Pla especial urbanístic

de l'illa situada als carrers d'Almeria, Berguedà i Pol·lacra Goleta Constança del municipi del Masnou

col·lectiu ccrs

Documentació escrita

Aprovació inicial

Estiu de 2025

Ajuntament del Masnou

Portada. Encaix urbà de la proposta
Elaboració pròpia

EQUIP REDACTOR

COL·LECTIU CCRS

David Barreto Expósito, arquitecte, màster en urbanisme i màster en SIG (co-direcció dels treballs)
Gara Barreto Expósito, graduada en belles arts i màster en producció artística
Aruma Barreto Gutiérrez, graduada en enginyeria civil i màster en enginyeria ambiental
Sara Batista Hernández, enginyera tècnica industrial
Iago Choi Ko, arquitecte i diplomat en turisme
Concepción Fernández López, bromatòloga
Pilar Llop Ripollés, arquitecta i màster en paisatge
Ayoze Martín Castellano, enginyer tècnic d'obres públiques
Sandra Núñez Malavé, arquitecta, màster en projectació urbanística, màster en polítiques del sòl i desenvolupament urbà sostenible i postgraus en SIG (co-direcció dels treballs)
Martín Portilla Cardona, enginyer agroambiental i del paisatge i màster en paisatgisme (direcció de l'avaluació ambiental estratègica i del vector ambiental i agrari)
Lorenzo Carlos Quesada Ruiz, doctor geògraf i màster en SIG
Agostina Belén Rodríguez Fey, estudiant grau en paisatgisme
Joaquim Sabaté Bel, doctor arquitecte i economista (assessor)
Gloria Sabaté Fernàndez, arquitecta
Xavier Seguí Garriga, arquitecte i postgrau en projectar la ciutat i el lloc (coordinació dels treballs)
Cristina Seseras López, gestió administrativa
Tatiana Snigur Byelorussov, arquitecta
Omar Sosa Garcia, doctor arquitecte (co-direcció dels treballs)
Pedro José Sosa Ramos, sociòleg
Alberto Zaragoza i Talamantes, arquitecte i màster en projectació urbanística (co-direcció dels treballs)

ENS DESTINATARI

AJUNTAMENT DEL MASNOU

Jaume Oliveras i Maristany, alcalde
Ricard Plana Artús, tercer tinent d'alcalde, regidoria d'urbanisme i obres, regidoria de mobilitat i via pública
Yasia Jiménez Gispert, arquitecta municipal

ÍNDEX

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. PRESENTACIÓ, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA 7
1.1 Introducció 7
1.2 Objecte i finalitat del Pla Especial Urbanístic 8
1.3 Conveniència i oportunitat del PEU 8

2. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC 11
2.1 Àmbit d'actuació del PEU 11
2.2 Titularitat dels terrenys 11
2.3 Estat actual de l'àmbit del PEU 11

3. MARC LEGAL 13
3.1 Marc legal del PEU 13
3.2 Planejament urbanístic general vigent 14
3.3 Evolució urbanística de l'àmbit 18

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA 25
4.1 Objectius i criteris 25
4.2 Titularitat pública del sòl 27
4.3 Justificació de la proposta 28
4.4 Observança de l'ODS 29
4.5 Consideracions per a l'ordenació 30
4.6 Justificació de les condicions d'ordenació de l'edificació definides 36

5. JUSTIFICACIÓ LEGAL I NORMATIVA 41
5.1 Suficiència d'equipaments 41
5.2 Informe ambiental i avaluació ambiental estratègica 42
5.3 Canvi climàtic 43
5.4 Urbanisme i salut 44
5.5 Urbanisme i gènere 45
5.6 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada 46

III. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

6. PLA D'ETAPES 48

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA 49

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS 52
Art.1. Objecte ... 52
Art.2. Àmbit territorial ... 52
Art.3. Tipus d'equipament comunitari ... 52
Art.4. Marc legal ... 52
Art.5. Contingut documental ... 53
Art.6. Interpretació ... 53
Art.7. Vigència del Pla especial ... 53

TÍTOL II. DISPOSICIONS PARTICULARS 54
Capítol 1. Règim urbanístic del sòl ... 54
Art.8. Classificació del sòl ... 54
Art.9. Qualificació del sòl ... 54
Capítol 2. Condicions d'ordenació i d'edificació ... 54
Art.10. Definició de conceptes ... 54
Art.11. Condicions d'edificació ... 55
Art.12. Condicions d'ús ... 55
Art.13. Regulació d'usos en subsòl ... 56
Art.14. Règim d'ús dels allotjaments dotacionals ... 56
Art.15. Divisió horitzontal ... 57
Art.16. Espais intermedis ... 57
Art.17. Patis de llum ... 57
Art.18. Construccions auxiliars i instal·lacions ... 57
Art.19. Accés a la parcel·la ... 57
Art.20. Superfície no edificada ... 58
Art.21. Superfície apta per a plantació ... 58
Art.22. Mesures per afavorir la infiltració de l'aigua de pluja ... 59
Art.23. Criteris bioclimàtics en els edificis ... 59
Art.24. Criteris per a l'estalvi d'aigua ... 59
Art.25. Criteris per a la inclusió de la perspectiva de gènere ... 60

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

P01 - Situació i encaix territorial e 1:5000..... 62
P02 - Base cartogràfica e 1:300..... 62
P03 - Ortofotografia e 1:1000..... 62
P04 - Planejament vigent e 1:300..... 62
P05 - Condicions de l'edificació (planta) e 1:300..... 62
P06 - Condicions de l'edificació (secció) e 1:300..... 62

VI. ANNEXOS

Annex I. Dades cadastrals ... 64
Annex II. Sistema de referència de coordenades i càlculs numèrics ... 65
Annex IV. Llistat d'acrònims ... 66
Annex IV. Bibliografia, jurisprudència i legislació referenciada ... 67

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. PRESENTACIÓ, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA

1.1 INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament del Masnou considera que els allotjaments dotacionals juguen un paper fonamental en la solució de les situacions d'emergència social dels col·lectius que requereixen assistència residencial.

El text refós de la Llei d'urbanisme integra aquesta tipologia en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris[1], definint-los com els allotjaments que es destinen a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o d'assistència sanitària o d'assistència social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, en la seva disposició addicional segona, equipara els anteriorment anomenats "habitatges dotacionals públics" a l'"equipament comunitari d'habitatge dotacional".

El planejament urbanístic general del municipi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris els terrenys objecte d'aquest pla especial. Mitjançant la seva adscripció a l'ús d'allotjament dotacional públic es podran impulsar polítiques d'habitatge públic per satisfer els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació, en promoció pública, o bé, cercant mecanismes de col·laboració amb altres Administracions o amb la iniciativa privada.

D'acord amb la legislació urbanística[2] i amb les Normes Urbanístiques de la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou[3] (en endavant RPGO), es requereix aquest Pla especial urbanístic (en endavant PEU) per al desenvolupament del sistema d'equipaments comunitaris, podent concretar o modificar l'ús i la titularitat de l'equipament.

Promoció i redacció del PEU

Promou aquest PEU l'Ajuntament del Masnou, que assumeix la iniciativa pública de la seva formulació per concretar l'ús d'allotjament dotacional a un equipament comunitari.

L'equip professional que intervé en la preparació i redacció d'aquesta figura de planejament es troba referit als crèdits.

1 Article 34.5 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per l'article 11.3 del DL 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

2 Article 67.d) del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

3 Article 356.1 de les NNUU de la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou.

1.2 OBJECTE I FINALITAT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

El present PEU té per objecte:

- Concretar l'ús d'allotjament dotacional del sòl que el planejament vigent qualifica d'equipament comunitari sense ús definit a l'illa situada entre els carrers d'Almeria, Berguedà i de Pol·lacra Goleta Constança.

- Definir-hi els paràmetres d'ordenació volumètrica de l'edificació.

L'objectiu de la proposta és destinar el futur equipament comunitari que es promourà en els terrenys esmentats a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones que requereixen assistència residencial. Aquestes poden ser, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les immigrants, les separades o divorciades que han perdut el dret a l'ús de llar familiar, les pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic, les sense llar, les dones víctimes de la violència de gènere.

Aquest PEU és compatible amb el planejament urbanístic general i no requereix la seva modificació prèvia. En cap cas les seves determinacions substitueixen les del planejament urbanístic general en la seva funció d'ordenació integral del territori.

1.3 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PEU

L'Ajuntament del Masnou ha expressat la voluntat municipal de treballar per generar habitatge protegit i pal·liar la situació d'emergència habitacional que es viu tant al municipi com al conjunt de la regió metropolitana de Barcelona.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge defineix l'objectiu de solidaritat urbana (OSU). Per fer efectiu aquest dret arreu de Catalunya, estableix que els municipis inclosos en àrees residencials de demanda forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents. També estableix un ritme d'assoliment de l'objectiu més o menys intens i per quinquennis depenent dels tipus d'àrees.

El Pla territorial sectorial d'habitatge[4] classifica el Masnou entre els municipis que formen les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 1. Aquest és el tipus en què el ritme d'assoliment de l'OSU es marca més intens durant els tres primers quinquennis, a comptar des de l'1 de gener de 2025, atesa la seva rellevància territorial. En el cas del Masnou, s'estableix l'OSU d'arribar al 6% d'habitatges destinats a polítiques socials al final del primer quinquenni.

És reconegut que la dificultat d'accés a l'habitatge afecta la majoria de les diferents capes de la societat. Tot i això, té una especial rellevància per als grups poblacionals que no poden accedir al mercat de venda o lloguer lliure. Un exemple en són les persones que requereixen d'habitatge per a un primer accés,

4 *D 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.*

com ara el jovent que es vol emancipar, o per a la formació de noves llars. En qualsevol cas, molts d'aquests sectors poblacionals tenen dificultat no només per accedir al mercat lliure de compra mitjançant hipoteca, sinó que també és creixent la dificultat d'accés al mercat de lloguer.

Segons dades de l'Observatori Local d'Habitatge de la Diputació de Barcelona fins al 2023, els darrers 5 anys el preu mitjà de lloguer al Masnou s'ha incrementat un 20,77% i un 7% només en l'últim any, arribant als 995 € mensuals, sensiblement per sobre de la mitjana de la demarcació de Barcelona que és de 917 € mensuals. L'esforç econòmic del lloguer es situa en el 45,5%, molt per sobre del 30% recomanat per la majoria d'organismes financers internacionals.

En paral·lel, les persones sol·licitants d'HPO al Masnou han augmentat un 48,36% en 5 anys arribant a les 902 sol·licituds, 37,3 per cada mil habitants. Aquesta dada és preocupant ja que situa el municipi en més del doble de la mitjana de la demarcació en sol·licitants d'HPO. El Masnou és el segon municipi en nombre relatiu de sol·licitants d'HPO dels 311 que formen la demarcació de Barcelona, només superat per Sitges.

El Pla Local d'Habitatge del Masnou (2020-2025) inclou entre els seus objectius generals l'atenció als col·lectius amb dificultats per accedir i mantenir un habitatge. Detalla que, en la seva fase d'anàlisi i diagnosi, s'han detectat diversos col·lectius socials que requereixen de polítiques d'habitatge diferenciades per a les necessitats específiques de cadascun d'ells. D'una banda, s'ha constatat que l'accés a l'habitatge és difícil per a una franja important de persones pels elevats preus de lloguer o compra, als quals caldria proporcionar opcions d'habitatge assequible. D'altra banda, s'ha detectat l'existència de col·lectius en situació de vulnerabilitat i exclusió social.

La recomanació del PLH és, entre moltes altres, la d'aprofundir en l'estratègia de treball duta a terme els darrers anys per l'Ajuntament del Masnou, sobretot tenint en compte l'existència de nous instruments normatius i de planificació que permeten desenvolupar noves polítiques, com els que emparen la tramitació del present PEU.

És de coneixement general que per satisfer el tipus de demanda que s'ha referit existeixen múltiples estratègies que l'administració pot i ha d'entomar. En tot cas, no és objecte d'aquest document el seu

Foto 1. Promoció d'habitatge protegit d'edificació recent al Masnou

Font: Col·lectiu CCRS, juliol de 2024

estudi detallat però sí que es pot indicar que una de les més rellevants és l'oferta d'habitatge públic de lloguer assequible.

Al municipi hi ha algunes experiències prèvies d'èxit en la promoció d'aquest tipus de solució habitacional. Tot i així, donat l'esforç que suposa aquesta tasca, s'ha buscat la col·laboració entre administracions per treballar conjuntament.

Un exemple concret és el conveni signat recentment amb la Generalitat de Catalunya per cedir a l'INCASOL un conjunt de terrenys de titularitat municipal per fer habitatge protegit de lloguer. S'ha previst que 50 d'aquests habitatges es situïn a les dues parcel·les que formen l'àmbit d'estudi d'aquest PEU, actualment qualificades amb les claus urbanístiques 11hp i d'equipament comunitari sense ús definit, respectivament.

En resum, la legislació vigent obliga al municipi a prendre mesures urgents per augmentar l'oferta d'habitatge destinat a polítiques socials. A més, la legislació urbanística contempla la possibilitat d'implantar alguns d'aquest tipus d'habitatge en sòls qualificats com a equipament comunitari. Finalment, el conveni signat amb la Generalitat demostra la voluntat de destinar a aquest ús els terrenys que són objecte d'aquest PEU.

Atenent a les consideracions descrites, es justifica la conveniència i oportunitat del present PEU per a la concreció de l'ús d'allotjaments dotacionals als terrenys qualificats d'equipament comunitari objecte d'aquest PEU i que es descriuen al capítol següent.

Foto 2. Terrenys de titularitat pública subjectes al present PEU

Font: Col·lectiu CCRS, juliol de 2024

2. ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

2.1 ÀMBIT D'ACTUACIÓ DEL PEU

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb una única parcel·la de sòl urbà situada al carrer d'Almeria 5 del Masnou i que fa front tant al carrer Almeria com al carrer Berguedà en la seva part inferior. La referència cadastral de la parcel·la és 2129901DF4922N0001KD.

Els terrenys que ocupa la parcel·la estan qualificats amb dues claus: en la part oest a tocar del carrer Pol·lacra Goleta Constança amb la clau urbanística 11hp, ocupant 624 m² del total de sòl de la parcel·la. Aquesta part de la parcel·la està definida i ordenada per la MpPGO de 2023 i no es objecte d'aquest PEU.

La resta de la parcel·la, de 1282,50 m² de sòl, objecte del present PEU, està qualificada amb la clau urbanística 5a de sistema d'equipaments comunitaris sense us definit.

2.2 TITULARITAT DELS TERRENYS

Els terrenys on s'implantaran les infraestructures relatives a l'equipament comunitari són de titularitat pública i pertanyen a l'Ajuntament del Masnou.

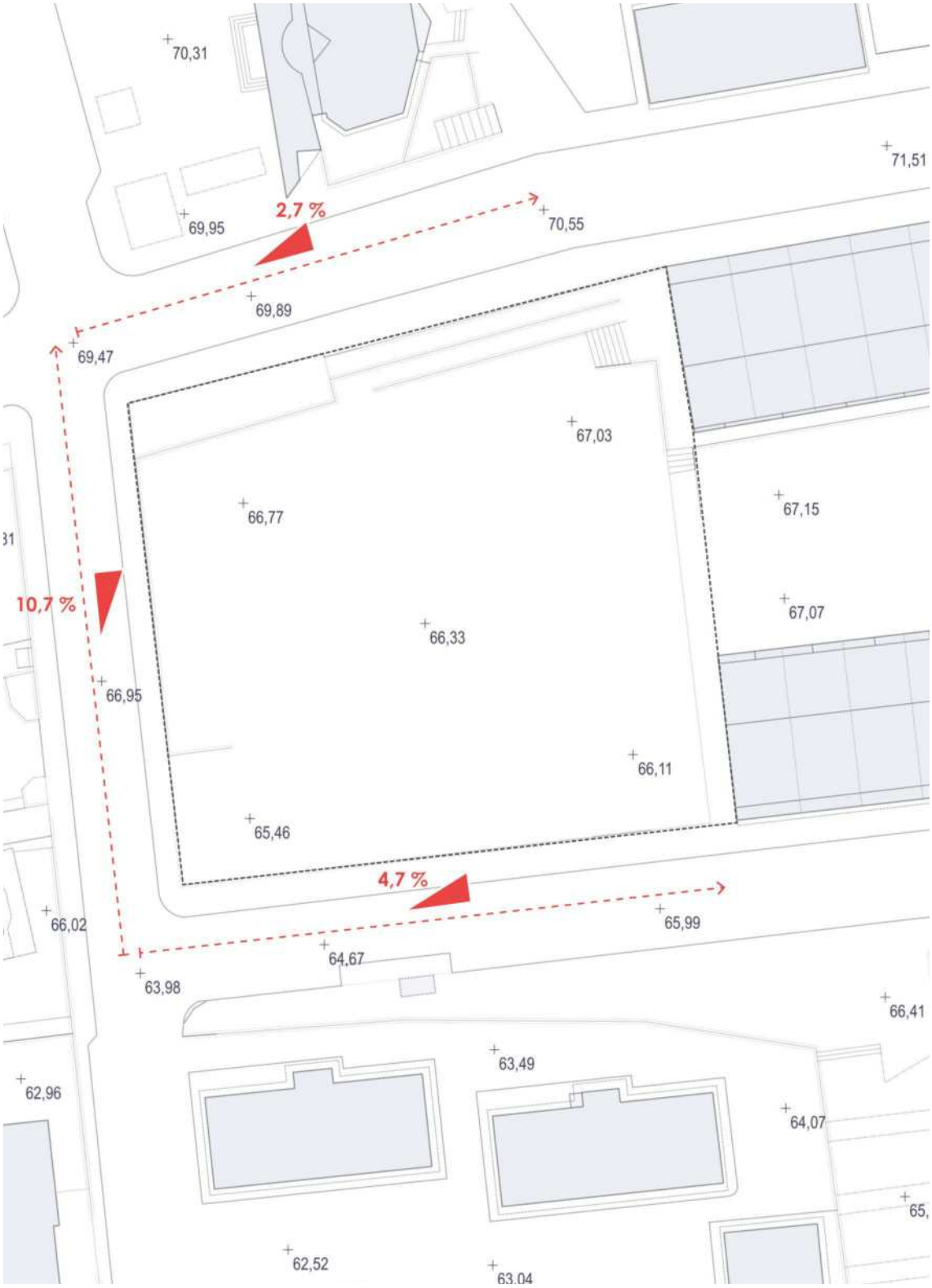
2.3 ESTAT ACTUAL DE L'ÀMBIT DEL PEU

Actualment la parcel·la es troba urbanitzada i acull l'ús d'aparcament. No existeix cap edificació. El terreny es troba enrassat amb la cota del carrer Berguedà, que és el punt més baix del seu perímetre. Es resol el desnivell amb el carrer Almeria mitjançant dos trams de rampa per a vianants i escales. Aquest desnivell entre el carrer Almeria i la cota actual del solar, que en la major part és pla, és de 3,5 metres en el punt nord-est.

L'aparcament públic existent disposa de 60 places lliures per a cotxes, 3 places accessibles per a vehicles de persones amb mobilitat reduïda i dos espais d'aparcament per aproximadament tres motos.

És voluntat de l'ajuntament que l'ordenació proposada pel PEU prevegi la possibilitat de mantenir les places d'aparcament públic existents sumant-les a les mínimes requerides per als allotjaments dotacionals. Aquesta bossa d'aparcament podrà situar-se sota l'edificació, en plantes subterrànies, o mitjançant una o dues plantes soterrades que ocupin la totalitat de l'espai lliure d'edificació de la parcel·la.

En tot cas, l'aparcament públic que es pugui preveure no podrà ser en superfície ja que serà un requeriment per a l'ordenació que es proposi que l'espai lliure d'edificació que s'ordeni s'urbanitzi per tenir ús ciutadà en forma de plaça pública.



Mapa 1. Parcel·la de l'àmbit d'actuació del PEU
Elaboració pròpia

3. MARC LEGAL

3.1 MARC LEGAL DEL PEU

El marc legal del PEU és el següent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, consolidat amb les modificacions i correccions que ah tingut des del seu origen.

- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, consolidat amb les modificacions i correccions que ha tingut des del seu origen.

- Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, de dret a l'habitatge.

- Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic.

El Decret Legislatiu 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (en endavant DL 17/19) va introduir modificacions al text refós de la Llei d'urbanisme orientades a posar en marxa accions per atendre situacions d'emergència habitacional. Amb aquesta finalitat el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integra al sistema d'equipaments comunitaris, reforçant el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de vida de les persones que necessiten allotjament temporal.

Es defineix l'allotjament dotacional en substitució de la definició dels habitatges dotacionals públics de la Llei del dret a l'habitatge, i que resta definida a l'article 4.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge. L'esmentat canvi legislatiu permet la concreció d'aquest ús sense la necessitat de modificar prèviament el planejament urbanístic general. Per a la seva adscripció en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, o per al canvi d'adscripció d'ús, serà necessari l'elaboració d'un pla especial urbanístic com el present.

A més, atès que el DL 17/19 considera que aquests allotjaments han de jugar un paper fonamental en la solució de situacions d'emergència social, s'eliminen les limitacions quantitatives per establir aquest sistema en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments públics, de manera que la concreció de l'ús d'allotjament dotacional sobre sòls qua-

lificats d'equipament comunitari ha de venir avalada únicament, com qualsevol altre ús, per la justificació adequada de la seva necessitat preferent respecte a altres usos d'equipament, tal i com es fa a la memòria justificativa d'aquest PEU.

