



**Ajuntament  
Vilassar de Dalt**

Àrea de serveis al territori  
**Urbanisme**

## **EDICTE**

REF: GAJU2025002050 – X2025002744

Aprovació inicial del Pla Especial Urbanístic (PEU) Els Rajolers per la concreció d'ús dotacional a l'equipament (Clau DOT) i ús d'equipament administratiu al local (Eg) de Vilassar de Dalt.

La Junta de Govern Local en sessió ordinària de data 22 de maig de 2025, ha acordat aprovar inicialment el *Pla Especial per la concreció d'ús dotacional i d'equipament administratiu a l'equipament Els Rajolers de Vilassar de Dalt* en els termes que consten en l'expedient.

Es sotmet a informació pública pel termini d'un mes, comptador des de la darrera publicació d'aquest acord, mitjançant anunci en el tauler d'edictes de l'Ajuntament, en el tauler virtual (pàgina web municipal), en el BOP i al diari El Punt-Avui.

Durant el termini d'informació pública i el període de tràmit d'audiència, l'expedient i la documentació gràfica quedaran, a disposició de qualsevol que el vulgui examinar o obtenir-ne còpies, per a que es presentin les al·legacions que es considerin pertinents, en les dependències dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt (Camí de Mataró, 10) de 9 a 14 h, amb cita prèvia, i a la seu electrònica d'aquest Ajuntament:

<https://www.seu-e.cat/ca/web/vilassardedalt/govern-obert-i-transparencia/accio-de-govern-i-normativa/accio-de-govern-i-grups-politics/anuncis-i-exposicions-publicues-197>

Vilassar de Dalt, a la data de la signatura electrònica.

L'alcaldeessa,

Carola Llauro Sastre

*Document signat electrònicament.*

**PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER CONCRETAR L'ÚS DE L'EQUIPAMENT "ELS RAJOLERS"  
VILASSAR DE DALT**

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL  
MAIG 2025

JOSEP MARIA  
ROVIRA  
SAPERAS /  
num:22405-7

JOSEP MARIA  
ROVIRA SAPERAS /  
num:22405-7  
2025.05.16 10:39:05  
+02'00'

Josep M. Rovira i Saperas, arqte.

UMBRIA FONT  
MARIA CARME  
- 52140444L

Firmado digitalmente  
por UMBRIA FONT  
MARIA CARME -  
52140444L  
Fecha: 2025.05.16  
10:31:26 +02'00'

Carme Umbría Font, arqta.

## ÍNDIX

<b>MEMÒRIA INFORMATIVA I D'ORDENACIÓ</b> .....	<b>2</b>
<b>1 OBJECTE DEL PRESENT PLA ESPECIAL URBANÍSTIC</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PROMOCIÓ DEL PRESENT PEU</b> .....	<b>2</b>
<b>3 ÀMBIT DEL PRESENT PEU</b> .....	<b>2</b>
3.1 TITULARITAT DE L'IMMOBLE.....	3
3.2 "ELS RAJOLERS".....	3
PROJECTES I ESTUDIS.....	4
<b>4 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</b> .....	<b>5</b>
4.1 CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DE L'IMMOBLE ELS RAJOLERS.....	5
<b>5 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL</b> .....	<b>5</b>
5.1 PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE (PAMH).....	6
5.2 ALLOTJAMENTS DOTACIONALS ACTUALS AL MUNICIPI.....	6
<b>6 MARC LEGAL</b> .....	<b>6</b>
6.1 PROCEDÈNCIA DEL PRESENT PEU.....	6
PREMISSA DE PARTIDA.....	6
NECESSITAT DE LA REDACCIÓ D'UN PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.....	8
6.2 NO INCREMENT DE RESERVES.....	9
6.3 DOCUMENTACIÓ DEL PRESENT PEU.....	9
<b>7 NORMES URBANÍSTIQUES D'APLICACIÓ</b> .....	<b>10</b>
<b>8 PROPOSTA D'ORDENACIÓ</b> .....	<b>13</b>
8.1 QUALIFICACIÓ.....	13
8.2 CONDICIONS BÀSIQUES DE L'ORDENACIÓ I L'EDIFICACIÓ.....	14
<b>ANNEX 1. TITULARITAT DE L'IMMOBLE</b> .....	<b>15</b>
<b>ANNEX 2. INFORME TÈCNIC D'IMPLANTACIÓ D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS</b> .....	<b>18</b>
<b>ANNEX 3. FITXES DEL PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE</b> .....	<b>26</b>
<b>PLÀNOLS</b> .....	<b>30</b>

# MEMÒRIA INFORMATIVA I D'ORDENACIÓ

## 1 OBJECTE DEL PRESENT PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

L'objecte del present *Pla Especial Urbanístic per concretar l'ús de l'equipament "Els Rajolers"* (en endavant PEU) és el d'assignar l'ús d'allotjament dotacional a l'equipament anomenat Els Rajolers, a Vilassar de Dalt.

## 2 PROMOCIÓ DEL PRESENT PEU

El present PEU és promogut per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

## 3 ÀMBIT DEL PRESENT PEU

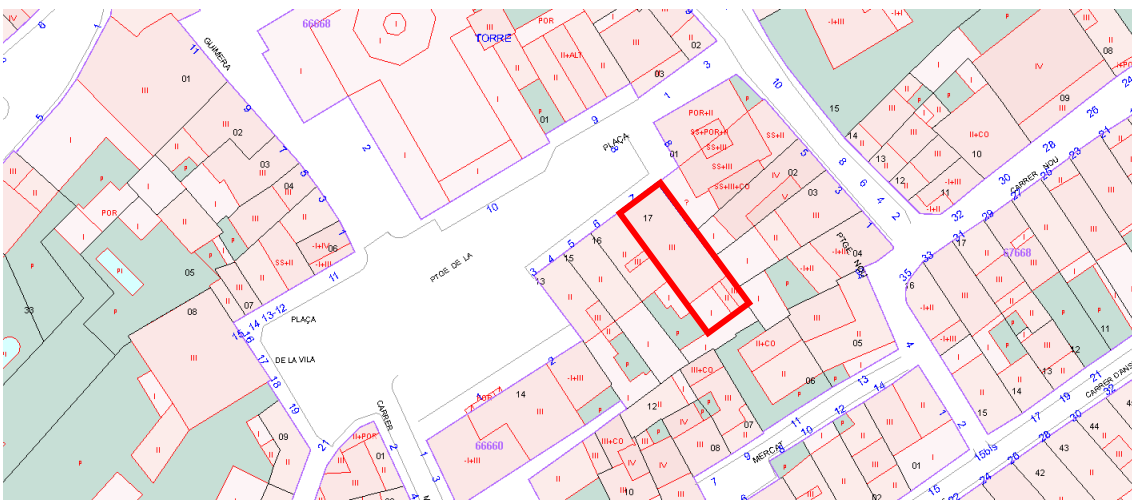
L'àmbit del present Pla Especial se circumscriu a la finca situada a la plaça de la Vila núm. 7.

Segons informació cadastral (referència 6666017DF4966N0001YT), la finca té una superfície de 145 m<sup>2</sup> de sòl i una superfície construïda de 386 m<sup>2</sup>.

El solar està edificat amb una construcció de principis del S. XX (veure pàgina següent).



Ortofoto de l'any 2023 (font: ICGC). En vermell s'assenyala l'immoble Els Rajolers.



Plànol cadastral (font: Sede electrónica del Catastro). En vermell s'assenyala l'immoble Els Rajolers.

### 3.1 TITULARITAT DE L'IMMOBLE

La titularitat de l'immoble objecte del present PEU correspon a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt des de l'any 2003. S'identifica a l'Inventari municipal amb el núm. *Id-4256 Casal Els Rajolers*.

A l'Annex 1 s'adjunten el Certificat del Registre de la Propietat, el Certificat Cadastral i la Fitxa de l'Inventari.

### 3.2 "ELS RAJOLERS"

L'edifici anomenat Els Rajolers se situa al centre històric de Vilassar de Dalt, a la plaça de la Vila, plaça on s'ubiquen també:

- Diversos edificis residencials, bàsicament cases de cos, amb façana estreta i PB+1 ò PB+2.
- Dos equipaments públics: l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i el CAP del municipi, ambdós de PB+2.
- Un equipament privat: l'església parroquial, d'una alçada assimilable a la d'un edifici de PB+2.



