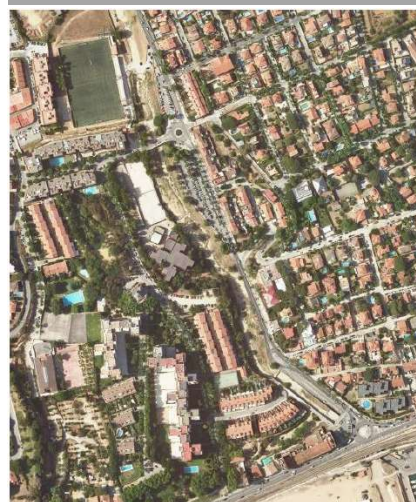




AJUNTAMENT DEL MASNOU

**ANNEX IV
MEMÒRIA SOCIAL**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA**



**EN EL CARRER SANT JORDI I CASA
DEL MARQUÈS**

Aprovació inicial

Novembre 2022

Equip redactor:



Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl

08029 Barcelona

Nuria Noguera Pujadas, arquitecta

Suasana Guillermo Escriche, arquitecta

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, Memòria Social

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

CONTINGUT

La Memòria Social del Pla de Modificació puntual del PGOU en els sectors carrer de Sant Jordi i Casa del Marquès, al municipi del Masnou, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	3
1.1 JUSTIFICACIÓ I CONTINGUT DE LA MEMÒRIA SOCIAL.....	3
2. ORDENACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	5
2.1 CONTEXT TERRITORIAL	5
2.2 ENCAIX LOCAL	5
2.3 PLA LOCAL DE L'HABITATGE	6
2.4. ORDENACIÓ PROPOSADA	6
2.4.1. Descripció de la proposta d'ordenació detallada.....	7
3. ANÀLISI DE LA POBLACIÓ, HABITATGE I DE GÈNERE	13
3.1. POBLACIÓ I EVOLUCIÓ	13
3.1.1. Projeccions de població.....	14
3.2. HABITATGE	16
3.2.1. Tipologies d'habitatges	16
3.2.2. Projeccions de les Llars.....	17
3.2.3. Preu de l'habitatge de compra	19
3.2.4. Mercat de l'habitatge de lloguer	20
3.2.5. Habitatge de protecció oficial.....	21
3.2.6. Estimació de les necessitats d'habitatge en relació a les característiques de la població.....	22
3.2.7. L'habitatge i les persones	22
3.3. IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE DEL PLA.....	26
3.3.1. Urbanisme Inclusiu en la Modificació Puntual.....	31
4. AVALUACIÓ SOCIAL DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ	34
5. CONCLUSIONS.....	40

1. INTRODUCCIÓ

1.1 JUSTIFICACIÓ I CONTINGUT DE LA MEMÒRIA SOCIAL

Aquesta Memòria Social forma part de la documentació de la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del carrer de Sant Jordi i Casa del Marquès, en el municipi del Masnou.

Es dóna compliment a la disposició transitòria sisena, en referència a l'Article 57 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i les posteriors modificacions

Decret legislatiu 1/2010

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. (...)

Així, es redacta la present memòria social d'acord amb el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

La memòria social és d'acord amb el DL 1/2005, de 26 de juliol, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret de l'habitatge, l'instrument documental d'avaluació i justificació de les determinacions del planejament d'ordenació urbanística municipal relatives al model residencial adoptat, amb justificació del compliment de les reserves per a habitatge protegit, i a les necessitats socials d'accés a l'habitatge de manera que afavoreixi la cohesió social i eviti la segregació territorial dels ciutadans per raó de la seva diversitat econòmica.

Igualment, la memòria social avalua l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereix atenció específica.

El planejament vigent al municipi del Masnou és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal (PGOU), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 12 de maig de 2011 i publicat al DOGC el 14 de maig de 2012. Aquest i les seves modificacions aprovades i vigents, constitueix el planejament d'ordenació urbanística municipal del municipi.

2. ORDENACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.1 CONTEXT TERRITORIAL

El Masnou s'ubica al corredor del Maresme, i es troba adjacent a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, resseguint el continu urbà que ve des de Barcelona i passa per Sant Adrià de Besòs, Badalona i Montgat. El seu territori municipal es veu creuat per grans infraestructures com els ferrocarrils, la N-II i l'Autopista C-33.

També destaca com a factor limitant del seu creixement urbà els corredors verds, ja siguin de caràcter natural, agrari o fluvial.

La seva proximitat a Barcelona, la facilitat de comunicacions i els preus de l'habitatge més assequibles, exerceixen un poder d'atracció de persones de Barcelona que desitgen anar a viure al Masnou.

El terme municipal es troba gairebé tot urbanitzat amb un sol nucli urbà de trama compacta, que gairebé té continuïtat urbana amb Montgat. Però també té continu urbà amb altres municipis limítrofs com Alella i Teià.

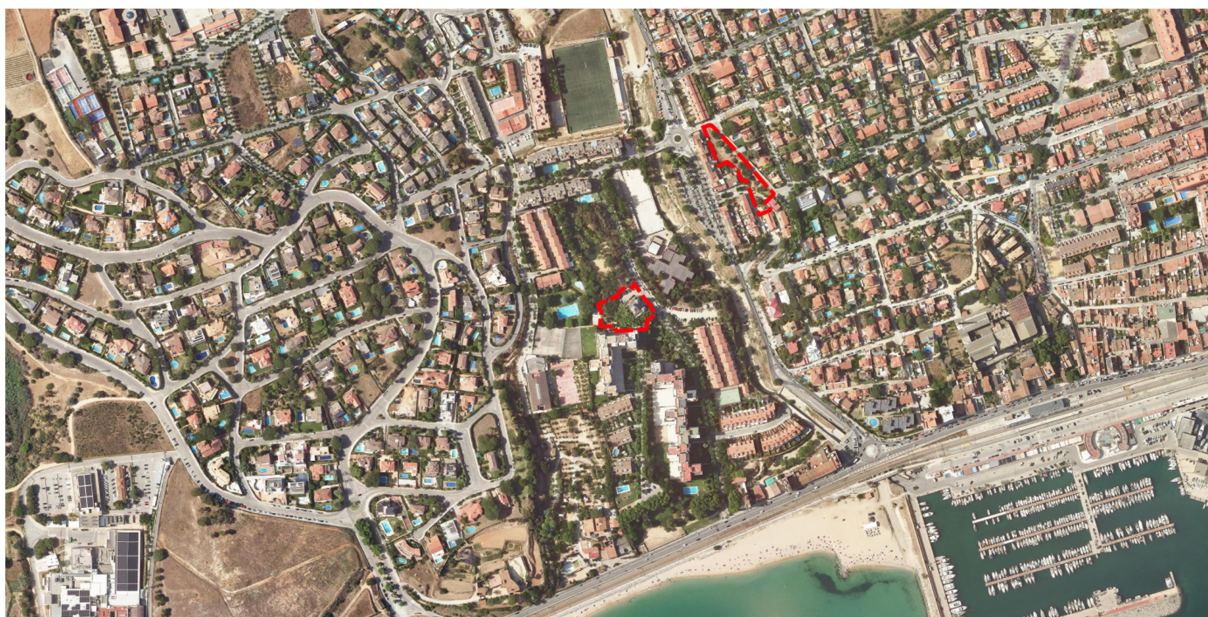
La ubicació estratègica, la tipologia del teixit urbà i la simbiosi amb el seu entorn proper l'ha consolidat com un municipi amb una funció principalment residencial dins la regió metropolitana.

2.2 ENCAIX LOCAL

La present modificació es compon de dos sub-àmbits ubicats al municipi del Masnou, ambdós a l'extrem oest del terme municipal, a banda i banda de la riera d'Alella

Imatge 1. Àmbits de la modificació puntual.

Dreta sub-àmbit S2 casa del Marqués i esquerra sub-àmbit S1 Sant ordi



Sub-àmbit S1 – Carrer Sant Jordi

El primer sub-àmbit, ubicat a la vessant oest de la riera d'Alella, correspon als terrenys delimitats: al nord, pel carrer Múrcia; al sud, per les parcel·les edificades entre el carrer d'Alfons XIII i Sant Jordi; a

l'est, pel carrer Sant Jordi i a l'oest, per les parcel·les edificades situades entre el carrer Múrcia i la Plaça de Maria Cristina.

El sub-àmbit S1 té una superfície total de 2.364,00m² i actualment són terrenys que no contenen cap edificació.

Sub-àmbit S2 – Casa del Marquès

El segon sub-àmbit de la present modificació puntual pren el nom de l'edificació patrimonial anomenada Casa del Marquès, abastant el sòl sense edificar que envolta l'edificació (vialitat i Parc infantil del Bellresguard), a més a més de la pròpia parcel·la de la Casa del Marquès.

L'edificació "Cal Marquès del Masnou", és una edificació inclosa a l'inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme.

El sub-àmbit S2 té una superfície total de 2.589,00m² i actualment són terrenys que no contenen cap edificació, excepció feta de la Casa del Marquès.

2.3 PLA LOCAL DE L'HABITATGE

El pla local d'habitatge (PLH) és el document tècnic que, partint de l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.), defineix, per un període de sis anys, les estratègies i propostes a desenvolupar des del govern local amb l'objecte de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles.

L'Ajuntament del Masnou disposava d'un pla d'habitatge redactat l'any 2009, que tenia vigència fins el 2014, elaborat en un context socioeconòmic i immobiliari totalment diferent a l'actual. L'Ajuntament tenia interès en disposar d'un nou instrument de planificació que orientés la seva política d'habitatge en els propers anys amb l'objectiu d'atendre adequadament les necessitats residencials de la seva població.

L'any 2018 l'Ajuntament del Masnou va sol·licitar a la Diputació el suport tècnic per a l'elaboració del Pla Local d'Habitatge 2020-2025, que d'acord amb la metodologia de la Diputació de Barcelona i la proposta de l'equip redactor, es desenvolupa en diferents fases:

- a. **L'Estat de l'habitatge al municipi. anàlisi i diagnosi**, que inclou la coordinació i el desenvolupament dels treballs d'anàlisi i diagnosi, i la participació en els processos de participació ciutadana.
- b. **El pla d'acció: objectius, estratègies i propostes**, que inclou la coordinació i el desenvolupament dels objectius, estratègies i proposta del pla, i la participació en els processos de participació ciutadana.
- c. **Tramitació**, que inclou el període d'exposició pública del document resultant de la fase 2 i la resposta a les al·legacions, i el tràmit d'aprovació davant la Generalitat de Catalunya.

2.4. ORDENACIÓ PROPOSADA

L'àmbit d'aquesta modificació abasta dos sub-àmbits diferenciats en el municipi del Masnou amb una superfície total de 4.953,00 m².

- El **Sub-àmbit S1 Sant Jordi**, situat a est de la riera d'Allella, es correspon amb terrenys de sòl urbà consolidat del PGOU i té una superfície de 2.364,00 m² delimitats: al nord, pel carrer Múrcia; al sud, per les parcel·les edificades entre el carrer d'Alfons XIII i Sant Jordi; al est, pel carrer Sant

Jordi i a l'oest, per les parcel·les edificades situades entre el carrer Múrcia i la Plaça de Maria Cristina.

- El **Sub-àmbit S2 Casa del Marquès**, situat a oest de la riera d'Allela, es correspon amb terrenys de sòl urbà consolidat del PGOU i té una superfície de 2.589,00 m² abastant el sòl sense edificar que envolta l'edificació (vialitat i Parc infantil del Bellresguard), a més a més de la pròpia parcel·la de la Casa del Marquès.

Aquesta modificació proposa la vinculació d'ambdós sub-àmbits per tal de garantir i fer efectiu el desenvolupament i la gestió del sub-àmbit S1 Sant Jordi i la millora de la urbanització que envolta la Casa del Marquès en el sub-àmbit S2 Casa del Marquès.

Així, es proposa compensar els sòls a adquirir mitjançant expropiació situats en el sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi, mitjançant la implantació de nou sostre residencial en aquella part de l'àmbit que permeti tancar l'illa en el seu límit sud, mentre que es manté i es garanteix l'accessibilitat al sistema d'espais lliures existent, que tanca l'illa pel seu límit nord.