Finalment, segons l'Article 34.5 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat pel DL 17/19, els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima d'HPO, espais lliures públics i equipaments comunitaris. Així doncs, la concreció de l'ús com a allotjament dotacional de l'equipament subjecte a aquest PEU no suposa l'obligació d'increment d'espais lliures.

3.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL VIGENT

El planejament general vigent al Masnou és el Text refós de la revisió del pla general d'ordenació del Masnou (en endavant RPGO 2011), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió del 12 de maig de 2011.

El sistema d'habitatges dotacionals públics en el marc del planejament general vigent al Masnou

La normativa de l'RPGO vigent defineix el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics com a sistema urbanístic diferenciat d'acord amb la regulació que feia la TRLU fins a les modificacions introduïdes pel DL 17/19.

La regulació del sistema de dotació d'habitatge públic (clau 6) està continguda als articles de les normes urbanístiques del planejament urbanístic general següents:

Art. 354 bis. Definició

1. El sistema de dotació d'habitatge públic, clau 6, inclou el sòl urbà que és destina a la construcció d'habitatges públics en règim de lloguer assequible destinat expressament a col·lectius amb necessitats especifiques i pocs recursos, per facilitar-los l'accés a l'habitatge dins la ciutat.

2. La qualificació de dotació d'habitatges públics s'integra com un ús dotacional dins el concepte de sistemes del Pla General d'Ordenació de Masnou, amb règim propi definit i en terrenys de titularitat pública.

3. L'ajuntament podrà preveure reserves d'habitatge dotacional públic en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superior al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

4. L'Ajuntament podrà preveure la incorporació de sòls a la qualificació de dotació d'habitatges públics prèvia tramitació de la corresponent modificació del PGOM del Masnou.

Art. 355 bis.- Destí de les dotacions d'habitatges públics.

1. El sòl qualificat de dotació d'habitatge públic, es destinarà a la construcció d'habitatges en les condicions establertes en aquesta normativa. L'ús principal serà el d'habitatge dotacional i els usos complementaris s'emmarcaran en les necessitats del funcionament dels habitatges.

2. La planta baixa es destinarà en un mínim del 10% dels m² construïts o 50m² com a mínim a equipaments comuni-

taris, la resta es podrà destinar a serveis complementaris de l'habitatge.

3. Els usos complementaris i dotacionals, admesos en el règim d'usos previst, en tant que complementaris, poden restar subjectes al mateix règim de concessió que els habitatges públics.

Art. 356 bis - Condicions d'edificació

1. L'edificació en els sòls qualificats de dotació d'habitatge públic, s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació definides per a cada cas, d'acord amb les condicions de l'entorn.

2. Emmarcat en la condició numero 1 es defineixen les condicions edificatòries per a cada cas:

2.1 . L'edifici situat en els terrenys de l'avinguda de Joan XXIII del Masnou s'equipararà a la zona 12, subzona c del Pla General d'Ordenació del Masnou amb planta baixa i 3 pisos i una ARM de 12m.

2.2. L'edifici situat en els terrenys del carrer de Ciutat Reial, Tarradellas i Fra Juníper Serra s'equipararà a la zona 12 subzona b del Pla General d'Ordenació del Masnou amb planta baixa i 2 pisos i una ARM de 9,50m.

En els dos casos, excepcionalment i degut a la tipologia d'habitatge, no es marca cap límit de densitat d'habitatges i l'aparcament haurà de complir la previsió de 1 plaça d'aparcament per habitatge.

3. Els edificis d'habitatges públics hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 259/2003 de 21 d'octubre i les ordenances municipals, d'aplicació simultània.

Art. 357 bis - Desenvolupament i gestió del sòl

1. Els habitatges es promouran en règim de lloguer i ens les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

2. El desenvolupament i gestió de les dotacions d'habitatges públics obeirà a algun dels següents règims:

2.1. En els sòls de titularitat pública municipal, la construcció dels habitatges i la seva gestió podrà realitzar-se per l'Ajuntament directament, amb conveni amb una administració o bé amb participació de la iniciativa privada, mitjançant una concessió administrativa.

2.2. L'Ajuntament podrà establir convenis amb altres administracions públiques, o entitats dependents d'elles, per tal de desenvolupar en sòls de que siguin titulars, dotacions d'habitatges públics.

Art. 358 bis - Legitimació expropiatòria

DISPOSICIÓ ADDICIONAL. El planejament podrà preveure la incorporació de nous sòls a la qualificació de dotació d'habitatge públic. La materialització de la qualificació, clau 6, en aquests sòls, requerirà la tramitació de la corresponent modificació del Pla General. En el cas d'incorporar sòls qualificats anteriorment d'equipament comunitari, la MPG haurà de justificar que no es compromet l'equilibri de les reserves d'equipament de la ciutat.

Condicions d'ordenació i d'edificació pel que fa a les separacions mínimes

La regulació de la separació mínima de l'edificació que el sistema d'equipaments (clau 5) ha de respectar està continguda als articles de les normes urbanístiques del planejament urbanístic general següents:

Art. 192 - Separacions mínimes

1. Els paràmetres que regulen la localització relativa a les edificacions són els següents:

a) Separacions mínimes entre edificacions

b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona

c) Separacions mínimes de piscines a carrer i a veïns: Seran d'1,5 metres.

El règim d'aquests paràmetres és l'establert en aquest article completat per les determinacions que en el seu cas puguin establir el Pla Parcial o Pla Especial.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de les condicions d'il·luminació i assolellament.

A aquests efectes la separació mínima entre dos edificis propers serà per a les noves edificacions la següent:

- Edificis de PB, PB + 1 PP i PB + 2PP: 6,00 m.

- Edificis de PB + 3PP i PB + 4PP: 10,00 m.

- Edificis de PB + 5PP i PB + 6PP: 18,00 m.

- Edificis d'alçada superior a PB + 6PP: 25,00 m (en edificis existents)

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viaria bàsica o pròxima als límits de la zona, s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o del límit de la zona i normal a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

Altres condicions d'ordenació i d'edificació del planejament vigent per als equipaments

Les condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments (clau 5) venen regulades pels articles de les normes urbanístiques del planejament urbanístic general següents:

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.

Per tant, la parcel·la que ens ocupa es podrà ordenar per volumetria específica per atendre les necessitats funcionals de l'habitatge dotacional.

La parcel·la confrontant a l'est té la qualificació 11b, és a dir que la seva ordenació de l'edificació és de tipus volumetria definida. Tot i així, l'ordenació que defineix la sèrie de plànols O.4 de l'RPGO respecta l'edificació prèvia existent i permet que la volumetria arribi fins al límit de la parcel·la produint dues parets mitgeres. En atenció a l'article 360.4.b de la normativa del PGO l'ordenació que proposi aquest PEU haurà de valorar la possibilitat d'adossar la nova edificació de l'equipament d'allotjament dotacional a una o totes dues mitgeres ja que no és previsible la seva desaparició en el futur.

Pel que fa a l'edificabilitat cal observar la pròpia de la zona. Donada la circumstància que l'equipament és contigu a dues zones del teixit urbà, s'adoptarà la solució més restrictiva que comporti menor edificabilitat com a referència màxima.

El PGO preveu regular l'ordenació mitjançant Estudi de Detall on es valori la incidència sobre l'entorn. En tot cas, donada la desaparició d'aquesta figura de la legislació, és voluntat del present PEU ordenar l'edificació de manera detallada així que no seria necessària la redacció de cap instrument de planejament derivat un cop aprovat definitivament el PEU.

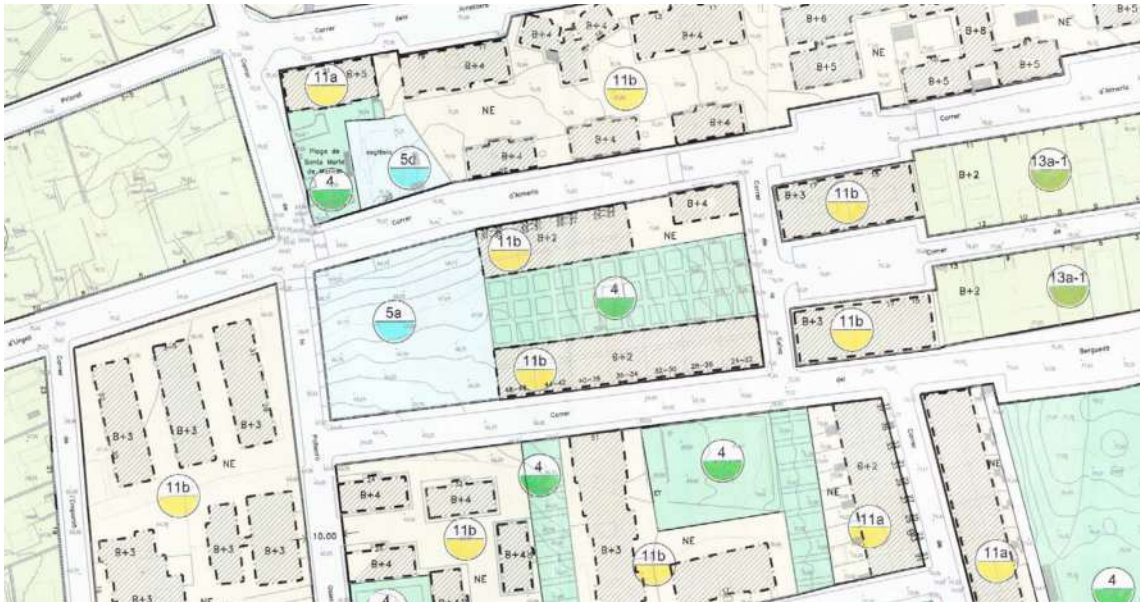


Fig. 1. Qualificació del sòl segons el plànol O.4 de l'RPGO de 2011
Font: RPUC

3.3 EVOLUCIÓ URBANÍSTICA DE L'ÀMBIT

L'RPGO qualificava amb la clau urbanística 5a - Sistema d'Equipaments sense ús definit la parcel·la 2129901DF4922N0001KD. El present Pla Especial té l'objectiu de concretar-hi i definir-hi els usos.

Amb posterioritat s'han aprovat diverses modificacions de planejament general que afecten aquesta parcel·la i l'ús que s'hi vol implantar. Les seves determinacions s'expliquen de manera resumida a continuació.

Modificació puntual del PGO en l'àmbit del carrer Mèxic (PAU-Caserna-Mèxic) i de la parcel·la delimitada pels carrer d'Almeria, Berguedà i Pol·larca Goleta Constança, aprovada definitivament el 20 de març de 2019.

L'objectiu d'aquesta modificació és la de traslladar el sostre per a habitatge protegit que el planejament preveia al carrer Mèxic i situar-lo a part de la parcel·la delimitada pels carrers d'Almeria, Berguedà i Pol·lacre goleta Constança, i que conviuria amb l'equipament comunitari sense ús delimitat que ocuparia la resta dels terrenys.

A més de traslladar aquest sostre hi estipula un increment fins arribar als 2.116 m²st destinats a hpo i que es qualificarien amb la clau 11hp.

Finalment, preveu la redacció d'un futur Pla de Millora Urbana (PMU-1 "carrer Almeria") que haurà d'ordenar el sòl de l'àmbit per localitzar-hi aquest sostre d'hpo i definir-ne l'ordenació física de l'edificació. La MPGO inclou la fitxa urbanística de l'àmbit i una ordenació de l'edificació indicativa.

L'increment de sòl per a sistema d'espais lliures que resulta de l'increment de sostre residencial és de 624m². Es definirà la seva localització mitjançant el PMU,

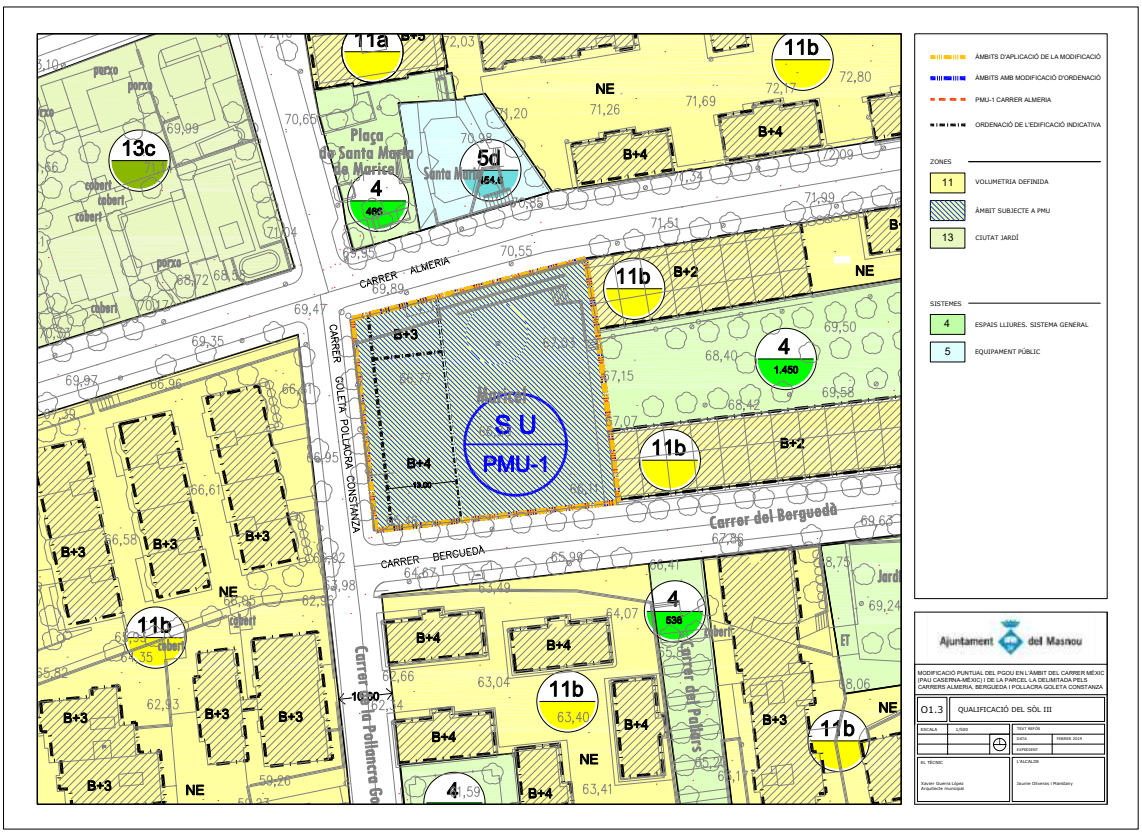


Fig. 2. Fitxa del PMU-1, fruit de la MpPGO de 2019

Font: RPUC

però s'imposa que aquest connecti els carrers d'Almeria i Berguedà.

S'imposa una edificabilitat residencial màxima de 2.116 m²st i una densitat màxima de 30 habitatges. La totalitat de la planta baixa de l'edifici d'ús residencial es destinarà a equipament.

Modificació puntual del PGO en l'àmbit del carrer de Can Mandri i de la parcel·la delimitada pels carrers d'Almeria, Berguedà i de la Pol·lacra Goleta Constança, aprovada definitivament el 27 d'abril de 2023.

L'objectiu d'aquesta modificació és la d'establir l'ordenació detallada de la parcel·la esmentada per situar el sostre d'habitatge de protecció oficial previst a l'àmbit del PMU-1 "carrer Almeria". A més, es modifica la qualificació de part dels sòls de l'illa delimitada pels carrers Terol, Montserrat Roig, Ametllers i de Pol·lacra Goleta Constança i s'hi situa la cessió d'espais lliures prevista en el PMU-1 "carrer Almeria".

El resultat de la MpPGO 2023 és la disponibilitat d'una parcel·la de 624 m² amb qualificació 11hp on es podran materialitzar els 2.116m²st d'habitatge protegit. La resta de l'àmbit, de 1.282,50 m², es destina a sistema d'equipaments sense ús definit, clau 5a. Aquesta modificació, doncs, no suposa cap increment de sostre.

Mitjançant la modificació puntual s'estableix l'ordenació detallada i, per tant, no és necessari redactar l'instrument de planejament derivat previst. Així doncs, s'elimina de la normativa urbanística del PGO la fitxa del PMU-1 "carrer Almeria".

Al sòl de clau 5a li seran d'aplicació els criteris normatius del PGO, articles 356, 357, 359 i 360, així com la separació amb l'edificació que s'estableix a l'Art. 192.2 del PGO.

L'ordenació proposada de l'edificació a la parcel·la qualificada amb clau 11hp concentra el sostre en un únic volum alineat al carrer Pol·lacra Goleta

Fig. 3. Planejament subambit 2, fruit de la MpPGO de 2023
Font: RPUC

Constança, amb una amplada mínima de façana de 30 metres, i imposa una obligació de separació amb la parcel·la qualificada amb clau 5a de 2,45 metres.

Planteja una alçària de PB+3 i alçària de 12,65 m al front del carrer Almeria i de PB+4 i alçària de 15,65 metres al front del carrer Berguedà per adaptar l'edificació al canvi de cota entre ambdós carrers.

Proposa la destinació de les plantes soterrani a aparcament mantenint la dotació de places que existeixen al solar, que actualment es destina a aquest ús.

Modificació puntual del PGO per a la regulació de les reserves mínimes d'aparcament als sòls destinats a la promoció d'habitatge protegit, aprovada definitivament el 3 d'octubre de 2024.

La Modificació puntual del PGOU té per objectiu regular les reserves mínimes d'aparcament de les promocions d'habitatges de protecció i dels allotjaments dotacionals, per tal d'ajustar-les a les necessitats dels col·lectius a qui van adreçades i fer viable la seva execució.

Es regulen exclusivament aquelles zones i sistemes que el planejament destina a la promoció d'habitatge de protecció i també el dotacional.

S'introdueixen dos sub-apartats a l'Article 272.1 de la normativa urbanística de l'RPGO, quedant redactats de la següent forma:

La previsió d'aparcament que caldrà fer per cada tipus d'activitat o ús dels edificis de nova planta és el següent:

(...)

i) Edificis destinats a habitatges de protecció oficial, ja tinguin la qualificació genèrica o específica i estiguin destinats a la venda, al lloguer o a altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat: 1 plaça per habitatge. Aquest rati també s'aplicarà en edificis on es construeixin habitatges de protecció sobre sòl no reservat a la construcció d'aquest tipus d'habitatge, encara que convisquin amb habitatges lliures o altres usos permesos pel planejament. Quan el número de places resultants sigui inferior a 10 i s'hagin d'ubicar forçosament al soterrani, es podrà eximir del compliment de la reserva, segons el disposat en l'apartat 2c) d'aquest article.

j) Edificis destinats a allotjament dotacional, tals com residències per gent gran, d'estudiants, d'altres col·lectius amb especials necessitats: 1 plaça per cada 200 m², si bé en atenció als col·lectius als que estiguin destinats es podrà definir un altre ràtio en el planejament especial que concreti el destí i ús de l'allotjament dotacional. Quan el número de places resultants sigui inferior a 10 i s'hagin d'ubicar forçosament al soterrani, es podrà eximir del compliment de la reserva, segons el disposat en l'apartat 2c) d'aquest article.

Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament s'obtindrà com a suma de les places que resultin per cada un dels diferents usos.

Així doncs, caldrà preveure la necessitat d'encabir, com a mínim, 1 plaça d'aparcament per a vehicles per cada habitatge que es prevegi.

