòria i gratuïta pels mecanismes de gestió establerts a la legislació urbanística vigent.

La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

Art. 357 - Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observaran aquestes Normes Urbanístiques i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments s'ordenaran com a espais lliures enjardinats.
3. Els equipaments actualment existents en planta baixa o en un edifici qualificat com a zona, mantindran preceptivament el seu ús comunitari. En aquest supòsit, no serà necessari la redacció d'un Pla Especial per variar el destí de l'ús principal de l'equipament.

Art. 358 - Estàndards d'equipament

1. S'entén per estàndards d'equipament les unitats que precisa cada usuari potencial d'un determinat equipament.
2. Per a l'elecció de l'estàndard corresponent a cada tipus o subtipus d'equipament caldrà considerar fonamentalment els següents conceptes:
 - a) El sector de població que precisa cada equipament, distingint entre:



- * Demanda potencial: és a dir, el percentatge de la població susceptible d'utilitzar l'equipament
 - * Demanda efectiva: és a dir, el percentatge de la demanda potencial realment usuària de l'equipament
- b) La població servida per cada equipament, en funció de la capacitat funcional d'aquesta i de la seva freqüència d'utilització.

Art. 358 - Estàndards d'equipament

1. S'entén per estàndards d'equipament les unitats que precisa cada usuari potencial d'un determinat equipament.
2. Per a l'elecció de l'estàndard corresponent a cada tipus o subtipus d'equipament caldrà considerar fonamentalment els següents conceptes:
 - a) El sector de població que precisa cada equipament, distingint entre:
 - * Demanda potencial: és a dir, el percentatge de la població susceptible d'utilitzar l'equipament
 - * Demanda efectiva: és a dir, el percentatge de la demanda potencial realment usuària de l'equipament
 - b) La població servida per cada equipament, en funció de la capacitat funcional d'aquesta i de la seva freqüència d'utilització.
 - c) El tamany de l'equipament. S'expressa en termes de m² de sòl necessari per a l'instal·lació.

El tamany optimitzat estarà lligat a la tipologia i a les condicions de la pròpia instal·lació. En aquest sentit, s'estimarà per a certs casos, com en el cas dels equipaments escolars, la pauta de relació " índex d'edificabilitat ", " percentatge d'ocupació del terreny ", " tamany del terreny ", que representa aquesta optimització de l'equipament corresponent.

El tamany òptim haurà de ser en qualsevol cas predominantment operatiu, podent-se admetre només en certes situacions justificades la consideració de tamany inferior a l'òptim.

3. Es recomana la redacció d'un Pla Especial d'Equipaments per tal d'optimitzar les localitzacions, conceptes i usos.

**Art. 359 - Condicions d'ús**

1. Condicions dels usos globals del sistema

Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos periurbans I	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos periurbans II	art. 234 art. 238	Usos admissibles en principi
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals del sistema

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús comunitari	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics del sistema

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

3.4 Equipament soci-cultural (clau 5d):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament Sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO(1)	CP(2)	NC	NC	PR	CO	CO
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
CO	NC	NC	arts. 230 - 240			



82

Condicions particulars	
(1)	S'admet únicament com a ús compatible de l'ús principal d'equipament socio-cultural
(2)	S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament socio-cultural

Art. 360 - Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà en general el d'edificació aïllada en parcel·la.
2. Quan l'equipament formi part d'una illa d'edificació regulada segons l'alineació de carrer, aquest s'ordenarà segons els paràmetres d'edificació propis de la zona.
3. Es podran ordenar per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament. En aquests casos conservaran l'edificabilitat que els és pròpia de la zona i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant Estudi de Detall on es valori la incidència sobre l'entorn.
4. L'ordenació dels equipaments seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:
 - a) S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï. En el supòsit de que doni a dues zones del teixit urbà, sempre s'adoptarà la solució més restrictiva que comporti menor edificabilitat
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
5. L'edificació construïble en una parcel·la destinada a equipament serà la que resulti del tipus i programa específic de l'equipament.

1.3 OBJECTE DEL PLA ESPECIAL

El Pla General del Masnou, permet desenvolupar aquest Pla Especial (abans Estudi de Detall), tenint per objectiu:

Definir la realitat del estat actual del Casal d'Avis Can Mandri.
Descripció dels usos principals, compatibles i complementaris.
Precisar les condicions urbanístiques aplicables.