L'edifici rep el nom de "Els Rajolers" perquè des de l'any 1906 el va ocupar la Societat de Mutu Auxili Nostra Senyora del Carme, la majoria dels socis de la qual eren rajolers. La planta baixa de l'edifici acollia el Cafè, la planta primera, sense divisòries, acollia activitats socials (ball, classes de música, etc.) i la planta segona acollia diverses dependències. La societat va ser dissolta amb l'entrada del franquisme i l'edifici va passar a ser la seu FET-JONS i Sindicat Vertical. Ja en democràcia esdevingué el Casal d'Avis Els Rajolers i, amb l'obertura del Casal de Gent Gran de Can Rafart, va quedar en desús. L'Ajuntament de Vilassar de Dalt va adquirir l'immoble l'any 2003.

El solar és de planta rectangular, d'uns 7 m de façana i uns 21 m de profunditat. L'edifici és de PB+2, coberta inclinada a 2 aigües (carener paral·lel a la façana) i ocupa tot el solar, excepte a la cantonada sudoest, on les plantes pis ventilen a un pati d'un 4,5 per 4,5 m. L'escala entre plantes se situava al fons de la parcel·la, però va ser enderrocada fa una anys per motius de seguretat. Excepte la façana principal a la plaça, l'estat de l'edifici és el del natural deteriorament d'edificis antics i desusats.



Part posterior, amb el volum d'escala enderrocat.



Interior planta baixa.



Interior planta pis.

## PROJECTES I ESTUDIS

L'any 2009, per encàrrec de l'Ajuntament, els arquitectes A+M van redactar el *Projecte executiu de consolidació estructural de la casa dels Rajolers a Vilassar de Dalt*. L'execució de les obres, però, no es va dur a terme.

L'any 2023, per encàrrec de l'Ajuntament, l'estudi FÀBRIC va redactar un Informe tècnic amb la finalitat d'estudiar la possibilitat de desenvolupar un programa d'habitatge a l'edifici. L'Informe conclou que l'edifici Els Rajolers pot acollir 2 habitatges d'entre 45 i 50 m<sup>2</sup> i amb ventilació creuada a les plantes 1 i 2, però els 7 metres de façana de l'immoble només permeten distribuir en planta baixa l'accés des de la plaça al nucli vertical de l'edificació i un habitatge similar als de les plantes superiors, de manera que queda un espai restant o local sense condicions d'habitabilitat. Un habitatge de més superfície seria possible en planta baixa, però no respondria a les necessitats de col·lectius als quals es pretén donar resposta habitacional.

El plantejament, doncs, és implantar a l'edifici Els Rajolers un total de 5 habitatges d'allotjament dotacional més un petit local en planta baixa.

A l'Annex 2 s'ajunta l'Informe tècnic elaborat per l'estudi FÀBRIC.



## 5.1 PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE (PAMH)

El Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH), redactat el juny de 2024, estableix 6 objectius entre els quals figuren:

- Impulsar la política municipal d'habitatge.
- Incrementar l'habitatge assequible, amb especial incidència en el col·lectiu de persones joves amb necessitats d'emancipació.
- Fomentar la rehabilitació.

Els objectius es desenvolupen en diverses línies estratègiques, entre les quals es destaquen:

- Redacció de Plans especials per a l'assignació de l'ús dotacional en equipaments.
- Rehabilitació d'habitatges municipals per ampliar l'oferta d'habitatge assequible.

Finalment, entre les nombroses accions que proposa el PAMH, hi figuren:

- Prova pilot d'habitatge dotacional Els Rajolers.

El Pla d'acció del PAMH preveu iniciar l'actuació a Els Rajolers l'any 2024 i l'aprovació definitiva del PEU es preveu durant l'any 2025.

A l'Annex 3 s'adjunten les Fitxes 1 i 12 del PAMH, relacionades amb Els Rajolers.

## 5.2 ALLOTJAMENTS DOTACIONALS ACTUALS AL MUNICIPI

El POUM no qualifica cap solar destinat a allotjaments dotacionals. Tampoc la seva Memòria social en fa esment.

No obstant, existeix, en sòl urbà consolidat, un solar destinat a HPO privat (amb potencial per a 22 habitatges de protecció) i allotjament dotacional en planta baixa (amb potencial de 12 allotjaments). Aquest solar no està desenvolupat.

Vilassar de Dalt, doncs, a dia d'avui no disposa de cap allotjament dotacional en funcionament.

## 6 MARC LEGAL

El present PEU es redacta d'acord amb la legislació urbanística vigent:

- 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 (en endavant TRLU).
- 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 ha tingut des del seu origen (en endavant RLU).

El present PEU també es redacta d'acord amb la legislació sectorial d'aplicació, amb especial incidència del:

- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (en endavant DL 17/2019).

### 6.1 PROCEDÈNCIA DEL PRESENT PEU

#### PREMISSA DE PARTIDA

El POUM es va aprovar definitivament el 12 de maig de 2011. El POUM està en vigència tot i que no ha estat adaptat a la nova legislació sectorial d'accés a l'habitatge, en concret el DL 17/2019.

Inicialment, el POUM proposava l'habitatge dotacional públic com un subsistema dins el sistema d'equipaments, però l'article 34 del TRLU vigent en aquell moment establia que els habitatges dotacionals públics esdevien un sistema diferenciat del sistema d'equipaments. En aquest sentit, i arran d'una prescripció de la CTUB, les Normes Urbanístiques (NNUU) del Text Refós del POUM aprovat definitivament van establir el Sistema d'habitatges diferenciat del Sistema d'equipaments (art. 167).

Malgrat tot, la llegenda del plànols d'ordenació manté l'habitatge dotacional com un Subsistema dins del Sistema d'equipaments i, a les NNUU del POUM, la regulació del sistema d'habitatge dotacional (clau DOT) es mantingué dins el mateix capítol que regula el sistema d'equipaments.

A més, dins la Secció Segona del Capítol Cinquè del Títol V de les NNUU, secció que regula les dotacions comunitàries (Clau E), s'especifica que:

Article 222. Condicions d'ús

(...)

5. Pel que fa l'habitatge dotacional s'estarà el que disposa la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

(...)

Amb posterioritat a l'aprovació i publicació del POUM, el DL 17/2019 va modificar l'article 34 del TRLU de manera que:

- Es modificava el terme “habitatges dotacionals públics” pel d’ “equipament d'allotjament dotacional”.
- S'incorporaven els allotjaments dotacionals dins del sistema d'equipaments.

L'article 34 del TRLU vigent a dia d'avui manté les modificacions introduïdes l'any 2019:

Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals

(...)

5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

- a) Dificultat d'emancipació.
- b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- c) Feina o estudi.
- d) Afectació per una actuació urbanística.

(...)

A més, l'esmentat DL 17/2019, a la seva Disposició transitòria novena estableix que:

Disposició transitòria novena. Planejament urbanístic no adaptat

1. Els terrenys que el planejament urbanístic no adaptat a les determinacions d'aquest Decret llei qualifica de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integren en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública. Pel que fa als terrenys que el planejament esmentat qualifica de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de titularitat pública, es poden destinar a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, de conformitat amb el planejament urbanístic de desenvolupament que es formuli amb aquesta finalitat en les circumstàncies següents:

- a) Si el planejament no adaptat no en concreta l'ús, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a un altre ús d'equipament públic.
- b) Si l'equipament de titularitat pública està construït, es pot ampliar d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que estableixi al pla urbanístic de desenvolupament per destinar l'ampliació a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, sempre que s'acrediti la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar aquest equipament.

(...)

En definitiva, el TRLU inclou els allotjaments dotacionals dins el sistema d'equipaments i el règim transitori del DL 17/2019, en el cas del planejament urbanístic no adaptat com és el cas del POUM, també integra els allotjaments dotacionals dins el sistema d'equipaments.

Atès que el TRLU i el DL 17/2019 són de rang superior al POUM i són d'aplicació directa i immediata, el present PEU parteix de la premissa que els allotjaments dotacionals de Vilassar de Dalt formen part del sistema d'equipaments.

