

A detailed urban plan of Teià, Spain, showing streets, buildings, and green spaces. A red arrow points to a specific location in the center of the town. A red shaded area is visible in the bottom right corner of the map.

# EL CAS DE TEIÀ: REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ EN HABITATGES DOTACIONALS

50 Habitatges dotacionals  
Gent jove "Pisos de mestres"

30+63 Habitatges HPO

# INDEX

---

INFORMACIÓ GENERAL DE TEIÀ

---

PLANEJAMENT

---

HABITATGES QUE ENTREN EN SOLIDARITAT URBANA

---

REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ EN  
HABITATGES DOTACIONALS (HABITATGES DELS MESTRES)

---

CONSTRUCCIÓ DE 18 HABITATGES D' HPO

---

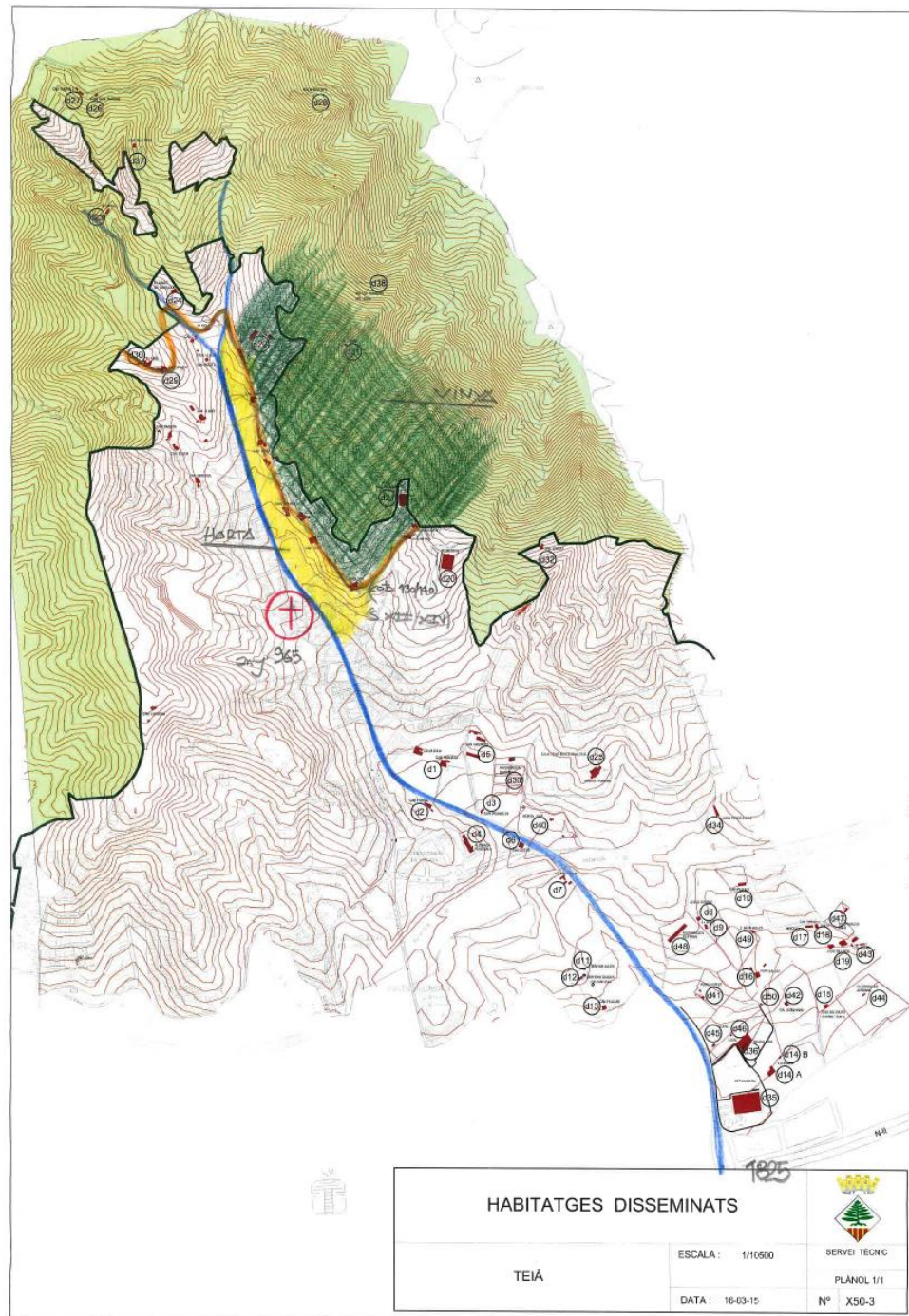
CENTRE ENOTURÍSTIC I ARQUEOLÒGIC VALLMORA

---

# INFORMACIÓ GENERAL TEIÀ - BAIX MARESME



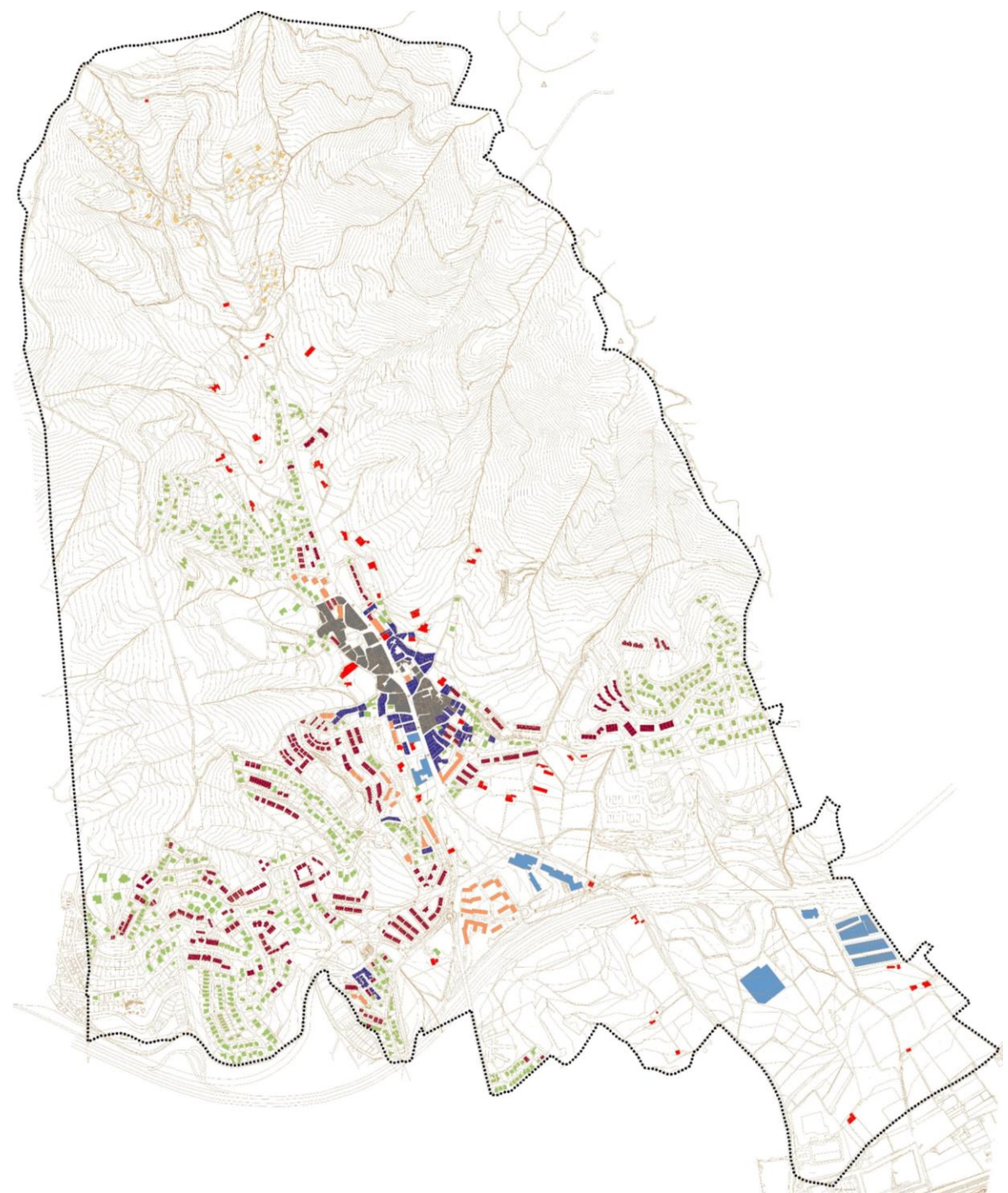
# INFORMACIÓ GENERAL TEIÀ - HABITATGES DISSEMINATS



# INFORMACIÓ GENERAL TEIÀ – TIPOLOGIA HABITATGES

ANY	NOMBRE D'HABITANTS	LLARS
1975	2058	852
2000	5280	2187
2024	6827	2827

UBICACIÓ	% HABITATGES UNIFAMILIAR RESPECTE EL TOTAL
TEIÀ	40
MARESME	25
CATALUNYA	21





ÀMBIT DEL PEIN SEGONS AMPLIACIÓ APROVADA PER DECRET 150/2013 DE 9 D'ABRIL DE 2013, PEL QUAL S'AMPLIA L'ESPAI LA CONRERIA-SANT MATEU-CÉLLECS.



