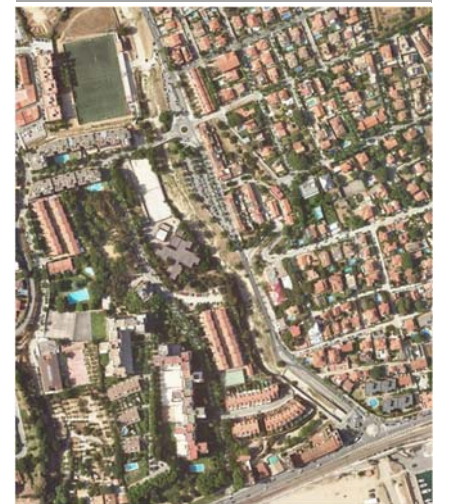


#



AJUNTAMENT DEL MASNOU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA



EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT
JORDI I CASA DEL MARQUÈS

Aprovació Inicial

Novembre 2022



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Equip redactor:

OUA Gestió del Territori i Urbanisme
Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Núria Noguer Pujadas, arquitecta

Susana Guillermo Escriche, arquitecta

Col·laboradors:

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

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi Viabilitat econòmica i financera, Sostenibilitat econòmica

VIA, Economia i Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

CONTINGUT

El document de MP del PGOU en l'àmbit del carrer Sant Jordi i Casa del Marquès, té el contingut següent:

INDEX

1.#MEMÒRIA D'INFORMACIÓ.....	1#
1.1# MARC TERRITORIAL	3#
1.1.1# Àmbit territorial. El Masnou i el Maresme.....	3#
1.1.2# Població	3#
1.1.3# Habitatges i llars	4#
1.1.4# Medi físic	4#
1.1.5# Medi natural.....	4#
1.2# CARACTERÍSTIQUES DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ	5#
1.2.1# Situació i àmbit de la modificació	5#
1.2.2# Morfologia urbana de l'entorn dels sub-àmbits de la modificació.....	6#
1.2.3# Topografia, estat actual i usos.....	6#
1.2.4# Situació respecte les infraestructures i els serveis.....	8#
1.2.5# Estructura de la propietat	8#
1.3# INFORMACIÓ URBANÍSTICA	9#
1.3.1# Antecedents urbanístics.....	9#
1.3.2# Planejament territorial i sectorial. Planejament d'àmbit superior.....	10#
1.3.3# Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós	10#
1.3.4# Pla especial urbanístic d'assignació d'usos a l'equipament Casa del Marquès.....	10#
1.3.5# Quadre resum del planejament vigent en l'àmbit de la MP PGOU.....	10#
1.4# ANÀLISI DEL PLANEJAMENT VIGENT EN ELS SUB-ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ.....	11#
2.#MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....	13#
2.1# INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	15#
2.2# JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	15#
2.2.1# Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació	15#
2.2.2# Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació.....	15#
2.3# CRITERIS I OBJECTIUS.....	15#
2.4# DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ DETALLADA	16#
2.4.1# Estructura general de l'ordenació	16#
2.4.2# Classificació, qualificació, aprofitament, ordenació de l'edificació i cessions proposades	16#
2.5# QUADRE RESUM I COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	19#
2.6# JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE	20#
2.6.1# Adequació de l'ordenació a les directrius de rang superior	20#
2.6.2# Justificació del compliment del TRLU	20#
2.6.3# Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent.....	20#

2.6.4# Justificació del % de cessió d'aprofitament.....	21#
2.6.5# Justificació de reserva de sistemes d'espais lliures.....	22#
2.6.6# Justificació del manteniment i funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.....	22#
A.# Manteniment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes de la present modificació del PGOU del Masnou (valoració quantitativa).....	22#
B.# Manteniment de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures de la present modificació del PGOU del Masnou (valoració qualitativa).....	22#
2.6.7# Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme incluisi així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica	22#
2.6.8# Àmbit no subjecte a servitud aeronàutica.....	23#
2.7# PARTICIPACIÓ CIUTADANA	25#
2.7.1# Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document.	25#
2.7.2# Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial	25#
3.#NORMATIVA.....	27#
article 1.# Àmbit de la Modificació Puntual.....	29#
article 2.# Objecte de la Modificació Puntual	29#
article 3.# Marc legal.....	29#
article 4.# Contingut de la Modificació Puntual.....	29#
article 5.# Interpretació de les normes urbanístiques.....	29#
article 6.# Vigència	29#
article 7.# Modificació de les determinacions gràfiques.....	29#
article 8.# Ajustos i precisió de límits.....	30#
article 9.# Classificació i qualificació del sòl.....	31#
article 10.# Identificació de sistemes i zones.....	31#
article 11.# Iniciativa	32#
article 12.# Divisió poligonal.....	32#
article 13.# Sistema d'actuació.....	32#
article 14.# Desenvolupament i execució del Pla	32#
article 15.# Cessions obligatòries.....	32#
article 16.# Projectes d'urbanització	32#
article 17.# Projectes de reparcel·lació.....	32#
article 18.# Terminis per a l'execució de l'obra d'urbanització.....	32#
article 19.# Edificació simultània a les obres d'urbanització.....	32#
article 20.# Llicències.....	33#
article 21.# Definició de conceptes.....	33#
article 22.# Identificació dels sistemes.....	33#
article 23.# Titularitat i afectació del sòl	33#
article 24.# Sistema Viari. Xarxa viària bàsica - Clau 1c	33#