#### NECESSITAT DE LA REDACCIÓ D'UN PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

Atès que l'objecte de la present figura de planejament és la d'assignar l'ús d'allotjament dotacional a l'immoble actualment qualificat de dotació comunitària lliure (Clau EI) i atès que, atenent a la premissa de partida establerta, es tracta de dues qualificacions dins del sistema d'equipaments, la normativa d'aplicació és la que es regula en el Capítol cinquè-Sistema d'equipaments, del Títol V de les NNUU del POUM. En aquest sentit, el POUM estableix que:

##### Article 169. Desenvolupament del POUM respecte els sistemes generals

(...)

4. Així mateix, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial (PE) d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que el POUM qualifica com a equipaments comunitaris, i d'acord amb el que s'estableix a l'article 225 d'aquestes NNUU.

##### Article 225. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Serà necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos, en aquelles parcel·les que no tinguin un ús concret (Clau EI) o no assignat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM o que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment. Aquesta condició serà d'obligat compliment excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre dotacions comunitàries que siguin de titularitat pública, de mida petita i abast de barri d'acord amb el que s'estableix a l'article 223 d'aquestes NNUU.

2. El Pla Especial justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons planejament, dels terrenys destinats a dotacions comunitàries, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al que es destinarà la dotació comunitària esmentada. Altrament en el Pla Especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a les que s'haurà d'ajustar la nova edificació d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.

(...)

4. En aquests Plans Especials es tindran en compte els programes d'actuació en obres i serveis de l'Ajuntament, i així mateix, si s'escau, la col·laboració dels particulars.

(...)

D'acord a l'article 223, el Rajolers és un equipament de mida petita ("parcel·les de superfície inferior a 1.000 m<sup>2</sup>") i de població ("adreçat a cobrir les necessitats del conjunt global de la població de Vilassar de Dalt"). Per tant, l'excepció establerta a l'art. 225.1 no és d'aplicació i és necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos.

Respecte el segon apartat de l'art. 225, el present PEU justifica l'ús assignat en base al PAMH-Pla d'Actuació Municipal d'Habitatge (veure Apartat 5.2) i determina les condicions bàsiques d'ordenació i d'edificació en l'Apartat 8.2.

A més, la localització d'Els Rajolers, en l'entorn residencial dels casc antic de Vilassar de Dalt, resulta idònia per a l'ús d'allotjament dotacional.

Per altra banda el TRLU estableix:

##### Article 67. Plans especials urbanístics de desenvolupament

1. En desenvolupament de les previsions del planejament territorial o del planejament urbanístic general, es poden aprovar plans especials urbanístics si són necessaris per a assolir les finalitats següents:

(...)

d) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.

(...)

## 6.2 NO INCREMENT DE RESERVES

L'article 57 del TRLU estableix que:

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

5. 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 següents:

a) D'habitatge de protecció pública, en els termes regulats a l'apartat 3 d'aquest article i l'apartat 3 de la disposició transitòria tercera.

b) De sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, en els termes regulats als articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100.

(...)

Val a dir que l'articulat al qual fa referència l'apartat b) que es transcriu no és d'aplicació al present PEU ja que es refereix a sòl urbà no consolidat i a sòl urbanitzable delimitat, o bé a modificacions de planejament general.

Atès, doncs, a allò establert a l'article 57.5 del TRLU, amb la proposta del present PEU no es fa necessari incrementar ni les reserves d'habitatge de protecció ni les reserves de sistemes.

## 6.3 DOCUMENTACIÓ DEL PRESENT PEU

El TRLU estableix que:

Article 69. Determinacions i documentació dels plans especials urbanístics

1. Els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

(...)

El RLU estableix que:

Article 94. Documentació dels plans especials urbanístics

94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

94.2 En els casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.

Respecte aquest segon apartat, és d'aplicació el *Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada*, en el qual s'estableix que:

Article 3. Àmbit d'aplicació

3.1. Els estudis de mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

(...)

c) *Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

(...)

No obstant, el present PEU no té per objectiu la implantació d'un nou ús, sinó que es limita a concretar un ús dins la clau genèrica d'equipament. Aquesta interpretació és compartida pels tècnics del Servei Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, tal com varen confirmar per escrit el passat 6 de maig.

Per tant, d'acord a l'article 94.2 del RLU en referència a la legislació de mobilitat, no és necessari que el present PEU inclogui un estudi de mobilitat generada.

Finalment, el POUM estableix que:

Article 11. Plans Especials

(...)

*3. els plans especials urbanístics contindran les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.*

(...)

*7. Les determinacions dels Plans Especials hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.*

D'acord a totes aquestes prescripcions, el present PEU consta de la següent documentació:

- Memòria informativa i d'ordenació
- 3 Plànols d'Informació
- 1 Plànol d'ordenació
- Annex 1. Titularitat de l'immoble
- Annex 2. Informe tècnic d'implantació d'allotjaments dotacionals
- Annex 3. Fitxes del Pla d'actuació Municipal d'Habitatge

## **7 NORMES URBANÍSTIQUES D'APLICACIÓ**

Les NNUU del POUM determinen per als d'habitatges dotacionals el següent:

Article 226. Definició i identificació

*1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.*

*2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau DOT.*

Article 227. Titularitat

*1. Els sòls que el POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.*

*2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius del POUM.*

Article 228. Règim general

*1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.*

2. El planejament urbanístic podrà preveure reserves per a terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, i, d'acord amb el s'estableix en l'article 34.3 de la LU, DL 1/2010, es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals quan les reserves d'aquest sistema s'emplacin 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 superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

3. D'acord amb allò que estableix el DL, 1/2010, de 3 d'agost, aquest POUM o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb allò que estableix l'article 58.1.g del DL 1/2010 i les limitacions detallades en l'apartat anterior.

4. L'habitatge dotacional, segons estableix la LU, DL 1/2010, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació a què s'assigni aquest sistema.

5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a aquells que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

#### Article 229. Condicions d'ús

1. Usos dominants: Habitatge plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.

2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge.

#### Article 230. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

2. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant això i a causa del paper i de la funció social d'aquestes peces, s'admet una configuració especial o singular, que haurà de ser justificada en el mateix projecte d'habitatge dotacional de la mateixa manera que ho fan els plans especials a l'hora de concretar-ne l'ús."

D'acord a l'article 229.2 exposat, en la Clau DOT només s'admeten usos compatibles si estan "directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge". Però d'acord a l'Informe tècnic realitzat per l'estudi FÀBRIC (veure pàg. 4 i Annex 2) a la planta baixa de l'immoble restarà un local que no podria complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat i, per tant, no podria vincular-se a l'ús dominant d'habitatge. Així doncs, amb la finalitat de precisar la situació urbanística del local resultant cal tenir en compte aquests altres articles de les NNUU del POUM:

#### Article 167. Identificació dels sistemes

(...)

2. En aquells casos en que aquest POUM contempla la coexistència de dos usos diferents en un mateix terreny qualificat com a sistema, aquests s'identifiquen amb la doble clau corresponent i separades per una barra Inclinatoria (N/N), d'acord amb l'apartat anterior d'aquest article. En aquests casos, la primera clau serà identificativa del sistema assignat al sòl i situat en un nivell topogràfic superior, i la segona clau, es correspon amb l'ús compatible situat en un nivell topogràfic inferior. Aquests sòls venen grafijats en els plànols de la sèrie P8 a escala 1/2000.

(...)

Article 219. Definició i categories

1. el subsistema de dotacions comunitàries inclou els sòls que es destinen a usos públic col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població, l'existència dels quals he de ser garantida per l'administració pública.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

3. Els sòls del subsistema de dotacions comunitàries s'ordenen en les següents categories:

	Clau
Esportiu	Ee
Cultural	Ec
Docent	Ed
Sanitari	Es
Assistencial	Ea
Administratiu	Eg
Funerari	Ef
Mercat	Em
Transport	Et
Religiós	Ej
Lliure	El
De nova creació	(E)

Article 222. Condicions d'ús

1. Usos dominants: dotacions comunitàries d'acord amb el que s'estableix als articles 103 i 104 d'aquestes NNUU i que tinguin interès públic social o comunitari, ineludible d'acord amb la legislació vigent.

(...)

Article 103. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors (...) i pels sistemes en Sòl Urbà (SU), Urbanitzable ((UR) i No Urbanitzable(NU):

(...)

6. Dotacions i serveis tècnics: comprèn els usos relacionats amb les activitats que presten serveis, tan els directes als ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió..., com aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sociocultural, esportiu, administratiu, serveis tècnics, estacionament, aparcament, religió i funerari.