PROPOSTA D'AMPLIACIÓ DE SÒLS AMB PROTECCIÓ ESPECIAL APROVADA PEL PLE DE L'AJUNTAMENT DE TEIÀ EN SESSIÓ PLENÀRIA DE 19 DE GENER DE 2006



C2

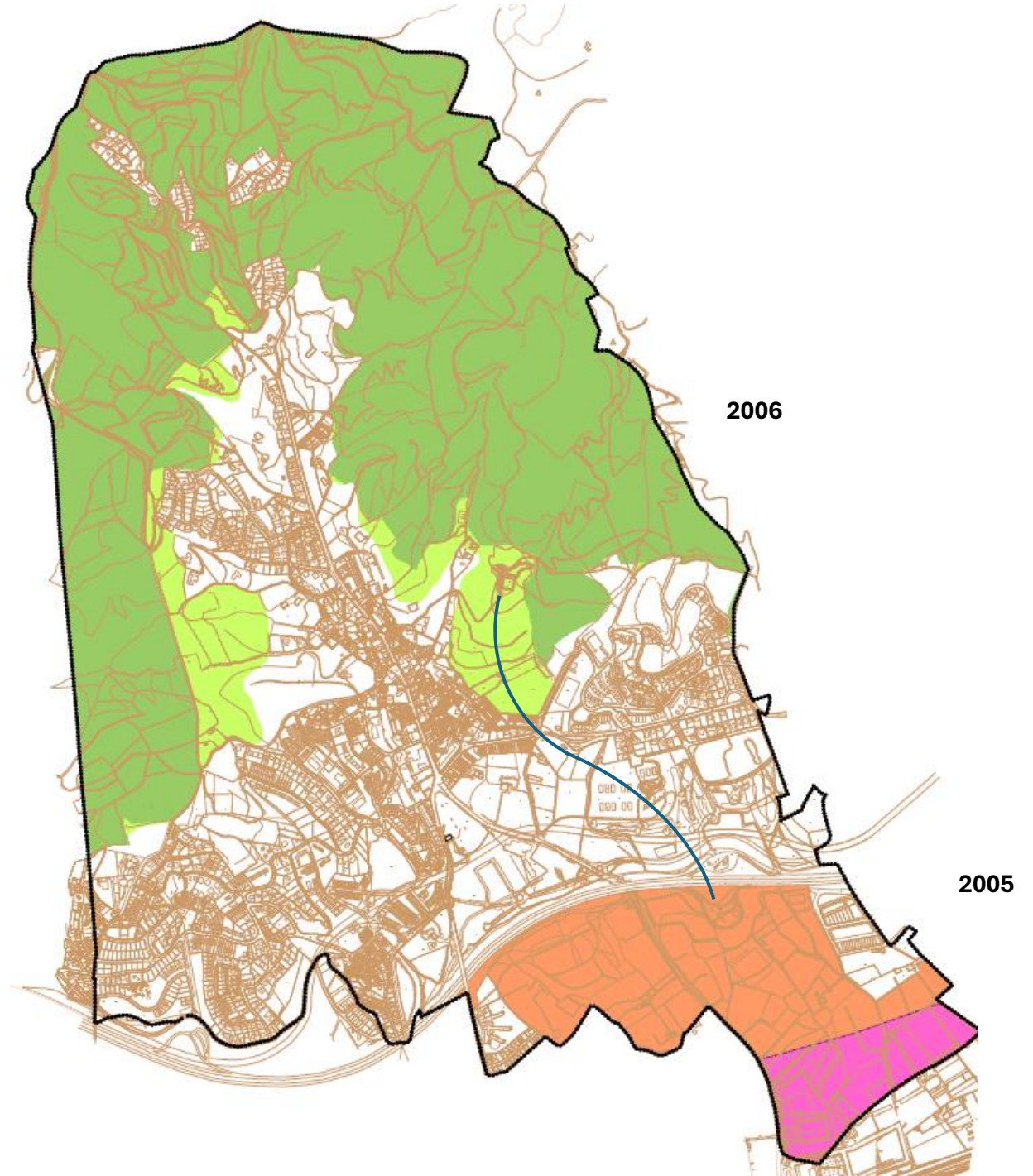
PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER PDUSC (APROVAT DEFINITIVAMENT 16-XII-2005)



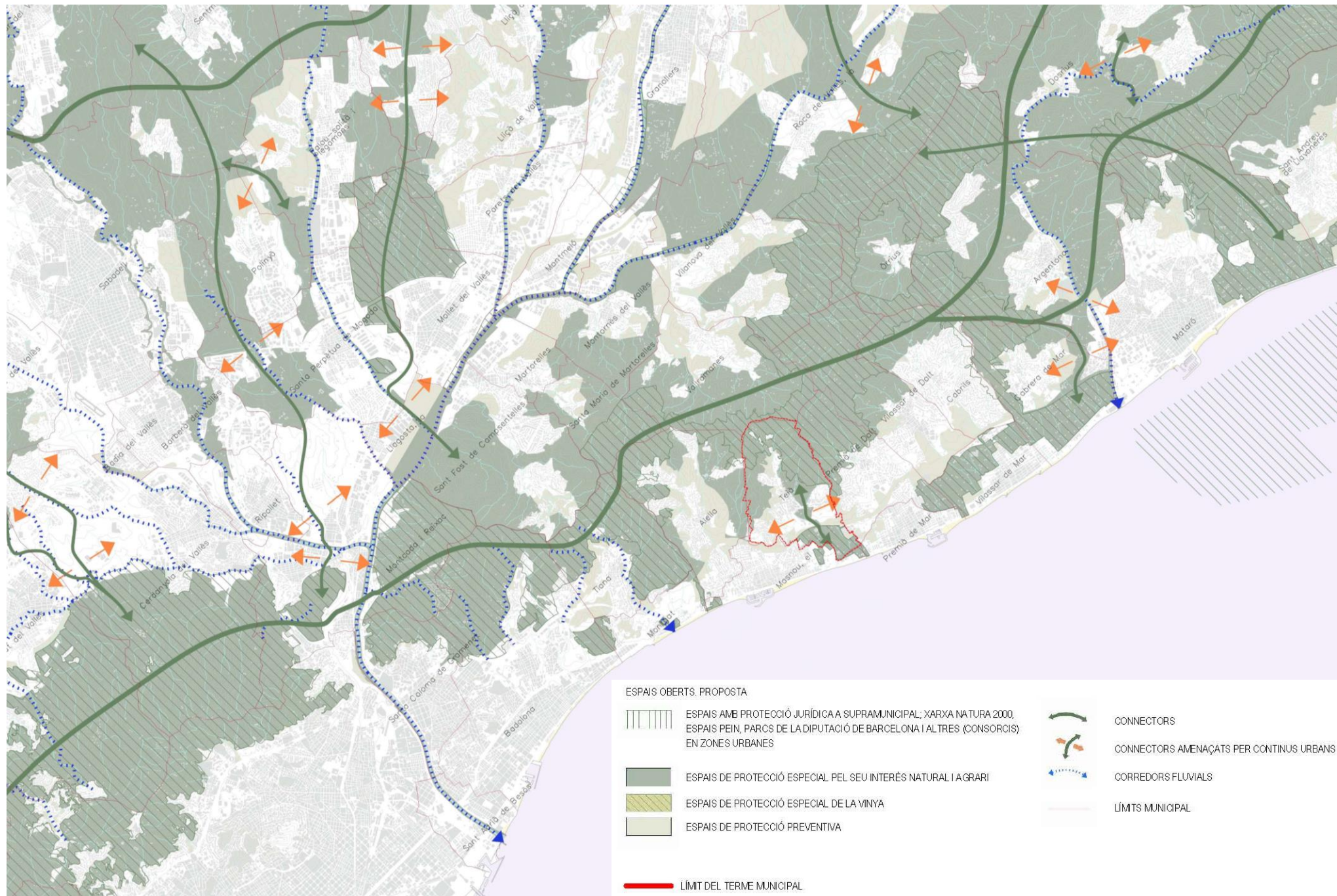
C3



CONNECTOR PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ (2010)