article 25.# Sistema d'Espais Lliures. Clau 4	33#
article 26.# Sistema d'equipaments. Clau 5.....	33#
article 27.# Definició i zonificació	34#
article 28.# Zona subjecta a volumetria definida (Clau 11c/11hp).....	34#
4.#GESTIÓ I PLA D'ETAPES.....	35#
4.1# SISTEMA D'ACTUACIÓ	37#
4.2# DIVISIÓ POLIGONAL.....	37#
4.3# PLA D'ETAPES.....	37#
4.4# DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	37#
5.#PLÀNOLS.....	39#
1.#ANNEXES	41#

ANNEXES

- ANNEX 1.- ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA
- ANNEX 2 – INFORME AMBIENTAL
- ANNEX 3 – ESTUDI D' AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- ANNEX 4 – MEMÒRIA SOCIAL

1.1 MARC TERRITORIAL

1.1.1 Àmbit territorial. El Masnou i el Maresme

La present modificació de planejament abasta un àmbit, compost de dos subàmbits ubicats a l'oest del municipi del **Masnou**.

El Masnou, a la comarca del Maresme, engloba una superfície de 3,39km² i limita al nord amb Teià i Alella, al sud amb el Mar Mediterrani, a l'est amb Premià de Mar i a l'oest amb Montgat.

El municipi compta amb dues parades de tren, el Masnou i Ocata i amb un port que actualment és un important punt d'oci nocturn d'escala comarcal. El terme municipal és creuat per la carretera N-II que travessa paral·lela a la línia de costa, així com per la C-32, que circula per la seva zona nord. A part d'aquestes dues vies principals, també destaquen dues carreteres que comuniquen el municipi amb pobles de l'interior de la comarca: la primera és la BV-5002 direcció Granollers i la segona és la B-5026 en direcció Teià.



Imatge 1. Emmarcament territorial

RESUM DADES D'INTERÉS DEL MASNOU

- Població (2020 - Idescat): **23.848 habitants**
- Superfície: **3,39 km²**
- Densitat de població: **7.034,8 habitants / km²**
- Altitud: **27 metres**
- Comarca: **Maresme**
- Província: **Barcelona**

El municipi del Masnou s'emplaça al sud-oest de la comarca del Maresme. La comarca del **Maresme** està ubicada a la costa catalana, al nord de Barcelona. És una de les set comarques més petites de Catalunya però la quarta més poblada. Té una superfície de 398,50 km² i 459.625 habitants, per tant, una densitat de 1.153,38 hab./km².

El Maresme comprèn 30 municipis i s'estén a través d'una franja de territori estreta i allargada entre el mar Mediterrani i la Serralada Litoral.

La seva capital és Mataró, que té una extensió de 22,53 km² i 129.120 habitants, és a dir, el 28,09% del total de la comarca. Premià de Mar és el segon municipi més poblat del Maresme.

Geogràficament, el Maresme és una comarca uniforme, amb pics i valls amb alternança compassada. Les seves muntanyes són majoritàriament recents i generalment de granit, suaus però amb suficient alçada com per contenir els vents gèlids del nord a l'hivern.

La comarca queda dividida per la Riera de Caldes d'Estrac, que marca el tarannà dels dos territoris que integren la comarca: el Baix Maresme i l'Alt Maresme. Té també nombroses rieres, rials i torrents per tots els pobles de la comarca, que en algun moment de la seva història han ocasionat fortes rierades.

El Maresme ha estat històricament un territori d'agricultura de secà, fonamentalment de cultiu de vinya, cereals i olivera. Durant els segles XVII i XVIII es van introduir alguns arbres fruiters i algunes lleguminoses que diversificaren els cultius, així com també d'alguns productes procedents d'Amèrica. La seva costa i la seva proximitat amb Barcelona han portat al Maresme a esdevenir una comarca eminentment turística. Malgrat això, cal destacar que durant molts anys ha estat i encara continua sent un important pol industrial amb presència d'indústries del sector tèxtil, químic i metal·lúrgic.