(...)

Article 104. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

*Els usos específics són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà (SU), Urbanitzable ((UR) i No Urbanitzable(NU):*

*(...)*

*7. Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, seran admissibles sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.*

Val a dir que l'article 104 no defineix l'ús específic "administratiu", si bé el seu apartat 7 admet altres usos no assenyalats si es dona compliment a certes condicions.

## **8 PROPOSTA D'ORDENACIÓ**

### **8.1 QUALIFICACIÓ**

El present PEU té com a objectiu qualificar l'immoble Els Rajolers amb la Clau DOT.

No obstant, tal com s'exposa a l'Informe tècnic realitzat per l'estudi FÀBRIC (veure pàg. 4 i Annex 2), el plantejament per a l'immoble Els Rajolers és que en planta baixa hi hagi un petit local i l'article 229.2 de les NNUU del POUM estableix com a usos compatibles en els sòls qualificats amb la Clau DOT només "aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge" (veure pàg. 11). El local resultant en planta baixa no podria complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat i, per tant, no podria vincular-se a l'ús dominant d'habitatge.

Per altra banda, l'article 167.2 permet establir una doble clau en cas de coexistència de dos usos diferents (veure pàg. 11).

D'acord l'article 219.3 (veure pàgs. 11-12) i, atesa la titularitat municipal de l'immoble, la categoria de dotació comunitària més escaient per al local de la planta baixa és la Clau Eg (ús administratiu).

En aplicació dels articles 103.6 i 104.7 de les NNUU del POUM, l'ús administratiu en el local municipal de la planta baixa d'Els Rajolers englobaria diverses activitats que presten serveis i que no resulten conflictives en l'entorn. Sense voluntat de ser exhaustiva, la següent llista enumera algunes d'aquestes activitats a les quals es podria destinar el local qualificat amb la Clau Eg:

- Oficina municipal: atesa la centralitat del local en el municipi i la seva proximitat a l'Ajuntament, el local es podria destinar a complementar les dependències municipals (Oficina de Turisme, d'habitatge, de recaptació, etc.).
- Oficina de serveis a la ciutadania: atesa la centralitat en el municipi, l'Ajuntament podria destinar el local, mitjançant autorització concessió, a prestar serveis no municipals (per exemple Correus).
- Magatzem municipal: atesa la seva connexió directa amb la plaça de la Vila, l'Ajuntament podria destinar el local a emmagatzemar aquell mobiliari que sovint s'utilitza per als actes que organitza a la plaça (tarimes, taules, cadires, etc.).
- Local social: atès que les plantes baixes dels edificis residencials de la plaça es destinen a habitatge i, per tant, no propicien les relacions socials ni la "vida urbana", el local es podria destinar a local social, entès com a punt de trobada de la ciutadania o bé d'alguna entitat representativa de la ciutadania (per exemple l'associació de veïns).

Respecte l'ús com a local social, també seria escaient la Clau Ec (ús cultural) atès que l'article 104.6.d de les NNUU del POUM inclouen en l'ús cultural les "activitats de tipus social".

No obstant, s'entén que la Clau Eg és la clau que millor recull els usos potencials del local municipal que restarà a la planta baixa de l'edifici Els Rajolers.

La proposta del present PEU, doncs, és la de qualificar l'immoble Els Rajolers amb la doble clau DOT/Eg.

## 8.2 CONDICIONS BÀSIQUES DE L'ORDENACIÓ I L'EDIFICACIÓ

El present PEU no estableix unes condicions especials d'ordenació, atès que les especificades a l'article 230 de les NNUU del POUM són suficients. Bàsicament l'esmentat article estableix que l'edificació d'allotjaments dotacionals s'ajustarà al seu entorn i a les seves necessitats funcionals.

Els Rajolers és un edifici existent a la plaça de la Vila des de principis del S.XX i està totalment integrat en aquest entorn urbà: és un edifici de PB+2 en una plaça on predominen els edificis de PB+1 i de PB+2 (alçades que recull el POUM vigent).

Per altra banda, com que es pretén rehabilitar l'edifici existent, seran precisament les necessitats funcionals les que s'adaptaran a la volumetria preexistent i no al revés. En qualsevol cas, a més, en l'hipotètic cas que s'enderroqués l'edifici existent i es plantegés una nova construcció de PB+2 en tot el solar, la nova volumetria quedaria també integrada en el seu entorn.

Vilassar de Dalt, maig de 2025

## ANNEX 1. TITULARITAT DE L'IMMOBLE

### CERTIFICAT DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

JOSÉ IGNACIO MARTÍN ALÍAS  
N.I.F.: 29088928-T  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ N° 3  
C/ RAMBLA, 40 1° B 08302 MATARÓ

Fecha de Emisión: 19/01/2015  
Solicitante: AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT-OGT N° Petición: 281

FINCA DE VILASSAR DE DALT N°: 354 IDUFIR: 08095000175980  
DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. EDIFICIO compuesto de un solar y medio y dos pisos altos, situado en la plaza del Caudillo señalada con el número uno bis de Vilassar de Dalt. Tiene una extensión superficial de ciento cuarenta y nueve metros veintinueve decímetros cuadrados. Linda: por el frente, con la plaza de su situación; por la derecha, con sucesores de Salvador Feliu de la Peña, hoy Doña Ana Casas y Don Agustín Nonell; a la izquierda, con Juan Roldós y Pons; a la espalda, con finca del Ayuntamiento.  
Referencia catastral: 6666017DF4966N0001YT

#### TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT-OGT 100,000% del pleno dominio por título de compraventa. venta-25*,Madrid, José-Marcos Picón, 030603 Formalizada en el 3 de Junio de 2003 JOSÉ-MARCOS PICÓN. Inscripción 25* en el Tomo: 3266 Libro: 159 Folio: 118 de fecha 08/07/2003.	P0821300A	3266	159	118

#### CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

*La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).*

*Lo relacionado es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.*

*Esta información registral NO surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*

*MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).*



## FITXA DE L'INVENTARI MUNICIPAL



Vilassar de Dalt

## Id\_4256 CASAL ELS RAJOLERS

Epígrafe	1.05 Construcciones		
Entidad	Ajuntament de Vilassar de Dalt	Área Funcional	--
Código asociado	4023	Fecha Alta	31/12/2014
Tipo Gestión	Simple	Baja	No
Motivo baja		Estado	Bueno
Id Terreno Asociado		Fecha baja	
En curso	No		

## Datos Descriptivos

Dirección	PL VILA. 7	Código postal	8339
Núcleo urbano	VILASSAR DE DALT	Superficie	174,00 m <sup>2</sup>
Valor de inventario	100.817,98 €	Ubicación	[ -- ]
Linde Norte	AMB PLANTA DE LA SEVA SITUACIO		
Linde Sur	AMB FINCA DEL AJUNTAMENT		
Linde Este	AMB SUCESSORS DE SALVADOR FELIU DE LA PEÑA . AVUI ANA CASAS I		
Linde Oeste	AMB JUAN ROLDOS I PONS		
Descripción Ampliada	ASSOCIACIÓ DE LA TERCERA EDAT ELS RAJOLERS EDIFICI QUE CONSTA DE UN SOLAR I MIG. DE DOS PISOS. SITUAT A LA PLAÇA DE LA VILA AMB EL Nº 1 BIS DE VILASSAR DE DALT QUALIFICACIO: EI - Sistema d'equipaments Dotacions comunitàries Lliure		



## Datos Jurídicos

Situación patrimonial	CEDIDO EN CONTRA		
Tipo adquisición	A01 - COMPRA		
Naturaleza jurídica	URBANA	Coste Adquisición	67.654,78€
Calificación Jurídica	Demanial	Fecha adquisición	03/06/2003
Uso	SERVICIO PÚBLICO	Fecha de Cesión	--
		Fecha vencimiento	--

## Datos Títulos

Transmitente	Fecha	Documento Público	Notario	Concepto	Número de protocolo	Valor título
	03/06/2003		JOSE MARCOS PICON - MADRID	COMPRVENTA		-- €

## Datos Registrales

Titular	Número de Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	CRU	Inscrip.	Superficie	Fecha Registro	Cargas
AJ DE VILASSAR DE DALT		3266	159	118	354		25	149.00 m <sup>2</sup>	--	