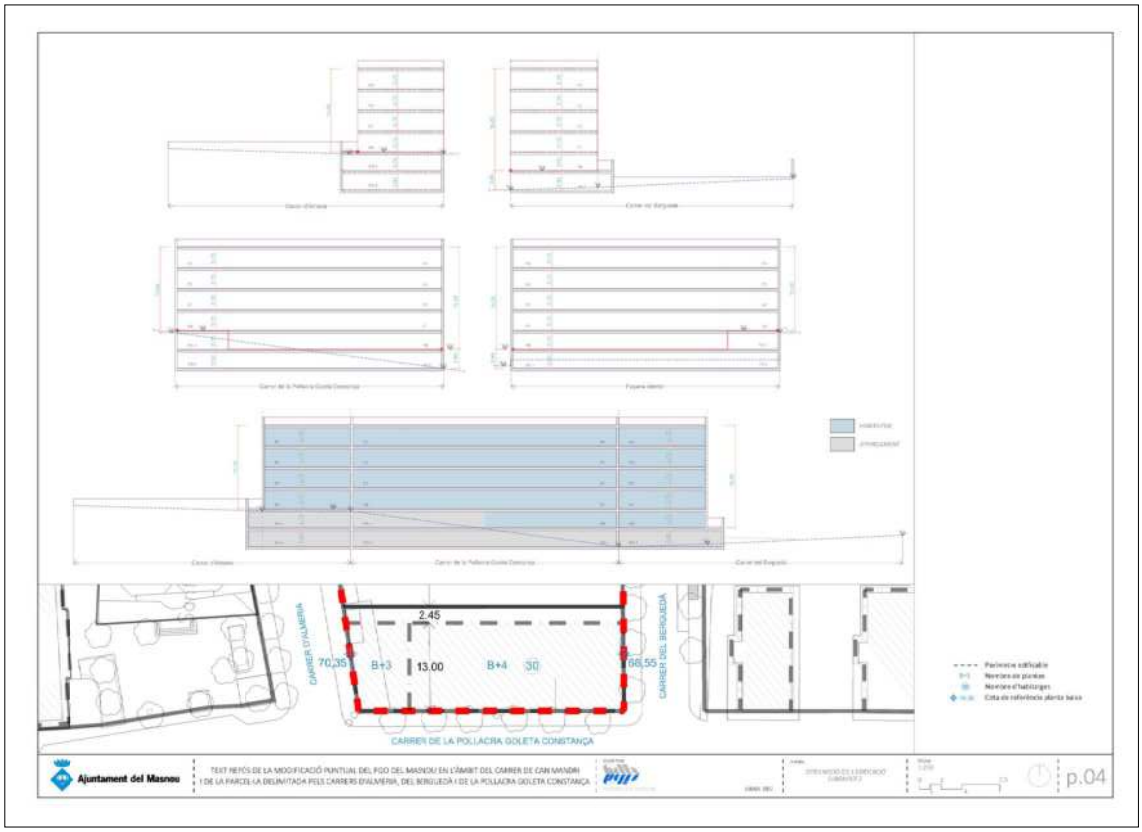


Fig. 5. Ordenació de l'edificació subambit 2, fruit de la MpPGO de 2023

Font: RPUC

Fig. 4. Planejament subambit 1, fruit de la MpPGO de 2023

Font: RPUC

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

4.1 OBJECTIUS I CRITERIS

Tal i com s'ha exposat a la memòria descriptiva, el present PEU té per objecte la concreció de l'ús d'allotjament dotacional per al sòl que el planejament vigent qualifica d'equipament comunitari sense ús definit a l'illa situada entre els carrers d'Almeria, Berguedà i de Pol·lacra Goleta Constança.

A més de l'ús, s'establirà la seva titularitat pública i es definiran els paràmetres i condicions d'ordenació de l'edificació.

Criteris del PGO

El planejament urbanístic general vigent preveu que es reguli l'ordenació de la qualificació de sistema de dotació d'habitatge públic, assimilable al d'allotjament dotacional en virtut de la legislació vigent, ajustant-se a les condicions de l'entorn. És a dir, respectant les condicions d'ordenació de la resta de claus urbanístiques privades del seu voltant.

A més d'ajustar-se a l'entorn, el PGOU imposa a aquesta qualificació unes poques normes més que cal considerar:

- La planta baixa es destinarà en un mínim del 10% dels m² construïts o 50 m² com a mínim a equipaments comunitaris, la resta es podrà destinar a serveis complementaris de l'habitatge.

- Per als dos casos de sòl de dotació d'habitatge públic que la normativa explicita, excepcionalment i degut a la tipologia d'habitatge, no es marca cap límit de densitat d'habitatges i l'aparcament haurà de complir la previsió de 1 plaça d'aparcament per habitatge.

- Els habitatges es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

Criteris d'edificabilitat i nombre d'habitatges objectiu

Addicionalment als criteris descrits imposats pel planejament general vigent, l'Ajuntament ha acordat amb la Generalitat mitjançant la signatura d'un conveni de col·laboració la cessió d'aquests sòls per a la construcció d'habitatges públics. Així doncs, s'estableix com a criteri la necessitat d'encabir al solar el nombre d'unitats previst.

El conveni inclou tres solars en que s'hi encabiran 77 unitats habitacionals. D'aquestes, 50 unitats s'assignen a les parcel·les situades entre els carrers d'Almeria, Berguedà i de Pol·lacra goleta Constanza. Per tant, una part dels 50 habitatges es construirà a la parcel·la actualment qualificada amb clau 11hp i la resta d'unitats a la que és objecte d'aquest PEU.

El mòdul residencial en que treballa habitualment l'INCASOL, que serà l'adjudicatària dels terrenys, és de 85 m²/hab. És a dir que, tenint en compte que el sostre edificable màxim de la parcel·la qualifi-

cada amb la clau 11hp és de 2.116m²st d'habitatge protegit, en aquella parcel·la s'hi pot preveure unes 25 unitats.

Per tant, el criteri pel que fa a nombre d'habitatges i sostre permès per a la parcel·la objecte d'aquest PEU és el d'encabir 25 habitatges. Amb un mòdul de 85 m²/hab i restant el sostre previst a la parcel·la confrontant, es requereixen 2.134 m² de sostre per a l'ús d'allotjament dotacional.

Criteris per als usos en planta baixa i subsòl

Tenint en compte la normativa del PGO pel que fa a l'ús en planta baixa, caldrà valorar si eximir aquesta parcel·la de la prohibició d'implantar habitatge en planta baixa, o bé augmentar el sostre màxim permès per complir amb aquesta prohibició. Alternativament, caldrà valorar la possibilitat d'implantar usos no residencials en subsòl, atès que la planta -1 té la possibilitat de tenir bones condicions d'habitabilitat gràcies a la diferència de cota entre els carrers d'Almeria i Berguedà.

En qualsevol cas, sembla que una bona opció serà la que justifiqui la implantació d'habitatge en planta baixa si es situen en subsòl els usos que el PGO preveu en Pb per a aquest tipus d'equipament.

Criteris per al nombre de places d'aparcament

Pel que fa a l'ús existent d'aparcament, és voluntat municipal que la nova edificació inclogui en subsòl la totalitat o una part de les places d'aparcament públic actuals. Aquestes places s'han d'afegir a les mínimes estipulades per a l'ús d'allotjament dotacional. El planejament urbanístic general vigent estableix aquest mínim en[5]:

Art. 272.1 - j) Edificis destinats a allotjament dotacional, tals com residències per gent gran, d'estudiants, d'altres col·lectius amb especials necessitats: 1 plaça per cada 200 m², si bé en atenció als col·lectius als que estiguin destinats es podrà definir un altre ràtio en el planejament especial que concreti el destí í ús de l'allotjament dotacional. Quan el número de places resultants sigui inferior a 10 i s'hagin d'ubicar forçosament al soterrani, es podrà eximir del compliment de la reserva, segons el disposat en l'apartat 2c) d'aquest article.

Per als 2.134 m² de sostre previstos, això equival a un mínim de 10,7 places. No sembla raonable eximir-ne el compliment ja que no existeixen raons tècniques que obliguin a la seva ubicació obligatòria en plantes soterrades.

Per tant, el criteri pel que fa a nombre de places d'aparcament és el d'encabir un aparcament de 10 places i un aparcament públic, preferentment de fins a 60 places per a vehicles.

La normativa del PGO estableix un mòdul de 20 m² per plaça d'aparcament, inclosa la repercussió de superfície per a rampes i espai de circulació. Per a un total de 70 places es tracta d'uns 1.400 m² de sostre destinat a l'aparcament de vehicles.

Criteris per als espais lliures d'edificació de la parcel·la

L'Ajuntament ha establert com a prioritat indispensable l'ordenació dels espais de la parcel·la que no s'edifiquin per a que s'integrin al sistema d'espais lliures de

5 *Modificació Puntual del PGOU del Masnou per a la regulació de les reserves mínimes d'aparcament als sòls destinats a la promoció d'habitatge protegit, aprovada definitivament el 3 d'octubre de 2024.*

l'entorn. És a dir, l'ordenació haurà de preveure la urbanització del sòl no edificat amb les característiques i estàndards de qualitat propis de l'espai públic per permetre'n l'ús públic assimilable al de la resta d'espais lliures de la ciutat.

En aquest sentit, es prioritzarà una ordenació que permeti la integració i continuïtat espacial i topogràfica amb el jardí existent a la parcel·la contigua. Addicionalment, es prioritzarà que l'ordenació de l'edificació permeti la connexió a través de la parcel·la entre els carrers del Berguedà i d'Almeria admetent el pas públic de vianants i resolent el salt topogràfic.

4.2 TITULARITAT PÚBLICA DEL SÒL

L'Ajuntament del Masnou és titular de la totalitat dels terrenys subjectes al present PEU.

El planejament urbanístic general determina pel sistema d'equipaments comunitaris sense l'ús principal definit (clau 5a):

Art. 356.1 - 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[6]:

- *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 cementeri*
- *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.

Per altra banda, el planejament urbanístic general determina pel sistema de dotació d'habitatge públic (clau 6):

Art. 354 bis - Definició

1. El sistema de dotació d'habitatge públic, clau 6, inclou el sòl urbà que es destina a la construcció d'habitatges públics en règim de lloguer assequible destinat expressament a col·lectius amb necessitats específiques i pocs recursos, per facilitar-los l'accés a l'habitatge dins la ciutat.

2. La qualificació de dotació d'habitatges públics s'integra com un ús dotacional dins el concepte de sistemes del Pla General d'Ordenació del Masnou, amb règim propi definit i en terrenys de titularitat pública.

3. L'ajuntament podrà preveure reserves d'habitatge dotacional públic en sectors

6 *A aquest llistat d'usos específics admesos cal afegir el d'allotjament dotacional, conforme al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.*

d eplanejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superior al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

4. L'ajuntament podrà preveure la incorporació de sòls a la qualificació de dotació d'habitatges públics prèvia tramitació de la corresponent modificació del PGOM del Masnou.

Art. 357 bis - Desenvolupament i gestió del sòl

1. Els habitatges es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

2. El desenvolupament i gestió de les dotacions d'habitatge públics obeirà a algun dels següents règims:

2.1 En els sòls de titularitat pública municipal, la construcció dels habitatges i la seva gestió podrà realitzar-se per l'Ajuntament directament, amb conveni amb una administració o bé amb participació de la iniciativa privada, mitjançant una concessió administrativa.

2.2 L'Ajuntament podrà establir convenis amb altres administracions públiques, o entitats dependents d'elles, per tal de desenvolupar en sòls de que siguin titulars, dotacions d'habitatge públics.

Mitjançant aquest PEU de desenvolupament de l'equipament comunitari es concreta l'ús de l'equipament comunitari i la seva titularitat pública.

4.3 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La idoneïtat de l'ús d'allotjaments dotacionals per aquest equipament comunitari es justifica pels motius següents:

- Per les possibilitats d'accessibilitat mitjançant la utilització de transport públic. Existeix una parada de la línia d'autobús urbà C-19 just davant de la parcel·la, a més de parades de les línies interurbanes C8/808 i 849 a escassos 250 metres de la parcel·la. La línia C-19 permet un accés fàcil i ràpid al centre de la vila i fins a les estacions de rodalies del Masnou i Ocata. De fet, l'estació de ferrocarril del Masnou es troba a uns 15 minuts a peu de la parcel·la o 5 minuts en bicicleta (~1.200 m). La línia d'autobús 808 permet una connexió directa amb Teià i fer trajecte directe a Barcelona. Finalment, també es té accés a la xarxa d'autobusos interurbans exprés mitjançant la línia e19, que té parada a uns 800 m de la parcel·la i també permet fer el trajecte directe fins a Barcelona.

- Per la seva situació estratègica amb proximitat als serveis i equipaments i proper al comerç del municipi. Aquesta actuació, a més, preveu un impuls i dinamització d'aquesta zona amb la creació de nous espais públics d'estada. Existeix també la voluntat municipal de millorar les connexions a peu mitjançant la millora de l'espai públic de l'entorn de la parcel·la i dels espais intersticials entre els edificis existents, millorant l'accessibilitat i afavorint la mobilitat saludable.

- Per les seves pròpies dimensions, que permet executar aquest tipus d'equipament comunitari amb les dimensions coherents i a l'escala adequada respecte al teixit urbà existent i el seu entorn.

- Per optimitzar la utilització que es fa actualment de l'àmbit, d'aparcament públic, donada la seva bona situació i posició en el teixit urbà de la vila.

En aquest PEU s'han tingut en compte la regulació que preveu el planejament urbanístic general i que es recullen a l'apartat "3.2 Planejament urbanístic general vigent" de la memòria descriptiva.

Així mateix, les noves condicions urbanístiques que es determinen en aquest PEU s'ajusten a les necessitats funcionals dels allotjaments dotacionals, garantint la integració de l'equipament públic amb el tipus d'ordenació de l'entorn i respectant el paisatge urbà.

Per altra banda, la llei del dret a l'habitatge (LDH) determina[7] que els municipis han de qualificar terrenys i preveure reserves destinades al sistema urbanístic d'allotjaments dotacionals públics per satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'acolliment, d'assistència residencial o d'emancipació que resultin de la memòria social.

Així doncs, també és objectiu d'aquest PEU donar compliment de la LDH dotant el municipi d'un equipament comunitari d'aquestes característiques.

4.4 OBSERVANÇA DE L'ODS

L'adscripció a l'ús d'allotjaments dotacionals d'aquest sistema urbanístic d'equipaments situat en el nucli urbà del Masnou contribueix a garantir el dret de tots els habitants a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat, afavorint la coexistència de l'ús residencial amb altres usos i la diversitat de tipus d'habitatge, evitant la segregació espacial de col·lectius econòmicament més febles i avançant cap a un territori socialment més cohesionat.

Els nous allotjaments dotacional també permetran la recuperació de solars buits o amb ús poc òptim, afavorint d'aquesta manera a la cohesió social del territori i potenciant l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.

Per tant, el PEU garanteix el desenvolupament sostenible del territori i ajudarà a assolir els objectius de desenvolupament sostenible.

7 D'acord amb l'article 18.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

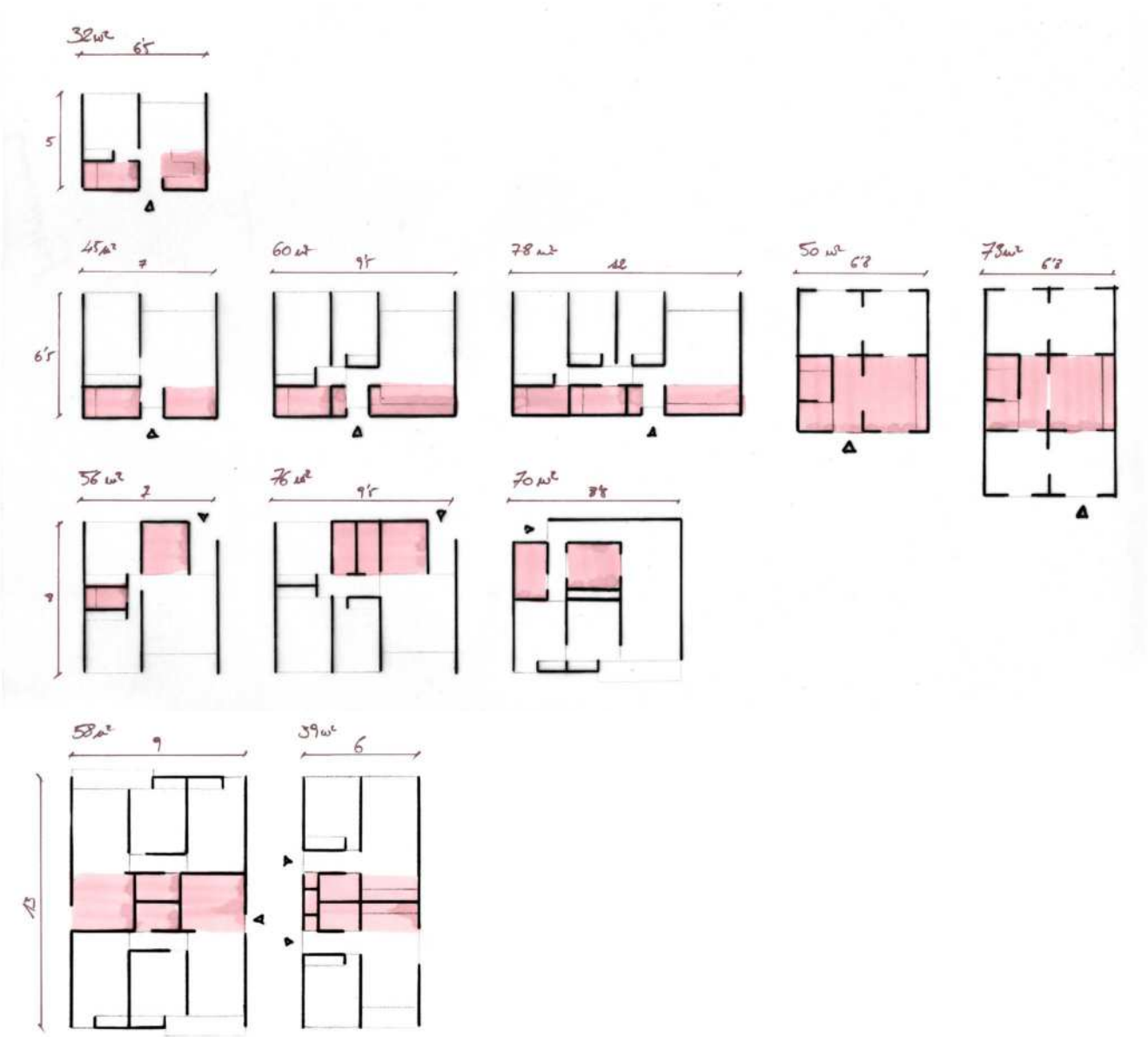
4.5 CONSIDERACIONS PER A L'ORDENACIÓ

Unitats tipològiques

S'ha realitzat un estudi de les unitats tipològiques utilitzades recentment per al disseny d'habitatge protegit a Catalunya. Existeix una certa varietat tipològica tant en la dimensió de les unitats com en la seva organització. Normalment les tipologies s'escullen en funció de la profunditat màxima que el planejament de torn estableix per a l'edificació.

En el cas que ens ocupa es tracta d'implantar un nombre relativament alt d'habitatges en un espai contingut i mantenint una alçària que respecti les de l'entorn, que és de tres o quatre nivells. Per tant, entenem que caldrà prioritzar ordenacions que permetin unitats tipològiques de dimensions reduïdes.

Fig. 6. Estudi d'unitats tipològiques
Elaboració pròpia



Pel que fa a la organització de les estances, s'ha volgut incloure algunes tipologies amb distribució de l'espai més tradicional i algunes amb plantes de distribució no jerarquitzades per comprovar que l'ordenació que es proposi pugui ser compatible amb les dues opcions.

La unitat més petita, d'apartament d'una estança principal i una única habitació es situa sobre els 30 m², amb fons aproximat de 5m i amplada de 6,5m. Aquestes llums tant reduïdes dificulten la barreja tipològica amb unitats més grans.

El fons d'entre 6,5m i 8m permetria força diversitat tipològica. Els accessos en aquest cas es farien per un dels extrems permetent plantejar una estructuració de les unitats amb passadís de distribució central. Per exemple, formalitzant dues crugies amb un atri central de comunicació i accessos mitjançant corredors oberts. Aquesta opció permetria la vent-il·lació creuada de totes les unitats.

Finalment es contempla també l'opció d'una distribució compacta, amb fons d'entre 12 i 14 metres, i amb accés als diferents habitatges aproximadament per la meitat de l'amplada de l'edifici. En tot cas, admetrien també resoldre l'accés mitjançant corredors en façana. En aquestes tipologies les zones humides es concentrarien a la crugia central.

Aquestes profunditats de l'edificació són força coherents amb l'entorn existent, pel que s'han testejat algunes ordenacions amb volums d'entre 8 i 14m.

Volumetria

Pel que fa a l'alçària, s'ha comprovat que la majoria d'edificis de l'entorn són de planta baixa més 2, 3 o 4 nivells. Els edificis confrontants a l'est fan planta baixa més 2 vistos des del carrer, però donat el desnivell del terreny, des del punt baix guanyen una planta subsòl que es percep com una planta més.

L'edifici previst per a habitatge protegit i que serà confrontant amb el que regula el present PEU serà de PB+4 vist des del carrer Berguedà i de PB+3 vist des del carrer Almeria. El desnivell entre ambdós carrers fa que l'alçària total sigui més o menys unitària en tot el volum.

Finalment cal tenir en compte que els edificis residencials existents a la parcel·la confrontant a l'est s'adossen al límit de parcel·la deixant la mitgera vista. Així doncs, es considera que una ordenació adient serà la que permeti adossar-se o, al menys, ocultar les mitgeres vistes.

A continuació s'expliquen les alternatives volumètriques estudiades per a implantar l'ús d'allotjament residencial.

S'han testejat diferents alternatives que podrien integrar-se correctament amb l'entorn edificat. La intenció ha estat extreure conclusions pel que fa als paràmetres òptims per a l'ordenació que proposi el PEU.

S'han establert algunes regles comunes a tots ells, com són la separació de 6 metres respecte de l'edificació prevista a la parcel·la contigua, la continuïtat de l'espai lliure a l'est, la connexió entre els carrers del Berguedà i Almeria i el manteniment d'una part de la parcel·la sense edificació en subsòl.

Hipòtesi 1 - Volum compacte en paral·lel

Aquesta ordenació replica l'edifici previst a la parcel·la contigua amb idèntiques alçàries reguladores màximes.

S'assoliria un sostre potencial de fins a 2.490 m², força per sobre dels 2.134 m² que es requereixen.

Si s'utilitzen les plantes baixes per a l'ús residencial, el subsòl amb un únic nivell d'excavació admetria fins a 1.000 m² que equivaldrien a entre 33 i 40 places d'aparcament.