L'Objecte d'aquest Pla Especial és ordenar el conjunt d'instal·lacions de tot l'equipament de manera que es defineixin el paràmetres urbanístics necessaris per poder fer possible el desenvolupament de l'Equipament a tots nivells i poder portar a terme l'ampliació i millora de l'activitat de Casal d'Avis que s'hi produeix així com la de complement d'espais cívics pel barri que es preveu.

Aquest Pla Especial haurà de definir tots els paràmetres urbanístics necessaris per tal de poder garantir la legalitat de totes les actuacions que es puguin produir en el seu interior. A tal efecte es redactaran unes ordenances i uns plànols normatius que regularan tot l'àmbit i seran d'obligat compliment en el moment d'obtenir llicències.



El present PE de Ca Mandri donat que ocupa una illa sencera s'ajustarà a allò descrit en l'article 360.3 del PGOM del Masnou.

Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments, Punt 3:

3. *Es podran ordenar per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament. En aquests casos conservaran l'edificabilitat que els és pròpia de la zona i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant Estudi de Detall on es valori la incidència sobre l'entorn.*

4. *L'ordenació dels equipaments seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:*

- a) *S'adequarà a les característiques de l'edificació de la zona on se situï. En el supòsit de que doni a dues zones del teixit urbà, sempre s'adoptarà la solució més restrictiva que comporti menor edificabilitat*
- b) *Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.*
- c) *Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.*

L'edificació construïble en una parcel·la destinada a equipament serà la que resulti del tipus i programa específic de l'equipament.

1.4 ANTECEDENTS I SITUACIÓ ACTUAL

Memòria Social

El casal d'avis Can Mandri, fundat al any 1982, dona servei a un gran numero de socis, la majoria veïns del Masnou. Actualment el club té 296 socis, i desenvolupa les activitats pròpies d'un Casal d'avis.

Davant de les necessitats d'adaptar-se a les noves demandes d'espais cívics polivalents pel barri i d'ampliació de l'activitat existent s'ha fet imprescindible la redacció aquest Pla Especial per regular el seu creixement futur.

Instal·lacions Actuals

L'edifici actual és una antiga masia de planta baixa i un pis. Actualment les funcions bàsiques de casal es donen a la planta baixa de la casa original i del que era l'antiga cort, on s'hi ubica actualment la sala gran d'activitats i una petita barra de bar. Aquesta edificació es troba envoltada de jardí i és a l'àmbit posterior de la casa on és més ampli i es preveu ubicar l'ampliació.

El perímetre de l'edifici es relaciona amb el seu entorn immediat amb un límit a diferents cotes i pendents. Respecte el carrer de Can Mandri s'hi accedeix a peu pla seguint el recorregut perfectament adaptat. Respecte al C/ Montserrat Roig i donada la inclinació del mateix el jardí posterior queda semisoterrat en la seva part posterior.

En el jardí hi ha unes pistes de petanca i un arbrat que s'haurà de trasplantar o tallar seguint les prescripcions de medi ambient.

1.5 PROGRAMA DE L'EQUIPAMENT

D'acord amb la voluntat de l'Ajuntament es pretén dotar al poble d'un equipament que ofereixi als veïns i socis un seguit d'espais i serveis, complementant els actuals.

L'equipament resultant podrà ser utilitzat per tots els socis i també, les parts comunes, per aquelles persones del barri que ho necessitin.



El programa funcional de l'equipament actual té els següents usos:

EDIFICI EXISTENT	
Espais	Sup. m2
PB	
Sala d'ús polivalent	124,88
Sala de jocs	23,96
Sala TV-bar	16,03
Magatzem	8,09
Vestíbul-accés	15,41
SUPERFÍCIE ÚTIL PB EDIFICI EXISTENT	198,90
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PB EDIFICI EXISTENT	223,74
P1	
Vestíbul	10,78
Sala 1 privat	23,96
Sala 2 privat	10,53
Sala 3 privat	16,03
SUPERFÍCIE ÚTIL P1 EDIFICI EXISTENT	61,30
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA P1 EDIFICI EXISTENT	78,81
PORXO	38,13
TOTAL SUP. CONS.+50%PORXOS EDIFICI	321,62

a- EDIFICACIÓ

Edifici Preexistent: Com ja s'ha dit anteriorment, l'edifici actual és una antiga masia de planta baixa i un pis. Actualment les funcions bàsiques de casal es donen a la planta baixa de la casa original i del que era l'antiga cort, on s'hi ubica actualment la sala gran d'activitats i una petita barra de bar. Aquesta edificació es troba envoltada de jardí.