## Datos Catastrales

Titular	Referencia catastral	Polígono	Parcela	Valor Catastral Suelo	Valor Catastral Construcción	Valor	Sup. Catastral Suelo	Sup. Catastral Construcción
	6666017DF4966N0001YT			48814.94€	18839.84€	67654.78€	423.00m <sup>2</sup>	174.00m <sup>2</sup>

## Datos Urbanísticos

Planeamiento	POUM	Fecha Apro. Plan.	31/05/2013
Planeamiento de desarrollo	--	Fecha Apro. Plan. D	--
Clasificación	URBANA	Calificación	EI
Notas		Edificabilidad	--

## ANNEX 2. INFORME TÈCNIC D'IMPLANTACIÓ D'ALLOTJAMENTS DOTACIONALS

### fàbric

(+34) 936 760 855  
[info@estudiofabric.com](mailto:info@estudiofabric.com)  
C/ Sant Joaquim, 25  
08012 Barcelona

### DADES GENERALS

ADREÇA:	Plaça de la Vila 7, 08339 Vilassar de Dalt
CONCEPTE:	<u>Informe Previ per a canvi d'ús</u>
SUPERFICIE PARCEL·LA:	145 m2 (cadastre)
SUPERFICIE EDIFICADA:	423 m2 (cadastre)
ÚS ACTUAL:	Religiós (cadastre)
ANY CONSTRUCCIÓ:	1900
REF. CATASTRAL:	6666017DF4966N0001YT
CLASSIFICACIÓ:	Sòl urbà

### ESTAT ACTUAL

L'edifici a estudiar forma un volum de planta baixa i dos plantes pis, amb façana a carrer de 7,15m i una profunditat de 16,20m. La façana exterior sembla presentar un bon estat de conservació, requerint únicament petits arranjaments, mentre que la interior (a pati), degut a l'enderroc d'un antic cos d'escala adjunt, s'ha de recomposar totalment, adaptant-la també als possibles nous usos.

L'edificació presenta unes característiques pròpies de l'època (1900), amb estructura de murs de fàbrica en mitgera i pilars metàl·lics, amb forjats de biga de fusta i volta ceràmica.

Es tracta doncs d'un edifici amb molta profunditat edificatòria i amb un factor de façana baix, on s'haurà d'inserir una nova escala i ascensor per tal de fer accessibles els pisos superiors.



## PROPOSTA

S'han estudiat les possibilitats de desenvolupar un programa d'habitatge donant compliment a la normativa actual a partir de tres opcions principals:

- Opció 1: inserció de nucli exterior en pati i creació de dos habitatges passants per planta
- Opció 2: inserció de nucli paral·lel a façana i creació de dos habitatges per planta (passants per pati)
- Opció 3: inserció de nucli perpendicular a façana i creació de dos habitatges passants per planta

Com a consideració prèvia, cal esmentar que el Decret 141/2012 dicta:

### 2.4.1 Ascensor

a) *Els edificis plurifamiliars de nova construcció han de tenir ascensor si no són directament accessibles per a les persones amb mobilitat reduïda, excepte en els casos d'impossibilitat tècnica o econòmica regulats als apartats següents. A aquests efectes, per determinar la condició d'edifici plurifamiliar no es computen els habitatges de la planta d'accés.*

b) *Excepcionalment, en els edificis que tinguin un nombre de fins a 4 habitatges sense comptar els ubicats en planta baixa i que tinguin un desnivell entre la cota d'entrada a l'edifici i l'accés a qualsevol habitatge igual o inferior a 2 m (PB+2), s'admetrà substituir l'ascensor per una provisió d'espai, que en permeti la instal·lació posterior, deixant un buit de dimensions mínimes 1,60 m x 1,60 m (embarcament simple o doble a 180°) o 1,90 m x 1,60 m (embarcament doble a 90°) i el projecte ha de preveure la connexió amb les zones comunes i els habitatges d'acord amb el codi d'accessibilitat vigent.*

Tenint en compte que el projecte contempla inserir 4 habitatges en plantes superiors, es podria comptar únicament amb la provisió de l'espai i no amb la maquinària. Aquest punt es valoraria en fases posteriors, però per la viabilitat econòmica de la operació podria ser un punt a tenir en compte.

**OPCIÓ 1**

La primera opció planteja la possibilitat d'inserir un nucli en el pati posterior, de forma que s'accedeixi a partir d'aquest espai.

**PUNTS FAVORABLES**

- Minimització de l'enderroc interior
- Màxim aprofitament de la superfície edificada
- Generació d'habitatges íntegrament passants

**PUNTS DESFAVORABLES**

- Generació de nou cos en pati, a valorar urbanísticament i paisatgística
- Empitjorament de les vistes i accés per sala
- Pèrdua d'espai en PB per arribar a nucli
- Banys no ventilats naturalment

La proposta genera, de forma aproximada, el següent repartiment de superfícies:

**Planta baixa**

Habitatge 1	48 m <sup>2</sup>
Portal	48 m <sup>2</sup>
Nucli	14 m <sup>2</sup>

**Planta 1**

Habitatge 2	45 m <sup>2</sup>
Habitatge 3	45 m <sup>2</sup>
Nucli	18 m <sup>2</sup>

**Planta 2**

Habitatge 4	45 m <sup>2</sup>
Habitatge 5	45 m <sup>2</sup>
Nucli	18 m <sup>2</sup>

**TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL HABITATGE:** 228 m<sup>2</sup>

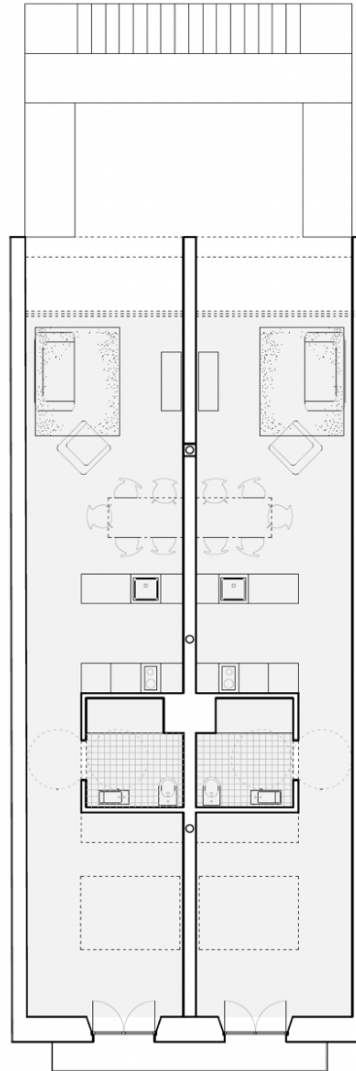
**TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL LOCAL:** 0 m<sup>2</sup>

**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:** 398 m<sup>2</sup> + coberta (a valorar)

**COST REFORMA:** 900 €/m<sup>2</sup>

**COST TOTAL ESTIMAT:** 358.200 €

**RATI COST PER METRE ÚTIL HABITATGE:** 1.571 €/m<sup>2</sup>



### OPCIÓ 2

La segona opció planteja la possibilitat d'inserir un nucli paral·lel a façana, al punt mig de la profunditat edificada per tal de generar dos habitatges, un a pati i un a carrer, que ventilin de forma passant a través d'un pati interior.