El sòl que en el sub-àmbit S1 Sant Jordi es destina a Zona edificable en clau 11c, es recupera amb la qualificació, en el sub-àmbit S2 Casa del Marquès, del sòl en clau 11a no edificable a sistema d'espais lliures, en clau 4, alhora que es millora la urbanització (vialitat i espais lliures) resultant de la nova ordenació.

Així, els **objectius** a assolir, serien:

- Adequació del planejament vigent a la realitat física.
- Creació d'un sistema d'espai lliures accessible.
- Compensació del cost d'expropiació per la implantació de sostre residencial de nova creació.
- Re-urbanització del sistema viari i d'espais lliures dins l'àmbit.
- Preservació de l'edificació patrimonial i millora de la seva relació amb l'entorn.
- Continuitat dels recorreguts per a vianants entre els espais lliures existents i previstos.

Per assolir aquests objectius, es treballa fonamentalment en els **criteris** que es detallen a continuació:

- **Increment** del sistema d'espais lliures i millora de l'urbanització existent.
- **Definició de paràmetres d'edificació** coherents i acords amb el context edificat de l'entorn.
- **Delimitació del polígon d'actuació** que garanteixi la correcta gestió urbanística de l'actuació, la concreció de l'ordenació de l'àmbit, la previsió de les cessions obligatòries i l'execució de totes les obres i serveis urbanístics necessaris.
 - Obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta dels sòls de sistema viari.
 - Obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta dels sòls de sistema d'espais lliures, inclosa la reserva complementària corresponent per increment d'edificabilitat i que per tant, es major que el sistema d'espai lliure previst pel planejament vigent.

2.4.1. Descripció de la proposta d'ordenació detallada

Estructura general de l'ordenació

Els sub-àmbits S1 Sant Jordi (S1) i S2 Casa del Marquès (S2) objecte de la present modificació s'ordenen en base als objectius principals anteriorment exposats. En coherència amb els mateixos i tal i com ja s'ha anat detallant, es proposa una reordenació del sistema d'espais lliures actual del S1, limitat a la viabilitat del seu ús i a la possibilitat d'implantar nou sostre residencial en una porció de sòl a qualificar en clau de Zona en volumetria definida, subzona 11c, definida en el Polígon d'Actuació Urbanística.

Això és, adaptada a la topografia existent i a la seva capacitat d'acollir l'ús segons l'accessibilitat definida per la topografia, de manera que el sòl de Zona es concentra en el límit sud del S1 (zona no accessible actualment), a fi i efecte que l'edificació reculli el trànsit de major salt topogràfic entre els

carrers d'Alfons XIII i Sant Jordi mentre que el sistema d'espais lliures es limita a la part nord de l'àmbit (part accessible), des del carrer Múrcia fins la nova edificació prevista.

Aquesta reordenació permet plantejar un escenari en el què, a nivell de gestió, l'àmbit en resulti viable, desestimant el sistema d'expropiació previst, el qual, atenent als costos que implica, impedeix l'obtenció real d'aquest sistema per part de la ciutadania.

Seguint un model d'ordenació adequat a l'entorn, es proposa una ordenació recolzada sobre l'optimització del consum de sòl per destí privat concentrant l'ordenació de l'edificació de forma integrada amb les tipologies de l'entorn i mantenint la resta de sòl com espai lliure.

Com a conseqüència de la reordenació dels espais lliures en el sub-àmbit S1, s'aporta el sòl del sub-àmbit S2 per tal de recuperar la part del sòl de sistema d'espais lliures que en el S1 s'ha qualificat de Zona i per tal també d'implantar el sòl per sistemes procedent de la reserva complementària per increment d'edificabilitat. El sòl de sistemes resultant prové, majoritàriament, del sòl que actualment resta qualificat de Zona 11a no edificable i del que ho està com a Sistema viari en clau 11c, atès que un dels objectius és el de minimitzar la vialitat existent.

En el sub-àmbit S2, la proposta no varia cap paràmetre de sòl o sostre referent a la Casa del Marquès, que manté, en clau d'equipament polivalent (clau 5h), els 457,00 m² del planejament vigent.

Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades

Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual no varia la classificació del sòl vigent.

Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

Aquesta modificació varia, en part, la qualificació del sòl prevista pel planejament vigent:

En el **sub-àmbit S1**, si actualment es compon de 182,00 m² de sistema viari i de 2.182,00 m² de sistema d'espais lliures, la re-ordenació suposa, mantenint els 128,00 m² de viari, ajustar el sistema d'espais lliures fins als 1.610,00 m², per tal de qualificar el sòl restant en la clau de Zona de volumetria definida que permeti implantar l'edificació prevista i que es quantifica en 572,00 m², tenint en compte que el sòl per sistema d'espais lliures detret i el corresponent a reserva complementària per increment d'edificabilitat, es re-col·loca en el sub-àmbit S2.

En el **sub-àmbit S2**, si actualment es compon de 1.229,00 m² de sistema viari, de 55,00 m² de sistema d'espais lliures i de 848,00 m² de Zona de volumetria definida no edificable, la re-ordenació suposa, reduint la vialitat fins als 776,00 m² i la Zona de volumetria definida no edificable fins als 400,00 m², ampliar el sistema d'espais lliures fins als 956,00 m², garantint la continuïtat amb el Parc del Llac i la integració de l'edificació patrimonial.

Sobre els 457,00 m² de sòl d'equipament polivalent, que és mantenen, no s'actua.

ZONES

Les zones de la present modificació en el sub-àmbit 1 representen un total 19,62%, amb 972,00 m² de sòl.

Zona de volumetria definida (clau 11c/11hp) – 572,00 m² /11,55%

La clau 11c comprèn les àrees sobre les quals el Pla defineix els paràmetres màxims edificables.

Així mateix, la clau 11hp, garanteix la condició de què el 100% del sòl del sostre residencial es destinarà a algun tipus d'habitatge de protecció pública, d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatge i quina volumetria es concreta en el planejament que el determini.

Zona de volumetria definida (clau 11a/NE) – 400,00 m² /8,08%

La clau 11a és una clau existent que engloba les àrees de sòl urbanitzades o en procés d'urbanització, que procedeixen dels Plans Parcial, Plans Especials o d'Ordenacions d'Illles definitivament aprovats, i quina volumetria.

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta modificació corresponen al 80,38% de la superfície total de l'àmbit, amb 3.981,00 m² de sòl.

Sistema Viari. Xarxa viària secundària (clau 1c) – 958,00 m² / 19,34 %

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible.

El sistema viari de la modificació comprèn el tram de vial del carrer Múrcia i del carrer Sant Jordi inclòs en el sub-àmbit S1 a més de la vialitat que envolta la Casa del Marquès en el sub-àmbit S2.

D'acord amb el Pla General del Masnou, el sistema viari previst en l'àmbit d'aquesta modificació és una xarxa viària secundària.

Sistema d'Espais Lliures (clau 4) – 2.566,00 m² / 51,81 %

Els parcs urbans comprenen els sòls destinats a espais verds, de dimensió i grandària adequada que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans.

El sistema d'espais lliures de la modificació comprenen el parc del sub-àmbit S1 i el de nova creació del sub-àmbit S2, que garanteix la continuïtat amb el sistema d'espais lliures existent i més concretament, amb el Parc del Llac.

Sistema d'Equipaments (clau 5) – 457,00 m² / 8,08 %

El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

En l'àmbit de la modificació, comprenen el sòl de la Casa del Marquès, amb concreció d'us polivalent i sobre el qual no s'actua.

Taula 1. Quadre resum superfícies MpPGOU Sub-àmbit S1 Sant Jordi i Sub-àmbit S2 casa del Marqués

QUADRE RESUM MPPGOU						
E Masnou						
		PGOU		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
Sub-àmbit S1 SANT JORDI		2.364,00 m²s	100,00%	2.364,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		2.364,00 m²s	100,00%	1.792,00 m²s	75,80%	-572,00 m²s
Sistema viari	1c	182,00 m ² s	7,70%	182,00 m ² s	10,16%	0,00 m ² s
Sistema d'espais lliures públics	4	2.182,00 m ² s	92,30%	1.610,00 m ² s	68,10%	-572,00 m ² s
ZONES		0,00 m²s	0,00%	572,00 m²s	24,20%	572,00 m²s
Zona Volumetria definida	11c/11hp	0,00 m ² s	0,00%	572,00 m ² s	24,20%	572,00 m ² s
Sub-àmbit S2 CASA DEL MARQUÈS		2.589,00 m²s	100,00%	2.589,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		1.741,00 m²s	67,25%	2.189,00 m²s	84,55%	448,00 m²s
Sistema viari	1c	1.229,00 m ² s	47,47%	776,00 m ² s	35,45%	-453,00 m ² s
Sistema d'equipaments	5	457,00 m ² s	17,65%	457,00 m ² s	17,65%	0,00 m ² s
Sistema d'espais lliures públics	4	55,00 m ² s	2,12%	956,00 m ² s	43,67%	901,00 m ² s
ZONES		848,00 m²s	32,75%	400,00 m²s	15,45%	-448,00 m²s
Zona Volumetria definida	11a/NE	848,00 m ² s	32,75%	400,00 m ² s	15,45%	-448,00 m ² s
AMBIT MODIFICACIÓ		4.953,00 m²s	100,00%	4.953,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		4.105,00 m²s	82,88%	3.981,00 m²s	80,38%	-124,00 m²s
Sistema viari	1c	1.411,00 m ² s	28,49%	958,00 m ² s	19,34%	-453,00 m ² s
Sistema d'equipaments	5	457,00 m ² s	9,23%	457,00 m ² s	9,23%	0,00 m ² s
Sistema d'espais lliures públics	4	2.237,00 m ² s	45,16%	2.566,00 m ² s	51,81%	329,00 m ² s
ZONES		848,00 m²s	17,12%	972,00 m²s	19,62%	124,00 m²s
Residencial: Volumetria definida	11a/NE	848,00 m ² s	17,12%	400,00 m ² s	8,08%	-448,00 m ² s
Residencial: Volumetria definida	11c/11hp	0,00 m ² s	0,00%	572,00 m ² s	11,55%	572,00 m ² s

Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2022

Imatge 2. Proposta d'ordenació MpPGOU en els àmbits del carrer de Sant Jordi i Casa del Marquès



Font: Memòria d'ordenació de la MpPGOU2022

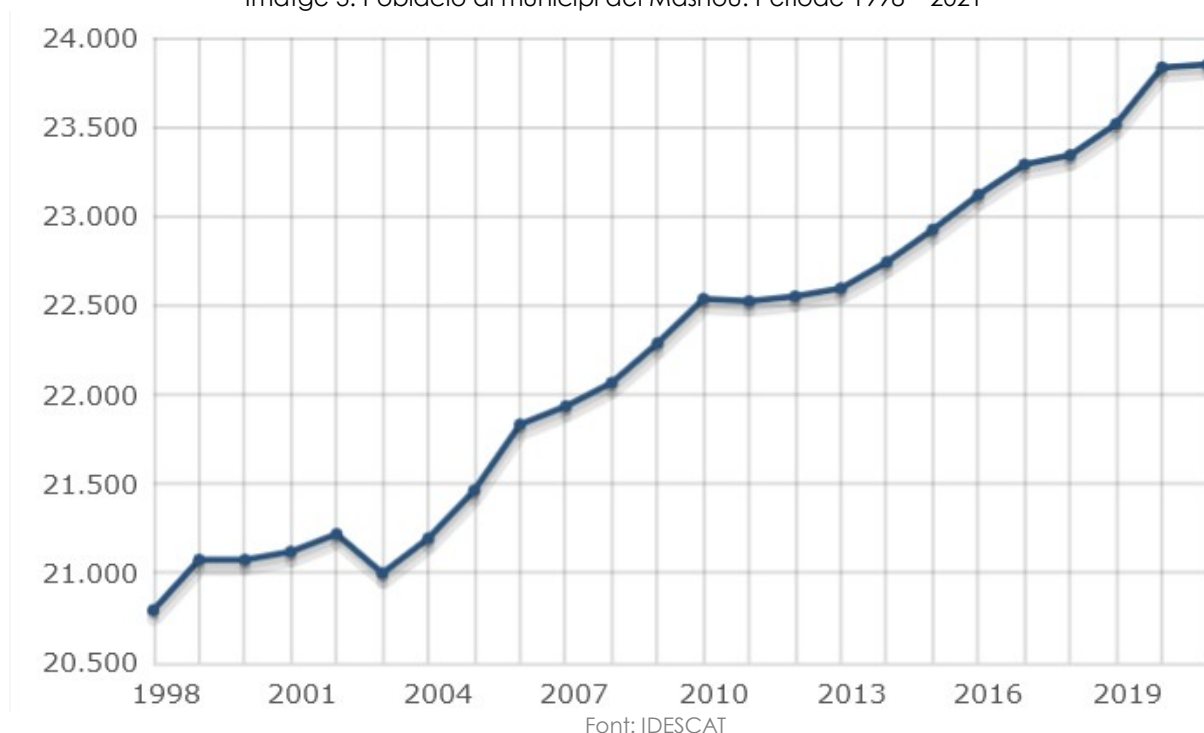
3. ANÀLISI DE LA POBLACIÓ, HABITATGE I DE GÈNERE

3.1. POBLACIÓ I EVOLUCIÓ

El Maresme ha experimentat un creixement demogràfic continuat en les darreres dues dècades. L'any 2020, la població de la comarca era de 458.626 habitants, dels quals, 23.831 (un 5,2%) es localitzen al municipi del Masnou.