1.1.2 Població

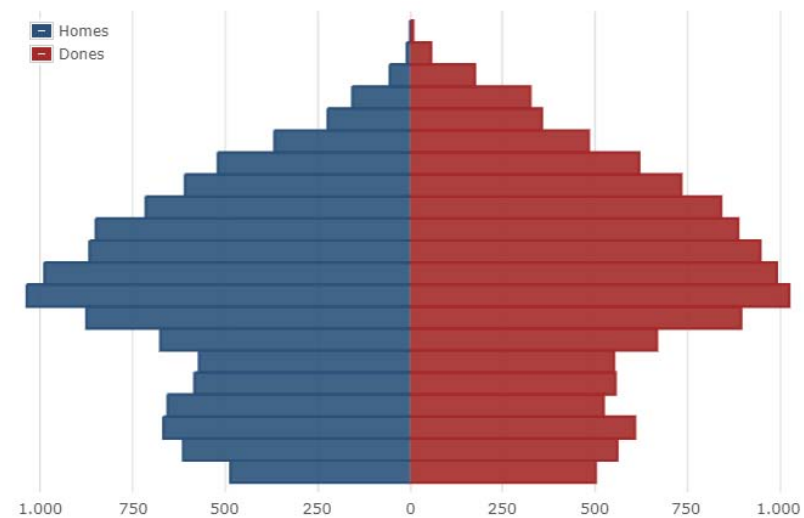
El creixement demogràfic del Masnou ha experimentat dues etapes clares de creixement: la primera va produir-se principalment entre els anys 2003 i 2010. A partir d'aquest any, la població es va mantenir estable durant 5 anys aproximadament. La segona etapa de creixement va començar l'any 2015, i actualment encara es manté de manera continua, tot i que el darrer any amb menor intensitat.



Imatge 2: Padró municipal d'habitants El Masnou 1998-2021. Font: Idescat

Pel que fa a l'estructura de la població, aquesta és semblant a la que presenta la comarca o Catalunya; amb una tendència a dibuixar l'estructura característica d'aquest tipus de gràfics, degut a la baixa natalitat i a l'elevada població d'entre 35 i 59 anys.

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



Imatge 3: Població per sexe i edat quinquennal. El Masnou 2021. Font: Idescat

1.1.3 Habitatges i llars

Segons dades de l'Idescat de l'any 2011 (última actualització), el municipi del Masnou compta amb un total de 10.366 habitatges familiars, el 85,25% dels quals són habitatges principals, mentre que el 8,75% són habitatges secundaris.

Dels 8.837 habitatges familiars principals del municipi, el règim de tinença majoritari és de propietat, amb un 69,48% (6.140 habitatges).

TIPOLOGIA D'HABITATGES (Idescat 2011)		
Principals	8.837	85,25%
Secundàries	908	8,75%
Buides	621	6,00%
TOTAL	10.366	100%

RÈGIM DE TINENÇA (Idescat 2011)		
De propietat	6.140	69,48%
De lloguer	2.158	30,52%
TOTAL	8.837	100%

1.1.4 Medi físic

Relleu

La Serralada Litoral ressegueix el límit del Maresme, amb una llargada de 50 km i una amplada que oscil·la entre els 5 i els 15 km. La comarca pertany geològicament a les restes de l'antic massís catalanobalear que acabà creant la Serralada Litoral i el sòl està format majoritàriament per granits. La descomposició granítica i d'altres materials convertits

en sauló forma un relleu sinuós que ressegueix la costa i que conjuga suaus turons amb la plana litoral més propera al mar. L'erosió dels massissos ha originat les llargues platges de la costa i les lleres de les rieres torrencials, curtes en el seu recorregut però d'elevat pendent. Concretament el municipi de Premià de Mar és un territori suaument inclinat des del peu de la serralada fins al mar amb un pendent màxim del 5,4% en sentit perpendicular a la costa.

El municipi de Premià de Mar compta amb 2,5 km de litoral, al llarg dels quals s'hi troben 5 platges: la platja de Llevant, la de Bellamar, la platja del Pla de l'Ós, la platja de la Descàrrega i la platja de Ponent. Les platges estan formades majoritàriament per sorres i algunes roques granítiques i representen la transició entre el medi marí i el continental.

Geologia

Tal i com s'ha comentat anteriorment, els sòls predominants a la comarca del Maresme són granits i granodiorites, ja que l'efecte erosiu va fer desaparèixer gran part dels materials paleozoics originaris. En plana al·luvial i deltàica (fortament antropitzada) s'hi acumulen sediments que han permès un sòl productiu adequat pels conreus. I finalment la franja de la costa està formada majoritàriament per sòls sedimentaris de sorres, graves i llims que limiten amb el medi marí.

Clima

El clima del Maresme és mediterrani de tipus litoral central, influenciat per la presència propera del mar i la seva morfologia. La precipitació mitjana anual oscil·la entre els 550 mm i els 800 mm, assolint-se els valors més alts al nord i a l'àrea del Montnegre i els més baixos als pobles costaners del sud de la comarca. Les estacions més plujoses són la tardor i la primavera i les més seques l'estiu i l'hivern. Pel que fa a la temperatura, els hiverns són moderats, amb mitjanes de 8 °C a 10 °C. Durant els estius la temperatura oscil·la entre els 22 °C i els 23 °C de mitjana, significat una amplitud tèrmica anual moderada. Els vents predominants tenen component nord-oest (mestral) amb brises suaus (teralls diürns i marinades nocturnes), degut a la proximitat del mar i les pertorbacions atmosfèriques.

Xarxa hidrogràfica

Pel que fa a rius i rieres, cal destacar que al Maresme només la Tordera porta aigua durant tot l'any. La resta d'elements naturals són rieres que tallen perpendicularment la comarca i que únicament s'omplen durant les fortes pluges de la tardor i la primavera. Aquestes rieres són uns dels elements diferenciadors de la comarca. Les rieres del Maresme es caracteritzen pels forts desnivells i recorreguts curts, el règim de pluges intermitent, la urbanització i impermeabilització del sòl, les actuacions sobre les lleres i marges i l'ús urbà de les parts seques i sorrenques.