Els desavantatges d'aquesta ordenació són evidents: l'espai lliure que defineix té una forma molt lineal i estreta, dificultant que es llegís com a unitari. Addicionalment, el volum edificat no oculta les mitgeres existents.

Aquesta hipòtesi es descarta perquè no respon als criteris d'ordenació i encaix urbà que s'han establert.

Hipòtesi 2 - Dos volums

L'ordenació tanca l'illa allargant els cossos edificats existents i donant continuïtat al pati interior. S'assoliria un sostre potencial de fins a 2.330 m², per tant superior al requerit.

La superfície ocupada en subsòl seria força gran, permetent arribar als 2.300 m² que equivaldrien a entre 75 i 90 places d'aparcament.

En canvi, l'espai lliure que restaria tindria unes dimensions reduïdes i només serviria per allargar encara més el jardí interior d'illa emfatitzant una percepció d'espai tancat i tubular.

Aquesta hipòtesi es descarta perquè no respon als criteris d'ordenació i encaix urbà que s'han establert.

Hipòtesi 3 - Doble crugia

Aquesta ordenació prioritza les condicions d'habitabilitat dels habitatges possibilitant la ventilació creuada de tots ells separant els volums amb un pati - atri que inclouria el nucli d'accessos verticals. Les plantes baixes es separarien de l'edifici contigu per permetre la connexió entre el carrer Almeria i la nova placeta.

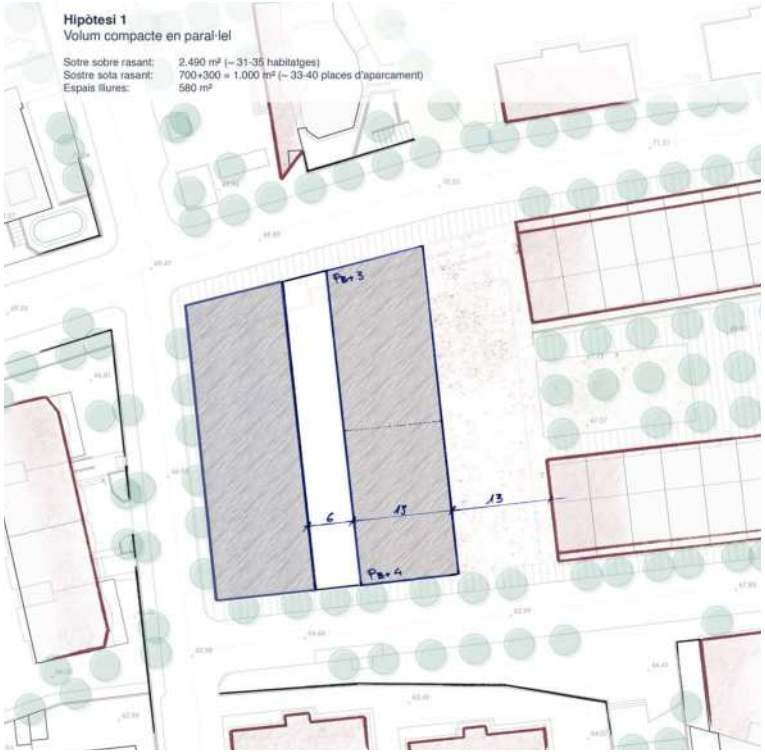


Fig. 7. Hipòtesi 1 d'ordenació de l'edificació
Elaboració pròpia

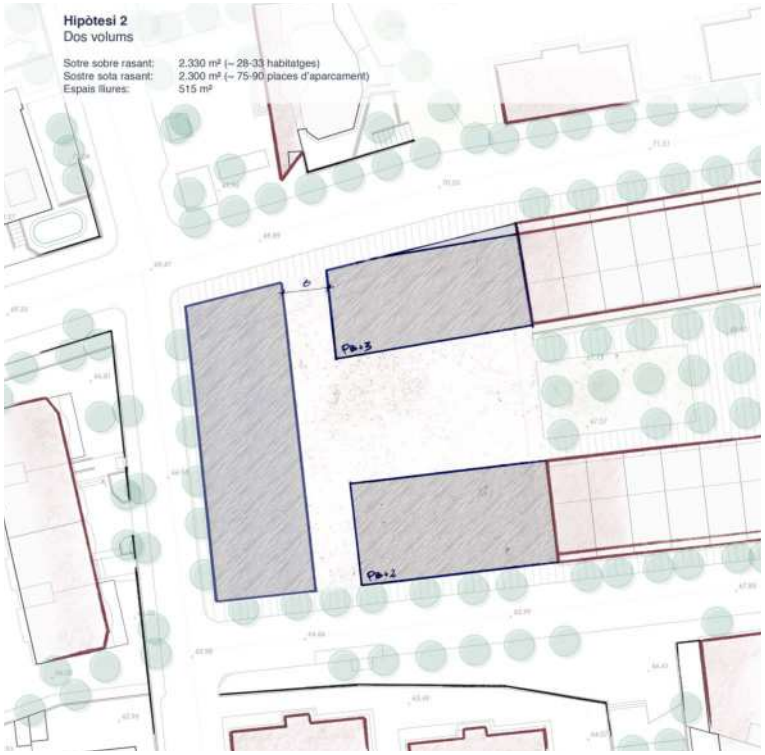


Fig. 8. Hipòtesi 2 d'ordenació de l'edificació
Elaboració pròpia

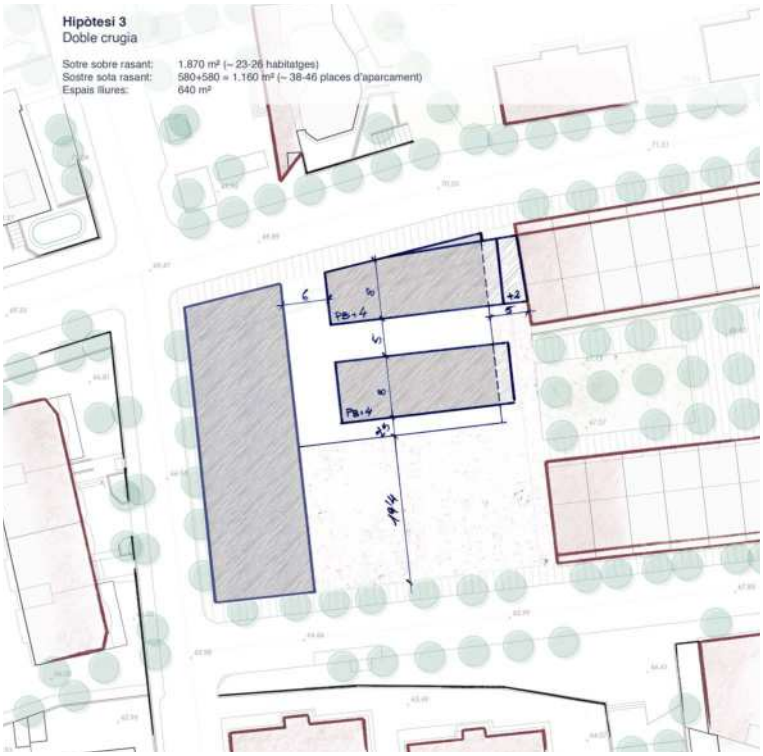


Fig. 9. Hipòtesi 3 d'ordenació de l'edificació
Elaboració pròpia

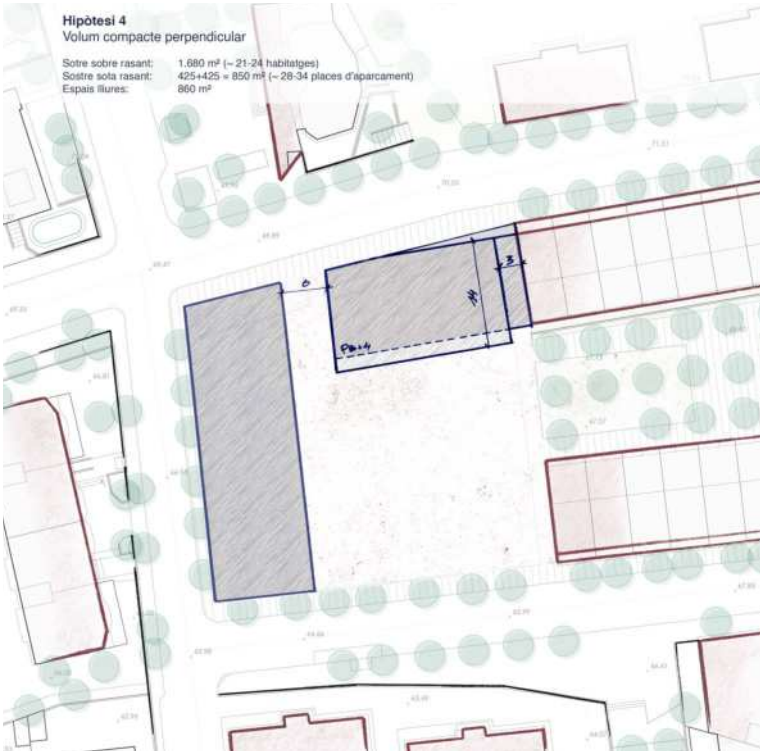


Fig. 10. Hipòtesi 4 d'ordenació de l'edificació
Elaboració pròpia

El sostre potencial sobre rasant seria de 1.870 m². Si projecten unitats d'uns 50-60 m² útils es podrien arribar als 24 habitatges alliberant les plantes baixes per a usos comunitaris, comercials o per a un petit equipament públic.

Els desavantatges d'aquesta proposta són una dimensió lleugerament més reduïda de la nova plaça i uns espais lliures més fragmentats respecte dels existents. En tot cas, la plaça quedaria molt ben definida per la nova edificació.

Hipòtesi 4 - Volum compacte perpendicular

És l'ordenació amb menys ocupació de sòl i la que té millor encaix urbà. La proposta és adossar un únic volum a la mitgera nord. Deixant un espai de 3 metres de separació en que es respectaria l'alçària contigua de PB+2. A partir d'aquí el volum podria pujar fins a PB+4.

La façana posterior respectaria l'alineació contigua en planta baixa, però podria créixer fins als 14 m a partir de la planta primera.

El sostre potencial seria de 1.680 m² sobre rasant i uns 850 m² en subsòl si només s'excava una planta, que equivalen a entre 28 i 34 places d'aparcament.

Els avantatges són clars pel que fa a la integració volumètrica i l'espai públic generat. La planta -1 es podria destinar a equipament o espais comunitaris vinculats als habitatges donant façana a una gran plaça pública, tot i que en aquest cas es perdria espai d'aparcament a no ser que s'excavin més plantes subterrànies o s'edifiqui en el subsòl de la plaça.

Malauradament, el sostre generat és força inferior i només encabiria uns 20 habitatges. Si es considera la millor opció i no es vol renunciar al nombre d'habitatges es podria incrementar fins a PB+5. En

aquest cas la presència de l'edificació seria important.

Hipòtesi 5 - Volum compacte en L

Es tracta d'una alternativa que prioritza guanyar edificabilitat sense malmetre excessivament les relacions amb l'espai públic que es genera. El volum per sobre de la planta baixa té forma d'L mentre que el cos de planta baixa es retranqueja per alinear-se amb l'edificació contigua. L'espai públic queda conformat per una plaça de dimensions similars a la hipòtei 3 al que se li suma un espai porxat en forma de balcó, al nivell de la planta baixa de l'edifici.

El sostre potencial seria de 1.960 m² permetent arribar al nombre d'habitatges volgut. Tant la planta baixa com la primera planta en subsòl tindrien molt bona relació amb l'espai públic i podrien encabir usos no residencials.

El sostre sota rasant seria d'uns 1.300 m², que equivaldrien a fins a entre 43 i 50 places d'aparcament si es vol prioritzar aquest ús.

Hipòtesi 6 - Volum permeable en L

Es tracta d'una evolució de la proposta anterior. en aquest cas es prioritza la connexió entre el carrer Almeria i la nova plaça generant un pas en planta baixa.

Respecte de la proposta anterior la planta baixa ocupa la totalitat del cos alt perdent l'espai porxat - balcó. Aquesta gran planta baixa, per contra, tindria característiques molt bones per encabir usos comunitaris o d'equipament públic.

Els paràmetres de sostre són similars a la proposta anterior: uns 1890 m² de sostre sobre rasant i 1.290 m² en subsòl que equivaldrien a entre 43 i 50 places d'aparcament.

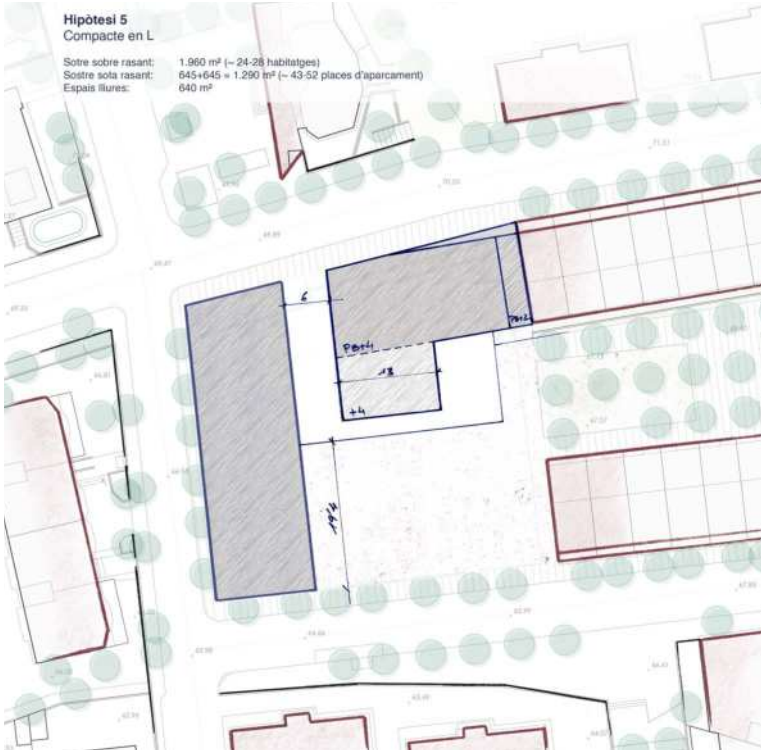


Fig. 11. Hipòtesi 5 d'ordenació de l'edificació
Elaboració pròpia

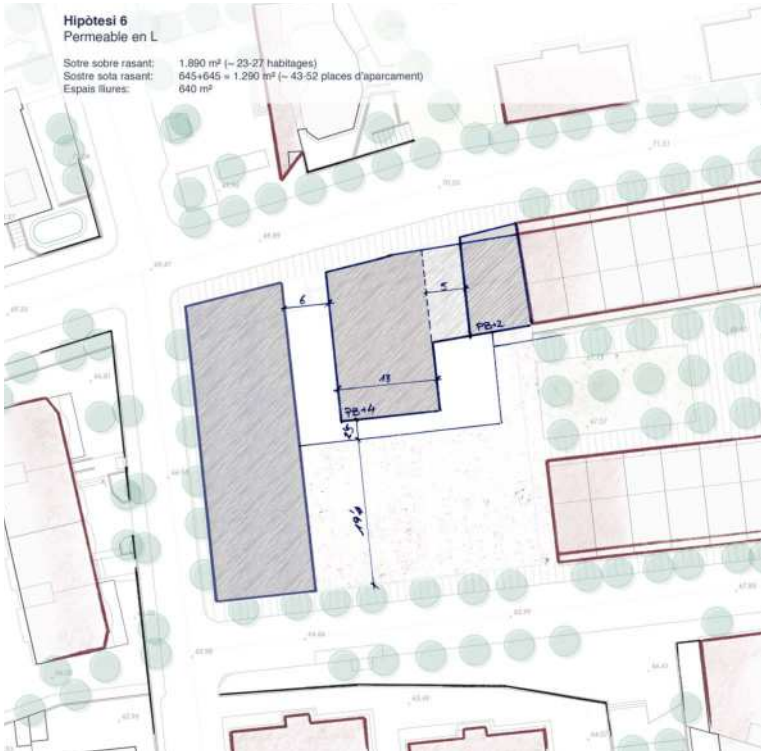


Fig. 12. Hipòtesi 6 d'ordenació de l'edificació
Elaboració pròpia

Igual que li passa a la proposta anterior, l'espai públic resultant no queda tan ben definit pels volums edificats, tot i que el front de la planta -1 es pot plantejar en forma de sòcol i definir geomètricament tant l'espai plaça com resoldre l'accessibilitat entre els dos nivells topogràfics.

Conclusions

Com s'ha vist existeixen diferents alternatives que presenten avantatges i desavantatges. Algunes d'elles són compatibles amb el model urbà de l'entorn existent.

Se n'ha fet una valoració juntament amb el servei tècnic municipal per extreure les següents conclusions:

- L'edificabilitat de 2.134 m² de sostre necessaris per als 25 habitatges requerits suposen una edificabilitat neta de 1,66 m²/m². Tenint en compte que l'entorn presenta edificabilitats de fins a 3,4 m²/m² es considera un sostre adequat i, fins i tot, es pot valorar la possibilitat d'augmentar-la lleugerament per encabir usos no residencials en planta baixa.

- Atès que moltes alternatives tenen diferències subtils i comparteixen avantatges i desavantatges, s'optarà per plantejar una ordenació de l'edificació en volumetria especifica flexible. El futur projecte d'edificació definirà la forma final i s'afavorirà una major varietat de propostes en el possible concurs d'arquitectura que es convoqui.

- És factible, donades les dimensions volgudes per a l'aparcament soterrat, mantenir una part de la parcel·la sense edificar en subsòl per garantir les millors condicions ambientals de l'espai públic (infiltració d'aigua, vegetació, etc.). Tot i així, es prefereix l'opció de permetre una ocupació en subsòl del 100%.

- Es considera adequada una alçària màxima de fins a quatre nivells per sobre de la planta baixa, donades les característiques de l'edificació de l'entorn i el guany que suposa un major espai lliure.

- Pel que fa als usos es considera desitjable un major nombre d'habitatges i, per tant, seria adequat permetre aquest ús també a la planta baixa. Tot i així, donat el seu caràcter d'allotjament dotacional, es poden preveure unitats més petites que permetin alliberar la planta baixa per a usos comunitaris.

- Pel que fa als usos en subsòl es vol prioritzar el manteniment del nombre de places d'aparcament actual. Tot i així, donat el salt topogràfic que permet tenir il·luminació i ventilació natural a la primera planta soterrada, es considera adequat permetre-hi també altres usos no residencials (tant d'espais comunitaris vinculats als habitatges com d'equipament públic).

- En qualsevol cas, atès que la topografia actual del terreny requerirà l'excavació de només mitja planta per arribar a la cota del nivell -2, es considera també desitjable valorar la possibilitat d'executar-hi un tercer nivell d'aparcament públic soterrat.

4.6 JUSTIFICACIÓ DE LES CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DEFINIDES

A partir de l'anàlisi realitzat i les conclusions extretes s'opta per unes condicions d'ordenació de l'edificació prou flexibles com per admetre diferents solucions volumètriques però subjectes a uns paràmetres fixes que forcen una adequació al model urbà de l'entorn.

En tot cas, les condicions d'ordenació de l'edificació permeten encabir els usos volguts en condicions òptimes i permeten implantar una diversitat de tipologies habitualment utilitzades per als allotjaments dotacionals executats recentment a Catalunya.

S'ha previst una edificabilitat suficient per encabir 20 habitatges amb un mòdul de 100m²/hab, que és prou generós com per afavorir l'aparició d'espais intermedis en l'edificació. Aquesta edificabilitat també seria suficient com per incloure usos no residencials en planta baixa i mantenir un nombre d'entre 20 i 25 habitatges amb un mòdul de 80-85 m²/hab.

Addicionalment, per possibilitar que els patis i espais intermedis tinguin dimensions òptimes, s'ha eximit que aquests espais computin per a l'edificabilitat màxima per sobre de la seva superfície mínima.

Pel que fa al nombre de places d'aparcament, es proposa la seva execució conjunta amb la parcel·la confrontant, també municipal, per optimitzar-ne la funcionalitat i mitjançant la formalització d'un dret de pas.

Es proposa destinar uns 170 m² a equipament comunitari al nivell -1 del subsòl, fent front al nou espai públic. A la resta de subsòl encara s'hi podrien encabir entre 85 i 100 places d'aparcament ocupant només el 70% de la parcel·la. La Fig. 14 inclou un exemple del possible desenvolupament de l'aparcament.

Pel que fa a la volumetria, s'ha optat per forçar la seva ubicació vora el carrer d'Almeria, amb l'obligació d'adossar-se a la mitgera contigua.

Condicions d'ordenació

Les condicions d'ordenació i d'edificació de l'equipament són les següents:

Tipus d'ordenació: edificació en volumetria específica flexible.

Edificabilitat màxima: 2.134 m² de sostre sobre rasant.

Nombre màxim d'unitats d'allotjament: no s'estableix un nombre màxim d'habitatges.

Nombre mínim de places d'aparcament: no s'estableix. S'hauran de complir les condicions establertes per les normes urbanístiques del planejament urbanístic general vigent.

Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+4, PB+2 i PB, en les condicions detallades als plànols d'ordenació.

Alçària reguladora màxima: l'alçària reguladora màxima de l'edificació és de 17 metres per als volums de PB+4, de 10,5 metres per als volums de PB+2 i de 4 metres per als cossos de planta baixa. El punt d'aplicació és l'indicat al plànol d'ordenació.