Possibles ampliacions: Aquest Pla especial ha de preveure possibles ampliacions sobretot pensant en la part de jardí posterior existent. Cal preveure també usos complementaris com serien les sales de reunions per veïns.

b- ESPAIS EXTERIORS:

Zones de Joc i de lleure:
Pétanca i zona enjardinada perimetral

1.6 JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ.

Les zones de l'entorn responen a les següents qualificacions urbanístiques del PGM:

-11a subzona procedent del Pla Parcial o ordenació d'illa.

Edificabilitat ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la sèrie 0.4 (e.1/1000)

Alçada PB+3 i PB+5

-11b subzona conjunt consolidat.

Edificabilitat ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la sèrie 0.4 (e.1/1000)

Alçada PB+9 i PB+6

La zona que articula les necessitats d'aquest Pla Especial segons el PGM seria:

Zona clau 11 (volumetria definida).



La ordenació proposada en cap cas arribarà mai a assolir les característiques de l'entorn, ni en edificabilitat ni en alçada. Es proposa:

	11a	11b	Can Mandri ACTUAL	Can Mandri PLA ESPECIAL
Edificabilitat	Definida pel volum actual	Definida pel volum actual	321,62 m ² st 996,02sòl 0.32m²st/m²sòl	0.65m²st/m²sòl
Ocupació	Definida pel volum actual	Definida pel volum actual	273 m ² 996,02m ² 27%	65%
Alçada màxima	PB+5	PB+9	PB+1	PB+1
Distància carrer Can Mandri			Alineació actual de la façana de l'antiga Masia amb el jardí.	2m
Distància a carrer Montserrat Roig			Alineació actual de la façana de l'antiga Masia amb el carrer	Alineat a carrer
Distància pas lateral			La mínima que marca la cantonada actual de la Masia.	2m
Distància lateral veïns			2m	2m

1.7 DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ. ZONIFICACIÓ.

Per tal de realitzar la composició o ordenació de volums, per la qualificació d'aquest àmbit, el Pla General té definit com a tipologia l'Ordenació de Volumetria Definida. Al Pla Especial Can Mandri l'ordenació definida seria de configuració flexible. Els paràmetres específics per la ordenació de qualsevol nova edificació serà el perímetre i el perfil regulador:

S'entén per perímetre regulador de l'edificació, les possibles figures poligonals definides dins dels límits establerts al Pla Especial. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el volum màxim.

Els paràmetres que regularan la localització de les noves edificacions seran:

- Separacions mínimes entre edificacions.
- Separacions mínimes de la edificació a vials i a parcel·les.



1.8 NORMATIVA I ORDENANCES REGULADORES. DISPOSICIONS GENERALS. NORMES PARTICULARS.

ARTICLE 1. ÀMBIT D'APLICACIÓ

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Especial segons queda delimitat amb els plànols que s'acompanyen.

ARTICLE 2. DEFINICIÓ DE CONCEPTES

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla General PGOM i per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

ARTICLE 3. NORMATIVA PARTICULAR

3.1. DEFINICIÓ DE CONCEPTES:

La definició dels conceptes emprats en aquestes ordenances es relaciona per la seva definició amb l'articulat de la Normativa del Pla General, per tant la definició donada en aquestes ordenances és la mateixa que en la normativa del dit Pla.