# INFORMACIÓ GENERAL TEIÀ- ESPAIS OBERTS



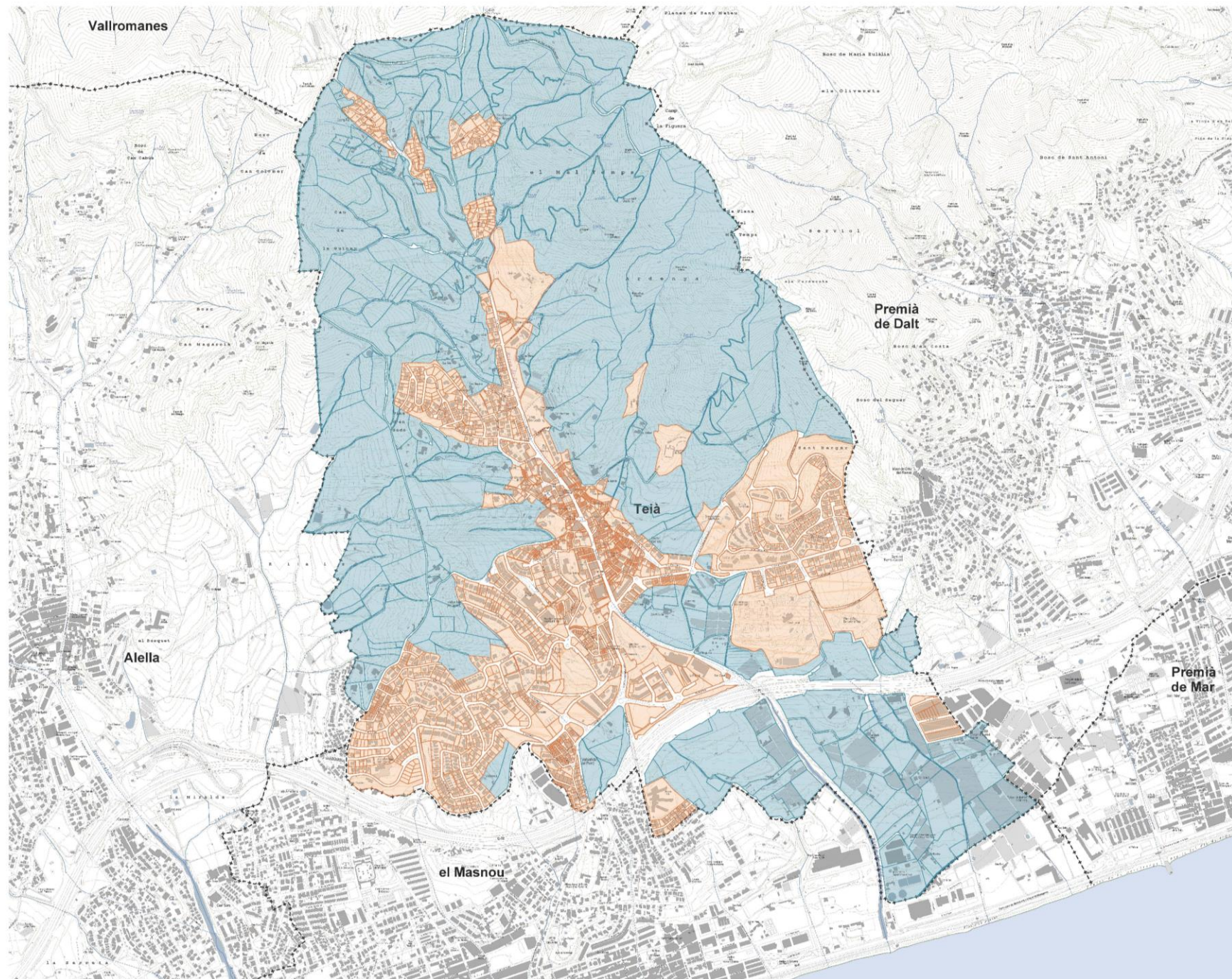
# 1. INFORMACIÓ GENERAL TEIÀ – PARCEL·LARI CADASTRAL

- + - + - Límit termes municipals

PARCEL·LARI CADASTRAL

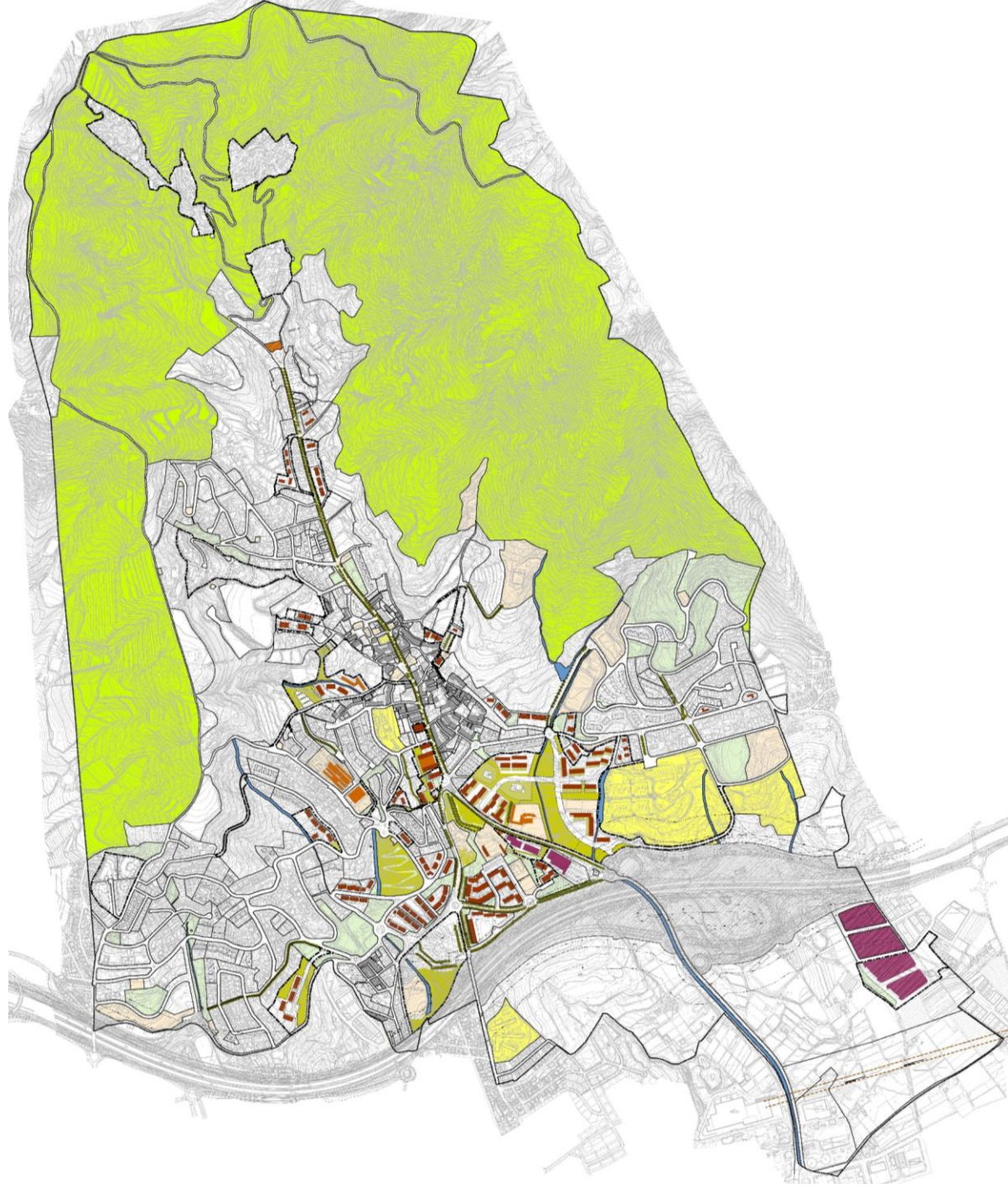
 Parcel·la urbana 30%

 Parcel·la rústica 70%





# INFORMACIÓ GENERAL TEIÀ-ORDENACIÓ



- 1958

- 1963

- 1990

- 2016

- 2023

- 2024

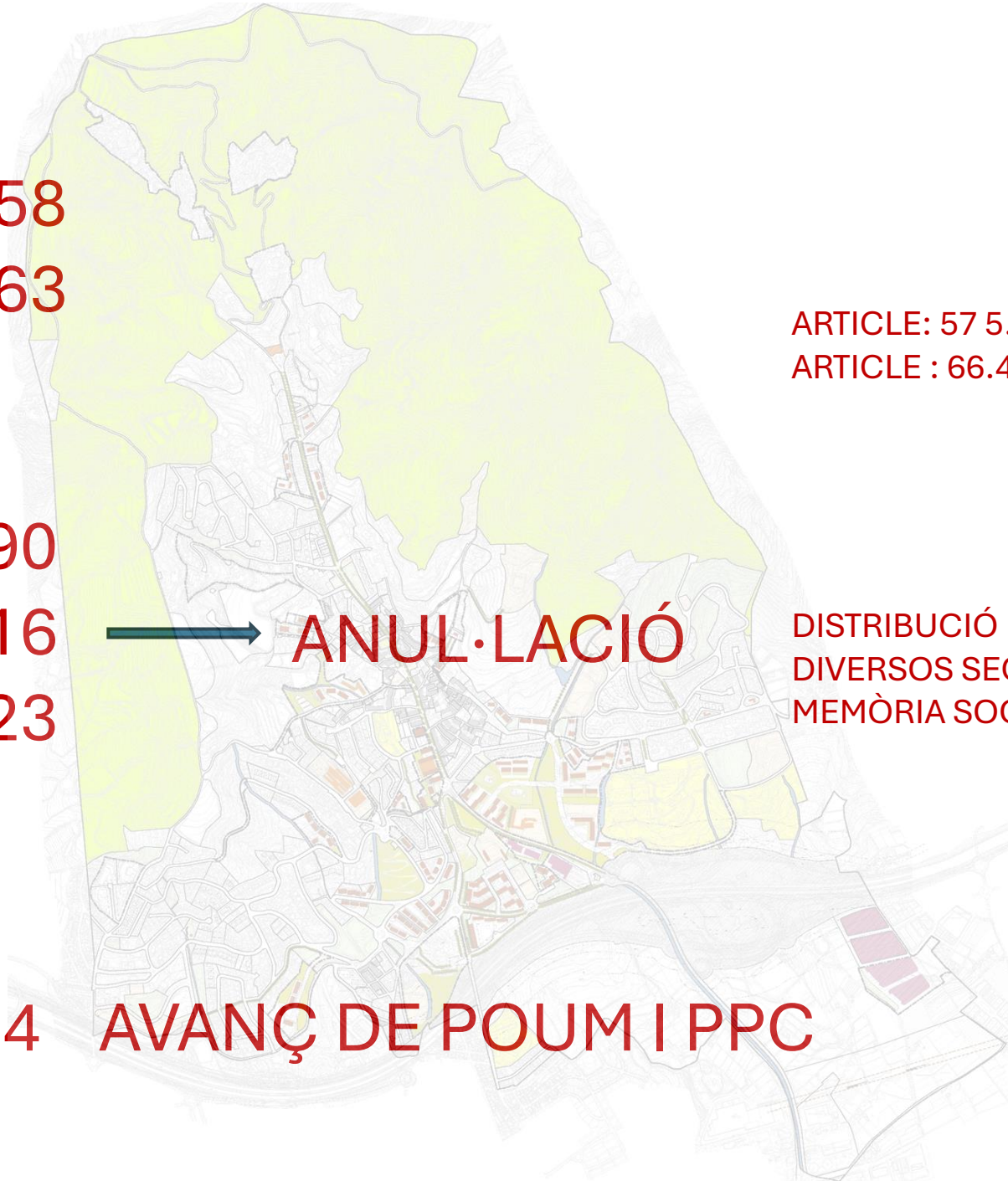
→ ANUL·LACIÓ

AVANÇ DE POUIM I PPC

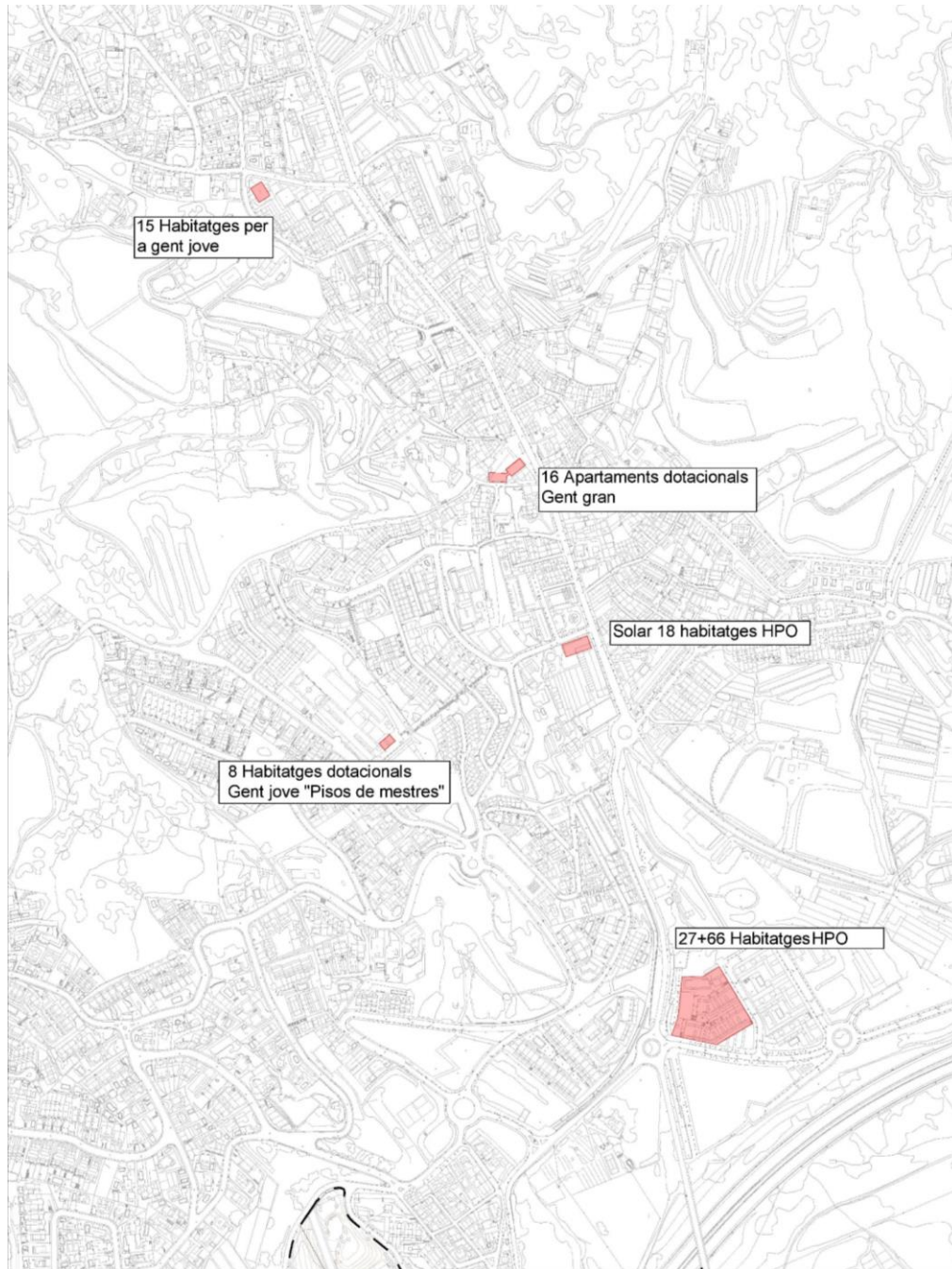
ARTICLE: 57 5.B (TRLUC)

ARTICLE : 66.4.B (DECRET 305/2006)

DISTRIBUCIÓ NO HOMOGÈNEA D' HPO EN ELS DIVERSOS SECTORS, SENSE ESPECIFICAR EN LA MEMÒRIA SOCIAL



### 3. HABITATGES EN SOLIDARITAT URBANA



- 15 HABITATGES GENT JOVE (2004)
- 16 HABITATGE DOTACIONALS GENT GRAN (2009)
- 8 HABITATGES DOTACIONALS GENT JOVE (“PISOS DE MESTRES”) (2024)
- 93 HABITATGES HPO (27 DE LLOGUER I 66 DE VENDA) (2010)

**TOTAL 132 HABITATGES**

- -PREVISIÓ DE 18 HABITATGES HPO NOVA CONSTRUCCIÓ



- 3. HABITATGES EN SOLIDARITAT URBANA



## 3. HABITATGES EN SOLIDARITAT URBANA

EXECUTATS				
NOM	N HABITATGES	ANY	N. HABITACIONS	S.ÚTIL HABITATGES
HABITATGES GENT JOVE	15	2004	1-2	40-56
HABITATGES DOTACIONALS GENT GRAN	16	2009	1	44-48
HABITATGES DOTACIONALS GENT JOVE (PISOS DE MESTRES)	8	2024	3	65
HABITATGES HPO	93	2010	2-3	50-78
<b>TOTAL</b>	<b>132</b>			

PREVISIÓ				
NOM	N HABITATGES	ANY	N. HABITACIONS	S.ÚTIL HABITATGES
HABITATGES HPO	18	2026	2	55-64

PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE  
(DECRET 408/2024)