Alineació obligatòria: no s'estableix una alineació obligatòria a carrer, però per assegurar que es genera un mínim front, s'estableix una alineació obligatòria de

les plantes pis en un percentatge de la seva longitud sobre els límits del perímetre regulador de l'edificació.

Fondària màxima: tot i que no s'estableix una alineació obligatòria rígida s'ha considerat pertinent establir un fons màxim de 14 metres que hauran de tenir les plantes pis dels volums que es proposin.

Ocupació màxima: s'estableix una ocupació màxima sota rasant del 100 per 100 de la parcel·la. S'estableix una ocupació màxima de la planta baixa del 50 per 100 de la parcel·la. La resta de plantes pis de l'edificació destinades a allotjament dotacional s'ubicaran en el perímetre regulador establert en el plànol d'ordenació, tindran un fons màxim de 14 metres sense comptar els espais intermedis amb l'exterior en cas d'existir; i el seu front de façana s'haurà de recolzar en el perímetre regulador de l'edificació, com a mínim, en un 30 per cent de la longitud total de les façanes.

Superfície no edificada: s'estableix l'obligació de destinar a espai lliure públic un mínim del 50 per 100 de la parcel·la. Es computaran com espai lliure les zones porxades que serveixin com a pas lliure públic i amb una alçària lliure mínima de 4 metres i amplada mínima de 5 metres. En aquest cas les porxades no computen a efectes d'edificabilitat.

Dins l'espai públic s'haurà de garantir una superfície mínima del 30 per 100 de la parcel·la apta per a plantació que, o be no estigui ocupada per cap estructura en subsòl, o bé disposi d'un gruix continu de, com a mínim, un metre de terra vegetal sobre la coberta de l'estructura subterrània, apte per a la plantació d'arbrat.

La resta de la superfície no ocupada per la planta baixa, si n'hi ha, es podrà destinar als accessos comunitaris, espai lliure privatiu dels habitatges situats a la planta baixa o a ampliar l'espai lliure públic.

Espais intermedis: si l'edificació genera espais intermedis, hauran d'estar oberts a espai lliure, com a mínim, en un dels seus costats. La superfície que ocupin els espais intermedis no es tindrà en compte en el còmput de l'edificabilitat de l'edifici.

Patis de llum: si l'edificació genera patis de llum, hauran d'estar oberts a espai lliure o a espais intermedis, com a mínim, en un dels seus costats. Als patis s'hi haurà de poder inscriure una circumferència de diàmetre mínim 3 metres. En el còmput de l'edificabilitat de l'edifici no es tindrà en compte la superfície dels patis de llums per sobre de la mínima obligatòria.

Instal·lacions: Es permet la ubicació d'instal·lacions per sobre l'ARM i més enllà del gàlib del volum existent conforme a les normes urbanístiques del planejament urbanístic general vigent. També es permet la ubicació d'instal·lacions en planta soterrani. No es permeten cossos auxiliars que no s'integrin al volum principal de l'edifici.

Ús principal: allotjament dotacional, incús en planta baixa.

Usos compatibles: usos comunitaris vinculats a l'ús residencial i altres usos d'equipament comunitari.

Usos complementaris: aparcament.

Usos en subsòl: els usos no residencials diferents a l'aparcament admesos en subsòl podran ocupar fins a un màxim de 12 metres de fons des de la façana que proporcioni ventilació i il·luminació natural.

L'ús d'aparcament en subsòl es podrà desenvolupar en conjunt amb la parce-

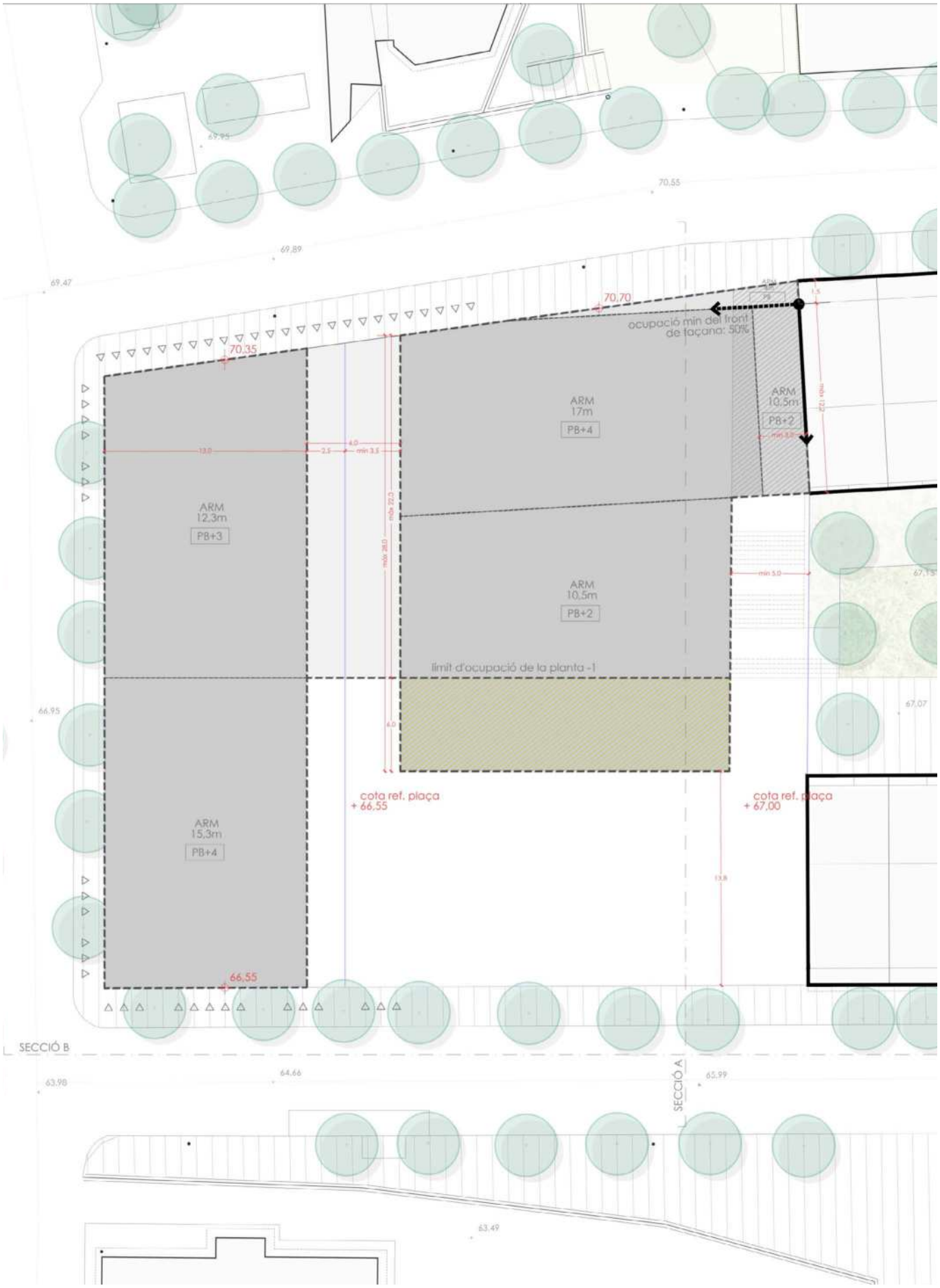
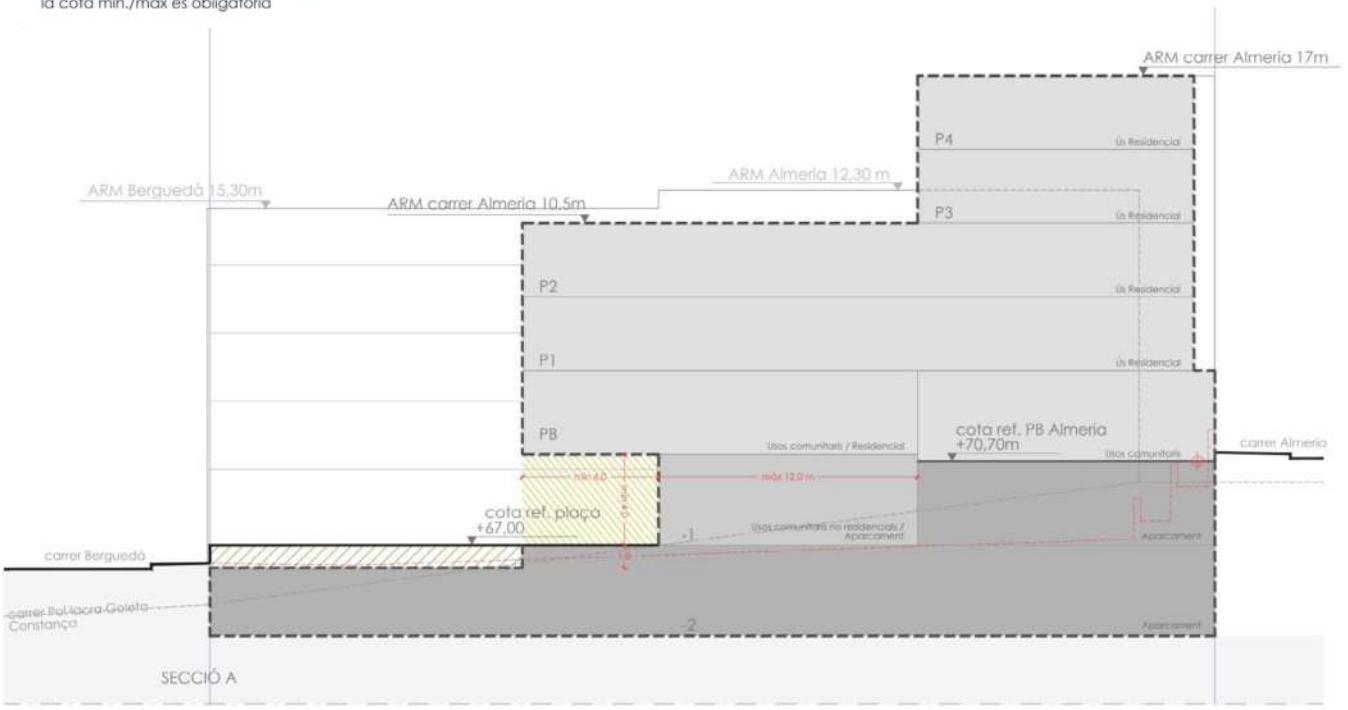
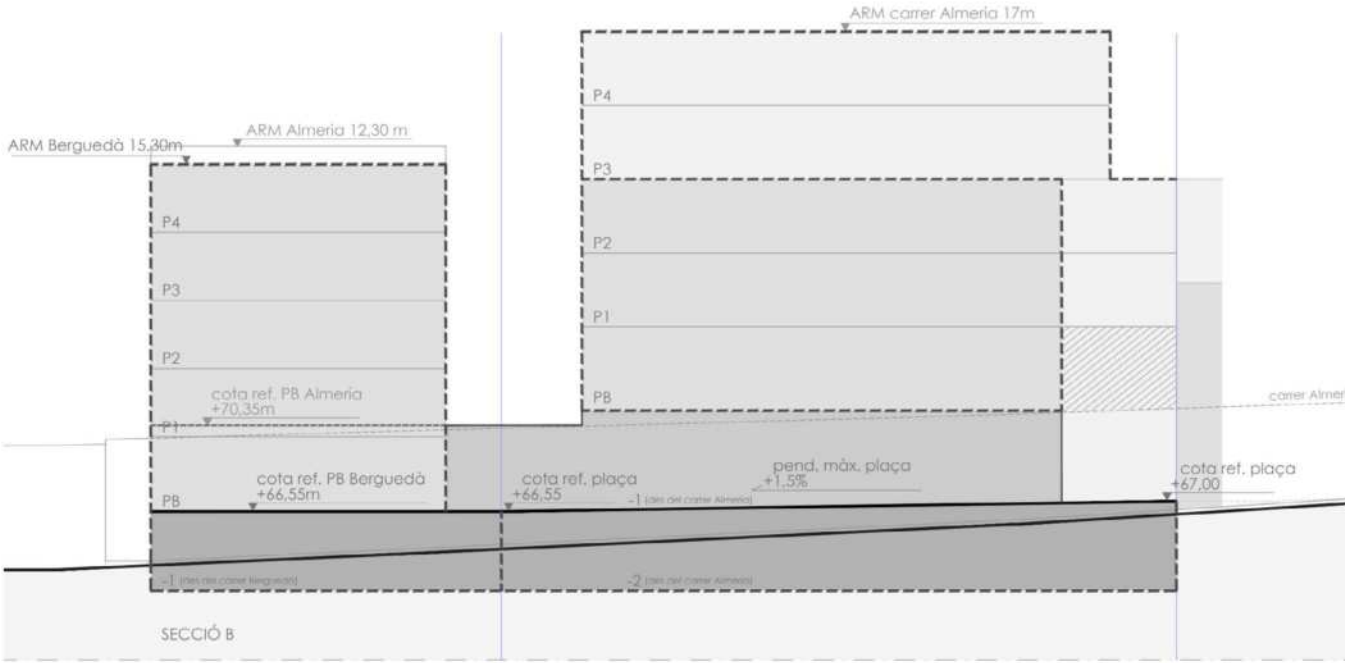

70.70
70.35
ocupació min del front de façana: 50%
ARM
17m
PB+4
ARM
10,5m
PB+2
ARM
12,3m
PB+3
ARM
10,5m
PB+2
límit d'ocupació de la planta -1
ARM
15,3m
PB+4
66.55
cota ref. plaça
+ 66.55
cota ref. plaça
+ 67.00
SECCIÓ B
SECCIÓ A

Fig. 13. Ordenació proposada. Condicions de l'edificació

Elaboració pròpia

- Límit de zona
- Perímetre regulador de l'edificació
- Salt d'alçària
- Alineació obligatòria
- Alineació a cantonada obligatòria
- Alineació obligatòria lliscant
- Accés vehicles a plantes soterrani
- Gruix mínim de terres 1,0 m
- Porxada obligatòria en planta -1 d'alçària lliure mínima 4,0 m
- Servitud de pas indicativa en planta baixa d'alçària lliure mínima 4,5 m
- Urbanització indicativa
- Punt d'aplicació de l'ARM les cotes de referència són indicatives la cota min./màx és obligatòria





l·la pública confrontant per optimitzar-ne els accessos i circulacions. En aquest cas, s'hi establiran registralment les corresponents obligacions de cessió de pas.

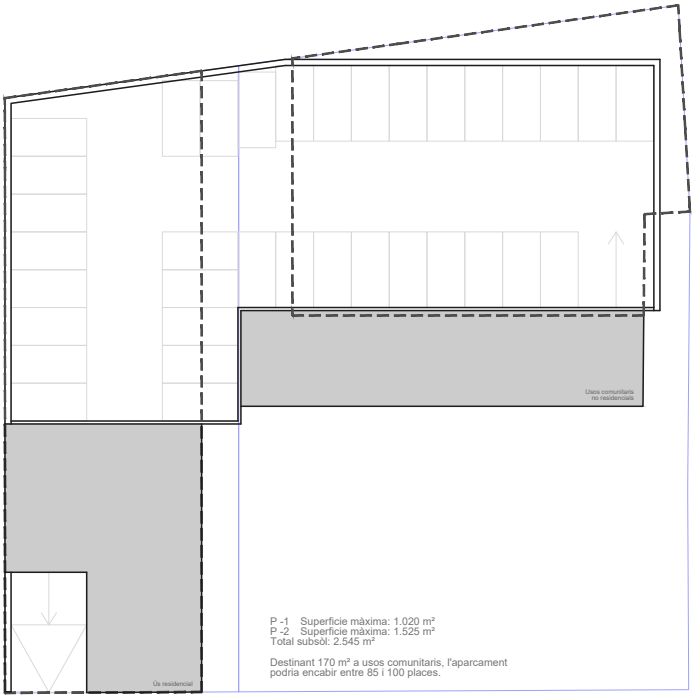
Per millorar la infiltració de l'aigua de pluja la urbanització de l'espai públic haurà de dissenyar estratègies que l'afavoreixin.

Accés a la parcel·la: l'accés per a vianants des de l'espai públic exterior es podrà realitzar des de qualsevol dels fronts de la parcel·la. La configuració de l'edificació haurà de permetre la connexió per a vianants entre els carrers d'Almeria i del Berguedà. L'accés per a vehicles només es podrà fer pels fronts expressament assenyalats als plànols d'ordenació.

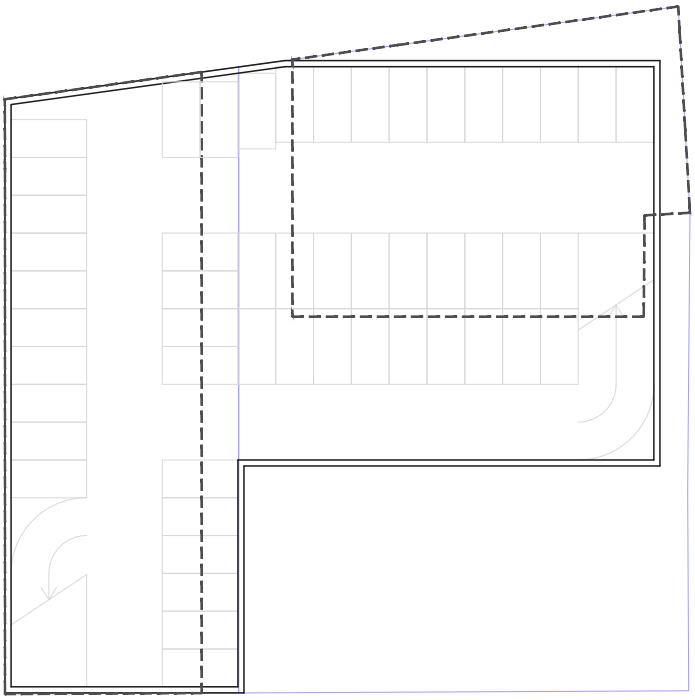
Les condicions urbanístiques justificades en aquest apartat es regulen mitjançant el text articulat recollit a la normativa d'aquest PEU.

Per a la resta de condicions urbanístiques no regulades expressament en dita normativa seran d'aplicació les disposicions comunes del planejament urbanístic general vigent.

Fig. 14. Exemple de desenvolupament de l'aparcament en subsòl de forma conjunta amb la parcel·la confrontant, també de titularitat pública.
Elaboració pròpia



PLANTA -1
(exemple per a l'ús d'aparcament)



PLANTA -2
(exemple per a l'ús d'aparcament)

5. JUSTIFICACIÓ LEGAL I NORMATIVA

Com s'ha explicat amb més detall a la memòria descriptiva del present PEU, la legislació vigent en matèria d'urbanisme contempla la possibilitat d'assignar l'ús d'allotjament dotacional als equipaments comunitaris encara que el planejament urbanístic general del municipi els mantingui com un sistema separat del d'equipaments comunitaris.

L'article 34 del TRLU, modificat pel Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, inclou l'allotjament dotacional com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, amb l'objectiu que es puguin materialitzar les necessitats temporals d'habitació de la població.

Les determinacions del TRLU es complementen en matèria d'habitatge mitjançant el DL 17/2019, que té l'objectiu de combatre les situacions d'emergència residencial, augmentar el nombre d'habitatges protegits en règim de lloguer i contribuir a la moderació dels preus dels lloguers d'habitatges privats. A la secció 2 del DL 17/2019 s'hi troba la definició d'allotjament dotacional en substitució dels "habitatges dotacionals públics" tal i com es denominaven al TRLU. Així doncs, la nova definició tracta d'obrir aquest tipus d'allotjament a una tipologia més diversa, funcional i adaptable a les necessitats dels col·lectius a qui s'adreça.

Tenint en compte que aquests allotjaments han de jugar un paper fonamental en la solució de situacions d'emergència social, resten suprimides les limitacions quantitatives que establia la llei per determinar aquest sistema en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments públics, de manera que la concreció de l'ús d'allotjament dotacional sobre sòls qualificats d'equipament comunitari ha de venir avalada únicament, com qualsevol altre ús, per la justificació adequada de la seva necessitat preferent respecte a altres usos d'equipament.

Els motius i la conveniència d'assignar aquest ús a l'equipament comunitari que ens ocupa s'explica amb detall a l'apartat "1.3 Conveniència i oportunitat del PEU" d'aquest PEU.

Pel que fa a la iniciativa, el mateix DL 17/2019 estableix la possibilitat que la iniciativa per promoure aquesta tipologia d'equipament pot ser tant pública com privada.

5.1 SUFICIÈNCIA D'EQUIPAMENTS

Com s'ha explicat, l'objecte d'aquest PEU és el d'assignació de l'ús d'allotjament dotacional a un sòl d'equipament comunitari que no tenia cap ús definit pel planejament vigent. Així doncs, no es requereix la justificació de suficiència de la reserva d'equipaments de la resta d'usos per al conjunt del municipi ja que el RPGO ja els comptabilitza i localitza en sòls d'equipament amb usos definits en quantitat suficient i justificada pel propi PGO.