Degut a les característiques permeables del substrat geològic, gran part de l'aigua discorre de forma subterrània formant aqüífers. L'aqüífer del Baix Maresme ocupa tota l'extensió del municipi de Premià de Mar i és un element que cal protegir i posar en valor. Tot i això dins del terme no s'hi troba cap aqüífer protegit ni cap zona humida catalogada.

A Premià de Mar hi trobem com a torrent principal la riera que pren el seu nom, alhora que d'altres cursos d'aigua, com el torrent de Ca l'Amell o el torrent del Castell, que s'han anat canalitzant a mesura que la trama urbana es desenvolupava.

1.1.5 Medi natural

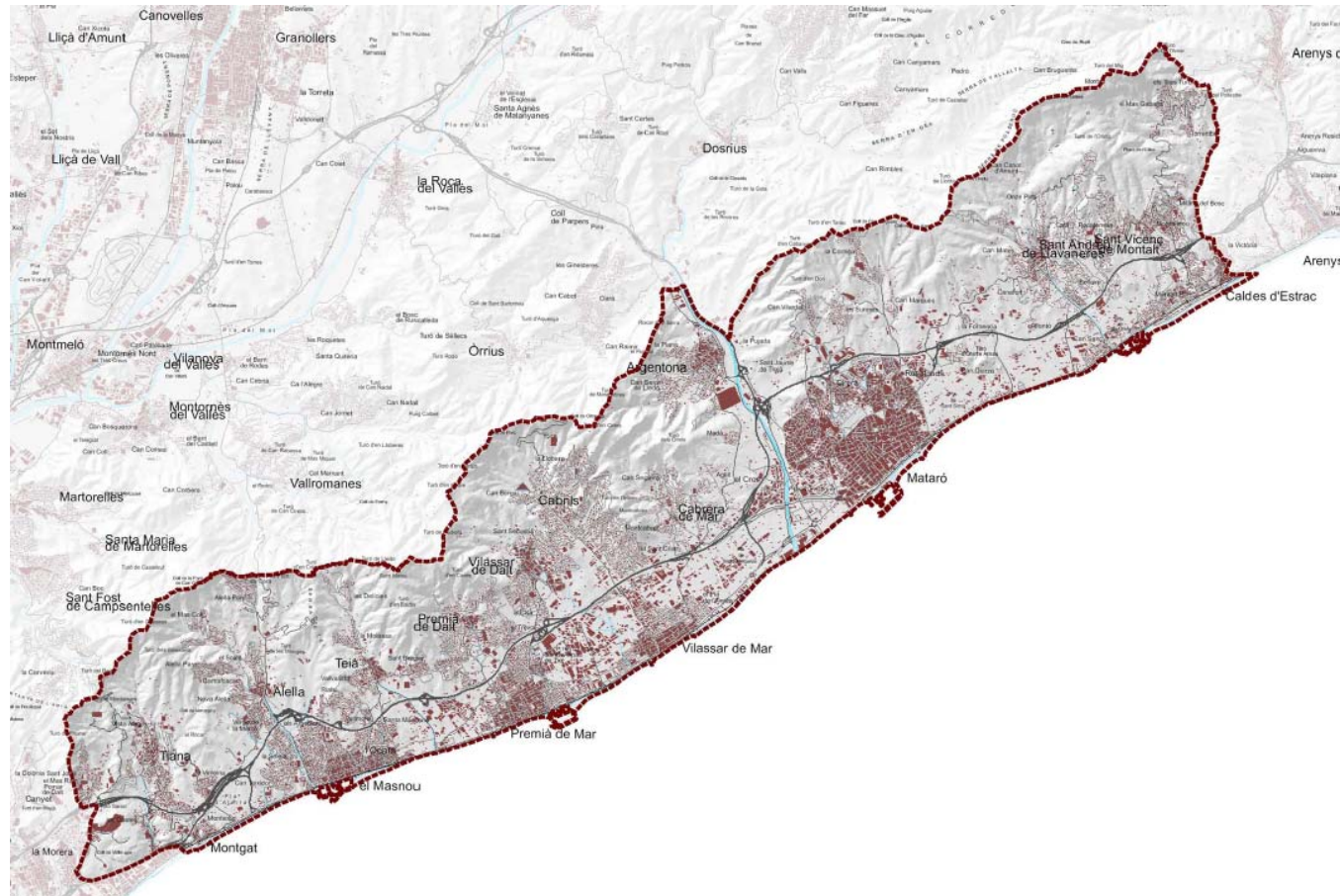
Premià de Mar és un dels municipis que formen part de la unitat del paisatge del Baix Maresme. Els principals trets distintius d'aquesta zona són:

- Relleu més o menys planer de l'andana litoral i suaument ondulat del piedemont o samontà de la serra de Marina, limitat pels relleus més abruptes de la serralada litoral, tot ell de caràcter saulonós, més o menys cohesionat.
- Predomini dels teixits urbans i infraestructures de comunicació en detriment dels espais forestals, bàsicament pinedes de pi pinyer i brolles, i de l'agrícola, en bona part abandonat.
- Dualitat de la xarxa hidrogràfica i de comunicacions, que es palesa amb la circulació preferent pel fons de les rieres (canalitzades o no) i l'existència de carrers-rieres descoberts dins la trama urbana dels nuclis, que sovint estructuraven els propis nuclis.
- A la façana litoral perviuen encara conreus d'horta, en bona part sota hivernacles, així com de flor ornamental, conreu també característic d'aquest àmbit.