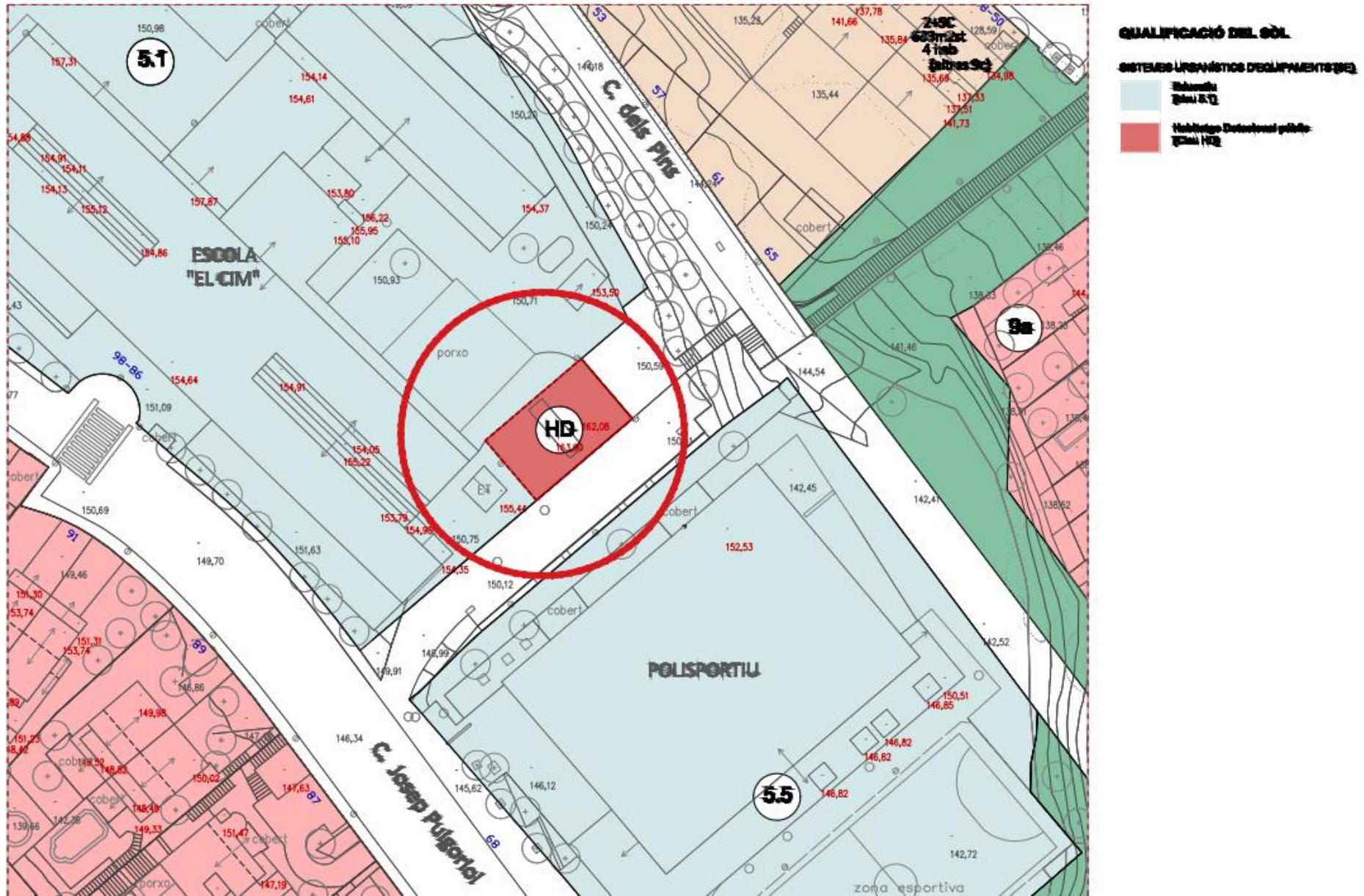
3. HABITATGES EN SOLIDARITAT URBANA

MUNICIPI	POBLACIÓ (2023)	NOMBRE LLARS (POBLACIÓ/2,6)	HPO (1979-2023)	% HPO
Tiana	9.220	3.546	291	8,21
Teià	6.682	2.570	124	4,82
Cabrera de Mar	4.948	1.903	68	3,57
Vilassar de Mar	21.039	8.091	287	3,55
Premià de Dalt	10.528	4.049	110	2,72
Vilassar de Dalt	9.254	3.559	91	2,56
Alella	10.110	3.888	98	2,52
Masnou, el	24.176	9.298	119	1,28
Cabrils	7.803	3.001	24	0,80
Premià de Mar	28.702	11.039	23	0,21
<b>TOTAL</b>	<b>132.462</b>	<b>50.944</b>	<b>1.235</b>	<b>2,42</b>

EN VIGOR (25/10/2024)

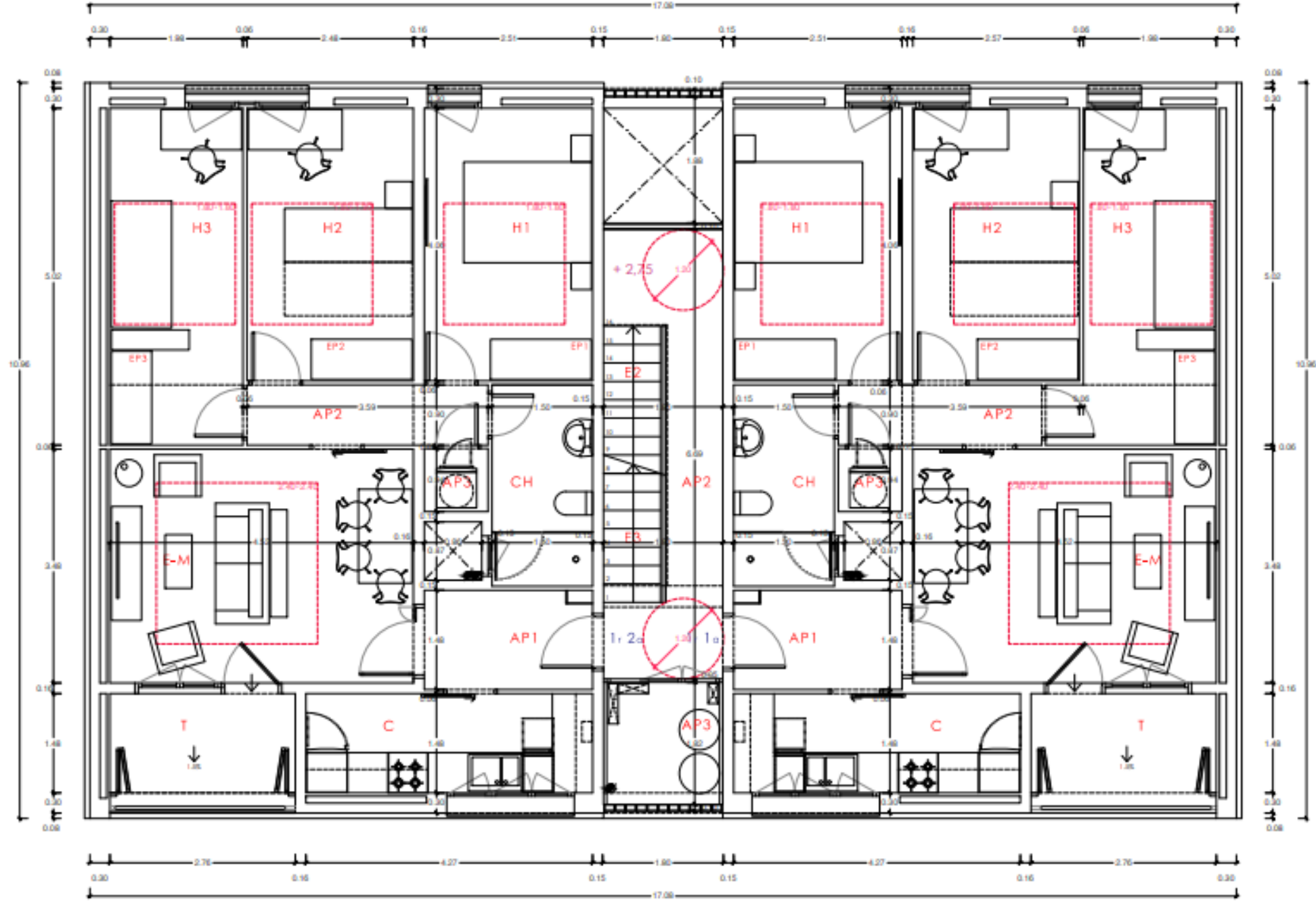
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA APLICACIÓ RESERVES NOVES (45 DIES HÀBILS) 03/01/2025

#### 4. REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ EN HABITATGES DOTACIONALS (HABITATGES DELS MESTRES)



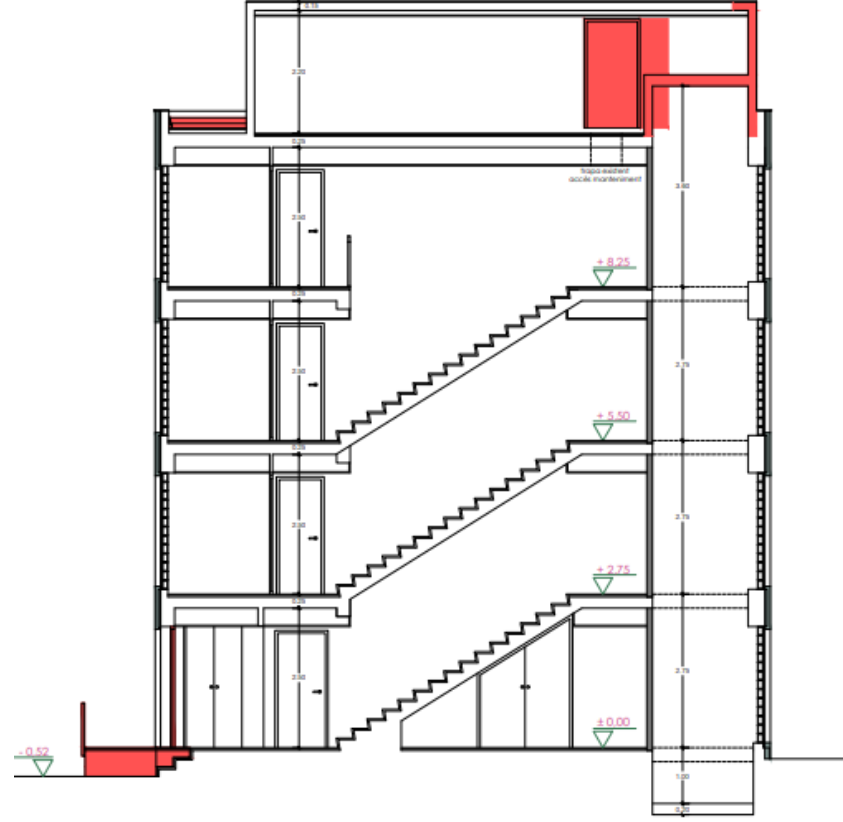
- DEPARTAMENT ENSENYAMENT  
DECRET 212 1994 SOBRE LA DESAFECCIÓ D'EDIFICIS PÚBLICS ESCOLARS DE TITULARITAT MUNICIPAL  
ART 5 CASES DE MESTRES.