#### **PUNTS FAVORABLES**

- Minimització de la intervenció estructural
- Màxim aprofitament de la planta baixa (local)
- Generació d'habitatges passants i estandarditzats
- Banys ventilats naturalment

#### **PUNTS DESFAVORABLES**

- Habitatges a una façana
- Enderroc estructural necessari

La proposta genera, de forma aproximada, el següent repartiment de superfícies:

#### **Planta baixa**

Habitatge 1	41 m <sup>2</sup>
Portal	26 m <sup>2</sup>
Local	29 m <sup>2</sup>

#### **Planta 1**

Habitatge 2	41 m <sup>2</sup>
Habitatge 3	41 m <sup>2</sup>
Nucli	9 m <sup>2</sup>

#### **Planta 2**

Habitatge 4	41 m <sup>2</sup>
Habitatge 5	41 m <sup>2</sup>
Nucli	9 m <sup>2</sup>

**TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL HABITATGE:** 205 m<sup>2</sup>

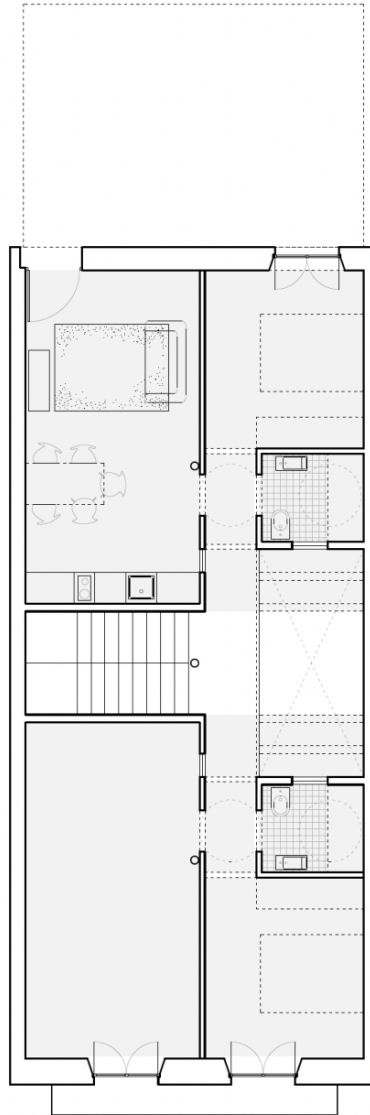
**TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL LOCAL:** 29 m<sup>2</sup>

**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:** 348 m<sup>2</sup> + coberta (a valorar)

**COST REFORMA:** 900 €/M<sup>2</sup>

**COST TOTAL ESTIMAT:** 295.800 €

**RATI COST PER METRE ÚTIL HABITATGE:** 1527 €/m<sup>2</sup>



### OPCIÓ 3

La tercera opció planteja la possibilitat d'inserir un nucli perpendicular a façana, al punt mig entre mitgeres per tal de generar dos habitatges llargs i passants.

#### **PUNTS FAVORABLES**

- Màxim aprofitament de la planta baixa (local)
- Generació d'habitatges passants i estandarditzats
- Zones d'estar amb sortida a façana principal
- Dormitoris allunyats de les sales

#### **PUNTS DESFAVORABLES**

- Enderroc substancial per inserir nucli
- Banys poc ventilats naturalment
- Habitatge molt llarg

La proposta genera, de forma aproximada, el següent repartiment de superfícies:

#### **Planta baixa**

Habitatge 1	33 m <sup>2</sup>
Portal	33 m <sup>2</sup>
Local	31 m <sup>2</sup>

#### **Planta 1**

Habitatge 2	41 m <sup>2</sup>
Habitatge 3	41 m <sup>2</sup>
Nucli	9 m <sup>2</sup>

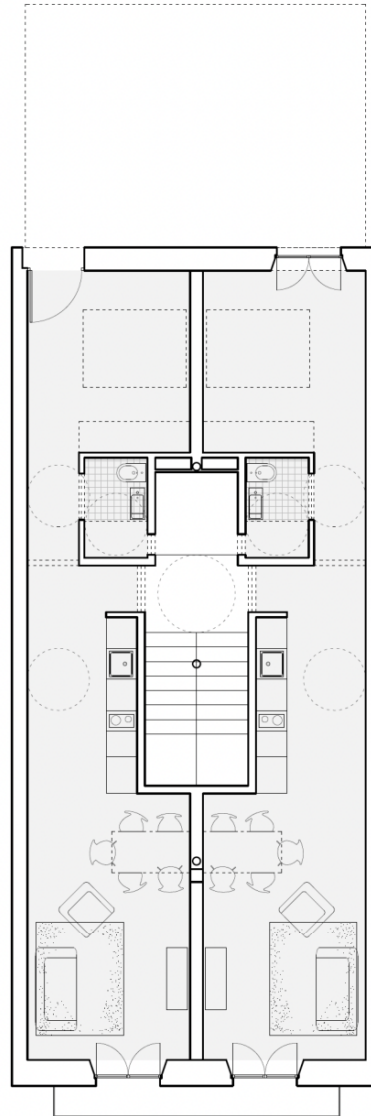
#### **Planta 2**

Habitatge 4	41 m <sup>2</sup>
Habitatge 5	41 m <sup>2</sup>
Nucli	9 m <sup>2</sup>

**TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL HABITATGE:** 197 m<sup>2</sup>  
**TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL LOCAL:** 31 m<sup>2</sup>

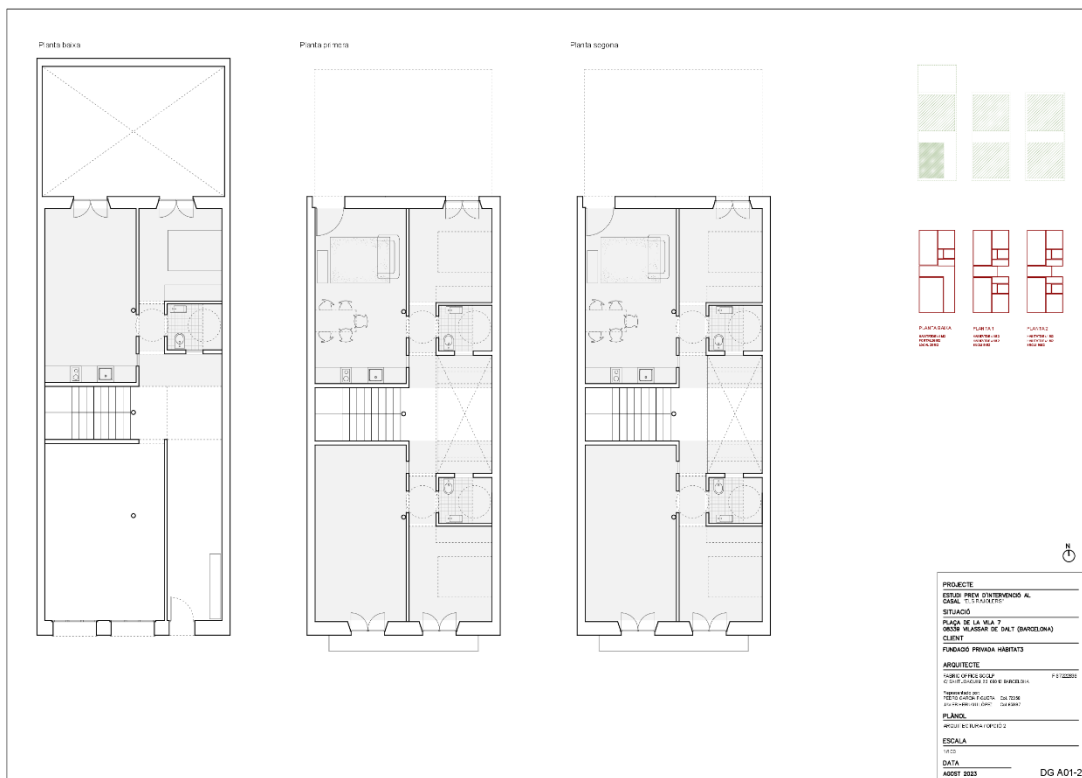
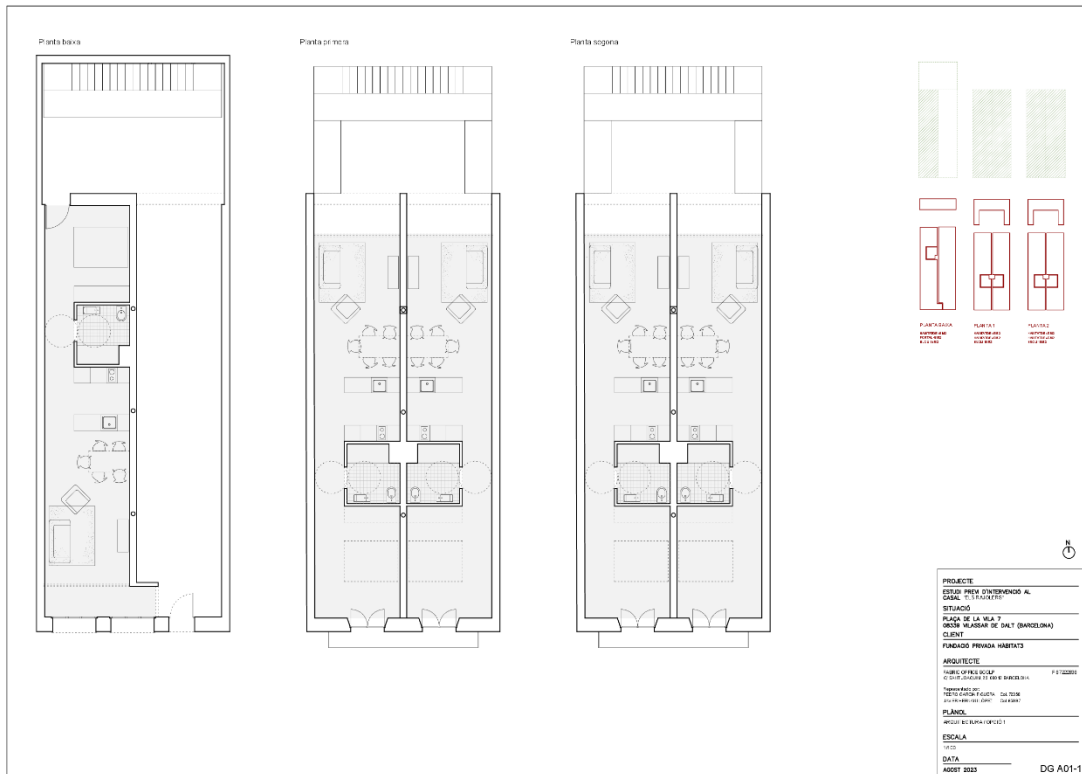
**TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA:** 348 m<sup>2</sup> + coberta (a valorar)  
**COST REFORMA:** 900 €/M<sup>2</sup>  
**COST TOTAL ESTIMAT:** 313.200 €