Els darrers anys, la població del Masnou ha seguit una tendència a l'alça, amb un descens poblacional entre l'any 2003 i 2011 a partir d'aquest any hi ha una creixement anual, fins els actuals 23.848 habitants.

Imatge 3: Població al municipi del Masnou. Període 1998 – 2021



Pel que fa a l'estructura de la població, aquesta és semblant a la que presenta la comarca o Catalunya; però amb una població més envellida.

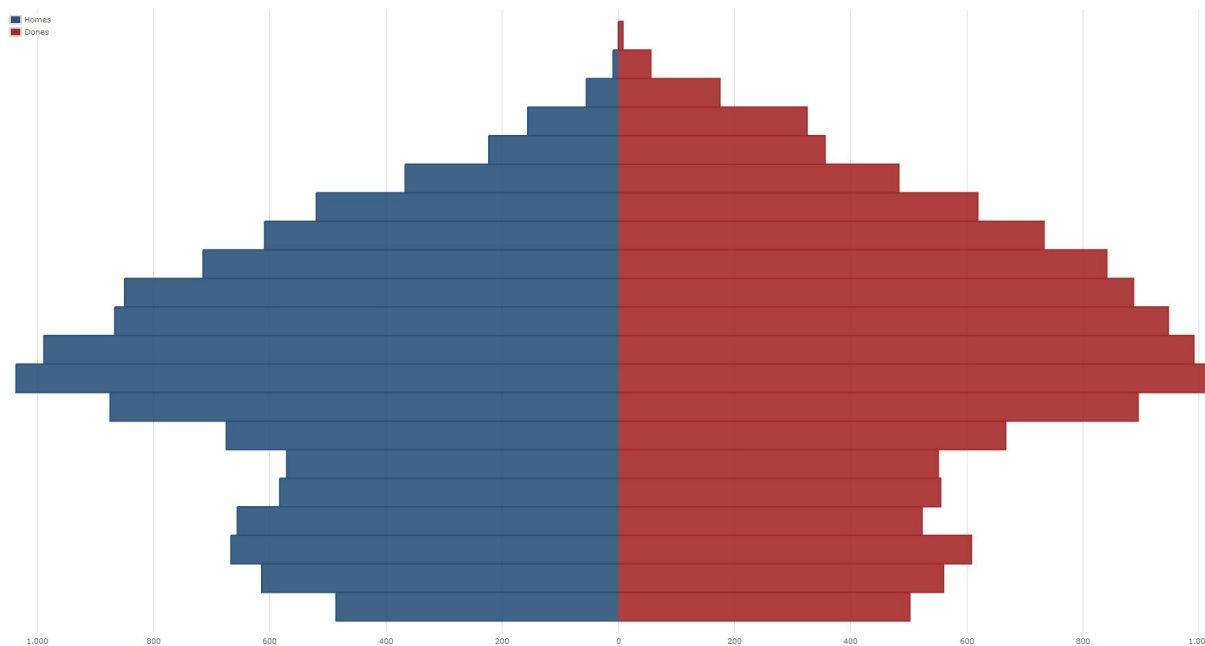
Taula 2. Població per grans grups d'edat. %El Masnou. Any 2020

Indicadors (en %)	Masnou	Maresme	Catalunya
0 -14 anys	14,19%	15,5%	15,0%
15 – 64 anys	65,77%	65,9%	66,1%
65 – 84 anys	16,75%	15,7%	15,7%
Més de 85 anys	3,29%	3,0%	3,2%

Font: IDESCAT

Destaca el major nombre d'homes i dones en la franja d'edat entre els 40 a 44 anys. Alhora, en els grups de major edat hi predomina la població femenina, donant-se així una feminització del sobreenvelliment degut a la major presència de les dones en edat avançada.

Imatge 4: Piràmide poblacional. El Masnou. Any 2021



Font: IDESCAT

El percentatge de veïns del Masnou nascuts a la mateixa comarca (Any 2021) és del 25,2%, mentre que els nascuts a una altra comarca és del 46%, de la resta d'Espanya 14,4% i a l'estranger un 14,4%, percentatge que ha variat lleugerament respecte les dades de principi de segle.

Taula 3. Població Segons lloc de naixement. El Masnou.

	Mateixa comarca		Altra comarca		Resta d'Espanya		Estranger		Total
2021	6.012	25,21%	10.972	46,01%	3.427	14,37%	3.437	14,41%	23.848
2010	5.242	23,26%	10.711	47,53%	4.041	17,93%	2.542	11,28%	22.536
2000	4.546	21,57%	10.723	50,88%	4.731	22,45%	1.076	5,11%	21.076

Font: IDESCAT

3.1.1. Projeccions de població

La generació de projeccions de població és un exercici primordial perquè la planificació urbanística s'adeqüi a les previsions demogràfiques futures, i per tant, les seves repercussions en el territori, sobretot pel que fa a la demanda l'habitatge, el correcte dimensionament dels equipaments, els serveis i les infraestructures.

Les projeccions de població pel conjunt de la comarca del Maresme fins a l'any 2038 contempnen tres possibles escenaris, segons el resum estadístic de l' Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT):

Taula 4. Població projectada segons l'escenari. Maresme. Sèrie temporal base 2018. (2018-2038)

Any	Esc. baix	% Creixement anual	Esc. mitjà	% Creixement anual	Esc. alt	% Creixement anual
2038	460.359	0,03	516.646	0,68	565.192	1,13
2037	460.200	0,06	513.171	0,70	558.868	1,15
2036	459.930	0,08	509.608	0,72	552.487	1,18
2035	459.563	0,10	505.958	0,74	546.038	1,20
2034	459.099	0,12	502.240	0,76	539.551	1,22
2033	458.528	0,15	498.470	0,77	533.029	1,24
2032	457.862	0,17	494.657	0,79	526.492	1,26
2031	457.103	0,18	490.800	0,80	519.943	1,27
2030	456.260	0,20	486.915	0,81	513.407	1,29
2029	455.328	0,22	483.000	0,82	506.861	1,31
2028	454.326	0,20	479.053	0,80	500.331	1,28
2027	453.421	0,17	475.264	0,77	493.990	1,26
2026	452.641	0,14	471.626	0,75	487.832	1,24
2025	452.001	0,17	468.110	0,74	481.861	1,23
2024	451.248	0,20	464.685	0,73	476.010	1,22
2023	450.356	0,24	461.335	0,76	470.255	1,23
2022	449.279	0,30	457.862	0,80	464.564	1,22
2021	447.953	0,36	454.233	0,85	458.947	1,24
2020	446.339	0,44	450.401	0,90	453.333	1,25
2019	444.400	0,53	446.365	0,97	447.738	1,28
2018	442.072		442.072		442.072	

Font: IDESCAT

Segons aquestes projeccions de població, ens trobaríem en un creixement acumulat fins al 2038 que podria oscil·lar entre el 4,14% per a l'escenari més baix i el 27,85% per a l'escenari més alt.

Les dinàmiques demogràfiques del Masnou els darrers anys, les perspectives que es preveuen pels propers anys fa que es fixi l'escenari demogràfic mitjà- alt. Així, s'estima una població de d'entre 27.335 i 29.711 habitants per l'any 2038.

Amb tot s'ha de tenir en compte que l'actual població al Masnou, ja supera la població que es podria preveure segons els creixements projectats de la Comarca del Maresme (23.831 –població actual per 23.809- projeccions escenari Alt), a banda que la població al municipi ha anat creixent en els últims anys (des de l'any 2011) i en les projeccions comarcals hi ha creixement moderats /baixos (per l'escenari baix), sense períodes de decreixement i en els escenaris mitjà i alt, es preveuen creixements més alts i sempre positius.

Tenint en compte tots aquests factors l'escenari, més probable és una barreja entre l'escenari mitjà i l'alt, tendint més a l'escenari alt. Segurament sense creixements tant alts com en l'escenari alt i creixements superiors a l'escenari mitjà.

Taula 5. Població projectada segons escenari. El Masnou. Sèrie temporal base 2018. (2018-2038)

Any	Població escenari Baix	Població escenari Mitjà	Població escenari Alt
2038	24.580	27.336	29.711
2037	24.571	27.152	29.379
2036	24.557	26.964	29.043
2035	24.537	26.771	28.704
2034	24.512	26.574	28.363
2033	24.482	26.374	28.020
2032	24.446	26.173	27.677
2031	24.406	25.969	27.333
2030	24.361	25.763	26.989
2029	24.311	25.556	26.645
2028	24.257	25.347	26.302
2027	24.209	25.147	25.968
2026	24.167	24.954	25.645
2025	24.133	24.768	25.331
2024	24.093	24.587	25.023
2023	24.045	24.410	24.721
2022	23.988	24.226	24.421
2021	23.848	23.848	23.848
2020	23.831	23.831	23.831
2019	23.515	23.515	23.515
2018	23.340	23.340	23.340

* No es tenen les dades concretes de la població del Masnou, així s'utilitzen les projeccions (projeccions de variacions anuals) de població comarcals, per calcular les projeccions del municipi del Masnou, partint de la població de l'any 2021.

Font: Elaboració pròpia a partir de la població projectada per la comarca del Maresme (IDESCAT)

3.2. HABITATGE

3.2.1. Tipologies d'habitatges

El Maresme és una comarca que ha experimentat un gran creixement durant les últimes dècades, però sempre essent una comarca principalment de primera residència.

L'any 2011, El Masnou tenia 22.523 habitants censats, els quals estaven distribuïts en 10.365 habitatges, dels quals 8.834 eren **habitatges de primera residència (85%)**, percentatge superior als percentatges de la comarca (78%), i els de Catalunya (76,2%).

L'ocupació mitja per habitatge és de **2,5 habitants per habitatge** (any 2011), lleugerament inferior a la comarcal (2,6) i igual a la catalana (2,5), ocupació d'habitatges de primera residència.

Taula 6. Habitatges en edificis destinats principalment a habitatge. Per tipus.
El Masnou. Any 2011 i 2001

Any	Habitatges familiars				
	principals	No principals			TOTAL
		Secundaris	Buits	Total	
2011	8.837	908	621	1.529	10.366
2001	7.375	1.316	909 + (89 altres)	2.314	9.689

Font: Idescat

S'observa, segons les dades dels anys 2001 i 2011, que El Masnou tendeix a convertir-se en una població de primera residència, en detriment a les segones residències, que disminueixen segons les dades que s'ha tingut accés.

En aquest punt es vol mirar els edificis segons les plantes que hi ha sobre rasant, o sigui: Planta que té el paviment inferior per sobre de l'alçària que determina la vorera o el terreny.

Taula 7. Edificis amb habitatges. Per nombre de plantes sobre rasant.
El Masnou. Any 2011

1	2	3	4	5	6	7	8	9	=>10	Total
717	2.151	749	139	110	53	30	13	6	10	3.978

Font: Idescat

S'observa que la majoria d'edificis del Masnou tenen 2 plantes sobre rasant, aquests representen el 54% seguit d'edificis amb 1 o 3 plantes sobre rasant, representant el 18% respectivament sobre el total d'edificis del municipi.