- Façana litoral ocupada pel traçat de la línia de tren Barcelona-Mataró-Maçanet, per la N-II i per diversos ports esportius, que dificulten l'accés i la relació entre els nuclis i les platges, amb greus problemes d'erosió degut als espigons dels ports esportius i a l'escullera que protegeix el traçat ferroviari.

- Ric patrimoni històric i arquitectònic vinculat als assentaments ibèrics, romans i medieval, tant en els nuclis com en els espais agrícoles i forestals.

- Ric patrimoni arquitectònic modern, del s.XIX, vinculat amb les torres o cases paladianes dels "indians" i amb les cases de poble amb patis interiors propis dels nuclis costaners.



Imatge 4: Mapa de la unitat de paisatge del Baix Maresme en el seu context territorial. Font: Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona.

Vegetació

Gairebé la meitat del territori de la comarca del Maresme és bosc. La vegetació que hi predomina són les pinedes de pi pinyoner a solell i els alzinars a obac, a més de suredes. A les zones del Montnegre la varietat d'espècies és més elevada i s'hi poden trobar des de castanyedes fins a rouredes, avellaners, cirerers i trèmols. Val a dir, que aquest tipus de vegetació es dona a les àrees d'interior de comarca i és poc representativa en la franja litoral.

La vegetació de la ribera ha estat la més vulnerable a les transformacions urbanes i ha patit una forta degradació en els darrers anys, degut a la transformació del litoral. En les àrees millor conservades es poden trobar vernedes, avellanoses, omedes i gatelledes, mentre que a les zones més urbanes només hi ha canyissar.

Fauna

Les condicions geogràfiques del Maresme comporten la convivència de diverses categories de fauna. La degradació de la vegetació incideix en els tipus d'animals que es troben en els hàbitats ecològics. De forma genèrica es poden classificar de la següent manera:

- Fauna marina que habita el litoral: peixos, cefalòpodes, rèptils i ocells marins.

- Fauna marina que habita en els aiguamolls i basses: espècies d'invertebrats nedadors i aus.

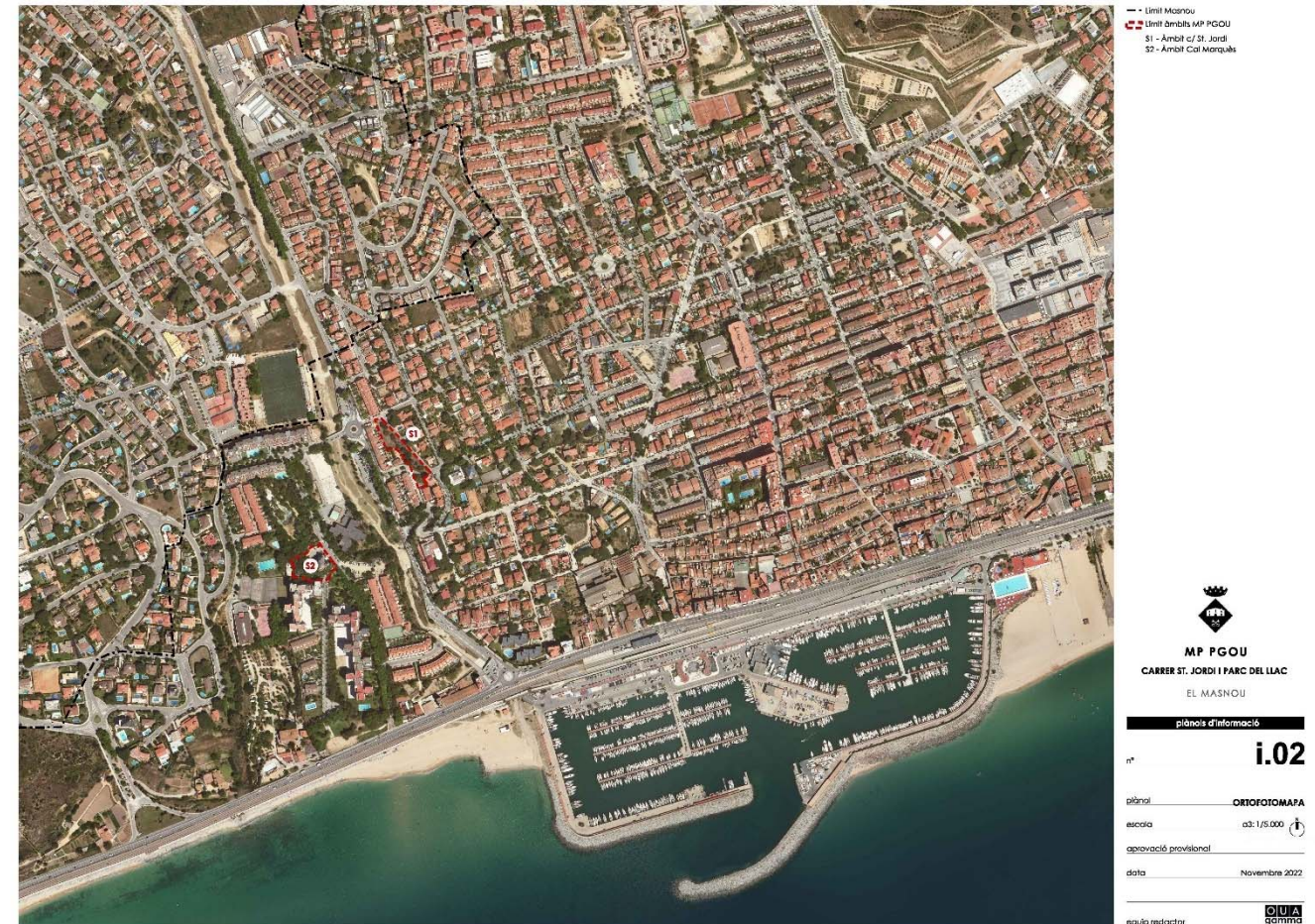
- Fauna mamífera que habita les poques superfícies boscoses: senglars, guineus, toixons, etc.