Per a una major claredat, es relacionen en els següents quadres:

3.2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS AL CARRER:

Definició	Art. De la Normativa del P.G.
Alineació del carrer o vial	Art. 95
Rasant de carrer o vial	Art. 97
Amplada de carrer o vial	Art. 98
Alineació de l'edificació	Art. 99
Punt d'aplicació de l'ARM	Art. 159
Planta baixa	Art. 161

3.3. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PARCEL·LA:

Definició	Art. De la Normativa del P.G.
Solar	Art. 107 i Art. 185
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art. 109
Densitat màxima d'habitatges neta	Art. 112
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 113
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 114
Dimensions i mida de la parcel·la	Art. 116
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Art. 117
Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Art. 118
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Art. 119
Separacions mínimes	Art. 121
Tanques	Art. 122
Terreny natural a efectes d'adaptació topogràfica	Art. 123
Unitat mínima de projecte	Art. 124



3.4. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ REFERITS A LA PRÒPIA EDIFICACIÓ:

Definició	Art. De la Normativa del P.G.
Posició de l'edificació	Art. 125
Edificació principal	Art. 126
Edificació auxiliar	Art. 127
Planta baixa	Art. 128
Planta pis	Art. 130
Planta coberta	Art. 131
Planta sobrecoberta	Art. 132
Volum màxim d'un edifici	Art. 133
Mitgera	Art. 134
Cossos sortints oberts	Art. 135 i Art. 200
Elements sortints	Art. 136
Cota de referència de la planta baixa	Art. 196
Perímetre regulador	Art. 198.2
Perfil regulador	Art. 198.3
Situació i alçada de la planta baixa	Art. 173
Tanques	Art. 211

ARTICLE 4. SISTEMA D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

L'ordenació de l'edificació serà segons volumetria específica de configuració flexible. Tal com queda definit a l'article 82 de les NN UU del P. General del Masnou. (PGM)

ARTICLE 5. TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Ordenació segons volumetria específica de configuració flexible, tal com queda definit en la documentació gràfica, per tant aquests plànols són normatius.

ARTICLE 6. TIPUS EDIFICATORI.

Són edificis aïllats, sens perjudici que puguin estar connectats en algun punt per funcionar com un conjunt. Projecte de les edificacions.
El projecte de les edificacions serà una unitat mínima de projecte, segons es defineix a l'article 194.2 de les NN.UU del Pla General.

ARTICLE 7. POSICIÓ I ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

La posició de l'edificació es fixarà per la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa (Ar. 195.1b de les NN UU del Pla General).

Aquests perímetres i perfils queden reflectits en els plànols. La definició d'aquests paràmetres en la configuració flexible és la de l'art. 198 de les NN UU del Pla General pel que fa referència al perímetre i perfil regulador i de l'art. 196 pel que fa a la cota de referència de la planta baixa.

ARTICLE 8. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA (A.R.M.)

Es fixa en 9,00 m corresponent a planta baixa, una planta pis.
L'alçada màxima s'amidarà a partir de la cota d'implantació de la planta baixa pel carrer Can Mandri que figura en els plànols, sense perjudici que en l'execució del projecte la planta baixa se situï a una cota inferior.



ARTICLE 9. REGULACIÓ DEL MOVIMENT DE TERRES.

Aquest aspecte queda regulat segons està definit en l'article 212 de les NN UU del Pla General.

ARTICLE 12. PLANTA COBERTA.

La planta coberta podrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla.
En el cas de coberta inclinada tindrà una pendent màxima del 35%

En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

ARTICLE 13. ALÇADES ÚTILS MÍNIMES.

Caldrà donar compliment al Decret d'Habitabilitat i a totes les normatives d'aplicació.

ARTICLE 14. ELEMENTS SORTINTS.

Els elements sortints es limitaran a un vol màxim de 50 cm, en el cas de sortints oberts fins a un 80% de l'alineació obligatòria de façana del carrer, i en el cas de sortints tancats fins un 60 % de l'alineació obligatòria.

ARTICLE 16. USOS.

Les condicions d'ús són les mateixes que a la zona clau 5d Equipament Soci-cultural del Masnou i queda regulat en l'art. 359 de la seva normativa urbanística.

ARTICLE 17. DETERMINACIONS PER AL SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Edificació

L'edificació serà lliure i solament vindrà limitada pel perímetre i perfil regulador definits en la documentació gràfica. L'alçada reguladora màxima serà de 9 m. Corresponent a planta baixa i planta pis.

Usos

Aquesta parcel·la, podrà tenir qualsevol dels usos definits a l'article 359.3.4 de la normativa del Pla General.