Taula 8. Habitatges principals segons règim de finança. El Masnou. Any 2011

	De propietat. Per compra pagada	De propietat. Per compra amb pagaments pendents	De propietat. Per herència o donació	De lloguer	Cedit gratis o a baix preu	Altres formes	Total
2011	2.755	3.092	293	2.158	--	400	8.837

3.2.2. Projeccions de les llars

Les projeccions de llars pel conjunt de la comarca del Maresme fins a l'any 2033 contempnen tres possibles escenaris, segons el resum estadístic de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT).

Taula 9: Llars projectades segons l'escenari. Maresme. Sèrie temporal base 2018. (2018-2033)

Any	Esc. baix	% Creixement anual	Esc. mitjà	% Creixement anual	Esc. alt	% Creixement anual
2033	202.422	0,84	210.024	1,11	217.843	1,37
2032	200.726	0,86	207.709	1,13	214.894	1,39
2031	199.005	0,90	205.384	1,17	211.946	1,42
2030	197.227	0,94	203.017	1,20	208.970	1,46
2029	195.393	0,99	200.608	1,25	205.967	1,50
2028	193.482	0,96	198.135	1,22	202.916	1,47
2027	191.635	0,95	195.749	1,20	199.971	1,45
2026	189.835	0,94	193.423	1,19	197.107	1,44
2025	188.058	0,95	191.140	1,20	194.300	1,45
2024	186.283	0,91	188.876	1,15	191.529	1,40
2023	184.601	0,91	186.720	1,15	188.889	1,39
2022	182.938	0,95	184.603	1,19	186.300	1,43
2021	181.208	1,05	182.432	1,28	183.679	1,51
2020	179.332	1,04	180.131	1,27	180.944	1,50
2019	177.490	1,12	177.880	1,34	178.277	1,57
2018	175.523		175.523		175.523	

Font: IDESCAT

Segons aquestes projeccions de població, ens trobaríem en un creixement acumulat fins al 2033 que podria oscil·lar entre el 15% per a l'escenari més baix i el 24% per a l'escenari més alt.

Les dinàmiques demogràfiques del Masnou els darrers anys, les perspectives que es preveuen pels propers anys fa que es fixi l'escenari demogràfic mitjà-alt (segurament amb més tendència a l'escenari alt), com la tendència que es preveu que segueixi a l'alça les llars del Masnou, que estima que el nombre de llars es situï entre 13.184 i 1.692 Llars per l'any 2038.

Per assimilar-ho a les projeccions de població, s'allarga la projecció de llars fins a l'any 2038 (veure taula següent). Utilitzant el mateix creixement anual en el període 2034-2038). Així, en l'horitzó 2038, el nombre de llars al Masnou es situaria en la franja indicada anteriorment.

No es tenen dades exactes de les llars a l'any 2021. Així, s'utilitza el nombre de llars a l'any 2021 el % de primer habitatge a l'any 2011 (85%), aplicat al supòsit d'habitatges totals al municipi, segons l'indicat en punts anteriors d'aquest document.

Tenint en compte tots aquests factors l'escenari, més probable és una barreja entre l'escenari mitjà i l'alt, tendint més a l'escenari alt. Segurament sense creixements tant alts com en l'escenari alt i creixements superiors a l'escenari mitjà.

Taula 10. Llars projectades segons escenari. El Masnou. Sèrie temporal base 2018. (2018-2038)

Any	Població escenari Baix	Població escenari Mitjà	Població escenari Alt
2038	11.494	13.063	13.535
2037	11.592	12.919	13.370
2036	11.690	12.776	13.208
2035	11.790	12.636	13.047
2034	11.890	12.496	12.888
2033	11.992	12.359	12.732
2032	11.891	12.222	12.559
2031	11.789	12.086	12.387
2030	11.684	11.946	12.213
2029	11.575	11.805	12.038
2028	11.462	11.659	11.859
2027	11.353	11.519	11.687
2026	11.246	11.382	11.520
2025	11.141	11.247	11.356
2024	11.036	11.114	11.194
2023	10.936	10.987	11.039
2022	10.837	10.863	10.888
2021	10.735	10.735	10.735

* No es tenen les dades concretes de les projeccions de Llars del Masnou, així s'utilitzen les projeccions (projeccions de variacions anuals) de llars comarcals, per calcular les projeccions del municipi del Masnou, partint de l'estimació de llars de l'any 2020.

Font: Elaboració pròpia a partir de les llars projectades per la comarca del Maresme (IDESCAT)

Creuant les dades de projeccions de població amb les projeccions de llars a l'any 2038, s'estima que per cada llar hi haurà vivint **2,1 persones/llars**. Percentatge inferior si es considera la població actual i el total d'habitatges actuals, entenent-se que hi haurà un creixement superior del nombre de llars que no pas el nombre de població a l'any 2038.

3.2.3. Preu de l'habitatge de compra

Extret del document "Avaluació econòmica-financera de la MP del PGOU de El Masnou en en el carrer sant Jordi i Casa del Marqués", que s'annexa a la modificació puntual

En aquest cas s'empra el valor estadístic del darrer any natural que, segons les darreres dades publicades, és del període juliol'21-juny'22.

El valor d'obra nova és de 3.572,61 €/m²st (sense comuns). Per a l'habitatge usat el valor és de 3.086,62 €/m²st (sense comuns).

Taula 11. Compravendes d'habitatges registrades i el preu de venda a Catalunya. El Masnou
Període juny 2021 – Juliol 2022

Nre. Compravendes				Superfície mitjana (m ² construïts)			
Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total	Habitatges nous lliures	Hab. nous protegits	Habitatge usat	Total
47	-	183	230	76,4	-	108,9	102,4

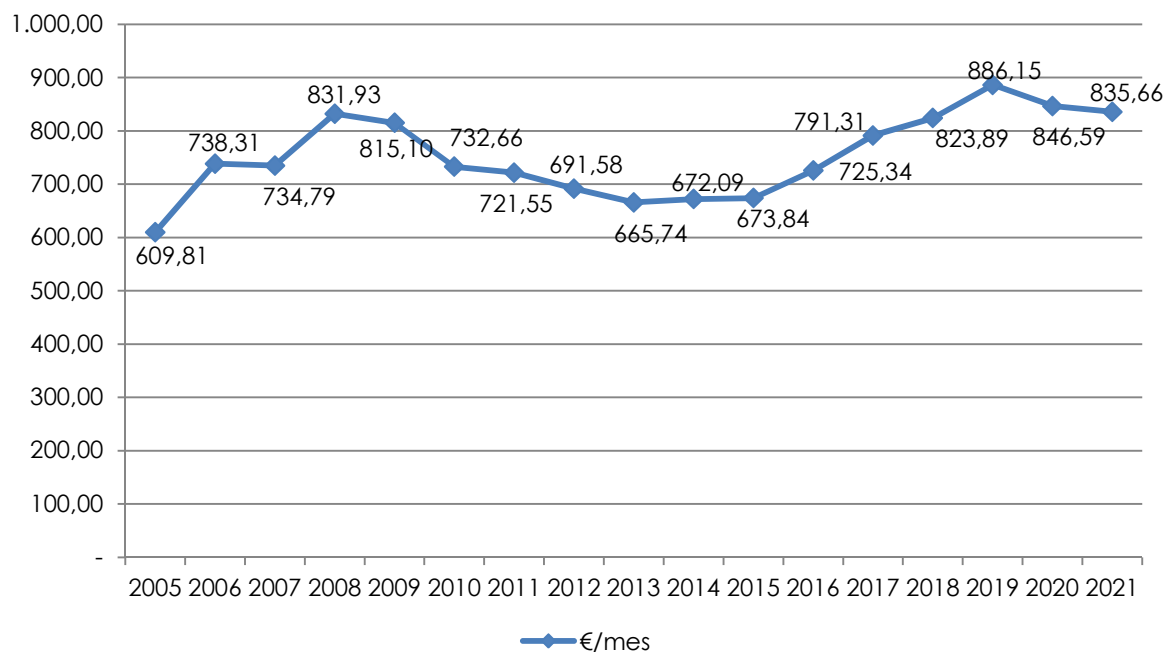
Preu total (milers d'euros)			Preu / m ² construït		
Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
258,6	313,7	302,7	3.572,61	3.086,62	3.183,35

Font: Habitatge.gencat.cat

3.2.4. Mercat de l'habitatge de lloguer

Pel que fa a l'habitatge de lloguer, es disposa de les dades elaborades en l'informe anual sobre el mercat de lloguer a Catalunya on, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL, la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana estableix la renda mitjana dels lloguers, al municipi del Masnou.

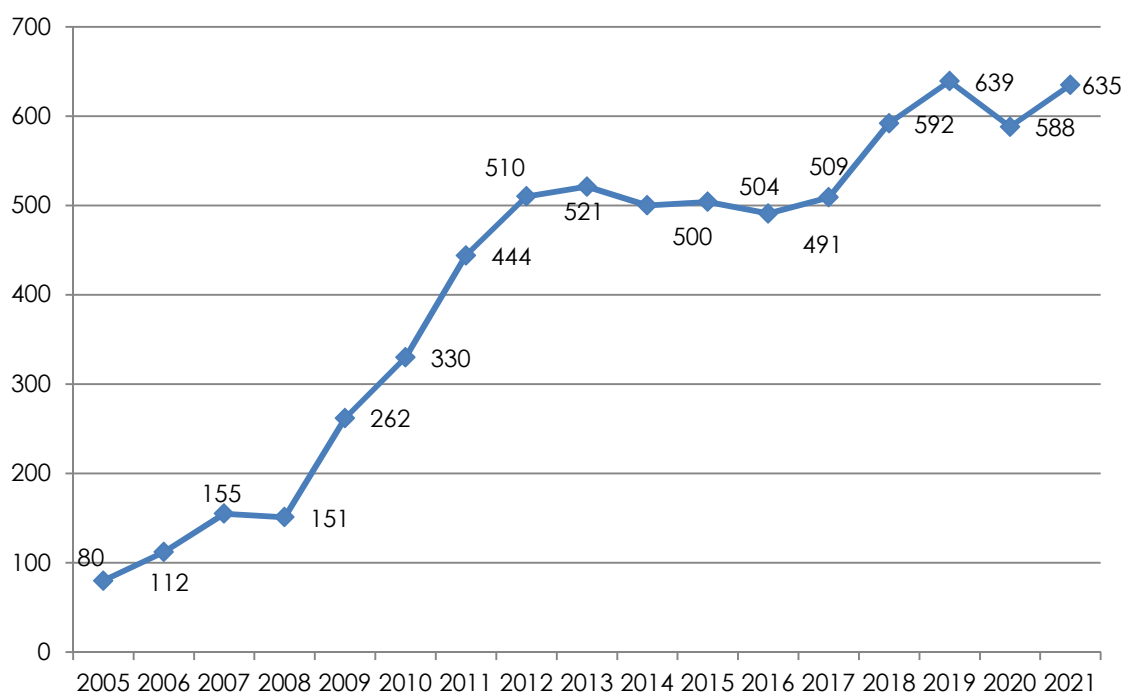
Imatge 5. Evolució de la renda del lloguer al Masnou



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

El mercat de l'habitatge de lloguer, al municipi del Masnou, ha vist com el nombre de contractes de lloguer augmentava en referència a l'any 2005, malgrat el descens entre l'any 2019 i 2021.

Imatge 6. Evolució del nombre de contractes de lloguer en el Masnou



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL

3.2.5. Habitatge de protecció oficial

L'estudi de l'evolució de la construcció d'habitatges lliures i de protecció oficial en el període de temps comprès entre els anys 1992-2021 és una anàlisi important per detectar dèficit o excés d'habitatge públic.