#### 4. REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ EN HABITATGES DOTACIONALS (HABITATGES DELS MESTRES)





#### 4. REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ EN HABITATGES DOTACIONALS (HABITATGES DELS MESTRES)



4. REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ  
EN HABITATGES DOTACIONALS (HABITATGES DELS MESTRES)

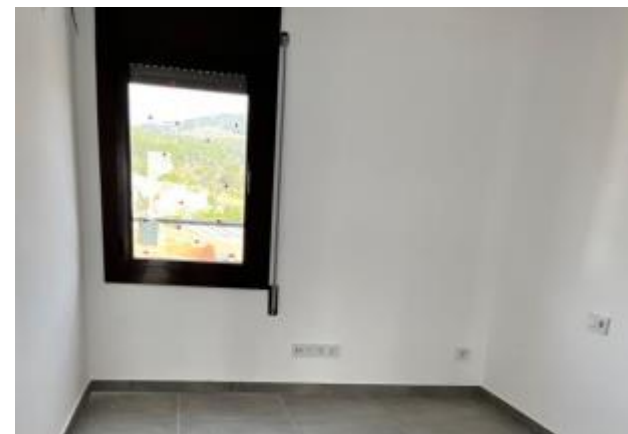


PRESSUPOST: 575.000€ (SUBVENCIÓ 480.000€)  
SUPERFÍCIE: 722M2  
REPERCUSIÓ: 800€/M2 (720 +IVA)

PRESSUPOST PLAQUES: 30.000€  
PRESSUPOST ASCENSOR: 30.000€

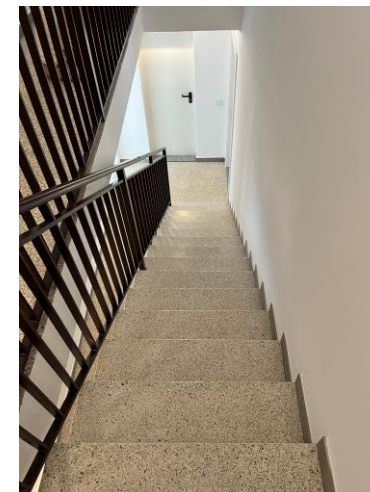
4. REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ EN HABITATGES DOTACIONALS (HABITATGES DELS MESTRES)

## FOTOGRAFIES ESTAT ANTERIOR I OBRA ACABADA



4. REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ EN HABITATGES DOTACIONALS (HABITATGES DELS MESTRES)

## FOTOGRAFIES ESTAT ANTERIOR I OBRA ACABADA





El 7/10/2024 es va posar en marxa la instal·lació de plaques solars de l'edifici dels mestres. La instal·lació funció en regim de compensació per tot l'edifici . La producció esta repartida entre tots els veïns i el serveis comuns a parts iguals. ( 9 subministraments)

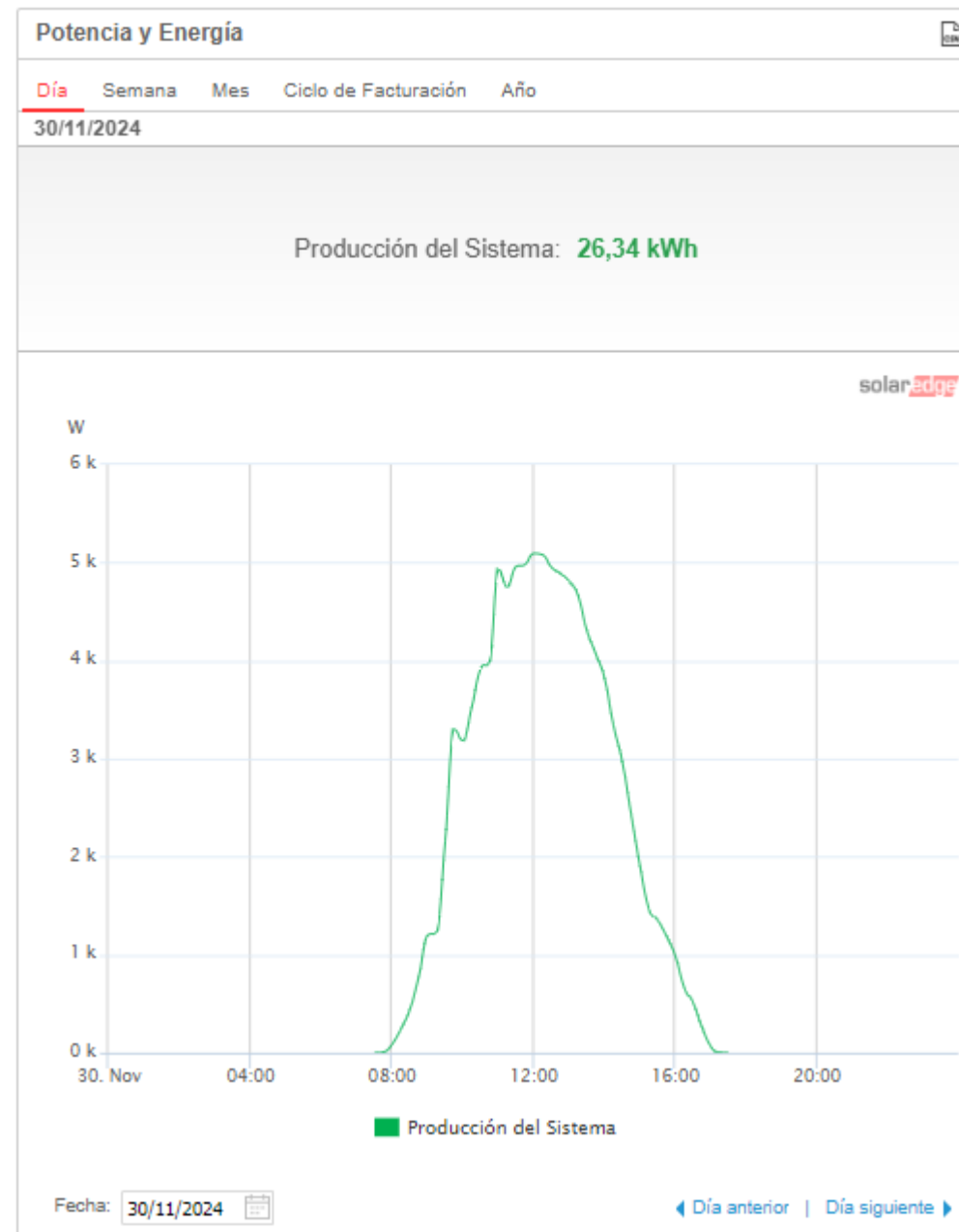
A partir que les comercialitzadores de cada veí activin el sistema de compensació solar els veïns començaran a rebre la compensació de la producció en la seva factura

La instal·lació esta formada per 27 plaques de 445 Wp i una potencia total de 12,015 kWp dissenyada per obtenir el màxim d'energia en règim d'autoconsum.

La producció d'ahir dilluns va ser de 28,72 kWh i la instal·lació esta dissenyada per optimitzar l'autoconsum

# 4. REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ EN HABITATGES DOTACIONALS (HABITATGES DELS MESTRES)

Potencia actual	Energía hoy	Energía este mes	Energía Total
2,82 kW	12,56 kWh	30,99 kWh	1,22 MWh



# 4. REHABILITACIÓ D'EQUIPAMENT MUNICIPAL I TRANSFORMACIÓ EN HABITATGES DOTACIONALS (HABITATGES DELS MESTRES)

## RESUM DE LA TEVA FACTURA

Energia Activa (El preu inclou el descompte acordat)	20,38 €
Potència	19,70 €
Compensació excedents	-1,57 €
Subtotal	38,51 €
Import IEE	1,97 €
Lloguer d' Equip	0,83 €
Base IVA	41,31 €
Import IVA	4,13 €
<b>Total Factura</b>	<b>45,44 €</b>

## EVOLUCIÓ DE CONSUM (kWh)

Període	Lectura Anterior (kWh)	Lectura Actual (kWh)	Consum (kWh)	Reactiva (kVArh)	P.Demandada (kW)	P.Contractada (kW)
Període 1	26.872,96 R	26.907,44 R	34,48	0,00	0,00	6,00
Període 2	1.227,51 R	1.265,12 R	37,61	0,00	0,00	
Període 3	2.097,05 R	2.153,78 R	56,73	0,00	0,00	6,00
Total Activa			128,82			
Total Reactiva	0,00 R	0,00 R		0,00		

R: Lectura Real E: Lectura Estimada

### ENERGIA EXCEDENTÀRIA

Excedents 29,10 kWh x -0,053952 €/kWh -1,57 €  
 (\*) Segons el que estableix el Real Decreto 244/2019, publicat el 5 d'abril de 2019. En cas cas, el valor econòmic de l'energia horària excedentària podrà ser superior al valor econòmic de l'energia horària consumida de la xarxa en el període de facturació.