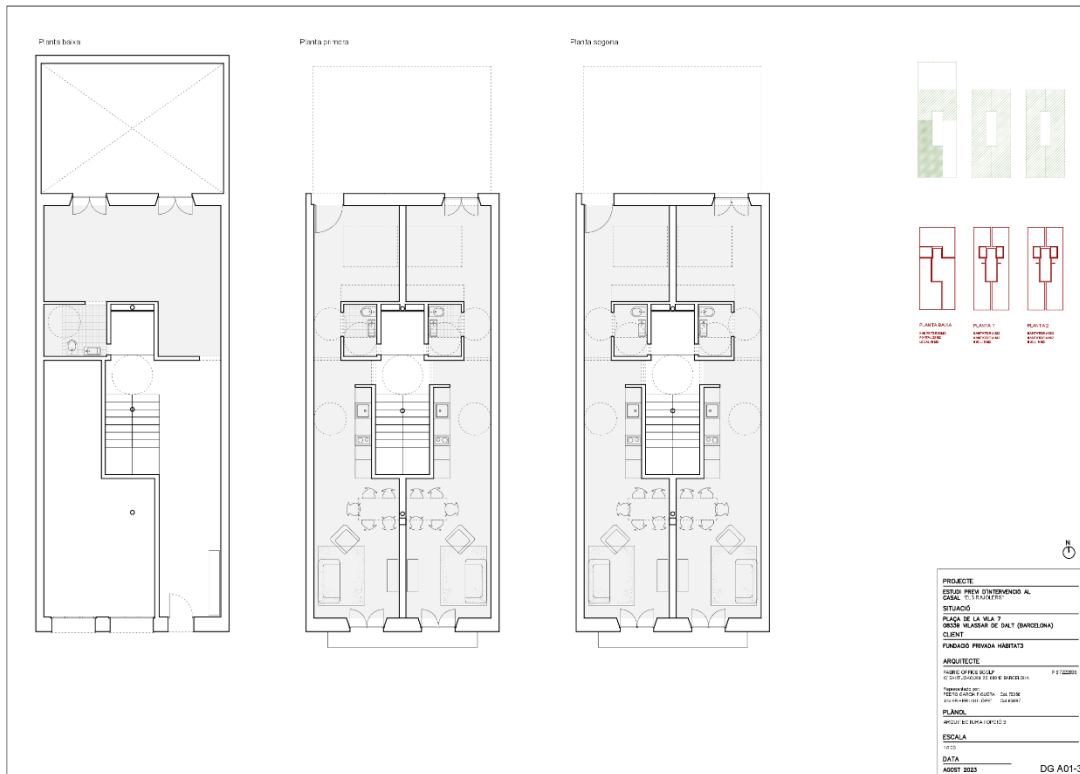
**RATI COST PER METRE ÚTIL HABITATGE:** 1589 €/m<sup>2</sup>



## **CONCLUSIONS**

- Es considera que el canvi d'ús a habitatge és **viable** i que l'edifici té unes condicions morfològiques i estructurals idònies.
- Estudiades les tres opcions, i malgrat que el rati d'intervenció s'hauria de pomenoritzar per a cadascuna, doncs hi ha graus d'afectació molt diferents, es pot treballar amb una xifra de **900 €/m<sup>2</sup>**.
- En cas de continuar amb la operació, s'haurà d'estudiar en fase de projecte bàsic les implicacions constructives de la proposta, però en principi es prioritza minimitzar l'enderroc i conservar tots els elements de valor patrimonial.
- Les tres opcions són constructivament viables, però tenint en compte l'entorn de l'edifici, es considera que la segona maximitza la superfície d'habitatge i local sense un impacte paisatgístic i genera habitatges funcionals.





## ANNEX 3. FITXES DEL PLA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis al territori	REFERÈNCIA GAJU2024003056
Codi Segur de Verificació: da4a36d9-782c-41b7-84ae-14b259ad5d01 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082140_2024_1952283 Data d'impressió: 19/11/2024 08:56:47 Pàgina 61 de 179		SIGNATURES 1.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 09/07/2024 13:11

### 1 PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ DE L'ÚS DOTACIONAL D'EQUIPAMENTS

#### OBJECTIU GENERAL

#### O1. INCREMENTAR L'HABITATGE ASSEQUIBLE, PRIORITZANT EL COL·LECTIU DE GENT JOVE

#### LÍNIA ESTRATÈGICA

#### L1. Planejament i gestió urbanística

#### DESCRIPCIÓ

En el moment de redacció del PAMH, els sòls d'equipament susceptibles d'assignació de l'ús dotacional són:

- Camp dels Hermanos
- Maragall
- Els Rajolers (programat 2024)
- La Fornaca

L'actuació consisteix en la redacció del pla especial d'assignació de l'ús dotacional en els casos que es considerin adequats per a l'obtenció de nou allotjament dotacional.

Aquesta actuació va vinculada a la divulgació de l'allotjament dotacional: 29. Campanya de divulgació de les polítiques d'habitatge.

#### IMATGE



#### OBJECTIUS

- Dotar els barris amb baixa disponibilitat d'habitatge protegit d'alternatives habitacionals públiques per a col·lectius que ho necessitin, com la gent jove.
- Satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultat d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial

#### PERSONES BENEFICIÀRIES

Joves, gent gran, persones víctimes de violència de gènere, persones immigrades, persones separades o divorciades que hagin perdut el dret de l'habitatge compartit, persones pendents de re allotjament per actuacions públiques de substitució d'habitatges o d'execució del planejament urbanístic, o sense llar.



DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis al territori	REFERÈNCIA GAJU2024003056
Codi Segur de Verificació: da4a36d9-782c-41b7-84ae-14b259ad5d01 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082140_2024_1952283 Data d'impressió: 19/11/2024 08:56:47 Pàgina 62 de 179		
SIGNATURES 1.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 09/07/2024 13:11		



RESPONSABLES DE LA GESTIÓ				
Principal	Ajuntament. Serveis d'Urbanisme i Habitatge			
Suport				
ESTIMACIÓ ECONÒMICA I FINANÇAMENT				
Municipal	15.000 € (externalitzat).			
Supralocal				
CALENDARI				
2024	2025	2026	2027	2028
Redacció i Aprovació Inicial PE Camp del Hermanos i Rajolers 15.000 €	Aprovació Definitiva Camp dels Hermanos i Rajolers			
INDICADORS D'AVUACIÓ				
Procés	Fase de tramitació			
Resultat	Pla especial aprovat (sí/no) Nombre de nous allotjaments dotacionals potencials			
CARÀCTER TEMPORAL				
Cíclica - <b>puntual</b>				
TIPUS D'ACTUACIÓ				
Acció reformulada respecte l'acció 1 del PAMH anterior				
OBSERVACIONS				

DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis al territori	REFERÈNCIA GAJU2024003056
Codi Segur de Verificació: da4a36d9-782c-41b7-84ae-14b259ad5d01 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082140_2024_1952283 Data d'impressió: 19/11/2024 08:56:47 Pàgina 82 de 179		
SIGNATURES 1.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 09/07/2024 13:11		

## 12 PROVA PILOT D'HABITATGE DOTACIONAL ELS RAJOLERS

### OBJECTIU GENERAL

**O1. INCREMENTAR L'HABITATGE ASSEQUIBLE, PRIORITZANT EL COL·LECTIU DE GENT JOVE**

### LÍNIA ESTRATÈGICA

**L3 Foment de formes alternatives d'accés a l'habitatge**

### DESCRIPCIÓ

L'edifici dels Rajolers, situat a la plaça de la Vila, és de titularitat municipal i es troba qualificat d'equipament (Ei – lliures).