Taula 12. Habitatges de protecció oficial iniciats i acabats en el període 1992 - 2021 respecte el total d'habitatges acabats per aquest període. El Masnou

Any	HPO iniciats	HPO acabats	% HPO Acabat / construït	Total Habitatges acabats	Any	HPO iniciats	HPO acabats	% HPO Acabat / construït	Total Habitatges acabats
1992	0	2	1%	139	2008	20	0	0%	191
1993	1	1	3%	40	2009	36	72	120%	60
1994	0	0	0%	58	2010	0	20	83%	24
1995	0	0	0%	90	2011	0	0	0%	25
1996	0	0	0%	108	2012	0	0	0%	4
1997	0	0	0%	64	2013	0	0	0%	7
1998	0	0	0%	109	2014	0	0	0%	4
1999	0	0	0%	51	2015	0	0	0%	5
2000	1	0	0%	53	2016	0	0	0%	15
2001	0	0	0%	61	2017	0	0	0%	2
2002	0	0	0%	56	2018	7	7	4%	165
2003	0	0	0%	104	2019	0	1	3%	33
2004	0	0	0%	76	2020	40	0	0%	73
2005	18	0	0%	196	2021	103	0	0%	137

2006	18	18	16%	113	TOTAL	233	121	5,8%	2.074
2007	92	0	0%	148					

Font: Idescat

El nombre d'habitatges de protecció oficial acabats durant aquest període (121) suposa un 5,8% del total d'habitatges acabats durant el mateix període (2.074).

Si es redueix el període a 10 anys (període 2010-2020) aquest percentatge s'eleva al 17,84% dels habitatges acabats al Masnou en el període de 10 anys. Aquest és un percentatge més alt, si es compara el mateix període amb la comarca del Maresme (13,93%) i baix comparant amb el conjunt de Catalunya (22,62%).

3.2.6. Estimació de les necessitats d'habitatge en relació a les característiques de la població

Estimada l'evolució de la població i de les llars, s'està en disposició d'estimar les necessitats d'habitatge per a l'horitzó 2038.

Taula 13. Estimació dels nous habitatges necessaris al Masnou, segons projeccions 2038

	Escenari mitjà	Escenari Alt
Llars 2020	10.735	10.735
Població 2038	27.336	29.711
Llars 2038	13.063	13.535
Habitatges necessaris (noves llars) segons diferència llars 2020-2038	2.328	2.800
Dèficit de llars Llars necessàries segons necessitats població (2,56 persones /llar) i llars projectades	-312	324

Font: Elaboració pròpia

Es pot dir que en l'horitzó 2038, segons les projeccions realitzades, al Masnou hi ha d'haver una **producció d'entre 2.328 i 2.800 habitatges per primera residència.**

El dèficit de llars és una correcció en relació a les projeccions de població i a la projecció de llars. En aquest es calcula la necessitat de primera residència segons la població projectada i el nombre resultant es resta de l'estimació de llars a l'any 2038. En el cas concret del Masnou indica que en un escenari mitjà no serien necessaris 2.328 nous habitatges de primera residència si no 2.016 i per un escenari alt aquesta necessitat augmentaria en 311 habitatges sobre els 2.800 (necessitat de llars 3.124 any 2038)

3.2.7. L'habitatge i les persones

Segons les dades de l'Idescat a l'any 2011 al Masnou hi havia una població de 22.523 persones i un total de 8.837 llars en el municipi de Masnou, la qual cosa fa que mitjana al Masnou hi havia **2,5 persones per habitatge.**

Actualitzant les dades amb els habitatges acabats entre l'any 2011 i 2021 (segons la taula 10. Habitatges de protecció oficial iniciats i acabats en el període 1992 - 2021 respecte el total d'habitatges acabats per aquest període. Masnou) a l'any 2021 hi hauria 10.735 habitatges i una població de 23.831 habitants, així el percentatge d'ocupació de la llar augmenta lleugerament fins a **2,6 persones per habitatge**

Com s'ha comentat abans creuant les dades de projeccions de població amb les projeccions de llars a l'any 2038, s'estima que per cada llar hi haurà vivint **2,1 persones/llars** (escenari mitja per població i llars). Es considera aquest indicador com el més probable, malgrat sigui superior a les dades de persona/habitatge.

Les llars formades solament per gent jove

La tipologia de les llars formades solament per gent jove pot orientar sobre les característiques recomanables dels habitatges destinats en el futur proper a la gent jove

Taula 14: Llars segons la persona de referència. Gent jove. Any 2001

Franga edat	Llars	%
Menys de 20	15	0,20%
De 20 a 24 anys	98	1,33%
TOTAL	7.375	1,53%

* No es disposen de dades més recents (any 2011) per qüestions de confidencialitat, baixa fiabilitat o no disponible

Font: Idescat.

De l'anterior taula s'extreu que 113 llars al Masnou (1,27 % del total de llars) la persona de referència és un jove menor de 24 anys, per l'any 2001.

Portant aquests % a l'actualitat, els resultats són que 164 llars la persona de referència seria menor de 24 anys.

Les projeccions per un escenari mitjà seria que 200 llars tindrien aquestes característiques a l'any 2038.

El Pla Local de l'Habitatge del Masnou, indica per la població jove no emancipada que segons l'Enquesta de condicions de Vida i Hàbits realitzada per l'Idescat els i les joves de Catalunya presenten la següent distribució d'ingressos.

Taula 15. Nivell de renda anual neta de les llars joves (fins els 34) anys a Catalunya. Any 2015

Nivell renda (€any)	%
<9.000	9,4%
9.001-13.999	8,8%
14.000-18.999	19,1%
19.000-24.999	15,2%
25.000-34.999	19,3%
>35.000	28,2%
Total	100%

Font: Pla local habitatge a partir de l'enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP). Any 2015

Si s'extrapolen aquestes dades a la realitat del Masnou i s'ajusta als canvis produïts en l'IPC, el municipi presenta la següent distribució de la renda pel col·lectiu jove.

Taula 16: Nivell de renda anual neta de les llars joves (fins els 34 anys) inflactat d'acord variacions de l'IPC. Any 2021

Nivell renda (€any)	%	LLars
<11.360	9,40%	17
11.361 a 17.606	8,80%	16
17.606 a 23.896	19,10%	34
23.896 a 31.441	15,20%	27

31.441 a 44.019	19,30%	34
>44.020	28,20%	50
Total	100%	178

Font: Pla local habitatge a partir de l'enquesta de condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP). Any 2015

El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya estableix un esforç màxim admissible dedicat a l'habitatge d'un 30% dels ingressos nets. Així doncs, la població que hi destina un percentatge més elevat pot ser exclosa del mercat.

Per al lloguer segons l'indicat en el punt 3.2.4. Mercat de l'habitatge de lloguer, del present document és de 835€ mensuals, que equival a 10.020 € anuals.

A continuació, es compara aquest esforç per cada nivell de renda de les llars joves per calcular quin percentatge suposaria, tant pel lloguer com per la propietat. (Projeccions de renda efectuada pel Pla Local d'Habitatge del Masnou, amb les dades de lloguer i compra actualitzades)

Taula 17: Càlcul de la demanda exclosa del lloguer de llars joves al Masnou, segons nivell de renda

Nivell de renda (E/any)	Despesa Lloguer anual (€)	Esforç econòmic	% llars
<11.360	10.020 €	105%	9,40%
11.361 a 17.606	10.020 €	64%	8,80%
17.606 a 23.896	10.020 €	48%	19,10%
23.896 a 31.441	10.020 €	36%	15,20%
31.441 a 44.019	10.020 €	26%	19,30%
>44.020	10.020 €	<25%	28,20%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Pla Local de l'Habitatge del Masnou

En aquest cas, el 52,5% de les llars joves del Masnou poden ser excloses del mercat de lloguer.

Lligant aquestes dades amb la projecció per un escenari mitjà en les qual s'indica que a l'any 2038, en 200 llar la persona de referència seria menor de 24 anys, i tenint en consideració que el 52, 2% de les llars no tindria accés al marcat de lloguer. Hi ha la projecció per l'any 2038 de 104 llars que no tindrien accés a aquest mercat.

En el cas de la propietat, la despesa anual, en una mitjana de 3.386€ m²st i una hipoteca a 30 anys (suposant el 100% del valor de l'immoble de 90m², 321.534,90 €€) equival a 872 € mensuals que serien 10.538 €/any.

Així el percentatge de llars que quedarien fora del mercat de compra seria el mateix que en el cas de lloguer, això si realitzant un esforç menor en el cas del lloguer.

Taula 18: Càlcul de la demanda exclosa de la propietat de llars joves al Masnou, segons nivell de renda

Nivell de renda (E/any)	Despesa anual (€)	Esforz econòmic	% llars
<11.360	10.538 €	111%	9,40%
11.361 a 17.606	10.538 €	68%	8,80%
17.606 a 23.896	10.538 €	50%	19,10%
23.896 a 31.441	10.538 €	38%	15,20%
31.441 a 44.019	10.538 €	27%	19,30%
>44.020	10.538 €	<25%	28,20%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Pla Local de l'Habitatge del Masnou

Famílies en situació i risc d'exclusió residencial

El Pla Local de l'habitatge del Masnou indica pel que fa a famílies en situació d'exclusió residencial, segons les dades de l'Oficina d'Habitatge del Masnou el 2018 es van tramitar un conjunt de 15 sol·licituds a la mesa de valoració en situacions d'emergència.

També es disposa de la informació del Servei d'intermediació en Deutes de l'habitatge (SIDH), que reporta l'existència de 2 casos l'any 2018, i d'1 cas l'any 2019.

Pel que fa a famílies en risc d'exclusió, es tenen en compte les dades dels ajuts en matèria d'habitatge, es difícil concretar el nombre de famílies afectades atès que algun d'aquests ajuts es poden sol·licitar més d'un cop a l'any.

Tot i que no es coneix el perfil concret d'aquests casos de famílies en situació i risc d'exclusió residencial, es pot afirmar que es tracta de situacions on la pròpia composició de la unitat familiar dificulten els ingressos suficients (famílies monoparentals), o bé hi ha factors d'inserció sociolaboral difícils (progenitors en situació d'atur o feina intermitent), i altres situacions socials (dones maltractades amb fills a càrrec, per exemple).

Atès que hi ha aquesta indeterminació del perfil de les famílies en risc d'exclusió, la informació que va reportar l'Oficina Local d'Habitatge pel Pla local d'habitatge és que també s'hi inclouen famílies joves que, tot i estar emancipades, tenen dificultats per al pagament del lloguer o la hipoteca. Així mateix, també es troben amb casos de persones grans en aquesta mateixa situació. Així doncs, en aquest apartat es refereix el PLH només a famílies amb dificultats per al pagament de la llar, independentment de la seva edat. La referència a persones joves o grans dels altres dos grups es fa en relació a problemàtiques específiques d'aquells grups, que són l'emancipació d'una banda, i de l'altra la mobilitat reduïda i l'accessibilitat als habitatges.

Les llars formades solament per gent gran (majors 75 anys)

La tipologia de les llars formades per persones de referència majors de 75 anys pot orientar sobre les característiques recomanables dels habitatges destinats en el futur proper a la gent gran.

Taula 19: Llars segons la persona de referència. Gent gran. Any 2011

Franja edat	Llars	%
Més de 75 anys	966	10,93%
TOTAL	8.837	100

Font: Idescat.

De l'anterior taula s'extreu que 966 llars al Masnou, el 10,93% del total de llars, la persona de referència és major de 75 anys, per l'any 2011.

Les projeccions per un escenari mitjà seria que 1.428 llars tindrien aquestes característiques a l'any 2038

El Pla Local de l'habitatge del Masnou indica que el col·lectiu de la gent gran té necessitats específiques en matèria d'habitatge. Aquestes necessitats venen determinades, principalment, per les problemàtiques de mobilitat i accessibilitat a la llar en persones de més de 65 anys, però sobretot en persones en una situació de sobre envelliment, com és el que cas dels majors de 80 anys.

Segons les dades de l'INE (2011), El Masnou presenta un total de 980 persones de més de 65 anys amb problemes d'accessibilitat a la llar.

Taula 20: Població de més de 65 anys segons accessibilitat de l'habitatge. Any 2011

	Accessible	No Accessible
De 65 a 69 anys	970	170
De 10 a 74 anys	905	280
De 75 a 79 anys	685	95
De 80 a 84 anys	430	105
De 85 a 89 anys	65	200
De 90 a 94 anys	30	90
De 95 i més	10	40
total	3.095	980

Font: Pla local habitatge a partir de INE 2011

La xifra es redueix a 435 persones si es contempen exclusivament els casos de les persones de més de 80 anys, és a dir la població sobre envellida.

Les llars d'estrangers

La tipologia de les llars formades per persones de referència és una persona estrangera s'indica en la següent taula.