5.2 INFORME AMBIENTAL I AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

El procediment d'avaluació ambiental és un instrument, tècnic i administratiu, que té com a objecte garantir la integració dels valors i dels criteris ambientals en la preparació, l'aprovació i el seguiment d'aquells plans i programes que poden tenir efectes significatius per al medi ambient.[8]

El marc jurídic actual a Catalunya respecte l'avaluació ambiental de plans i programes és el regulat per la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes que serà d'aplicació en tot allò que no s'oposi a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que inclou preceptes que tenen caràcter de bàsics d'acord amb les regles contingudes a la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

D'acord amb les esmentades regles d'aplicació de la normativa d'avaluació ambiental de plans i programes no seran objectes d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, els instruments de planejament urbanístic derivat que no tinguin efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o del Pla d'espais d'interès natural i que es refereixin només a sòl urbà o desenvolupin un planejament urbanístic general avaluat ambientalment.[9]

Atès que es tracta d'un tipus de PEU d'adscripció de l'ús d'allotjament dotacional a un equipament comunitari situat en sòl urbà i que no s'estableix el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000[10] o del Pla d'espais d'interès natural, el PEU no serà objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

Pel que fa a l'informe ambiental dels plans especials urbanístics establert per la legislació urbanística[11] i que té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia d'aquests instruments, aquest PEU estableix condicions d'ús i d'ordenació d'un equipament comunitari en sòl urbà i les seves determinacions no produiran requeriments ambientals significatius. Per tant, es considera que d'acord amb l'abast de les determinacions del PEU no és necessari incloure aquest informe ambiental.

8 D'acord amb l'article 1 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

9 D'acord amb l'apartat sis de la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

10 En els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat.

11 D'acord amb l'article 100.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, per qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

5.3 CANVI CLIMÀTIC

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del Canvi Climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Al seu article 27 determina que les mesures que s'adoptin en matèria d'urbanisme i d'habitatge han d'anar encaminades a l'adaptació de la normativa urbanística i ambiental per tal que tant les figures de nous planejaments urbanístics i llurs modificacions i revisions com el planejament territorial incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre le nou planejament, i també mesures per mitigar-ho i adaptar-s'hi. Aquesta anàlisi ha d'incloure les emissions vinculades a la mobilitat generada, als consums energètics del cicle de l'aigua i dels residus, i als consums energètics dels usos residencials i terciaris.

L'àmbit territorial d'aquest PEU és molt acotat en el territori, on només s'adscriu l'ús d'allotjament dotacional i s'estableixen els paràmetres d'ordenació. Tenint en compte la finalitat del PEU es pot considerar que les mesures per a mitigar i adaptar al canvi climàtic s'hauran de justificar en el projecte tècnic que s'elabori per a l'execució de les obres de nova edificació.

Tot i que l'afectació al canvi climàtic es concretarà en el moment de definició dels diferents projectes d'edificació possibles, a continuació s'indiquen els mecanismes que estableix el PEU, com a instrument d'ordenació urbanística, per al compliment de la Llei 16/2017 mitjançant l'establiment de mesures i criteris bioclimàtics en les construccions que són objecte del pla. En general s'estableix que el Pla vetllarà en aquesta línia perquè les construccions siguin el màxim d'autosuficients energèticament i es dissenyin d'acord amb la jerarquia de criteris següents:

- Reduir la demanda energètica de les construccions.
- Ser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
- Aprofitar els recursos energètics locals.
- Promoure l'ús de materials de construcció de baix impacte ambiental.
- Eliminació de materials nocius pel medi ambient.
- Compensar les emissions de diòxid de carboni derivat de l'impacte energètic dels edificis amb parcs de generació a partir de fonts renovables.
- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals.

El PEU potenciarà que les solucions constructives que s'apliquin a les edificacions, tant estructurals com de tancaments, siguin altament eficients energèticament.

També vigilarà i impulsarà la construcció amb criteris bioclimàtics, amb l'objectiu que la Llei marca pel 2020 on fixa que els nous edificis construïts o grans rehabilitacions siguin de consum energètic gairebé nul, alhora que la rehabilitació energètica del parc d'habitatges contempli el millorament de l'estalvi i l'eficiència energètica.

5.4 URBANISME I SALUT

L'evidència científica sobre l'efecte perjudicial que ´te sobre la salut d eles persones el fet de viure en unes condicions residencials insatisfactòries i/o inadequades ha anat en augment als darrers anys. Les condicions residencials influeixen en la salut de les persones, ja sigui per les condicions de l'entorn on s'ubiquen els habitatges, per les característiques de l'edifici o per les condicions particulars del propi habitatge. Alhora, les dificultats per accedir a l'habitatge i mantenir-lo i per a què aquest habitatge respongui a les necessitats de les persones que hi resideixen, també poden derivar en problemes per a la salut de les persones.

L'adscripció a l'ús d'allotjament dotacional d'aquest sistema urbanístic a un solar del nucli urbà del Masnou pot contribuir a la millora de la salut de la població acollida. Els nous allotjaments dotacionals poden contribuir al benestar dels seus usuaris, garantint unes condicions residencials satisfactòries i adequades.

Les característiques dels edificis tenen implicacions importants en la salut de les persones que hi resideixen.

Tot i que els criteris concrets de salut s'hauran de concretar en el moment de definició dels diferents projectes possibles, a continuació s'indiquen els mecanismes que estableix el PEU, com a instrument d'ordenació urbanística, per garantir un potencial impacte positiu sobre la salut dels usuaris en les construccions que són objecte del Pla. En general, s'estableix que les construccions es dissenyaran d'acord amb els criteris següents:

- Utilitzar tècniques constructives que facilitin la reutilització, ja que permeten estalviar energia i recursos i, per tant, reduir la contaminació ambiental i millorar la salut pública.
- Fomentar la utilització de materials saludables i respectuosos amb el medi ambient.
- Utilitzar sistemes de climatització passiva que eviti el consum d'energia, afavoreixi el confort i eviti la contaminació ambiental; potenciar les circulacions de l'aire per evitar la concentració de contaminants; preveure la presència d'aigua per dotar l'ambient de més frescor i humitat.
- Fer edificis d'habitatges accessibles i practicables eliminant les barreres arquitectòniques que limiten l'activitat de les persones amb diversitat funcional.
- Destinar part de l'àmbit a l'ampliació dels espais lliures d'ús públic de l'entorn implantant nous llocs d'estada i gaudi pel veïnat
- Potenciar el verd preveient zones del nou espai públic generat no mineralitzades en subsòl, que permetin guanyar ombra i protegir-se de la radiació solar.

Per tant, el PEU garanteix un impacte positiu sobre el benestar i la salut de les persones.

5.5 URBANISME I GÈNERE

Els Ajuntaments han de tenir en compte en el disseny de la ciutat i en la seva política urbana la perspectiva de gènere. La incorporació de la perspectiva de gènere és una obligació legal que es troba recollida a la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, d'àmbit estatal, i a la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, en l'àmbit de Catalunya i que es fonamenta en el fet que, malgrat no sigui previst o desitjat, els plans i les polítiques públiques dutes a terme per les administracions públiques tenen un impacte diferent entre dones i homes.

En aquest PEU es considera la perspectiva de gènere com la presa en consideració de les diferències entre dones i homes per a l'anàlisi, la planificació, el disseny i l'execució de polítiques, tenint en compte la manera en què les diverses actuacions, situacions i necessitats afecten les dones. La perspectiva de gènere permet visualitzar dones i homes en llur dimensió biològica, psicològica, històrica, social i cultural, i també permet trobar línies de reflexió i d'actuació per eradicar les desigualtats. Un enfocament que permet identificar les necessitats i la realitat de tothom, tenint en compte la complexitat de cada persona.

En compliment del principi de perspectiva de gènere i per assolir la igualtat efectiva entre dones i homes, sense cap tipus de discriminació per raó de sexe o gènere, les polítiques i actuacions dels poders públics s'han de regir pels principis establerts a la Llei d'igualtat efectiva entre homes i dones que poden resumir-se en:

- Transversalitat de la perspectiva de gènere i de les polítiques d'igualtat de gènere.
- Equilibre entre el treball de mercat i el treball domèstic i de cura de les persones i corresponsabilitat en el treball.
- Erradicació de la violència masclista.
- Apoderament de les dones.
- Democràcia paritària i participació paritària de dones i homes en els afers públics.
- Perspectiva de les dones.
- Justícia social i redistribució de la riquesa.
- Ús no sexista ni estereotipat del llenguatge.

L'ajuntament, per fer efectius els principis enunciats al paràgraf anterior i respecte de les polítiques d'urbanisme ha de:

- Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.
- Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

Amb caràcter general, es justifica que aquest pla especial vetlla en aquesta línia per la incorporació de la perspectiva de gènere en la seva elaboració i en la seva execució i per complir les mesures

referenciades respecte de les polítiques urbanístiques, garantint:

- La planificació basada en estudis amb estadístiques segregades per sexe, que permeten detectar les desigualtats mesurables.

- L'aplicació d'un model urbà que tendeix a crear ciutats compactes, mixtes i pròximes, que promouen la relació amb la natura, on es redueix la presència i la prioritat del vehicle privat i s'introdueixen mesures per millorar i densificar les àrees monofuncionals residencials. En aquest sentit, la proposta del PEU dona resposta a les necessitats de conciliació de la vida personal, familiar, laboral, disminuint els temps de desplaçament i garantint l'accessibilitat dels serveis en igualtat d'oportunitats.

- La implantació d'equipaments públics amb instal·lacions que facilitin els usos i cobreixin les necessitats de tothom.

- La promoció de l'accés a l'habitatge de col·lectius en risc d'exclusió social, amb una atenció especial a les famílies monoparentals.

- Una planificació de la mobilitat que dona prioritat als desplaçaments a peu, així com als temps de desplaçament, i que té en compte l'accessibilitat en els itineraris quotidians relacionats amb l'organització de la vida personal, associativa, familiar, domèstica i laboral.

Per tant, el PEU garanteix el compliment al principi de perspectiva de gènere en el disseny de la ciutat i en l'elaboració del planejament urbanístic.

5.6 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El reglament de la Llei d'urbanisme[12] estableix que serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat.

La legislació sobre mobilitat vigent[13] estableix que s'haurà d'incloure un estudi de mobilitat generada com a document independent quan es plantegi la tramitació de planejament urbanístic derivat i llurs modificacions que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. En aquest cas, en tractar-se d'una concreció d'un ús ja permès pel planejament urbanístic vigent, es considera que no s'ha d'incloure un estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.

Altrament, l'àmbit territorial del PEU disposa d'una xarxa viària adequada a les necessitats d'accessibilitat de l'edifici i la proposta no modificarà de forma substancial el volum de trànsit de vehicles que actualment circula per la zona.

12 D'acord amb l'article 94.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, per qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

13 D'acord amb l'àmbit d'aplicació de l'article 3 del Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

III. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

6. PLA D'ETAPES

Aquest PEU es desenvoluparà en una única etapa que comprendrà l'execució de les obres i els treballs necessaris per a implantar l'equipament comunitari destinat a allotjaments dotacionals, les mesures d'integració paisatgística i, si s'escau, les obres de sanejament de l'interior de la parcel·la i la connexió a la resta de serveis de la finca a la xarxa municipal corresponent.

S'estableix el termini màxim de dos anys per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació, a comptar des de l'executivitat de l'acord de l'aprovació definitiva del PEU, i un termini màxim de dos anys per a la seva finalització, a partir de l'inici de les mateixes.

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La previsió global de les despeses de les actuacions previstes en aquest PEU es quantifiquen en el quadre següent:

Despeses de les actuacions previstes			
	Superfície (m^2)	Cost de construcció (€ / m^2)	Total (€)
Despeses d'urbanització			
Espais lliures (plaça)	642	123	78.966
Despeses de construcció de l'edificació			
Habitatge amb règim de protecció	2.134	1.065	2.272.710
Equipament comunitari sense ús determinat (-1)	170	682	115.940
Aparcament sota rasant (-1)[1]	473	523	247.379
Aparcament sota rasant (-2)[2]	1285	609	782.565
Ingressos[3]			
-	-	-	-
Total			
			- 3.497.560 €

1 *Per calcular el cost unitari del m² s'ha tingut en compte que la topografia actual del terreny permet l'execució del nivell -1 sota rasant sense necessitat de treballs d'excavació.*

2 *Per calcular el cost unitari del m² s'ha tingut en compte que la topografia actual del terreny obliga a excavar una única planta per arribar al nivell de soterrani -2.*

3 *En ser l'ús principal el d'allotjament dotacional en règim de lloguer social, no s'ha previst que la seva implantació generi ingressos més enllà dels necessaris per costejar els propis costos operatius i despeses ordinàries del servei que ofereixen.*

Aquest import total és una estimació de les obres i dels treballs previstos per a la implantació de l'equipament comunitari d'allotjament dotacional i es concretarà un cop s'hagin redactat els projectes tècnics corresponents.

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art.1. Objecte

L'objecte d'aquest Pla especial urbanístic (en endavant PEU) és concretar l'ús d'allotjament dotacional a l'equipament comunitari situat entre els carrers d'Almeria, Berguedà i Pol·lacra goleta Constança del Masnou i establir-ne les condicions d'ordenació i d'edificació.

Art.2. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'actuació d'aquest PEU es correspon amb la part de la parcel·la de sòl urbà situada al carrer d'Almeria 5, qualificada amb la clau 5a pel planejament vigent.

La referència cadastral de la parcel·la és 2129901DF4922N0001KD. Té una superfície total de 1.760 m² de sòl segons el Cadastre. D'aquests, són objecte d'aquest PEU un total de 1.282,5 m², segons la planimetria de la Modificació puntual del PGO en l'àmbit del carrer de Can Mandri i de la parcel·la delimitada pels carrers d'Almeria, Berguedà i de la Pol·lacra Goleta Constança, aprovada definitivament el 27 d'abril de 2023. No obstant això, segons la cartografia oficial a escala 1:1000 de l'ICGC utilitzada en la redacció d'aquest PEU, la superfície objecte del present PEU és de 1.285,65 m².

Art.3. Tipus d'equipament comunitari

El sistema urbanístic d'equipament comunitari objecte d'aquest PEU es concreta en l'ús d'allotjament dotacional, amb destinació als col·lectius determinats per la legislació vigent.[14]

Art.4. Marc legal

1. El present PEU es formula a l'empara de la legislació urbanística i de conformitat amb la resta de legislació que li és d'aplicació.

2. El present PEU i les seves determinacions s'han elaborat d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general vigent. Això no obstant, s'han introduït en l'ordenació del planejament urbanístic general modificacions específiques per acomplir llur funcions en els termes regulats per la legislació urbanística.

3. Les regulacions paramètriques dels conceptes definits en aquesta normativa prevaldran per damunt de les contingudes a les NNUU del PGO del Masnou.

14 D'acord amb l'article 34 del TRLU i d'acord amb la definició d'allotjament dotacional de l'article 3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Art.5. Contingut documental

El present PEU, de conformitat amb el que estableix l'article 69 del TRLUC, conté la documentació següent:

1. Memòria descriptiva

2. Memòria justificativa

3. Pla d'etapes i avaluació econòmica i financera

4. Normativa

5. Documentació gràfica

6. Annexos
   Annex I. Dades registrals i cadastrals
   Annex II. Sistema de referència de coordenades
   Annex III. Càlculs numèrics
   Annex IV. Llistat d'acrònims

Art.6. Interpretació

1. Les disposicions d'aquest PEU s'interpreten atenent al propi contingut i a les determinacions expressades a la memòria, de conformitat amb l'objecte definit a l'article 1 d'aquestes normes urbanístiques.

2. Per a tot allò no regulat expressament en aquesta normativa regeixen les disposicions de les normes urbanístiques del Text refós de la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou (en endavant RPGO 2011), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió del 12 de maig de 2011.

Art.7. Vigència del Pla especial

Aquest Pla especial urbanístic entra en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva modificació o sigui substituït per l'aprovació d'un nou planejament urbanístic general.

TÍTOL II. DISPOSICIONS PARTICULARS

Capítol 1. Règim urbanístic del sòl

Art.8. Classificació del sòl

Els terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU estan classificats com a sòl urbà.

Art.9. Qualificació del sòl

Els terrenys de l'àmbit territorial d'aquest PEU estan qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional (subclau 5i).

Capítol 2. Condicions d'ordenació i d'edificació

Art.10. Definició de conceptes

Els conceptes continguts en les presents Normes Urbanístiques estan definits a les NNUU del PGO del Masnou, excepte pel que fa als que es defineixen a continuació:

- **Espais intermedis amb l'exterior**: són els balcons, terrasses, galeries o altres situats fora de l'envolupant tèrmica de l'edifici, i que serveixen per al gaudi dels ocupants i per al millor control tèrmic, lumínic o contra el soroll de l'interior de l'edifici. Poden estar situats per dins o per fora del pla de façana. S'estarà a la limitació de vols establerta a la normativa del planejament urbanístic general vigent.

- **Alineació obligatòria i lliscant**: és la línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Si és obligatòria caldrà col·locar tot el front de les plantes pis damunt l'alineació. Si és lliscant, caldrà col·locar el front de les plantes pis damunt l'alineació en el percentatge mínim determinat gràficament, podent produir reculades de l'edificació a la resta de la longitud de la façana.

- **Servitud de pas**: és un dret real que grava parcialment una finca, en benefici del bé de la comunitat, i consisteix en una reducció de les facultats del titular de la finca servent. Pel que fa a les servituds, serà d'obligat compliment el que disposa la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

- **Porxada**: és l'espai resultant de la reculada o desaparició de la planta baixa, sota les plantes pis. Pot contenir elements estructurals de suport de les plantes superiors i no computa als efectes de sostre màxim edificable de la parcel·la.

- **Cota de referència**: les cotes de referència dels plànols d'ordenació d'aquest PEU són indicatives i podran augmentar o disminuir, sense ultrapassar els 0,60 metres quan l'execució del projecte exigeixi un reajustament per a una millor adaptació a les voreres i espais lliures confrontants. Les cotes que als plànols d'ordenació s'indiquin com a mínima o màxima són obligatòries.

Art.11. Condicions d'edificació

Els paràmetres generals de l'edificació són els següents:

1. **Superfície** de l'àmbit territorial d'aplicació: 1.285,65 m²

2. **Tipus d'ordenació**: edificació en volumetria específica flexible.

3. **Sostre màxim edificable**: el sostre que es pot edificar sobre rasant és de 2.134 m²

4. **Ocupació màxima sobre rasant**: l'edificació destinada a allotjament dotacional s'ubicarà en el perímetre regulador establert en el plànol d'ordenació.

5. **Ocupació màxima de la planta baixa**: s'estableix una ocupació màxima de la planta baixa del 50 per 100 de la parcel·la. La resta de la superfície sota les plantes pis no ocupada per la planta baixa es podrà destinar als accessos comunitaris o a porxades no computables a efectes d'edificabilitat quan es creïn per a un pas públic i amb una alçària lliure mínima de 4 metres i amplada mínima de 5 metres.

6. **Ocupació màxima sota rasant**: s'estableix una ocupació màxima sota rasant del 100 per 100 de la parcel·la.

7. **Nombre màxim de plantes**: el nombre màxim de plantes s'estableix en PB+4, PB+2 i PB, en les condicions detallades als plànols d'ordenació.

8. **Alçària reguladora màxima (ARM)**: l'alçària reguladora màxima de l'edificació és de 17 metres per als volums de PB+4, de 10,5 metres per als volums de PB+2 i de 4 metres per als cossos de planta baixa. El punt d'aplicació de l'ARM és l'indicat al plànol d'ordenació.

9. **Fondària màxima**: les plantes pis de les edificacions tindran un fons màxim de 14 metres sense comptar els espais intermedis amb l'exterior en cas d'existir.

10. **Alineació obligatòria**: s'estableix que el front mínim de façana de les plantes pis que s'haurà de recolzar en el perímetre regulador de l'edificació indicat als plànols d'ordenació és del 30 per 100 de la longitud total de les façanes a les plantes pis.

Art.12. Condicions d'ús

1. L'ús principal de l'equipament comunitari serà el d'allotjament dotacional amb destinació als col·lectius establerts per l'Art.3 d'aquesta normativa. S'admet aquest ús també en planta baixa.

2. Es poden admetre com a ús compatible els usos comunitaris vinculats al residencial i els altres usos d'equipaments comunitaris que siguin d'interès públic o d'interès social.

3. Es poden admetre com a usos complementaris aquells directament vinculats amb l'ús principal dels allotjaments dotacionals.

4. S'admeten les activitats i els serveis públics vinculats a l'ús principal i als usos compatibles i complementaris que siguin de titularitat pública o que estiguin gestinats directament o indirectament en règim de concessió administrativa.

5. Les condicions d'ús regulades a l'article 359 de la normativa urbanística del PGO són d'aplicació al sistema urbanístic d'equipament comunitari 5i objecte d'aquest PEU.

6. Els espais destinats a l'ús d'equipaments comunitaris, en compliment de l'article 355bis.2 del PGO, amb una superfície mínima del 10% dels m² construïts o, com a mínim, de 50 m², podran situar-se tant a la planta baixa com al primer nivell de subsòl.

Art.13. Regulació d'usos en subsòl

1. Es pot admetre l'aparcament com a ús complementari en subsòl, d'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta als articles 271, 273 i 272 del PGO, aquest últim modificat per la Modificació puntual del PGO per a la regulació de les reserves mínimes d'aparcament als sòls destinats a la promoció d'habitatge protegit, aprovada definitivament el 3 d'octubre de 2024.