Import utilitzat en aquesta factura del saldo disponible en la Bateria Virtual  
**0,00 €**

Total acumulat en la Bateria Virtual per a bonificar en futures factures  
**0,00 €** **0,00 €**

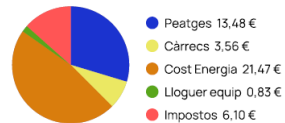
### DETALL DE LA TEVA FACTURA

Energia Activa (El preu inclou el descompte acordat)	20,38 €
P1	34,48x0,212934€/kWh
P2	37,61x0,149208€/kWh
P3	56,73x0,130962€/kWh
Potència	19,70 €
P1	6,00x2,635704€/kW mes x1,00
P3	6,00x0,648013€/kW mes x1,00
Compensació excedents	-1,57 €
Subtotal	38,51 €
Import IEE	5,11269632 % s/ (38,51) = 1,97 €
Lloguer d' Equip	0,83 €
Base IVA	41,31 €
Import IVA	10,00 % s/ (41,31) = 4,13 €
<b>Total Factura</b>	<b>45,44 €</b>

### DESTÍ DE L'IMPORT DE LA TEVA FACTURA D'ELECTRICITAT

Posem a la teva disposició el desglossament dels conceptes que conformen la teva factura.

**FACTURA ELECTRICITAT: 45,44 €**



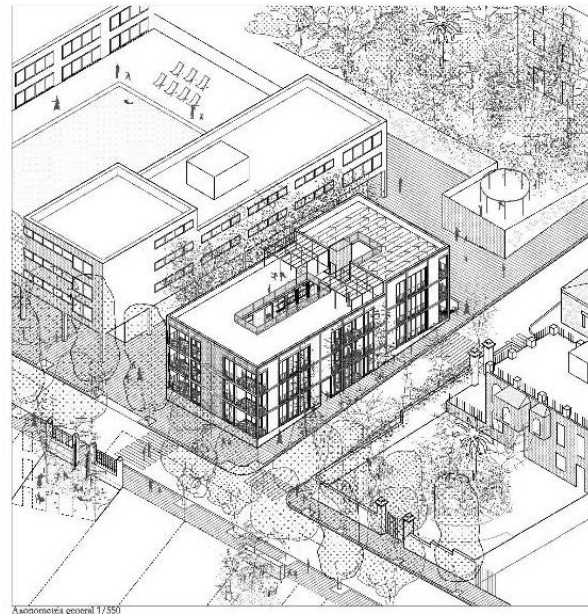
### DESGLOSSAMENT DE CÀRRECS

Recore: 0,03 € Déficit: 2,53 € Sobrecost generació territoris no peninsulars: 0,98 € Altres: 0,02 €

<https://monitoringpublic.solaredge.com/solaredge-web/p/site/public?name=Edifici del Mestres#/dashboard>

- 5. CONSTRUCCIÓ DE 18 HABITATGES H.P.O.

EXP 2020





5. CONSTRUCCIÓ DE 18 HABITATGES H.P.O.

GUILLERMO GALLEGO (INCASOL)



## Concurs de selecció d'equips

Redacció del projecte i direcció de les obres de construcció de 18 habitatges HPO de lloguer assequible al carrer de Josep Puigoriol cantonada amb el passeig de la Riera de l'àmbit "PMU7. Fàbrica de Puigoriol" de Teià



### Ubicació

Carrer Josep Puigoriol cantonada Passeig de la Riera  
Àmbit «PMU7. Fàbrica de Puigoriol» de Teià (Maresme)

### Pressupost honoraris de licitació

108.631,25 € sense IVA

Avantprojecte, projecte bàsic,  
projecte executiu i direcció d'obres

### Presentació de propostes

18 juliol de 2023

### Fases del concurs

Fase 1 de selecció: 43 propostes

Fase 2 d'adjudicació: 5 propostes

### Criteris de qualitat arquitectònica

Sostenibilitat econòmica

Adequació de la proposta

Ordenació general de l'edifici

Tipologia d'habitatges

Estratègia energètica

Oferta econòmica

### Resolució de la convocatòria

Segons taules de puntuació de criteris quantificables

1 proposta guanyadora, 4 finalistes i 38 seleccionades

### Jurat del concurs

Reunit el 9 novembre de 2023 i format per:

Sílvia Álvarez Montesinos, designada a proposta del COAC

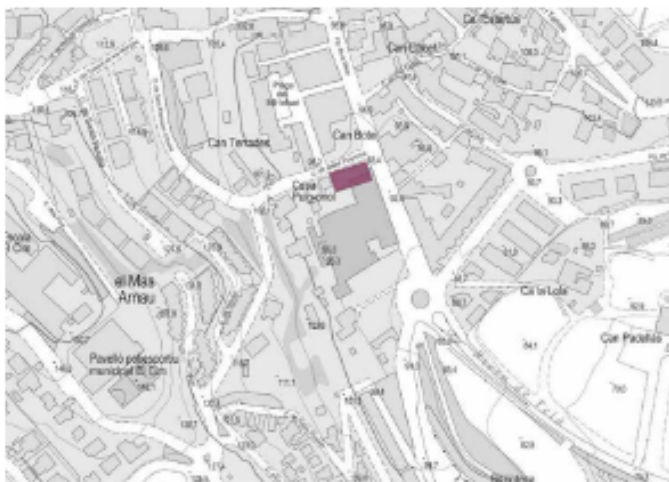
Ramon Valle Ortiz, designat a proposta del COAC

Pepa Pastor Peruga, designada a proposta de l'AHC

Josep Anton Novo Anguera, designat per l'Ajuntament de Teià

Cristina Alsius Agutí, designada a proposta de l'INCASÒL

Marta Estalella Cotillas, designada a proposta de l'INCASÒL



## Teià

### Carrer de Josep Puigoriol 18 habitatges i aparcament



La promoció consta d'una parcel·la dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana PMU7 de la Fàbrica de Puigoriol de Teià, aprovat el 10 de maig de 2010.

#### Superfície, edificabilitat i ocupació

Superfície parcel·la: 540,85 m<sup>2</sup>

Sostre màxim: 1.474,42 m<sup>2</sup>

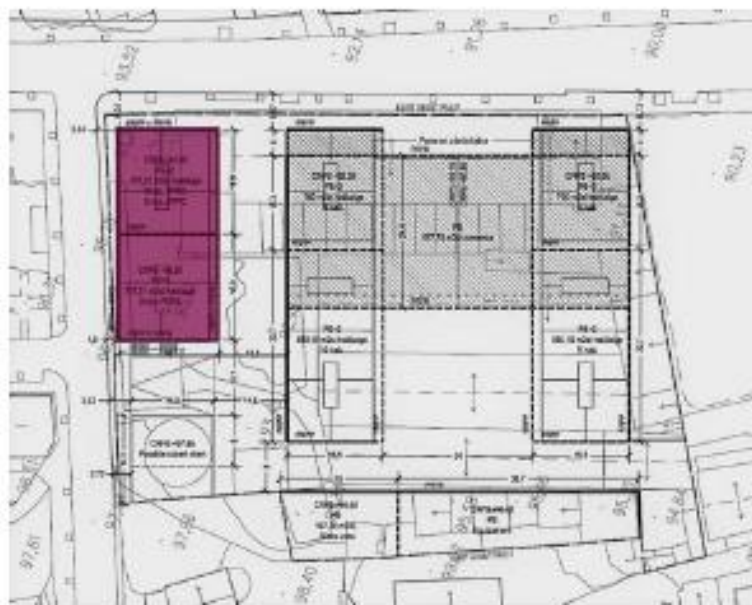
Ocupació màxima: 540,85 m<sup>2</sup>

Ocupació subsòl: 100% perímetre regulador

#### Programa

Construcció de 18 habitatges

Places d'aparcament: 0,5 places d'aparcament de cotxes per habitatge, 0,5 places d'aparcament de moto per habitatge i 2 places de bici per habitatge.



#### Alçada Reguladora Màxima (ARM)

3 plantes: planta baixa (PB) + 2 plantes pis (2PP): 9,00 m.

#### Tipologia d'habitatges

Habitatge plurifamiliar en règim d'habitatge de protecció (HPO).

Habitatges adaptats: 4% del nombre total d'habitatges.

Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de quatre persones (amb un mínim de 50% de la promoció). Habitatges amb dos dormitoris dobles, cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilada.