Igualment, la presència de camps de cultiu pot afavorir la població d'aus i d'alguns vertebrats, però bàsicament els animals que s'adapten a aquest entorn urbà.

1.2 CARACTERÍSTIQUES DELS ÀMBITS D'ACTUACIÓ

1.2.1 Situació i àmbit de la modificació

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



Imatge 5: Àmbit de la modificació puntual

a) Sub-àmbit S1 – Carrer Sant Jordi

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

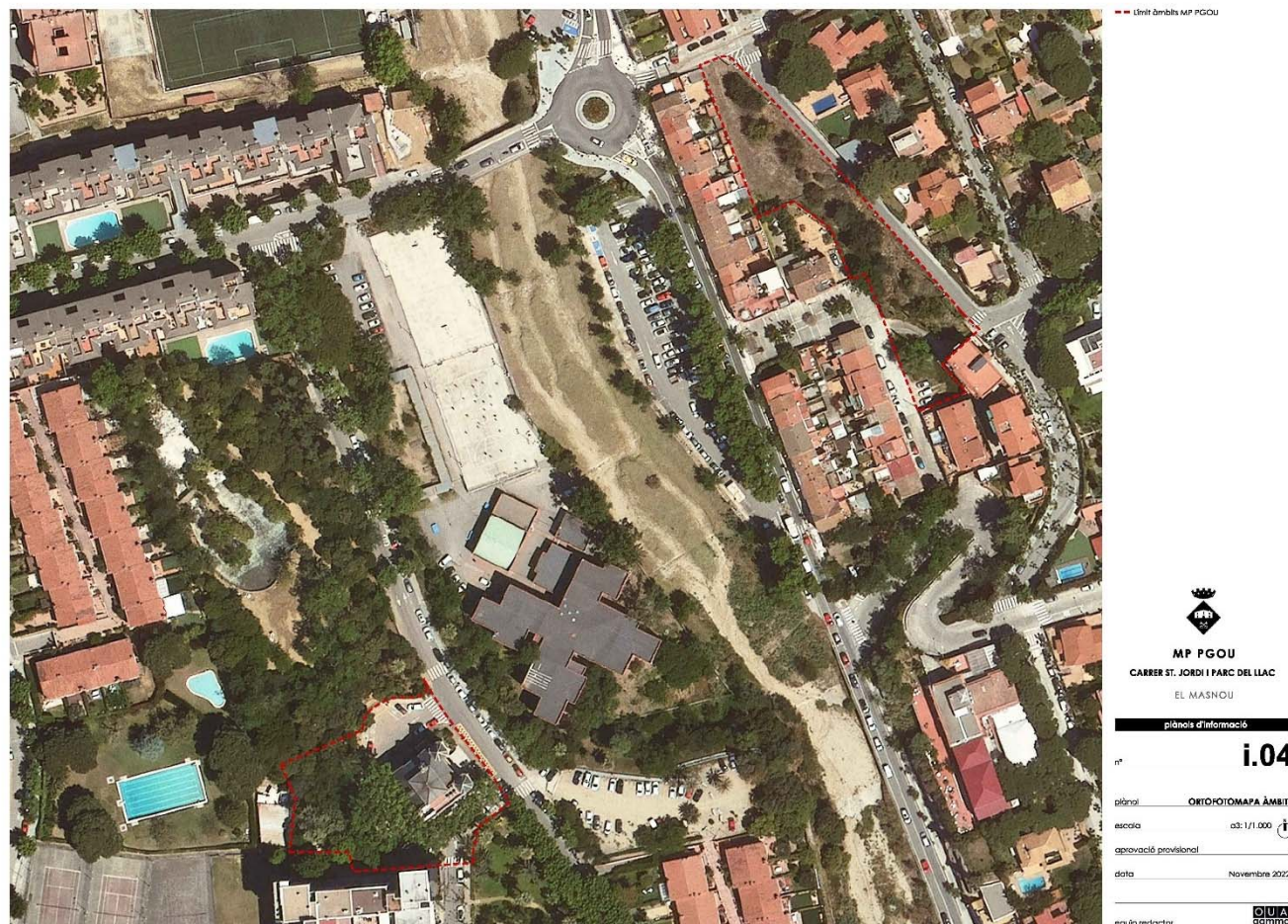
El sub-àmbit S1 té una superfície total de 2.364,00m² i actualment són terrenys que no contenen cap edificació.