Taula 21: Llars amb estrangers. El Masnou. Any 2011

Any	Tots estrangers (inclou unipersonals)	Algun estranger (no inclou unipersonals)	Llars d'estrangers	Llars sense estrangers	Total de llars
2011	273	612	885	7.952	8.837

Taula 22: Llars d'estrangers. Per grandària de la llar amb tots els membres estranger. Any 2011

Any	1 persona	2 persones	3 persones	4 persones	5 persones	6 persones o més	Num. llars total%
2011	45	37	27	17	13	10	149

Font: Idescat

3.3. IMPACTE SOCIAL I DE GÈNERE DEL PLA.

El concepte de gènere s'ha incorporat com un dels elements transversals de la planificació territorial i urbanística. La llei d'urbanisme va incorporar el 2002 la percepció de l'urbanisme i l'ordenació territorial des del respecte i la protecció del gènere en la seva incorporació a la ciutat.

Per tal de garantir la correcta inserció del gènere en les noves urbanitzacions cal considerar com a criteris estructuradors els següents aspectes:

- Propiciar la multifuncionalitat o apropament d'usos en els espais urbans que minimitzin desplaçaments.

- Potenciar la creació d'espais intermedis de relació veïnal, localitzats entre l'habitatge i el carrer, que funcionin com a lloc de trobada de persones i que ajudin a superar la separació de l'espai domèstic i públic.
- Disposar d'infraestructures quotidianes en els espais públics que afavoreixin la vida pública diversificada i socialitzada.
- Afavorir l'accessibilitat i mobilitat sostenible, prioritzant els vianants.
- Oferir espais urbans segurs.
- Adaptar i dimensionar els habitatges, a les successives necessitats canviant de les etapes de la vida.

SERVEIS SANITARIS.

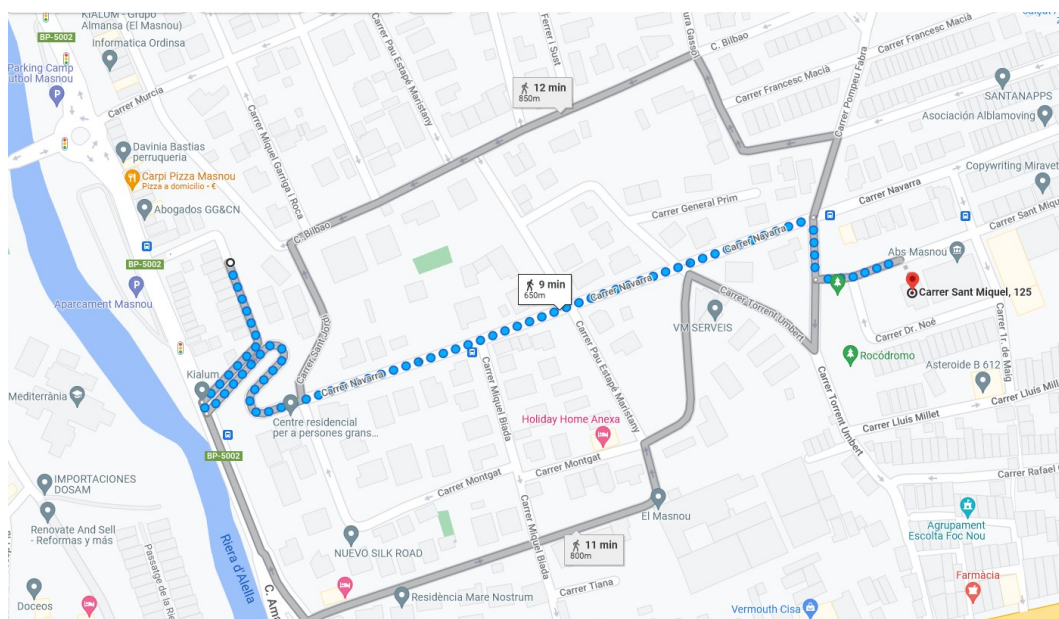
Àrees Bàsiques de Salut.

El municipi del Masnou forma part de l'Àrea Bàsica de Salut (ABS) El Masnou - Alella amb codi 361, que s'inscriu en el sector Sanitari del Barcelonès nord i el Maresme. De la regió Sanitaria de Barcelona

En l'ABS del Masnou Alella s'inscriuen 24.050 persones a l'any 2020.

El centre de més pròxim al sector (prenent com a referència del sub-àmbit S1 Sant Jordi, és el CAP l'Arboç localitzat al C/ Sant Miquel, 125, del nucli dl Masnou. Situat a 650 m de l'àmbit, que signifiquen 9 minuts caminant, 5 minuts amb bicicleta, 6 minuts amb transport públic (Caminant 8 minuts) i amb cotxe signifiquen 3 minuts(segons googlemaps)

Imatge 7. Trajecte a peu entre àmbit i CAP

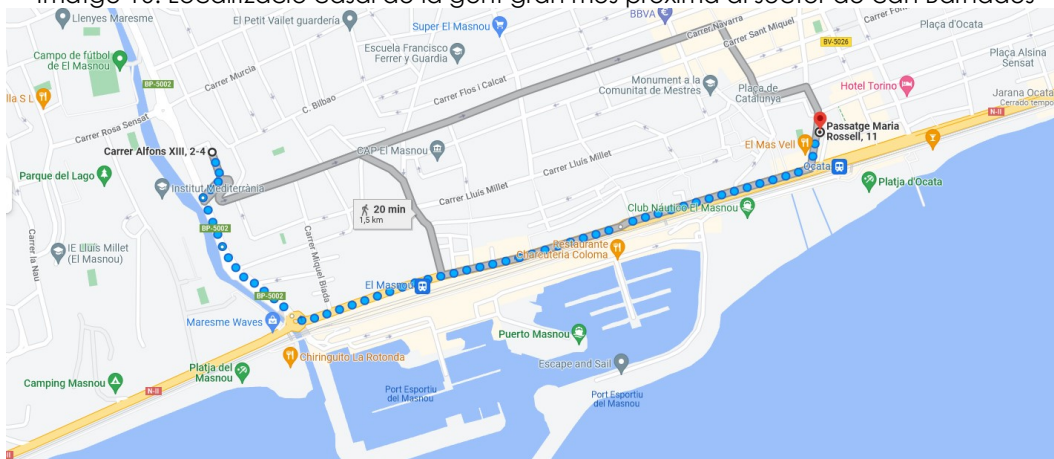


Font: GoogleMaps

L'Hospital de referència és l'Hospital Germans Trias és:

- **Hospital Germans Trias.** Situat a 9,2 km de l'àrea d'estudi. Així, si s'hi vol arribar amb vehicle privat és un trajecte de 13 minuts, i segons els buscadors, un trajecte de 40 minuts, amb transport públic, agafant autobús.

Imatge 10. Localització casal de la gent gran més pròxima al sector de can Barnades



Font: Googlemaps

L'Oficina Afers Socials i Famílies de la Generalitat, es localitza al carrer Prat de la Riba, 30 baixos. Situat a 1,6 km del sub-àmbit S1 Sant Jordi, que signifiquen 19 minuts a peu, 7 minuts amb bicicleta i 7 minuts amb vehicle privat. I finalment 18 minuts amb transport públic.

El CDIAP (Centre desenvolupament infantil i atenció precoç), localitzat al carrer Sant Felip, 2. Situat a 1,5 km de l'àmbit, que signifiquen 18 minuts a peu, 7 minuts amb bicicleta i 6 minuts amb vehicle privat. I finalment 15 minuts amb transport públic.

EDUCACIÓ

Oferta educativa formal.

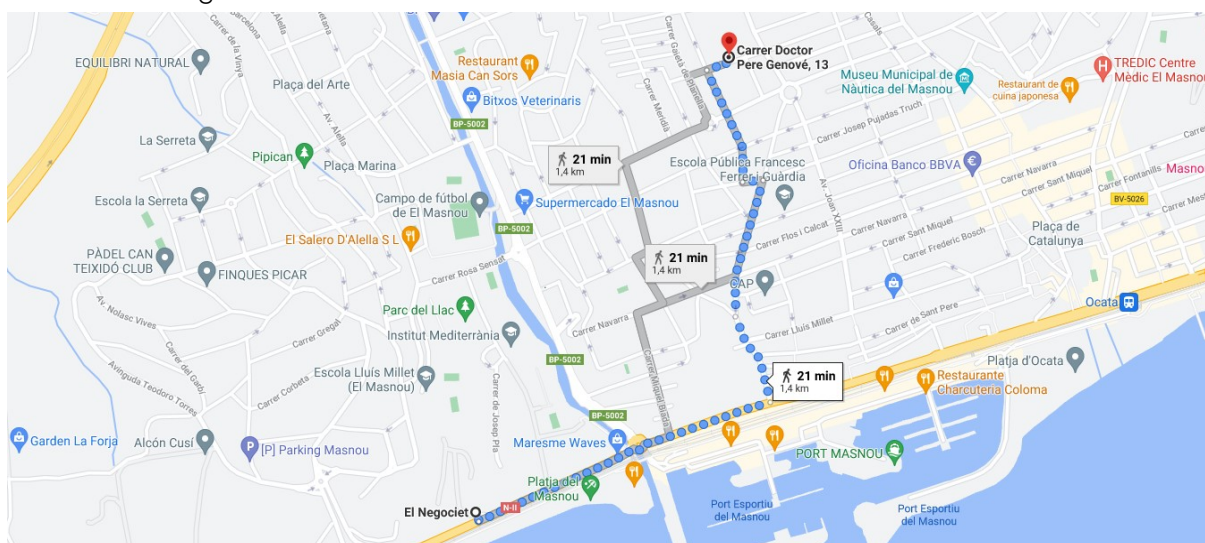
L'oferta educativa formal del Masnou engloba els cicles d'educació infantil (de 0-3 anys i de 3 a 6 anys) i primària (fins els 12 anys). Els centres existents, en el cas del Masnou són públics.

Educació no obligatòria infantil (de 0 a 3 anys)

El Masnou compta amb dues escoles bressol municipals: la Barqueta i Sol Solet.

- Escola Bressol Municipal Sol Solet: Localitzada al Carrer del Doctor Pere Genové, 13. Situat a 1 km del sub-àmbit S1 Sant Jordi, que signifiquen 15 minuts a peu, 9 minuts amb bicicleta i 3 minuts amb vehicle privat. Finalment amb transport públic, el buscador indica 11 minuts amb autobús.

Imatge 11. Localització de l'escola bressol del Sol Solet al sector del carrer Sant Jordi



Font: Googlemaps

- Llar d'infants petit Vailet (privada): Localitzada al Carrer Ventura Gasol, 29. Situat a 650m km del sub-àmbit S1 Sant Jordi, que signifiquen 10 minuts a peu, 6 minuts amb bicicleta i 3 minuts amb vehicle privat. Finalment amb transport públic no es contempla segons els buscadors.

Educació infantil (3 a 6 anys) i primària (6 a 12 anys).

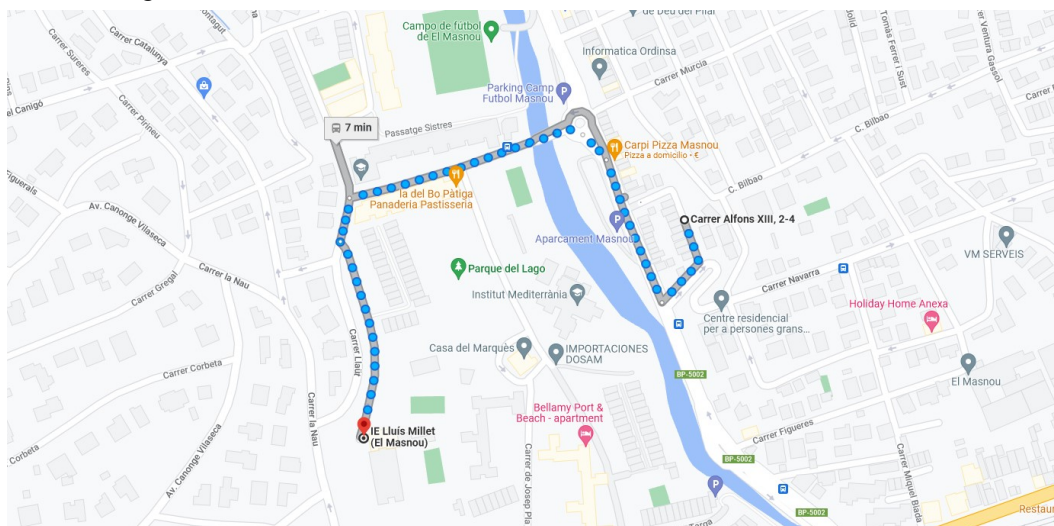
Al municipi hi ha varies escoles d'aquest cicles, concertades i públiques. L'escola pública més pròxima a l'àmbit és la següent:

- Escola Ferrer i Guàrdia (pública). Localitzada al C/ de Joan Llampallas, 51. Situat a 800 m del sub-àmbit S1 Sant Jordi, que signifiquen 12 minuts a peu, 7 minuts amb bicicleta i 3 minuts amb vehicle privat. Finalment 9 minuts amb transport públic segons els buscadors.