Habitatges de lloguer HPO per un programa funcional de cinc persones (amb un mínim de 50% de la promoció). Habitatges amb tres dormitoris, dos dobles i un senzill, cuina, bany complet, zona de rentat i zona d'estenedor permanentment ventilada.

# Proposta guanyadora

“El Jurat valora molt positivament la tipologia d’habitatge on el pati-galeria funciona com a vertebrador que articula i qualifica els espais. Alhora, la imatge general de l’edifici, així com la contenció de la solució de façana, que afavoreix la sostenibilitat econòmica del conjunt de la proposta.”

Acta del jurat

## Una casa mediterrània Roger Such Sanmartin



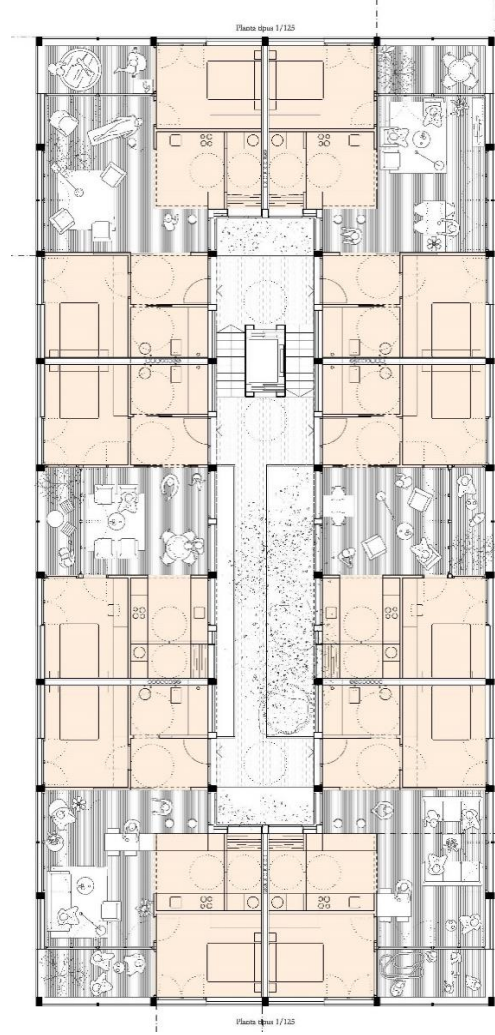
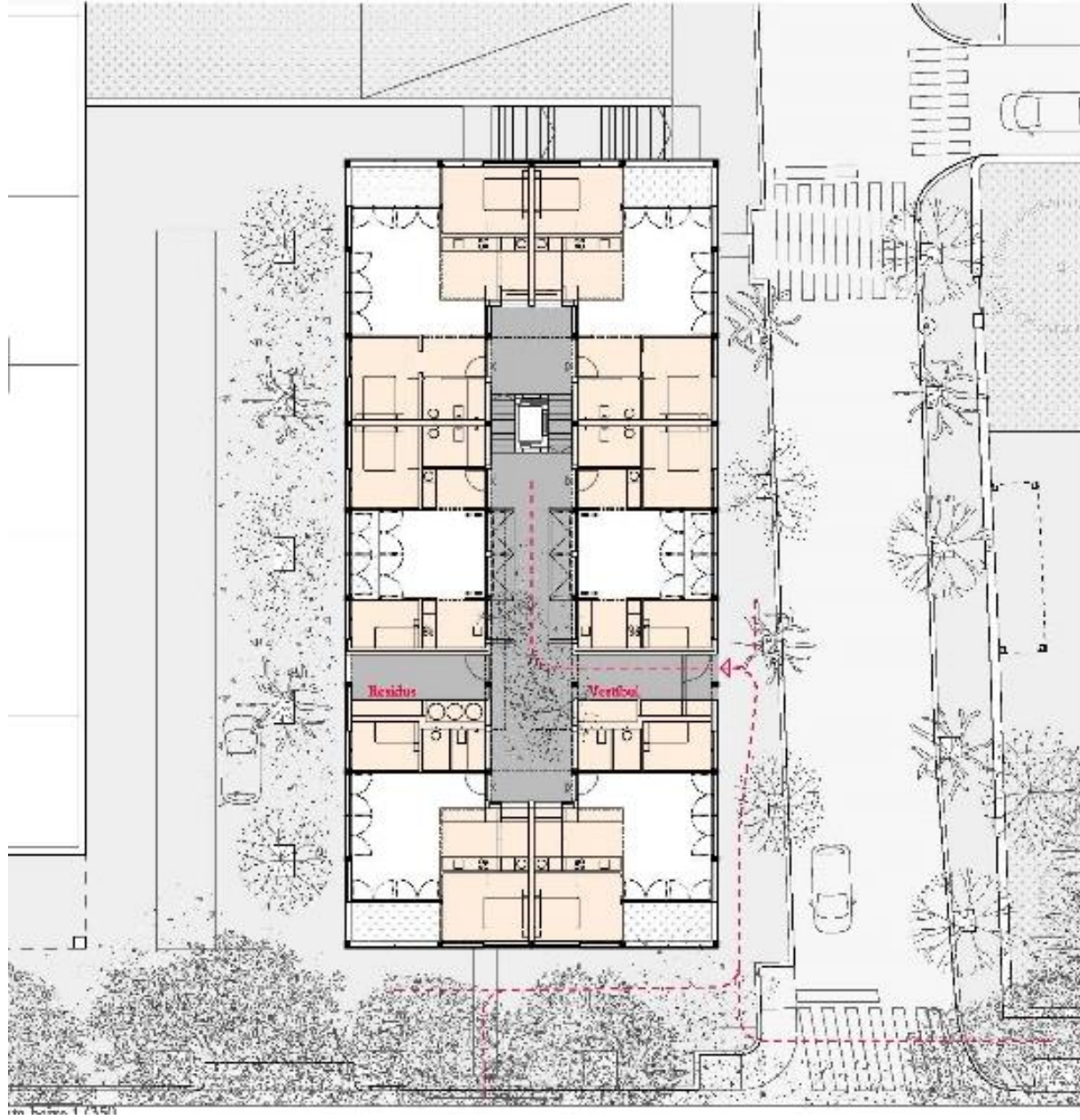
Acta del jurat

*S’aprecia especialment la resolució de la tipologia dels habitatges on destaca la desjerarquització de les peces des del punt de vista de la perspectiva de gènere i des de la seva versatilitat, així com la resolució òptima del cicle de la roba.*

*Respecte a l’ordenació general de l’edifici, es considera adequada la solució compacta, que a les cantonades de l’edifici queda esmorteïda amb les cantonades obertes. Al mateix temps, la solució de l’edifici amb un pati central possibilita que tots els habitatges siguin passants amb doble ventilació i es potencien els sistemes bioclimàtics passius. La solució amb pati central comunitari també promou la inclusivitat i la socialització entre els usuaris de l’edifici.*

*El jurat també destaca la coherència en relació a la resolució de la planta soterrani i la racionalització econòmica de la proposta pel que fa referència al sistema constructiu proposat i l’eficiència energètica i mediambiental.*

## 5. CONSTRUCCIÓ DE 18 HABITATGES H.P.O.



- 6. CELLER ROMÀ I CENTRE ENOTURÍSTIC I ARQUEOLÒGIC DE VALLMORA



El Centre Enoturístic i Arqueològic de Vallmora és un equipament cultural situat a Teià gestionat per la Mancomunitat de Serveis d'Alella, El Masnou i Teià a través d'una concessió administrativa. El complex engloba un jaciment arqueològic d'època romana i un edifici adjacent que compta amb un espai per a la recepció de visitants, un petit centre d'interpretació amb projecció audiovisual i una sala polivalent per realitzar tota mena d'activitats i tallers per a grups.

La missió del Centre Enoturístic i Arqueològic de Vallmora consisteix a vincular el discurs històric amb la cultura vitivinícola del territori actual de la DO Alella, en coordinació amb altres organismes, equipaments i agents privats, com ara cellers, viticultors i el món de la restauració, entre d'altres.

Descobert per Lluís Galera el 1966, el jaciment arqueològic va ser obert al públic el 2009 amb el finançament del FEDER, el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i la Diputació de Barcelona, i el patrocini d'Acesa Abertis, Caixa Laietana i Alella Vinícola.

El celler romà de Vallmora va ser un centre de producció vitivinícola de la Laietània romana amb activitat documentada entre els segles I aC i V dC.

Vint-i-dos segles després, l'equipament permet entendre com era el conreu, la producció i la comercialització del vi laietà a l'època romana. El jaciment inclou una vinya testimonial i una vinya experimental, i conté les dues úniques reconstruccions del país de premses de vi tal com eren fa 2000 anys.

A més, s'hi conserven vestigis de les sales de premsat (torcularia), dels dipòsits de most (laci) i de tines de ceràmica semisoterrades (dolia defossa) per a la fermentació i l'envelliment del vi. A més, entre les diverses troballes, es conserva el signaculum de plom amb el nom del responsable del celler al segle II dC: "Epictec, esclau de Luci Pedani Clement".