b) Sub-àmbit S2 – Casa del Marquès

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

L'edificació "Cal Marquès del Masnou", és una edificació inclosa a l'inventari del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya. Cal tenir en compte que la present Modificació no altera amb condició ni paràmetre urbanístic de l'edificació catalogada.

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



Imatge 6: Àmbit de la modificació puntual: dreta sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi i esquerra sub-àmbit S2 Casa del Marquès

1.2.2 Morfologia urbana de l'entorn dels sub-àmbits de la modificació

a) Alçades de l'edificació

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



Imatge 7: Barri Bellresguard - Can Teixidó



Imatge 8: Barri 11 de Setembre-Estació Masnou

Pel que fa a la zona 11 de Setembre-Estació Masnou, que és limítrof amb el barri Centre i on es troba el sub-àmbit S1 Sant Jordi de la present modificació, les alçades de les edificacions existents són, en major percentatge, de pb+1 mentre que el barri del Bellresguard - Can Teixidó, on es troba el sub-àmbit S2 Casa del Marquès, presenta una morfologia urbana pel que fa a alçades de l'edificació força variada, on destaca la presència de la urbanització del Bellresguard, amb edificacions plurifamiliars d'alçada pb+7 i àtic, combinada amb d'altres de pb+2 i fins i tot unifamiliars en filera i aïllades.

b) Densitat

La densitat mitja del municipi del Masnou és de 7.034,8km² (70,34hab/Ha). Analitzant la població del municipi per hectàrea, s'observa una mitja d'entre 1 i 50 habitants per hectàrea. Les parts més denses corresponen als barris Centre, Ocata i Masnou Alt - Els Ametllers.

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

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

c) Edificabilitat

Les edificabilitats brutes per hectàrea més elevades al municipi del Masnou, es troben a la zona Centre i al barri d'Ocata, amb valors que oscil·len entre 1 i 3 m²st/m²sòl.

Al barri del Bellresguard, s'observa una edificabilitat similar, entre els 2,00 i els 2,30m²st/m²sòl, mentre que a l'altre banda de la riera d'Alella, les edificabilitats brutes es situen entre els 0,30 i els 0,50 m²st/m²sòl.

1.2.3 Topografia, estat actual i usos

Els dos sub-àmbits de la present modificació de PGOU són àmbit urbans.

El sub-àmbit S1 Sant Jordi, presenta una topografia de pendent apreciable, salvant un desnivell entre els carrers Alfons XIII i Sant Jordi, de fins a 14 metres, des de la cota +18.53m al carrer Alfons XIII fins a la cota +32.77m, al carrer Sant Jordi. En sentit longitudinal, el pendent al carrer Sant Jordi, que voreja el sector per la vessant est, és d'un 10-11%, aproximadament.

El sub-àmbit S2 Casa del Marquès, manté una topografia uniforme entorn la cota +26.00.

a) Sub-àmbit S1 - Carrer Sant Jordi

Actualment en aquest sub-àmbit no hi ha cap edificació. Els terrenys són ocupats per vegetació salvatge.

El carrer Sant Jordi, que voreja l'àmbit per la vessant oest, es troba parcialment urbanitzat, amb enllumenat públic i amb calçada i vorera única al costat oest, mentre que a est no hi ha vorera però sí una tanca de delimitació amb els terrenys no edificats destinats a parc que alhora actua d'element de protecció davant el salt topogràfic. El sí de l'àmbit respon als darreres de les edificacions, en pb+1, a les quals s'hi accedeix des del carrer d'Amadeu I.



Imatge 9: Vista de les edificacions des del carrer Amadeo I



Imatge 10: Vista dels darreres de les edificacions des del carrer Múrcia



Imatge 11: Vista del carrer Sant Jordi

b) Sub-àmbit S2 – Casa del Marquès

El sub-àmbit 2, correspon als terrenys que envolten l'anomenada Casa del Marquès, inclosa a l'inventari del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

El sí de l'àmbit es referit a la vialitat en anella que connecta el Passeig del Bellresguard i l'entrada sud al Parc del Llac i nord al conjunt residencial del Bellresguard, a més del parc infantil confrontant al Parc del Llac.

En aquest reduït espai, un sobre excés de vialitat i aparcament, desmereix, fracciona i aïlla l'element patrimonial del seu entorn més immediat.