Educació Secundària obligatòria (12-15 anys)

- Institut Escola Lluís Millet (pública). Educació Infantil, primèria i ESO. Localitzada al Passatge de la Constitució. Situat a 700 m del sub-àmbit S1 Sant Jordi, que signifiquen 8 minuts a peu, 3 minuts amb bicicleta i 3 minuts amb vehicle privat. Finalment 7 minuts amb transport públic segons els buscadors

Imatge 12. Localització de l'Institut Escola Lluís Millet al sector del carrer Sant Jordi



Font: Googlemaps

ESO, batxillerat (12 a 18 anys)

- Institut Mediterrània (públic) Localitzada al C/ de Rosa Sensat, 1. Situat a 550 m del sub-àmbit S1 Sant Jordi, que signifiquen 7 minuts a peu, 3 minuts amb bicicleta i 2 minuts amb vehicle privat. I no es contempla el transport públic segons els buscadors.

EQUIPAMENTS.

Equipaments Culturals.

La Biblioteca Joan Coromines, es localitza al carrer Josep Pujades Truch, 1. Situada a 1,2 km del sub-àmbit S1 Sant Jordi, que signifiquen 18 minuts a peu, 10 minuts amb bicicleta, 5 minuts amb vehicle privat i 12minuts amb transport públic segons els buscadors.

Equipaments esportius.

El Complex Esportiu Municipal, es localitza al carrer Ciutat de Sant Sebastià, 14. Situat a 1,5 km del sub-àmbit S1 Sant Jordi, que signifiquen 22 minuts a peu, 12 minuts amb bicicleta, 7 minuts amb vehicle privat i 16 minuts amb transport públic segons els buscadors.

COMERÇ

En el nucli urbà del Masnou hi ha diverses i variades botigues d'alimentació i altres comerços en un radi de menys de 1,5 km amb les que es podrien cobrir les necessitats bàsiques. Aquest radi vol dir menys de 20 minuts a peu o transport públic, 10 minuts en bicicleta i vehicle privat.

3.3.1. Urbanisme Inclusiu en la Modificació Puntual

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com ara la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas zebra, que la renovació d'un barri o d'una gran avinguda. La ciutat es pot transformar radicalment a partir de la suma de petites actuacions que repercuteixen en el dia a dia dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte el planejament, l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

Els successius projectes d'urbanització i d'edificació han d'introduir el concepte d'urbanisme inclusiu i de perspectiva de gènere.

En el cas concret d'aquest MPPGOU del Masnou, l'ordenació proposada ha estat elaborada en base als criteris d'un ús del teixit urbà còmode per als seus usuaris, tenint especial cura en l'accessibilitat, la seguretat i els espais de relació social.

Així en la present MPPGOU, es fan les següents **recomanacions** tant en les actuacions públiques com en les privades, en quan a urbanisme inclusiu:

Promoure un espai públic el més acollidor possible.

1. El disseny del nou espai públic, ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectoritzacions.
2. Es recomana una il·luminació adequada al tipus d'espai públic.
3. Pel que fa a la seguretat es promouran espais urbans de relació sense obstacles que obstaculitzin visuals i que afavoreixin les visuals transversals.
4. Es recomana la previsió del projecte d'urbanització amb criteris d'ordenació inclusivament dels espais públics, accessibles i segurs.
5. Es recomana que, per al disseny definitiu dels espais lliures, es tingui en compte la participació del veïnat, especialment de les dones, no solament perquè aquest respongui als seus desigs i necessitats, sinó també perquè la participació i la implicació de la població a la concepció d'un espai contribueix a un major grau de pertinença de l'espai i de seguretat del seu ús alhora que s'incrementa el sentit de la coresponsabilitat en la seva conservació i manteniment.

Mesures per millorar les qualitats ambientals i paisatgístiques dels espais urbans

1. Projectar els espais lliures de manera que es puguin utilitzar com a veritables llocs per estar, dotats de personalitat pròpia, de claredat i de visibilitat, sense llocs indeterminats o residuals.
2. Transformar la vialitat, en la mida del possible, en trajectes de pas de vianants amb recorreguts tranquils i segurs.
3. Dotar de prou il·luminació i disposició eficaç l'enllumenat públic al servei de les persones.
4. Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat.
5. Dissenyar correctament les amplades de les voreres (ni massa estretes ni massa amples). Estudiar-ne la proporció amb l'amplada de la calçada. Cal considerar que l'encreuament de dues persones amb cadira de rodes necessita 1,80 m.
6. Convertir en zona de vianants, si cal, determinats carrers i/o places.
7. Aplicar un tractament per aïllar físicament i visualment els espais buits o en desús.
8. Crear un disseny específic per a les façanes dels carrers ocupats per edificis d'oficines, on no s'hi viu en determinades hores.

9. Condicionar els accessos als edificis públics, si s'escau, per facilitar la visibilitat, amb materials transparents.
10. Condicionar les parades de bus amb condicions objectives de dissuasió de la violència i sensació de seguretat.
11. Efectuar periòdicament el manteniment de les façanes dels edificis.

Accessibilitat i mobilitat

1. Protegir els accessos als indrets on estan ubicats els equipaments, i estudiar-ne l'accessibilitat.
2. Dotar de guals adequats i no perillosos, és a dir, sense arestes, totes les voreres.
3. Redissenyar els recorreguts per a vianants per alliberar-los de qualsevol obstacle que dificulti el pas, com ara cotxes, motos, faroles, pals, cabines telefòniques o bústies.
4. Crear llocs per ubicar-hi contenidors d'escombraries a la xarxa de recorreguts per a vianants, però en andanes pròpies segures i protegides del trànsit rodat.
5. Fer l'estudi del sistema de comunicació interior del barri, àrea urbana o vila per proposar noves xarxes de transport públic en cas de deficiència o noves definicions de recorreguts i de parades en cas de no complir les necessitats de la vida quotidiana.

Afavorir la creació d'espais intermedis entre el domini privat i el públic

L'espai intermedi afavorirà el joc de nens i nenes i de persones joves del veïnat i el retrobament entre persones adultes. Ha de respectar la tranquil·litat i la seguretat de les dones i de les persones grans. L'espai intermedi ha de respectar l'estada i el passeig.

4. AVALUACIÓ SOCIAL DE L'IMPACTE DE L'ORDENACIÓ

▪ **Habitatges de Protecció oficial en l'àmbit de la modificació Puntual.**

El planejament vigent al terme municipal del Masnou és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal (PGOU), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 12 de maig de 2011 i publicat al DOGC el 14 de maig de 2012. Per tant, va ser aprovat amb posterioritat a l'entrada en vigor el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. Conseqüentment, alguns dels avanços del DL 1/2005, en matèria de polítiques d'habitatge, ja estan contemplats en la redacció del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal del Masnou.

Així, s'incorpora la reserva que s'estableix en l'article 57.3 del decret legislatiu, on figura la reserva del sistema d'habitatges dotacionals públics prevista a l'article 34.3 del mateix text.

Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals

(...)

3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES Cinquena. Figures de planejament derivat i instruments de gestió

(...)

2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

El desenvolupament de la present modificació puntual i els posteriors projectes d'edificació, comportarà la creació de 4 habitatges de protecció oficial, donant compliment a l'objectiu de dotació d'habitatge públic i al que s'indica a la normativa actual en la qual es necessari reservar el 30% del sostre d'ús residencial (Art 57, Decret legislatiu 1/2010), oferint així un major nombre d' unitats d'habitatge més assequibles per a la població del municipi.

Taula 23. Comparació sostre residencial. PGOU 2011 El Masnou vs Proposta M_pPGOU2021

		PGOU		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
Sub-àmbit S1 SANT JORDI		2.364,00 m²s	100,00%	2.364,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		2.364,00 m²s	100,00%	1.792,00 m²s	75,80%	-572,00 m²s
Sistema viari	1c	182,00 m ² s	7,70%	182,00 m ² s	10,16%	0,00 m ² s
Sistema d'espais lliures públics	4	2.182,00 m ² s	92,30%	1.610,00 m ² s	68,10%	-572,00 m ² s
ZONES		0,00 m²s	0,00%	572,00 m²s	24,20%	572,00 m²s
Zona Volumetria definida	11c/11hp	0,00 m ² s	0,00%	572,00 m ² s	24,20%	572,00 m ² s
Sub-àmbit S2 CASA DEL MARQUÈS		2.589,00 m²s	100,00%	2.589,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		1.741,00 m²s	67,25%	2.189,00 m²s	84,55%	448,00 m²s
Sistema viari	1c	1.229,00 m ² s	47,47%	776,00 m ² s	35,45%	-453,00 m ² s
Sistema d'equipaments	5	457,00 m ² s	17,65%	457,00 m ² s	17,65%	0,00 m ² s
Sistema d'espais lliures públics	4	55,00 m ² s	2,12%	956,00 m ² s	43,67%	901,00 m ² s
ZONES		848,00 m²s	32,75%	400,00 m²s	15,45%	-448,00 m²s
Zona Volumetria definida	11a/NE	848,00 m ² s	32,75%	400,00 m ² s	15,45%	-448,00 m ² s
AMBIT MODIFICACIÓ		4.953,00 m²s	100,00%	4.953,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		4.105,00 m²s	82,88%	3.981,00 m²s	80,38%	-124,00 m²s
Sistema viari	1c	1.411,00 m ² s	28,49%	958,00 m ² s	19,34%	-453,00 m ² s
Sistema d'equipaments	5	457,00 m ² s	9,23%	457,00 m ² s	9,23%	0,00 m ² s
Sistema d'espais lliures públics	4	2.237,00 m ² s	45,16%	2.566,00 m ² s	51,81%	329,00 m ² s
ZONES		848,00 m²s	17,12%	972,00 m²s	19,62%	124,00 m²s
Residencial: Volumetria definida	11a/NE	848,00 m ² s	17,12%	400,00 m ² s	8,08%	-448,00 m ² s
Residencial: Volumetria definida	11c/11hp	0,00 m ² s	0,00%	572,00 m ² s	11,55%	572,00 m ² s
Edificabilitat bruta		0,00 m ² st/m ² s		0,24 m ² st/m ² s		0,24 m ² st/m ² s
SOSTRE TOTAL		0,00 m²st		1.200,00 m²st		1.200,00 m²st
Sostre residencial		0,00 m²st		1.200,00 m²st	100,00%	1.200,00 m²st
Habitatge Lliure		0,00 m ² st		840,00 m ² st	70,00%	840,00 m ² st
HPP Venda		0,00 m ² st		180,00 m ² st	15,00%	180,00 m ² st
HPP Lloguer		0,00 m ² st		180,00 m ² st	15,00%	180,00 m ² st
Habitatges		0 hab.		12 hab.	100,00 m²/hab.	12 hab.
Habitatge Lliure		0 hab.		8 hab.	105,00 m ² /hab.	8 hab.
HPP Venda		0 hab.		2 hab.	90,00 m ² /hab.	2 hab.
HPP Lloguer		0 hab.		2 hab.	90,00 m ² /hab.	2 hab.

Font: Memòria d'informació i d'ordenació de la Modificació puntual.

Així l'ordenació proposada procura l'establiment de 12 nous habitatges, entre aquests 4 habitatges, serien de protecció oficial (HPO), que representa el 33 % del total d'habitatges i el 30% del total del sostre destinat a habitatges.

En comparació amb el que s'indicava en la revisió del PGOU, on no es preveien habitatges, malgrat el sostre destinat a l'ús residencial, s'augmenta el nombre d'habitatges de protecció oficial, al augmentar el nombre d'habitatges.