És voluntat municipal la creació d'una prova pilot d'habitatge dotacional per gent jove en aquest edifici, amb una gestió externalitzada a través d'un tercer operador i amb intervenció econòmica de l'Ajuntament. Prèviament caldrà preveure la seva rehabilitació com a pas previ a l'allotjament de persones llogateres. Es realitzarà un concurs per la concessió de la rehabilitació i la gestió amb una empresa del 3r sector. L'Ajuntament disposa l'any 2024 d'una partida de 70.000 € per a la redacció del projecte de rehabilitació. Caldrà preveure pressupost per realitzar les obres de rehabilitació estructurals. Per la rehabilitació de l'edifici es podrà sol·licitar el recurs de la Diputació de Barcelona per a la rehabilitació d'habitatges municipals del Catàleg de serveis 2024-2027 (fins 80.000 €).

### Actuacions relacionades:

1. Pla especial d'assignació de l'ús dotacional d'equipaments

### IMATGE



Plànol d'ordenació detallada del sòl del POUM (A.D. 2013)

### OBJECTIUS

- Ampliar el parc d'habitatge assequible
- Fer una prova pilot per a l'extensió del model d'allotjament dotacional en altres localitzacions

### PERSONES BENEFICIÀRIES

Població jove de Vilassar de Dalt

### RESPONSABLES DE LA GESTIÓ

Principal	Ajuntament. Servei d'Urbanisme i Habitatge
Suport	Entitat del 3r Sector



DOCUMENT Memòria	ÒRGAN Àrea de serveis al territori	REFERÈNCIA GAJU2024003056
Codi Segur de Verificació: da4a36d9-782c-41b7-84ae-14b259ad5d01 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01082140_2024_1952283 Data d'impressió: 19/11/2024 08:56:47 Pàgina 83 de 179		
SIGNATURES 1.- VAZQUEZ UTZET, GEORGINA (FIRMA), 09/07/2024 13:11		



CALENDARI				
2024	2025	2026	2027	2028
Concurs concessió i Projecte rehabilitació 70.000 €	Rehabilitació edifici 200.000 €	Inici prova pilot		
ESTIMACIÓ ECONÒMICA I FINANÇAMENT				
Municipal	70.000 € (projecte rehabilitació)+ 200.000 € (rehabilitació)			
Supralocal	Diputació de Barcelona (Subjecte a obtenir el recurs) Rehabilitació: 80.000 €. Recurs: <a href="https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=132632">https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=132632</a>			
INDICADORS D'AVALUACIÓ				
Procés	Edifici rehabilitat (sí/no) Prova pilot iniciada (sí/no)			
Resultat	Grau de satisfacció de les persones usuàries			
CARÀCTER TEMPORAL				
Cíclica - puntual				
TIPUS D'ACTUACIÓ				
+ Acció nova				
OBSERVACIONS				

---

## PLÀNOLS

i1 · Situació

i2 · Emplaçament

i3 · Planejament vigent

i4 · Planejament proposat



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER CONCRETAR L'ÚS DE L'EQUIPAMENT "ELS RAJOLERS" · VILASSAR DE DALT

í1 · SITUACIÓ

ESCALA 1/5000



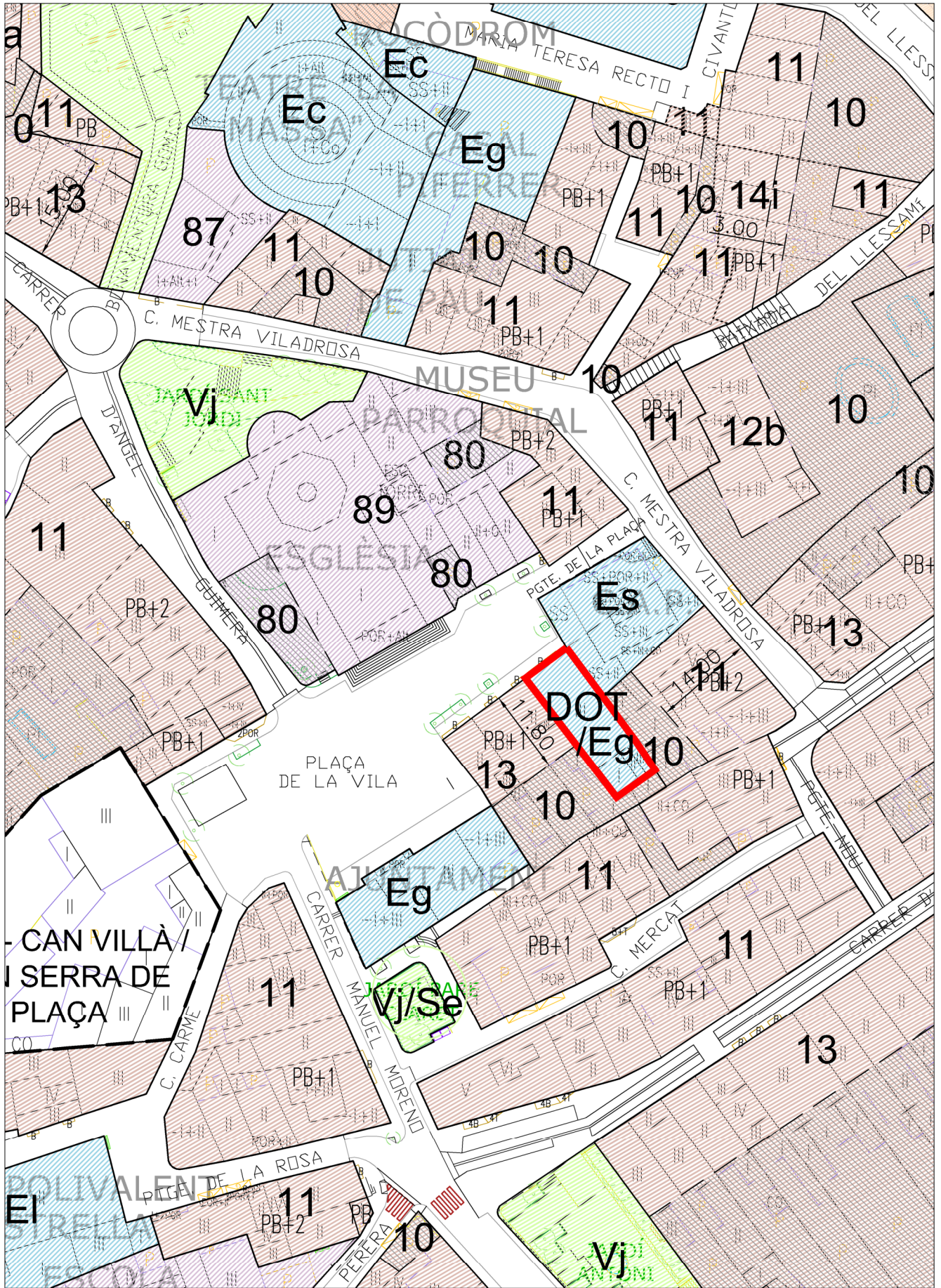
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER CONCRETAR L'ÚS DE L'EQUIPAMENT "ELS RAJOLERS" · VILASSAR DE DALT

 ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

**i2 · EMPLAÇAMENT**

 ESCALA 1/1000





PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER CONCRETAR L'ÚS DE L'EQUIPAMENT "ELS RAJOLERS" · VILASSAR DE DALT

 ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL

**01 · PLANEJAMENT PROPOSAT**

 ESCALA 1/750