2. L'ús d'aparcament en subsòl es podrà desenvolupar en conjunt amb la parcel·la pública confrontant per optimitzar-ne els accessos i circulacions. En aquest cas, s'hi establiran registralment les corresponents obligacions de cessió de pas.

3. Es poden admetre com a ús compatible al primer nivell de subsòl, els usos comunitaris vinculats al residencial i els altres usos d'equipaments comunitaris que siguin d'interès públic o d'interès social.

4. Els usos diferents del d'aparcament admesos en subsòl podran ocupar fins a un màxim de 12 metres de fons des de la façana que proporcioni ventilació i il·luminació natural i hauran de complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat de la normativa vigent que li sigui d'aplicació.

Art.14. Règim d'ús dels allotjaments dotacionals

1. El règim d'ús de l'allotjament dotacional pot compartir part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris (allotjaments dotacionals amb espais complementaris - ADEC) o ser totalment d'ús privatiu (allotjaments dotacionals complets - ADC).

2. En cas dels ADEC, els espais complementaris a compartir són altres que els elements comuns establerts com a obligatoris per la normativa i complementen l'ús i gaudi dels espais privatius de tots o part dels allotjaments dotacionals que comprendran l'edifici.

3. Els espais complementaris han de ser degudament identificats en els plànols del projecte tècnic de l'edifici i només es poden considerar com a tals aquells espais que compleixen els requisits tècnics establerts per la normativa d'habitabilitat.

Art.15. Divisió horitzontal

No s'admet la divisió horitzontal, ni qualsevol altre règim de condomini, dels allotjaments dotacionals de l'edifici d'equipament comunitari objecte d'aquest PEU.

Art.16. Espais intermedis

1. Els espais intermedis hauran d'estar oberts a espai lliure, com a mínim, en un dels seus costats.

2. La superfície que ocupin els espais intermedis no es tindrà en compte en el còmput de l'edificabilitat de l'edifici.

Art.17. Patis de llum

1. Els patis de llum hauran d'estar oberts a espai lliure o a espais intermedis, com a mínim, en un dels seus costats.

2. Als patis s'hi haurà de poder inscriure una circumferència de diàmetre mínim 3 metres.

3. En el còmput de l'edificabilitat de l'edifici no es tindrà en compte la superfície dels patis de llums per sobre de la mínima obligatòria.

4. Es permet la cobertura total o parcial de patis de llum amb solucions passives que incloguin sistemes de tancament, que comportin una reducció de la demanda energètica de l'edifici en calefacció i/o refrigeració respecte el compliment normatiu estricte, o bé continguin sistemes de captació d'energia fotovoltaica, sempre que es garanteixin les condicions tècniques exigibles quant a salubritat, il·luminació natural i seguretat en cas d'incendi.

Art.18. Construccions auxiliars i instal·lacions

1. No s'admeten construccions auxiliars.

2. Es permet la ubicació d'instal·lacions per sobre de l'ARM conforme a les normes urbanístiques del planejament urbanístic general vigent. També es permet la ubicació d'instal·lacions en planta soterrani.

Art.19. Accés a la parcel·la

1. L'accés per a vianants i VMP des de l'espai públic exterior es podrà realitzar des de qualsevol dels fronts de la parcel·la.

2. La configuració de l'edificació haurà de permetre la connexió per a vianants entre els carrers d'Almeria i del Berguedà mitjançant l'espai lliure o amb servituds de pas a través de l'edificació que s'hauran d'urbanitzar amb els mateixos criteris i materials que la resta d'espais lliures.

3. L'accés per a vehicles motoritzats (excepte els VMP) només es podrà fer pels fronts expressament assenyalats als plànols d'ordenació.

Art.20. Superfície no edificada

1. S'estableix l'obligació de destinar a espai lliure d'ús públic un mínim del 50 per 100 de la parcel·la.

2. La resta de la superfície no edificada serà preferentment enjardinada i es podrà destinar als accessos comunitaris o a espai lliure privatiu dels habitatges.

3. El nou espai lliure - plaça que s'executi no podrà ser tancat i haurà de garantir la qualitat urbana i l'accessibilitat a peu pla tant des de la vorera del carrer del Berguedà com amb els jardins d'interior d'illa confrontants o amb la reurbanització d'aquests que proposi l'Ajuntament.

4. Les espècies vegetals que s'hi prevegin seran de baix consum hídric (aquelles que requereixen un consum màxim de reg de 150 l/m² per any).

Art.21. Superfície apta per a plantació

1. S'haurà de garantir que, com a mínim, un 30% de la superfície de la parcel·la, integrat dins els espais lliures d'ús públic, sigui apte per a la plantació de vegetació. En el cas d'una ocupació del subsol més enllà dels límits de l'edificació sobre rasant i per sobre del 70% de la parcel·la, aquesta superfície s'haurà de preveure sobre la coberta de l'estructura subterrània.

2. Caldrà assegurar un gruix mínim d'1 metre de terra vegetal, o de substrat tecnològicament apte per al desenvolupament de la vegetació, mesurat des de la cota superior de l'estructura fins a la superfície acabada. Aquest gruix haurà de ser continu i lliure d'obstacles que limitin el desenvolupament radicular.

3. El substrat haurà d'estar compost per terra vegetal de qualitat adequada per al desenvolupament d'espècies autòctones o adaptades, amb una estructura i composició que afavoreixi la infiltració d'aigua, la retenció de nutrients i l'aireig de les arrels.

4. Els paviments hauran de ser drenants, tous o semipermeables, i l'enjardinament es resoldrà amb vegetació que afavoreixi la infiltració d'aigua.

5. La solució constructiva haurà de garantir:

- La capacitat portant de la coberta, per suportar el pes del substrat humit i la vegetació en condicions de càrrega màxima.

- El drenatge i la impermeabilització adequats d'acord a la normativa vigent, així com la viabilitat del manteniment de l'espai verd.

Art.22. Mesures per afavorir la infiltració de l'aigua de pluja

1. Sempre que sigui possible es minimitzarà la superfície impermeable.

2. Els projectes d'urbanització d'espais lliures i jardins privats establiran mesures tècniques per minimitzar els riscos d'inundació i prevenir l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració natural de l'aigua en el sòl i incorporant sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS), quan sigui possible.

Art.23. Criteris bioclimàtics en els edificis

Els edificis i les construccions han de ser tan autosuficients energènticament com sigui possible i s'hauran de dissenyar d'acord amb la jerarquia de criteris següent:

- Tenir un consum energètic gairebé nul i obtenir la qualificació d'eficiència energètica "A" en energia primària no renovable del Certificat d'Eficiència Energètica en edificis i la qualificació de demanda de calefacció i refrigeració amb un valor mínim "B". Caldrà la presentació de la certificació i etiqueta energètica del projecte abans de l'inici d'obres. En cas de no poder arribar a alguna d'aquestes qualificacions s'haurà de justificar tècnicament aquesta impossibilitat.

- Ser eficients en el disseny dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.

- Aprofitar els recursos energètics locals.

- Compensar les emissions de diòxid de carboni derivat de l'impacte energètic dels edificis amb parcs de generació a partir de fonts renovables.

- Promoure l'ús de materials de construcció que requereixin menor consum energètic per a la seva producció i/o de menor impacte ambiental en la totalitat del seu cicle de vida.

- Prioritzar l'enjardinament de les cobertes utilitzant la vegetació com a sistema de control ambiental passiu per a l'interior de l'edifici.

Art.24. Criteris per a l'estalvi d'aigua

S'hauran de preveure sistemes d'estalvi i de gestió sostenible de l'aigua d'acord amb els criteris següents:

- Incorporar en els edificis mitjans que permetin l'estalvi i el control de l'aigua.

- Assegurar la correcta depuració de les aigües residuals i prioritzar la recuperació de les aigües residuals procedents de dutxes i rentamans per al seu ús en cisternes de WC.

- Preveure sistemes per recollir les aigües pluvials de les cobertes no transitables i, si s'escau, preveure dipòsits d'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als quals es destini l'aigua (regs i rentats) o la seva reconducció als SUDS, en cas que s'hagin implementat. Es tindrà en compte la metodologia descrita a la guia

Aprofitament d'aigua de pluja a Catalunya, publicada per l'Agència Catalana de l'Aigua.

- Prioritzar, per al sistema de reg en espais verds privats i l'espai públic, la utilització d'aigua pluvial emmagatzemada (provinent de la recollida de teulades i cobertes no transitables), aigües regenerades o, en el seu defecte, aigües freàtiques.

Art.25. Criteris per a la inclusió de la perspectiva de gènere

1. En el disseny dels allotjaments dotacionals es tindran en compte els següents criteris:

- Prioritzar tipologies amb distribucions no jerarquitzades de les estances.

- Prioritzar la barreja i diversitat de tipologies, sobretot pel que fa a la dimensió de les unitats.

- Prioritzar la incorporació d'espais destinats a usos comunitaris o d'equipament comunitari d'ús indeterminat que permetin una adaptació flexible a iniciatives ciutadanes locals i necessitats canviants dels residents.

- Incorporar espais d'aparcament per a PMR, per a l'aparcament segur de vehicles de dues rodes i, sempre que sigui possible, per a guardar cotxets per a infants de 0 a 2 anys.

- Es prioritzarà la implantació d'usos i activitats en planta baixa i/o al primer nivell del subsòl que tinguin una bona relació amb l'exterior i permetin un millor control social de l'espai públic.

2. S'assegurarà la qualitat i seguretat dels espais lliures i es prioritzaran els espais que afavoreixin l'estada incorporant zones d'ombra, espais de joc o de sociabilitat per a les persones grans.

3. S'assegurarà l'accessibilitat universal dels espais públics d'acord amb les prescripcions de l'Ordre TMA/851/2021, de 23 de juliol, o altra normativa que la substitueixi.

4. En els projectes d'urbanització s'hauran de planificar adequadament les necessitats d'il·luminació per reduir la generació de contaminació lluminosa.

5. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exteriors, tant en espais públics com en parcel·les privades han de complir els requeriments establerts a les figures normatives següents:

- Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

- Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn (concretament els criteris que figuren a la secció 3 de l'annex 2).

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Llistat de plànols

P01 - Situació i encaix territorial ..... e 1:5000
P02 - Base cartogràfica ..... e 1:300
P03 - Ortofotografia ..... e 1:1000
P04 - Planejament vigent ..... e 1:300
P05 - Condicions de l'edificació (planta) ..... e 1:300
P06 - Condicions de l'edificació (secció) ..... e 1:300

VI. ANNEXOS

ANNEX I. DADES CADASTRALS

Fitxa del cadastre

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha
23/5/2025

Hora
15:57:41

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

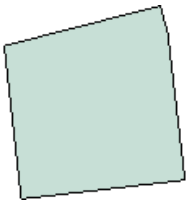
Referencia catastral
2129901DF4922N0001KD

Localización
CL ALMERIA 5 Suelo
08320 EL MASNOU (BARCELONA)

Clase
Urbano

Uso principal
Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización
CL ALMERIA 5
EL MASNOU (BARCELONA)

Superficie gráfica
1.760 m^2

ANNEX II. SISTEMA DE REFERÈNCIA DE COORDENADES I CÀLCULS NUMÈRICS

Sistema de referència de coordenades

Pel que fa al sistema geodèsic de referència, tant la cartografia bàsica com la documentació gràfica que conforma el present document es regeixen per l'ETRS89 (EPSG:25831), d'acord amb el Reial Decret 1071/2007, de 27 de juliol, que regula el sistema geodèsic de referència oficial a Espanya. El sistema de representació plana utilitzat és la projecció Universal Transversa de Mercator (UTM), referida al fus 31N.

Quant als càlculs de superfícies presentats en aquesta documentació, s'han realitzat amb el programari QGIS mitjançant la funció "area($geometry)", que per defecte calcula les àrees sobre el plànol, és a dir, sense tenir en compte l'el·lipsoide. Això implica que les superfícies calculades són planimètriques, fet que pot generar petites diferències en comparació amb càlculs realitzats amb altres programaris, com ArcGIS o PostGIS, que poden fer càlculs basats en l'el·lipsoide si es configura així.

Aquest és un punt que sovint genera confusió, ja que la funció $area de QGIS pot calcular tant de forma planimètrica com referida a l'el·lipsoide, depenent de la configuració del projecte. En l'elaboració d'aquest treball les àrees s'han calculat seguint una aproximació planimètrica, fet que explica les possibles variacions respecte a altres sistemes que tenen en compte la curvatura de la Terra. Aquesta metodologia és coherent amb la utilitzada en altres programaris com AutoCAD o Microstation, que també fan els càlculs de superfície sobre plànol.

Càlculs numèrics

Volem aclarir que tots els costos i altres magnituds incloses en aquesta documentació han estat calculats utilitzant programes de càlcul que tenen en compte tots els decimals dels valors i fórmules emprades. En els quadres resum i taules d'aquesta memòria, s'han presentat valors arrodonits per facilitar la seva lectura i comprensió, però en el càlcul complet s'han considerat tots els decimals per obtenir la màxima precisió.

Així doncs, és possible que es percebin petites diferències entre els valors mostrats en aquesta documentació i els resultats obtinguts durant el procés de càlcul. Aquestes variacions són degudes únicament als arrodoniments aplicats als valors finals presentats.

ANNEX IV. LLISTAT D'ACRÒNIMS

BOE: Boletín Oficial del Estado

CCE: Codi Civil espanyol

CE: Constitució Espanyola

CTE: Codi Tècnic de l'Edificació

CTU: Comissió Territorial d'Urbanisme

CTUARC: Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

DG: Direcció General

DL: Decret legislatiu

DOGC: Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

DPH: Domini públic hidràulic

DPMT: Domini públic maritimoterrestre

EAE: Estudi Ambiental Estratègic

EAMG: Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

ED: Estudi de Detall

EDSCAT: Estratègia de desenvolupament sostenible de Catalunya

EGO: Estructura General i Orgànica

ETRS: Sistema Europeu de Referència Terrestre

HPO: Habitatges de protecció oficial

ICGC: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

IDESCAT: Institut d'Estadística de Catalunya

INE: Instituto Nacional de Estadística

LEA: Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental

MPGO: Modificació puntual de Pla general d'ordenació

MUC: Mapa Urbanístic de Catalunya

OSU: Objectiu de solidaritat urbana

PERI: Pla especial de reforma interior

PEU: Pla especial urbanístic

PGO: Pla general d'ordenació

PGOU: Pla general d'ordenació urbana

PLH: Pla Local d'Habitatge

PMUS: Pla de mobilitat urbana sostenible

PMR: Places de mobilitat reduïda

POUM: Pla d'ordenació urbanística municipal

PP: Pla Parcial

PPU: Pla Parcial Urbanístic

PTGC: Pla territorial general de Catalunya

PTMB: Pla territorial metropolità de Barcelona

PTP: Pla territorial parcial

PTS: Pla territorial sectorial

PTSHC: Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya

PU: Projecte d'Urbanització

RD: Reial Decret

RDPH: Reglament del Domini Públic Hidràulic

RFIG: Red ferroviaria de interés general

RGB: Regió Metropolitana de Barcelona

RGC: Reglament General de Costes

RLUC: Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

RMB: Regió Metropolitana de Barcelona

RPGO: Revisió del Pla general d'ordenació

RPUC: Registre de planejament urbanístic de Catalunya

SIG: Sistemes d'Informació Geogràfica

SNU: Sòl no urbanitzable

STS: Sentència del Tribunal Suprem

SU: Sòl urbà

SUC: Sòl urbà consolidat

SUD: Sòl urbanitzable delimitat

SUDS: Sistemes urbans de drenatge sostenible

SUNC: Sòl urbà no consolidat

SUNP: Sòl urbanitzable no programat

SUP: Sòl urbanitzable programat

TINSCI: Normativa de seguretat contra incendis

TRLA: Text refós de la Llei d'aigües

TRLSRU: Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana

TRLUC: Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

TRPGO: Text refós del Pla General d'Ordenació

UA: Unitat d'actuació

UE: Unió Europea

UP: Unitat de paisatge

UTM: Universal transversal de Mercator

XN2000: Xarxa Natura 2000

ZEC: Zona d'Especial Conservació

ZEPA: Zones de protecció especial per a les aus

ZFP: Zona de flux preferent

ZI: Zona inundable

ZMT: Zona maritimoterrestre

ZP: Zona de policia

ZS: Zona de servitud

ANNEX IV. BIBLIOGRAFIA, JURISPRUDÈNCIA I LEGISLACIÓ REFERENCIADA

AJUNTAMENT DEL MASNOU. Text Refós de la Revisió del *Pla General d'Ordenació del Masnou*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6127, de 14 de maig de 2012.

AJUNTAMENT DEL MASNOU. Modificació puntual del PGO en l'àmbit del carrer Mèxic (PAU-Caserna-Mèxic) i de la parcel·la delimitada pels carrer d'Almeria, Berguedà i Pol·larca Goleta Constança. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7865, de 2 de maig de 2019.

AJUNTAMENT DEL MASNOU. Modificació puntual del PGO en l'àmbit del carrer de Can Mandri i de la parcel·la delimitada pels carrers d'Almeria, Berguedà i de la Pol·lacra Goleta Constança. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 9139, de 10 d'abril de 2024.

AJUNTAMENT DEL MASNOU. Modificació puntual del PGO per a la regulació de les reserves mínimes d'aparcament als sòls destinats a la promoció d'habitatge protegit. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 9340, de 30 de gener de 2025.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 92, de 17 d'abril de 2002. [Disposició derogada]

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4682, de 24 de juliol de 2006.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4723, de 21 de setembre de 2006.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5044, de 9 de gener de 2008.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5374, 7 de maig de 2009.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Pla territorial metropolità de Barcelona*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5627, de 12 de maig de 2010.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Acord GOV/127/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova l'Estratègia per al desenvolupament sostenible de Catalunya*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5710, de 8 de setembre de 2010.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5686, de 5 d'agost de 2010.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost*. Butlletí Oficial de l'Estat número 60, de 10 de març de 2012.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6623, de 15 de maig de 2014.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6742, de 4 de novembre de 2014.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6920, de 24 de juliol de 2015.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7276, de 29 de desembre de 2016.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7426, de 3 d'agost de 2017.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Ordre TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7995, de 5 de novembre de 2019.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 8012, de 28 de novembre de 2019.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 8032, de 30 de desembre de 2019.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer*. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 8292, d'11 de desembre de 2020.

JEFATURA DE L'ESTAT. *Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunica-*

ción. Butlletí Oficial de l'Estat número 51, de 28 de febrer de 1998.

JEFATURA DE L'ESTAT. *Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones*. Butlletí Oficial de l'Estat número 89, de 14 d'abril de 1998. [Disposició derogada]

JEFATURA DE L'ESTAT. *Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio, de reforma del Estatuto de Autonomía de Cataluña*. Butlletí Oficial de l'Estat número 172, de 20 de juliol de 2006.

JEFATURA DE L'ESTAT. *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. Butlletí Oficial de l'Estat número 153, de 27 de juny de 2013.

JEFATURA DE L'ESTAT. *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*. Butlletí Oficial de l'Estat número 296, d'11 de desembre de 2013.

JEFATURA DE L'ESTAT. *Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero*. Butlletí Oficial de l'Estat número 294, de 6 de desembre de 2018.

JEFATURA DEL ESTADO. *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Butlletí Oficial de l'Estat número 124, de 25 de maig de 2023.

MINISTERI DE FOMENT. *Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana*. Butlletí Oficial de l'Estat número 261, de 31 d'octubre de 2015.