- **Reutilització i reciclatge del sòl urbà.**

En els sub-àmbits S1 Sant Jordi (S1) i S2 Casa del Marquès (S2) objecte de la present modificació es proposa una reordenació del sistema d'espais lliures actual del S1, limitat a la viabilitat del seu ús i a la possibilitat d'implantar nou sostre residencial en una porció de sòl a qualificar en clau de Zona en volumetria definida, subzona 11c, definida en el Polígon d'Actuació Urbanística. Això és, adaptada a la topografia existent i a la seva capacitat d'acollir l'ús segons l'accessibilitat definida per la topografia, de manera que el sòl de Zona es concentra en el límit sud del S1 (zona no accessible actualment), a fi i efecte que l'edificació reculli el trànsit de major salt topogràfic entre els carrers d'Alfons XIII i Sant Jordi mentre que el sistema d'espais lliures es limita a la part nord de l'àmbit (part accessible), des del carrer Múrcia fins la nova edificació prevista.

Seguint un model d'ordenació adequat a l'entorn, es proposa una ordenació recolzada sobre **l'optimització del consum de sòl** per destí privat concentrant l'ordenació de l'edificació de forma integrada amb les tipologies de l'entorn i mantenint la resta de sòl com espai lliure.

Com a conseqüència de la reordenació dels espais lliures en el sub-àmbit S1, s'aporta el sòl del sub-àmbit S2 per tal de **recuperar la part del sòl de sistema d'espais lliures** que en el S1 s'ha qualificat de Zona i per tal també d'implantar el sòl per sistemes procedent de la reserva complementaria per increment d'edificabilitat. El sòl de sistemes resultant prové, majoritàriament, del sòl que actualment resta qualificat de Zona 11a no edificable i del que ho està com a Sistema viari en clau 11c, atès que un dels objectius és el de minimitzar la vialitat existent.

En el sub-àmbit S2, la proposta no varia cap paràmetre de sòl o sostre referent a la Casa del Marquès, que manté, en clau d'equipament polivalent (clau 5h), els 457,00 m² del planejament vigent.

- **La tipologia de l'edificació proposada és coherent amb les característiques dels edificis del municipi i de l'entorn immediat.**

La **densitat mitja** del municipi del Masnou és de 7.034,8km/m² (70,34hab/Ha). Analitzant la població del municipi per hectàrea, s'observa una mitja d'entre 1 i 50 habitants per hectàrea. Les parts més denses corresponen als barris Centre, Ocata i Masnou Alt – Els Ametllers.

Es de destacar la densitat que presenta el barri del Bellresguard – Can Teixidó, configurant una zona molt densa, just al sud del sub-àmbit S2 Casa del Marquès de la present modificació.

Pel que fa a la zona 11 de Setembre-Estació Masnou, on es troba el sub-àmbit S1 Sant Jordi, la densitat predominant es troba en el rati d'entre 10 i 40 habitants per hectàrea.

El municipi del Masnou és un municipi eminentment poblat d'edificacions de baixa densitat. Les edificacions més nombroses són aquelles de pb fins a pb+3, presents sobretot al centre i als barris d'Ocata i Califòrnia. Per altra banda, aquelles edificacions d'alçades superiors a pb+4 són menors i s'ubiquen principalment a la zona nord i oest del municipi

Cal esmentar que el barri Bellresguard - Can Teixidó presenta una morfologia urbana pel que fa a alçades de l'edificació força variada, on destaca la presència d'una urbanització de plurifamiliars en alçada (pb+7 i àtic) combinada amb edificacions plurifamiliars de pb+2 i edificacions unifamiliars en filera i aïllades.

Pel que fa a la zona 11 de Setembre-Estació Masnou, que és limítrof amb el barri Centre i on es troba el sub-àmbit S1 Sant Jordi de la present modificació, les alçades de les edificacions existents són, en major percentatge, de pb+1.

La tipologia edificatòria proposada ja sigui per la venda lliure o en els habitatges de protecció oficial no difereix de les edificacions a l'entorn del Sub-àmbit S1.

Es proposa una ordenació compacta de l'edificació amb alçades adaptades a la diferència de cota existent en la part sud de l'àmbit i en concordança amb les edificacions existents, distingint-se dos volums edificats mitgers: el primer, de pb+2 amb façana i accés des del carrer d'Alfons XIII i el segon, de pb+2 per la part amb façana al mateix carrer d'Alfons XIII i de pb+4 per la part amb façana i accés al carrer Sant Jordi, tenint en compte que entre ambdós carrers es salva una diferència de cota de fins a 13 metres.

La proposta d'ordenació i qualificacions proposada localitza el sostre d'habitatge de protecció en un únic bloc, desenvolupat en pb+2 i amb accés des del carrer d'Alfons XIII, optimitzant-se tipològicament i també a nivell de gestió i comercialització tota la reserva d'habitatge de protecció, amb independència del habitatge en règim lliure, que s'aglutina en l'altre bloc, desenvolupat en pb+4, amb accés des del carrer d'Alfons XIII i carrer Sant Jordi i façana nord al parc de nova creació.

- **-La barreja d'usos dona complexitat i sostenibilitat a l'àmbit i al municipi.**

El desenvolupament de la present Modificació Puntual comportarà la consolidació de l'espai d'equipaments de la casa del Marqués.

L'ordenació establerta, i del disseny resultant, permet obtenir a més a més nous usos residencials (el 30% dels quals destinats a habitatge de protecció), per els habitants del municipi, tot incrementant les zones verdes pel gaudi de la ciutadania i incrementant la superfície potencial d'espais verds de la ciutat, la qual cosa ajuda a l'adaptació del nucli urbà del Masnou enfront als reptes de l'emergència climàtica, i a la reducció de l'illa de calor.

En la proposta de la Mp, es planteja amb un important superfície de zona verda (2.566,00 m²). D'aquests, 960 m² en l'àmbit S2 de la casa del Marqués, que s'afegiran al parc del Llac, quan amb el planejament actual únicament reconeix 55 m².

Aquest sistema d'espais lliures acompanya un desenvolupament residencial de 572 m², i un sostre de 1.200 m²st, que a la pràctica implica 12 nous habitatges, dels quals 4 seran de protecció (30% del sostre residencial). Aquest creixement residencial es concentra en el sub-àmbit Sant Jordi.

L'article 98.1 del TRLU determina que la modificació de figures de planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de modificació.

El cas que ens ocupa, la MpPGOU en l'àmbit carrer Sant Jordi-Casa del Marqués, comporta la modificació de les zones verdes establertes en el PGOU, per la qual cosa cal dur a terme la justificació del compliment de l'article 98 del TRLU, amb el contingut següent:

- Manteniment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes objecte de modificació (valoració quantitativa).

El còmput global de sistemes de la modificació queda equilibrat i aconsegueix els estàndards mínims de cessió de sistemes exigits pel fet de proposar un aprofitament de nova implantació (art.100.1 TRLUC), fins i tot generant-se un increment respecte el Pla General Vigent.

En aquest sentit, la pèrdua de sistema d'espais lliures del sub-àmbit S1 Sant Jordi queda compensada i superada amb la reserva proposada al sub-àmbit S2 Casa del Marqués de la present modificació, i per tant, la valoració quantitativa s'ha de valorar positivament.

- Manteniment de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes objecte de modificació (valoració qualitativa).

El planejament vigent preveia un sòl urbà consolidat en el sub-àmbit S1 d'aquesta modificació que hauria d'haver-se desenvolupat per mitjà del sistema d'expropiació, amb el corresponent projecte d'urbanització.

Aquesta previsió no s'ha desenvolupat i aquest fet motiva a esmenar les raons que depenguin del planejament per tal de possibilitar-ne el desenvolupament.

El PGOU fixava una superfície de sistema d'espais lliures de 2.237 m², que ocupava la totalitat del sub-àmbit S1 Sant Jordi, a manera de crear un nou espai públic lliure al llarg del carrer Sant Jordi.

La proposta de modificació en aquest sub-àmbit, recull igualment els objectius previstos pel planejament, en tant que és manté i millora la funcionalitat del parc previst tot i destinar, el sòl no accessible, per a la implantació del nou sostre i compensant aquesta superfície qualificada de

Zona, en el sub-àmbit S2 Casa del Marquès, dotant l'àrea de la Casa del Marquès d'una major qualitat paisatgística i urbana que la vigent ordenació.

Així, en el sub-àmbit S1, si bé hi ha una pèrdua de 572m² d'espai lliure, igualment és garanteix el destí públic del sòl (1.610 m², 68,10%) de cessió a l'Ajuntament per tal de destinar-lo a sistema d'espai lliure, a més de garantir-se la gestió d'aquest sòl compensant el sostre implantat amb els costos d'expropiació.

Recuperat aquest sòl de sistemes en el sub-àmbit S2 Casa del Marquès, no només s'incrementa el sòl públic de sistemes total, sinó que es millora l'ordenació i funcionalitat dels espais lliures en ambdós encalvaments.

▪ **Consolidació dels equipaments actuals.**

La preservació de la casa del Marquès està garantida donat que és una edificació inclosa a l'inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme).

El Pla especial urbanístic d'assignació d'usos a l'equipament Casa del Marquès atorga a l'àmbit del Pla Especial de la Casa del Marquès, la qualificació de Sistema d'equipament polivalent (clau 5h), actualment ocupada per un Centre d'Empreses.

La parcel·la Casa del Marquès, no s'inclou en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació corresponent a l'àmbit. La present MpPGOU permetrà l'adequació i millora de la urbanització a l'entorn de la Casa del Marquès, integració i continuïtat visual, paisatgística i de circulació amb els sistemes d'espais lliures existents i de nova creació.

Pel que fa al Parc del Llac, es tracta d'un jardí d'uns 6.400 m² amb elements compositius propis del neoclàssic afrancesat de finals del segle XIX. Destaca el llac central o estany amb una illa al mig a la qual s'accedeix per un pont. Amb la present MpPOUM aquest parc podrà incrementar-se en 956 m², adaptant el planejament a la realitat.

▪ **Afavoriment de la cohesió social i impacte de gènere**

Els diferents àmbits de la MpPGOU, els quals la Mp proporciona canvis, es localitzen per una banda al barri Bellresguard - Can Teixidó (sub-àmbit S2, casa del Marquès) i pel que fa al sub-àmbit 1, en la zona 11 de Setembre-Estació Masnou en continuïtat a la trama urbana del Masnou, en el sector oest d'aquest.

La localització dels nous sub-àmbits, pel que fa l'accés a serveis i equipaments no resultarà en problemes de mobilitat per als seus futurs habitants, ja que tots els serveis es localitzen en un radi de 1.500 metres, radi plenament funcional sense dependre del vehicle privat.

En la redacció dels futurs projectes d'urbanització, s'han de tenir especial cura en facilitar l'accessibilitat i mobilitat de les persones, fent especial atenció als col·lectius amb majors dificultats (persones grans, persones amb mobilitat reduïda, infants, etc.) i en la creació d'espais segurs mitjançant la correcta il·luminació i la creació de visuals òptimes, adreçats especialment als col·lectius més vulnerables.

La present memòria Social, fa un anàlisi de la situació de l'àmbit S1 Santa Jordi en relació als serveis bàsics de la vida quotidiana, tals com, serveis sanitaris, educatius, compres, oci, etc. i presenta unes recomanacions que s'hauran d'aplicar en els posteriors desenvolupaments de la present MpPGOU, ja siguin urbanístics, projectes d'urbanització o projectes d'edificació.

5. CONCLUSIONS

Per tot el comentat anteriorment, es considera que la proposta de la Modificació puntual del PGOU del Masnou en els sectors carrer Sant Jordi i Casa del Marquès, del municipi del Masnou, en quant a la magnitud, la localització i les característiques i diversitat de l'oferta d'habitatges i reserva de sòl per equipaments, espais lliures, així com en el seu impacte social i de gènere, és coherent amb els factors de planificació territorial, d'evolució demogràfica, factors socioeconòmics, que caracteritzen el municipi del Masnou i la seva àrea territorial. L'ordenació proposada és coherent amb les característiques de la trama urbana i residencial del nucli urbà del Masnou.

Equip Tècnic redactor:



A Barcelona, Novembre 2022;

Enric de Bargas Sellarés
Ambientòleg
Col·legiat núm. 551

Carles E. Casabona Ferré
Ambientòleg
Col·legiat núm. 522