ARTICLE 18. DETERMINACIONS PER ALS ESPAIS LLIURES

L'espai lliure d'edificació serà enjardinat.

ARTICLE 19. DISPOSICIONS ADDICIONALS.

En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu el compliment de les determinacions del Codi d'Accessibilitat de Catalunya així com del Codi Tècnic de l'Edificació el Decret d'habitabilitat i de totes aquelles normatives que els hi siguin d'aplicació.

L'edificabilitat total ha d'incloure totes les edificacions existents.

L'ocupació total ha d'incloure totes les edificacions existents.

L'edificació existent no caldrà que s'ajusti a l'alineació del carrer mentre no sigui enderrocada.

Si s'enderroca caldrà que la nova edificació s'ajusti a les separacions a carrer establertes en aquest PE així com a tots els paràmetres que hi siguin d'aplicació.



80

ARTICLE 20. QUADRE D'USOS

Equipament soci-cultural (clau 5d):

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament Sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO(1)	CP(2)	NC	NC	PR	CO	CO
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Definicions			
CO	NC	NC	arts. 230 - 240			

Condicions particulars	
(1)	S'admet únicament com a ús compatible de l'ús principal d'equipament socio-cultural
(2)	S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament socio-cultural

- PR Ús principal
- CO Ús compatible
- NC Ús no compatible
- CP Ús complementari

El Masnou, 24 de març de 2010

Ajuntament del Masnou
 Oficina Tècnica d'Urbanisme

SERVEIS TÈCNICS
 MUNICIPALS

Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local
 en sessió del dia 25 MARÇ 2010.....
 El Secretari

DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA



Pati posterior



Carrer Montserrat Roig, accés aparcament privat.