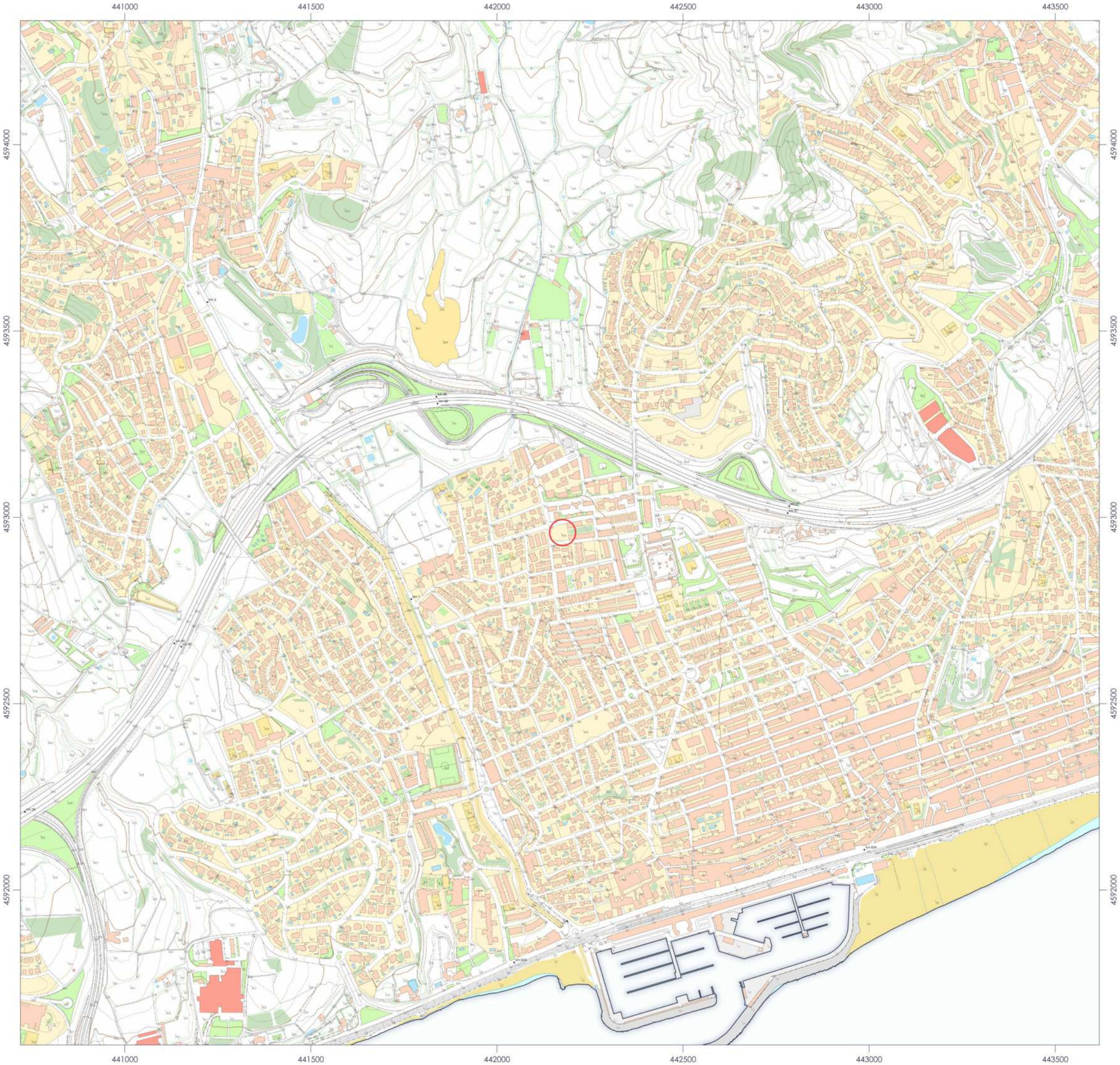
MINISTERI DE GRÀCIA I JUSTÍCIA. *Real Decreto de 24 de julio de 1989 por el que se publica el Código Civil*. Gaceta de Madrid número 206, de 25 de juliol de 1889.

MINISTERI DE LA PRESIDÈNCIA. *Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España*. Butlletí Oficial de l'Estat número 207, de 29 d'agost de 2007.

MINISTERI D'HABITATGE. *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*. Butlletí Oficial de l'Estat número 144, de 6 de juny de 1976.

MINISTERI D'HABITATGE. *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*. Butlletí Oficial de l'Estat número 74, de 28 de març de 2006.

MINISTERI PER A LA TRANSICIÓ ECOLÒGICA I EL REPTE DEMOGRÀFIC. *Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*. Butlletí Oficial de l'Estat número 141, de 14 de juny de 2023.



Altres símbols convencionals

Àmbit del PEU

Ajuntament del Masnou

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

de l'Illa situada als carrers d'Almeria, Berguedà i Pol·lacra Goleta Constança

Documentació gràfica

Estiu 2025

P.01 Situació i encaix territorial

col·lectiu ccrs

N

0 250 500 m

Escala 1:10.000 (A3) EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N

Font: Referencial topogràfic territorial de l'ICGC.

Altres símbols convencionals

Àmbit del PEU

Ajuntament del Masnou

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

de l'Illa situada als carrers d'Almeria, Berguedà i Pol·lacra Goleta Constança

Documentació gràfica

Estiu 2025

P.02 Base cartogràfica

col·lectiu ccrs

N

0 5 10 15 20 m

Escala 1:300 (A3) EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N

Font: Cartografia creada a partir de la base topogràfica 1:1.000 per al municipi del Masnou del vol de l'any 2019 creada per l'ICGC.

Altres símbols convencionals

Àmbit del PEU

Ajuntament del Masnou

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

de l'Illa situada als carrers d'Almeria, Berguedà i Pol·lacra Goleta Constança

Documentació gràfica

Estiu 2025

P.03 Ortofotografia

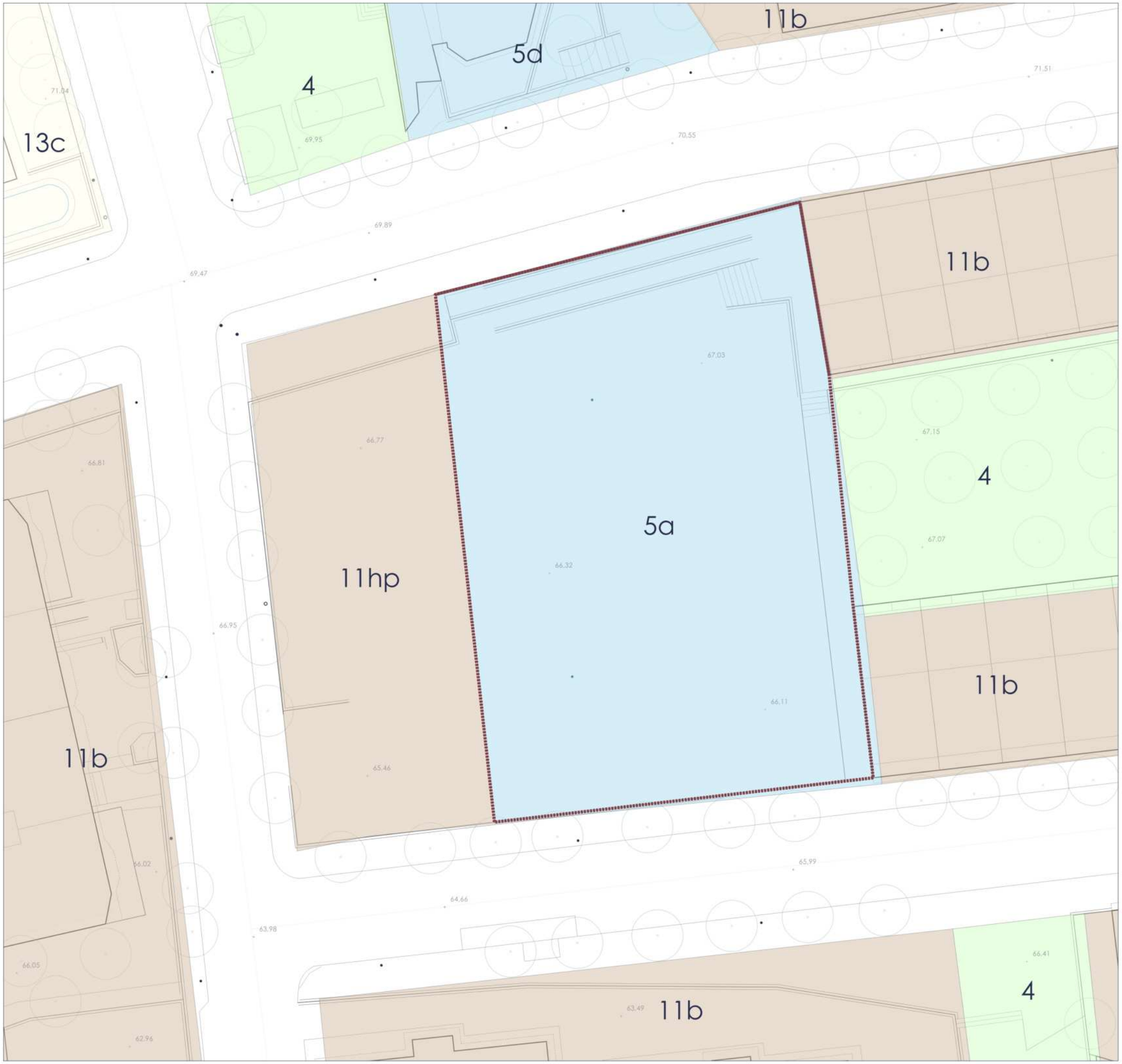
col·lectiu ccrs

N

0 20 40 60 m

Escala 1:1.000 (A3) EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N

Font: Ortofoto Territorial, vol de l'any 2024, realitzada per l'ICGC.



Qualificació del sòl

- 1 - Sistema de comunicacions
- 4 - Sistema d'espais lliures
- 5a - Sistema d'equipaments sense ús definit
- 11hp - Volumetria definida destinada a habitatge protegit
- 11b - Conjunt consolidat
- 13c - Semiintensiva unifamiliar genèrica

Altres símbols convencionals

- Àmbit del PEU

Ajuntament del Masnou

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

de l'Illa situada als carrers d'Almeria, Berguedà i Pol·lacra Goleta Constança

Documentació gràfica

Estiu 2025

P.04 Planejament vigent

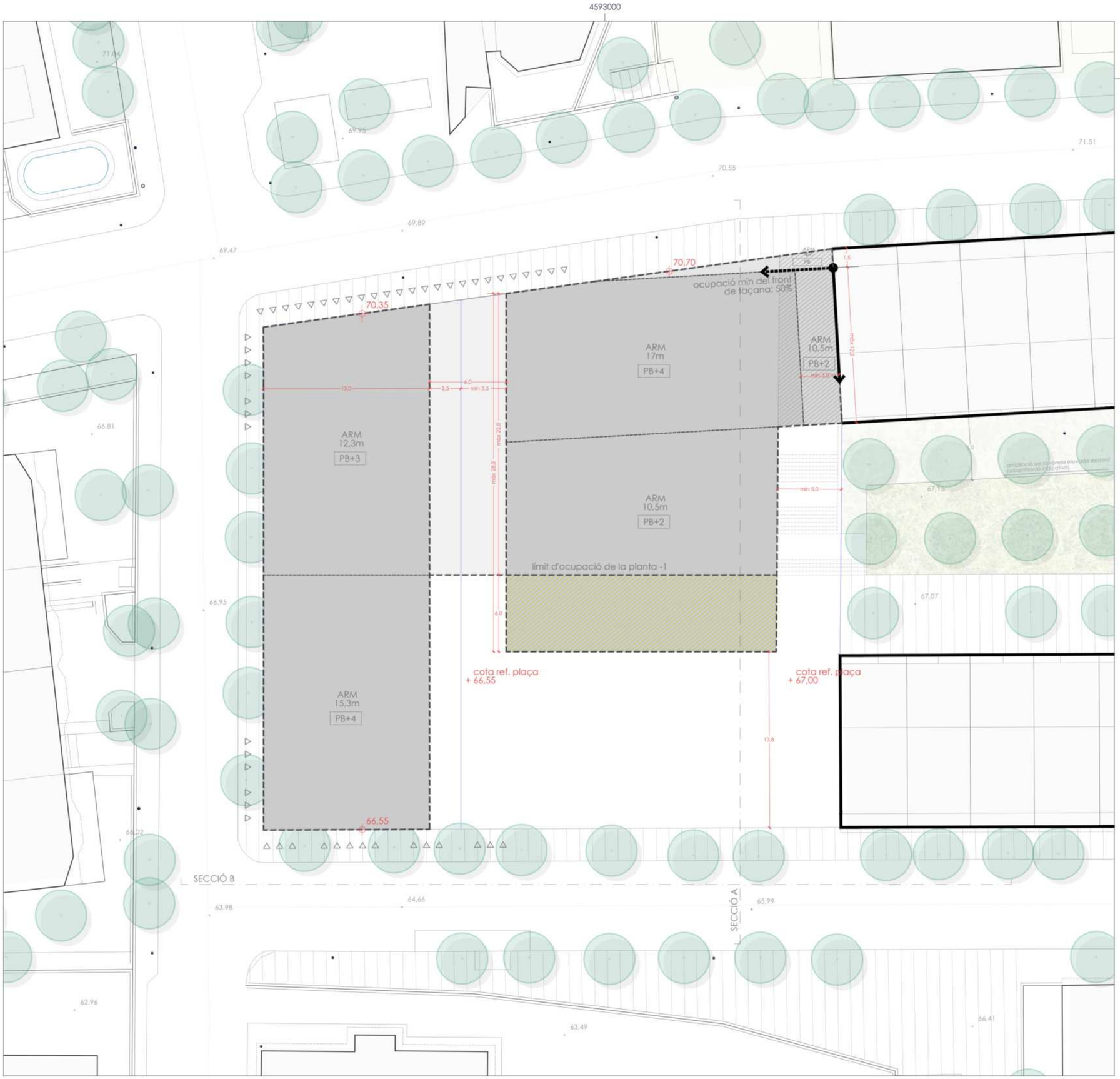
col·lectiu ccrs

N

0 5 10 15 20 m

Escala 1:300 (A3) EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N

Fonts: Mapa urbanístic de Catalunya (MUC). Base topogràfica 1:1.000 de l'ICGC.



Condicions de l'edificació[1]

- Límit de zona
- Perímetre regulador de l'edificació
- Salt d'alçària
- Alineació obligatòria
- Alineació a cantonada obligatòria
- Alineació obligatòria lliscant
- Accés vehicles a plantes soterrani
- Porxada obligatòria en planta -1 d'alçària lliure mínima 4,0 m
- Servitud de pas indicativa en planta baixa d'alçària lliure mínima 4,0 m
- Urbanització indicativa
- ARM 17m / PB+4 — Alçària reguladora màxima i nombre màxim de plantes
- Punt d'aplicació de l'ARM les cotes de referència són indicatives la cota mín./màx és obligatòria

[1]S'han inclòs, a títol informatiu, les condicions d'ordenació de la parcel·la confrontant. En tot cas, l'edificació que en ella s'hi implanti haurà de respectar les condicions imposades per la Modificació puntual del PGO en l'àmbit del carrer de Can Mandri i de la parcel·la delimitada pels carrers d'Almeria, Berguedà i de la Pol·lacra Goleta Constança, aprovada definitivament el 27 d'abril de 2023.

Ajuntament del Masnou

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

de l'Illa situada als carrers d'Almeria, Berguedà i Pol·lacra Goleta Constança

Documentació gràfica

Estiu 2025

P.05 Condicions de l'edificació

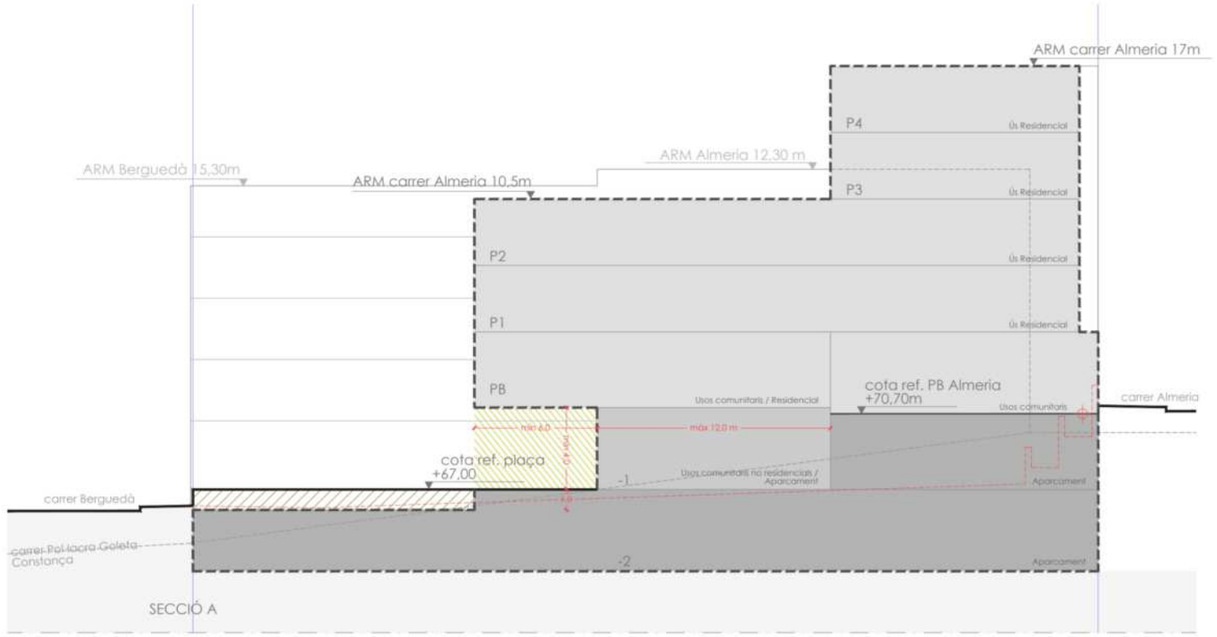
col·lectiu ccrs

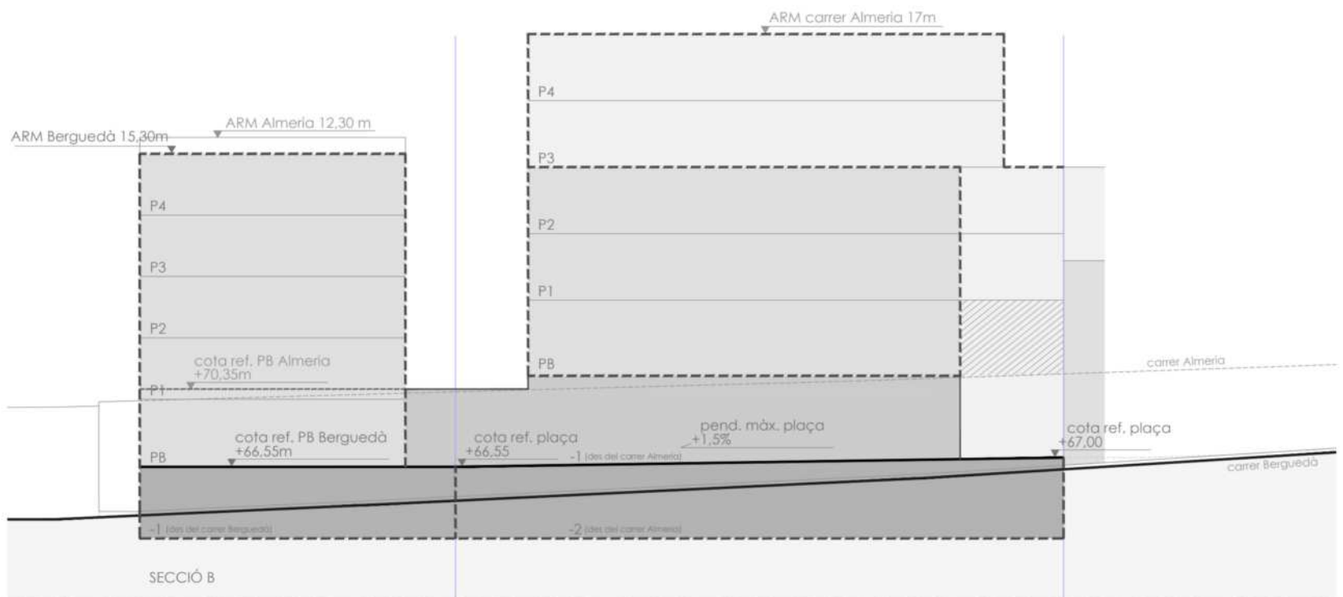
N

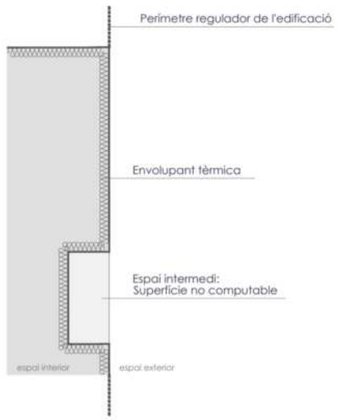
0 5 10 15 20 m

Escala 1:300 (A3) EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N

Font: Cartografia creada a partir de la base topogràfica 1:1.000 per al municipi del Masnou del vol de l'any 2019 creada per l'ICGC.







ESQUEMA EN PLANTA DE LA REGULACIÓ D'ESPAIS INTERMEDIS

Condicions de l'edificació[1]

- Límit de zona
- Perímetre regulador de l'edificació
- Salt d'alçària
- Alineació obligatòria
- Gruix mínim de terres 1,0 m
- Porxada obligatòria en planta -1 d'alçària lliure mínima 4,0 m
- Servitud de pas indicativa en planta baixa d'alçària lliure mínima 4,5 m
- Urbanització indicativa
- Punt d'aplicació de l'ARM les cotes de referència són indicatives la cota mín./màx és obligatòria

ALÇÀRIES REGULADORES MÀXIMES

PB+n Alçària reguladora màxima 4,0 m (n x 3,25 m)

USOS

Ús principal

- Allotjament dotacional, inclús en planta baixa

Usos complementaris:

- Aparcament, només en subsòl
- Usos comunitaris vinculats a l'ús dotacional, només en planta baixa o al nivell -1
- Equipament comunitari, només en planta baixa o al nivell -1

S'han inclòs, a títol informatiu, les condicions d'ordenació de la parcel·la confrontant. En tot cas, l'edificació que en ella s'hi implanti haurà de respectar les condicions imposades per la Modificació puntual del PGO en l'àmbit del carrer de Can Mandri i de la parcel·la delimitada pels carrers d'Almeria, Berguedà i de la Pol·lacra Goleta Constança, aprovada definitivament el 27 d'abril de 2023.

Ajuntament del Masnou

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

de l'Illa situada als carrers d'Almeria, Berguedà i Pol·lacra Goleta Constança

Documentació gràfica

Estiu 2025

P.06 Condicions de l'edificació

col·lectiu ccrs

N

0 5 10 15 20 m

Escala 1:300 (A3) EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31N

Font: Cartografia creada a partir de la base topogràfica 1:1.000 per al municipi del Masnou del vol de l'any 2019 creada per l'ICGC.