Carrer Montserrat Roig



Pati posterior, al fons el Carrer Montserrat Roig



Pati posterior



Accés des del carrer Can Mandri



Interior Sala Gran



pali posterior



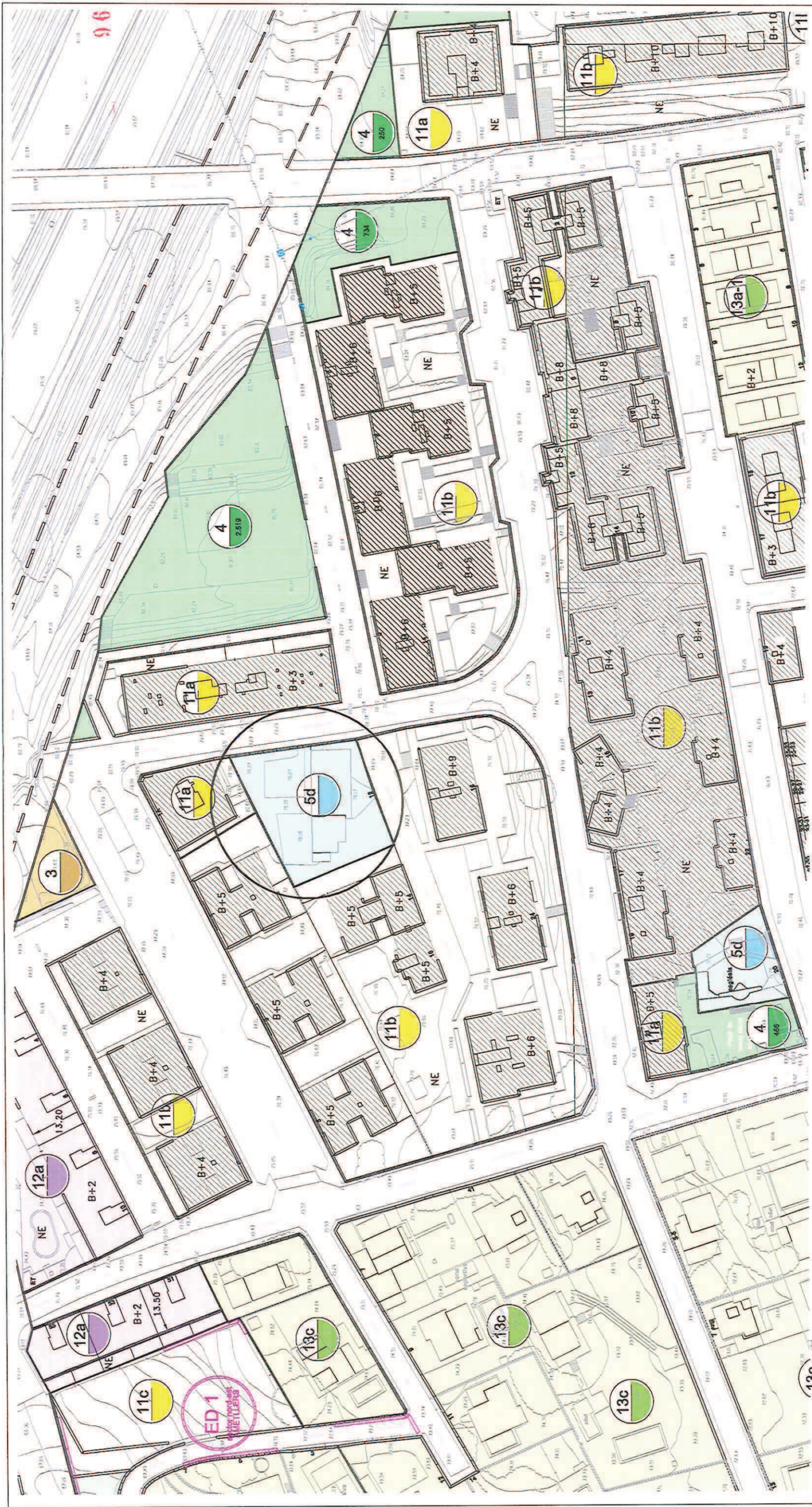
pali posterior



Cantonada masia finca lateral



Cantonada masia finca lateral

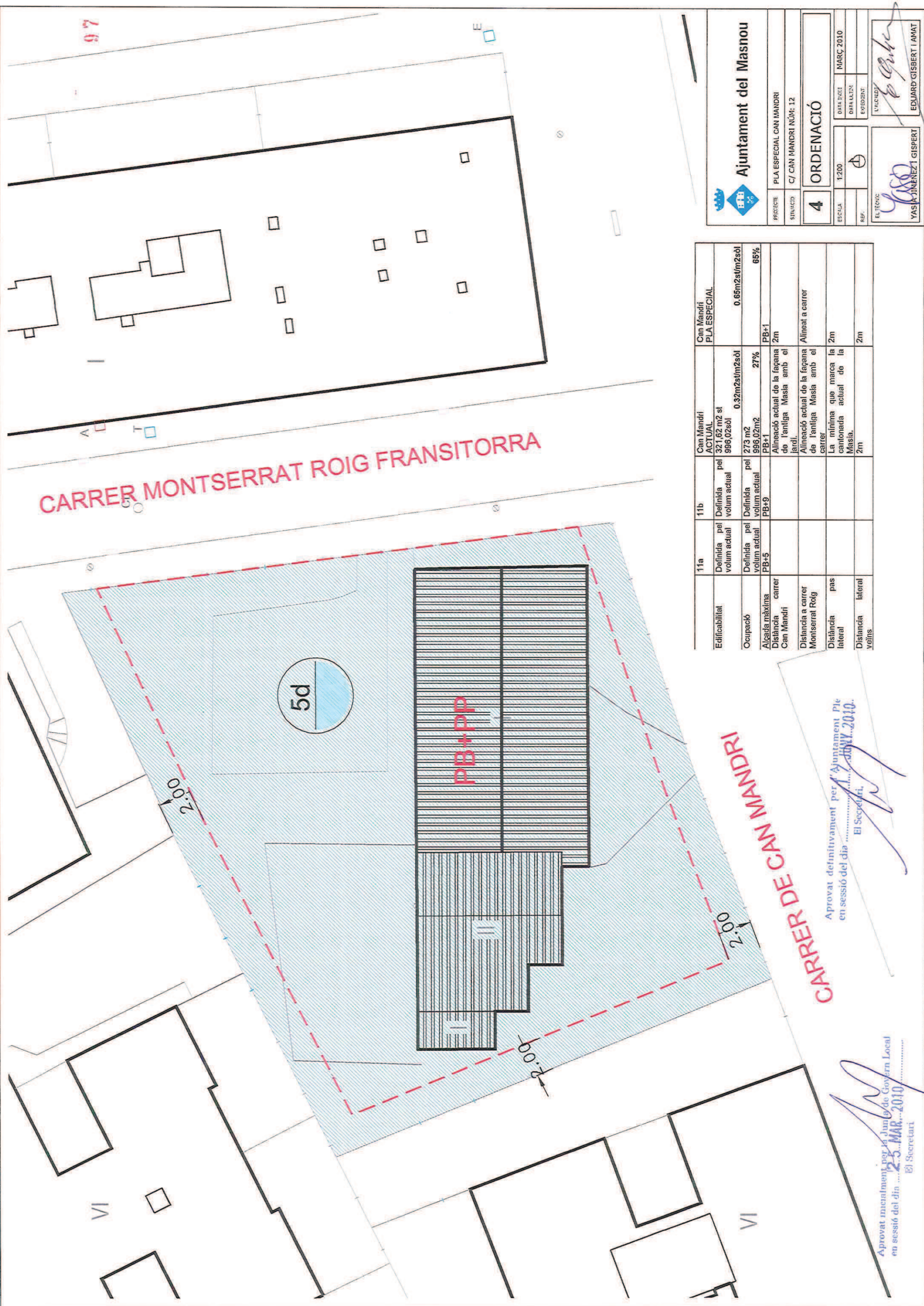


		Ajuntament del Masnou	
PROJECTE	PLA ESPECIAL CAN MANDRI	DATA D'ACTE	MARÇ 2010
SITUACIÓ	C/ CAN MANDRI NÚM: 12	DATA D'ACTE	
3 PLA GENERAL		EXEDIENT	
ESCALA	1:1000	EL·LEDO	
REF.		EL·LEDO	YASIA JIMENEZ I GISPERT
EL·LEDO		EL·LEDO	EDUARD GISBERT I AMAT

Sistema d'Equipaments
5d Equipament soci-cultural

Aprovat definitivament per l'Ajuntament Ple
en sessió del dia **7 JUNY 2010**
El Secretari

Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local
en sessió del dia **25 MARÇ 2010**
El Secretari



CARRER MONTserrat ROIG FRANSITORRA

Ajuntament del Masnou

PROJECTE: PLA ESPECIAL CAN MANDRI
 SITUACIÓ: C/ CAN MANDRI NÚM: 12

4 ORDENACIÓ

ESCALA: 1:200
 DATA D'ACCIÓ: MARÇ 2010
 DATA D'ACTUACIÓ:
 EXPEDIENT:

EL TÈCNIC: *[Signature]*
 YASAJINÉNEZI GISPERT

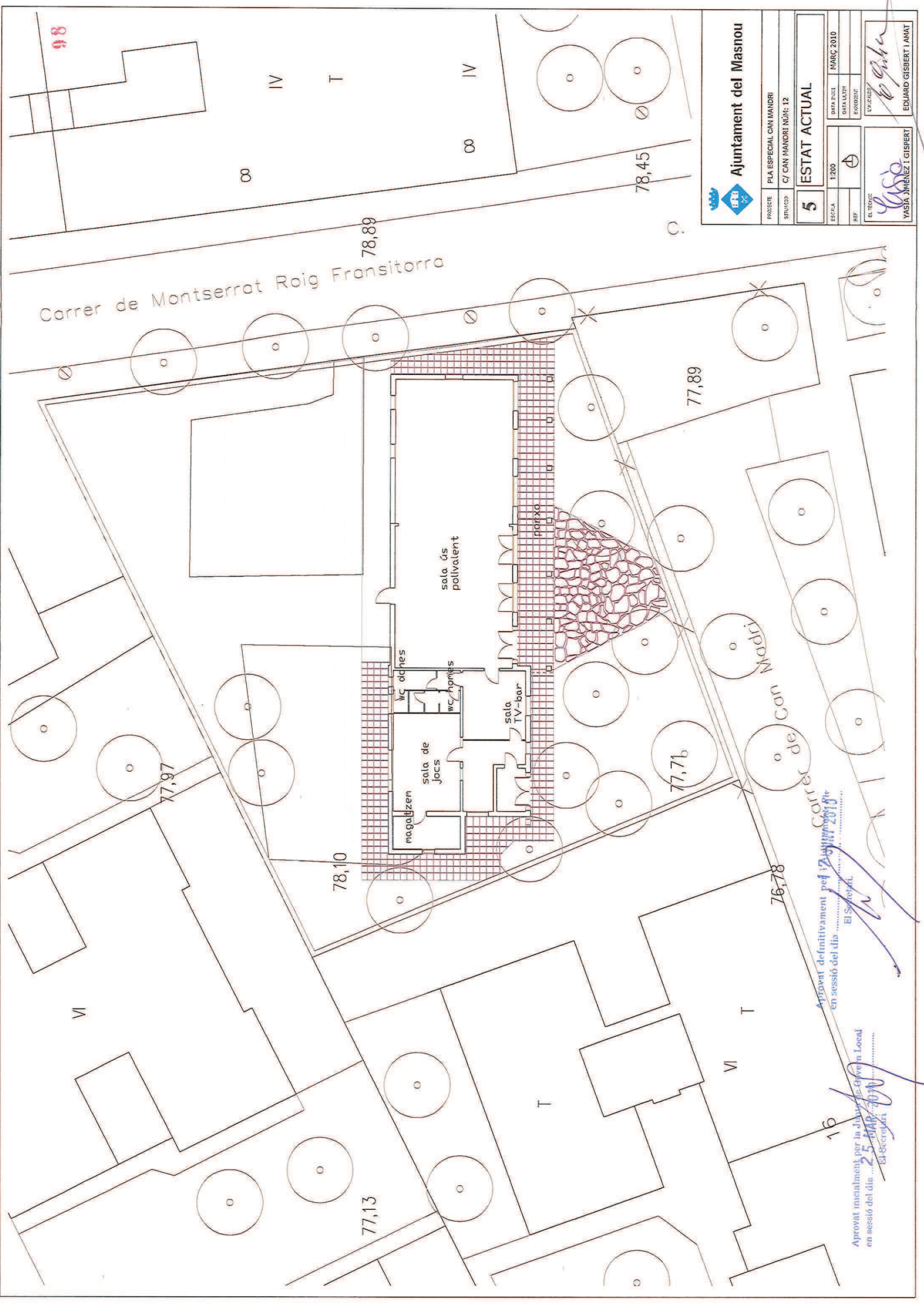
EL TÈCNIC: *[Signature]*
 EDUARD GISBERT I AMAT

	11a	11b	Can Mandri ACTUAL	Can Mandri PLA ESPECIAL
Edificabilitat	Definida pel volum actual	Definida pel volum actual	321,62 m ² si 996,02sòl	0,65m ² s/m ² sòl
Ocupació	Definida pel volum actual	Definida pel volum actual	273 m ² 996,02m ² PB+1	0,32m ² s/m ² sòl 27%
Alçada màxima	carreer PB+5	carreer PB+9		65%
Distància Can Mandri			Alineació actual de la façana de l'antiga Masia amb el jardí.	PB+1 2m
Distància a carreer Montserrat Roig			Alineació actual de la façana de l'antiga Masia amb el carreer	Alineat a carreer
Distància lateral	pas		La mínima que marca la cantonada actual de la Masia.	2m
Distància lateral veïns	lateral			2m

CARRER DE CAN MANDRI

Aprovat definitivament per l'Ajuntament Plé en sessió del dia
 El Secretari, *[Signature]* 2010.

Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió del dia
 El Secretari, *[Signature]* 2010.



Ajuntament del Masnou

PROJECTE: PLA ESPECIAL CAN MANDRI
 SITUACIÓ: C/ CAN MANDRI NÚM: 12

5 **ESTAT ACTUAL**

ESCALA: 1:200
 DATA INICI: MARÇ 2010
 DATA LLEVANTAMENT: EXPEDIENT:
 EL TÈCNIC: YASIA JIMÉNEZ I GISPERT
 EL VALORANT: EDUARD GISBERT I AMAT

Aprovat definitivament per la Junta de Govern Local
 en sessió del dia 25 MARÇ 2010
 El Secretari

Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local
 en sessió del dia 25 MARÇ 2010
 El Secretari