A manera informativa, les dades bàsiques considerades en la fitxa de l'inventari del Patrimoni de la Casa del Marquès, són:

Número de fitxa: 08118 - 99

Àmbit: Patrimoni immoble

Tipologia: Edifici

Estil / època: Contemporani / Neoclàssic

Segle: XX

Any: 1902

Autor de l'element: Salvador Viñals i Sabaté

Estat de conservació: Bo

Protecció: BCIL (PGOM 1992 i Llei 9/93 del Patrimoni)

Ús actual: Social

Titularitat: Pública

Titular: Ajuntament del Masnou (Passeig Prat de la Riba, 1)

Autor de la fitxa: Jordi Montlló Bolart



Imatge 12: Casa del Marquès del Masnou (Font: Mapa de Patrimoni Cultural Diba)

La descripció que fa l'inventari de Patrimoni d'aquesta edificació és la següent:

Edifici aïllat als quatre vents, de planta quadrangular que consta de semisoterrani, planta baixa i dos pisos segons el tram. A la façana de llevant hi ha l'entrada principal precedida d'una escalinata amb barana de balustrada acabades amb dos pilars que sustenten sengles fanals. Les obertures, sobretot de la façana principal, són arquejades i es completen amb pilastres, balustrades i arcs de mig punt. Destaquen les dues grans torres octogonals que flanquegen la façana principal, coronades amb coberta piramidal de pissarra.

El parament és estucat de color vermellós en relleu imitant maons vistos, combinat amb trams llisos de color beige entorn les obertures i en el tram de la planta baixa.

Actualment l'envolten vials, però abans havia estat envoltat de jardins. L'actual seu del Club Esportiu Masnou era la casa dels masovers.

Des del punt vista històric, fou construïda a partir de l'any 1902 i va pertànyer a Romà Fabra i Puig (Barcelona, 1875 - Donostia, 1948). Pertanyia a una il·lustre nissaga de polítics i industrials catalans lligats a les històriques filatures Fabra i Coats i al mecenatge de l'Observatori Fabra del Tibidabo. La relació amb el Masnou és extensa. En agraïment pels generosos donatius atorgats a la vila, l'any 1921 el consistori el va nomenar fill adoptiu del poble, i l'any següent el rei Alfons XIII li va concedir el títol de marquès del Masnou arran del patrocini d'un pavelló hospitalari per a la Casa Benèfica. L'industrial també va subvencionar la Societat Cooperativa de Cases Barates La Masnouense. Les cases encara es conserven al carrer Amadeu I.

Pel que fa al Parc del Llac, es tracta d'un jardí d'uns 6.400 m² amb elements compostius propis del neoclàssic afrancesat de finals del segle XIX. Destaca el llac central o estany amb una illa al mig a la qual s'accedeix per un pont.



Imatge 13: Vista de l'accés sud al Parc del Llac



Imatge 14: Vista de l'accés nord al conjunt del Bellresguard



Imatge 15: Parc infantil del Bellresguard

1.2.4 Situació respecte les infraestructures i els serveis

Accés rodar. Tal i com s'ha esmentat anteriorment, els dos sub-àmbits inclosos a la present modificació es troben ubicats a la zona oest del municipi. Aquest emplaçament els hi confereix la connexió amb la N-II que travessa el Masnou paral·lela a la línia de costa, tant des del carrer Amadeu I (connexió sub-àmbit S1 Sant Jordi) com des del passeig del Bellresguard (connexió sub-àmbit S2 Casa del Marquès).

Accés de vianants. Els accessos de vianants als sub-àmbits són els mateixos que els rodats.

Transport públic. La proximitat dels dos sub-àmbits a la línia de costa fa que també tinguin relativament pròxima la línia de tren que circula paral·lela a la mateixa. Des de la parada dels FGC del Masnou fins els sub-àmbits hi ha una distància aproximada de 800m.

El Masnou disposa també de diverses línies d'autobusos que abasteixen a tots els barris del municipi. L'autobús C19 té parades que cobreixen els dos sub-àmbits a més de diverses línies que connecten el Masnou amb els municipis del voltant, com són les línies 690, 646, 849, e19, 644, 648 o el bus nocturn N-81.

Xarxes de subministrament i evacuació. Els sub-àmbits objecte d'estudi compten amb tots els serveis urbanístics bàsics definits per l'article 27 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant LUC): accés rodar, escomesa d'aigua, evacuació d'aigües i xarxa elèctrica de baixa tensió.

1.2.5 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat dels dos sub-àmbits de la present modificació es recull en el següent quadre:

Subàmbit S1 Carrer Sant Jordi		
PARCEL·LA	REF. CADASTRAL	SUP. TOPOGRÀFIC
1	22240002DF4922S	391,06 m ² s
2	2224003DF4922S	506,78 m ² s
3	2224004DF49SS2	214,08 m ² s
4	2224005DF4922S	237,14 m²s
5	2224006DF4922S	300,58 m²s
6	2224007DF4922S	492,20 m ² s

Subàmbit S2 Casa del Marquès

PARCEL·LA	REF. CADASTRAL	SUP. TOPOGRÀFIC
1	2022001DF4922S	798,95 m ² s
2	2022010DF4922S	399,65 m ² s
3		1.165,40 m ² s

Pel que fa al sub-àmbit S1 Sant Jordi, val a dir que l'Ajuntament és propietari patrimonial de sòl, i pel que fa al sub-àmbit S2 Casa del Marquès, el sòl de propietat municipal aportat, respon al cedit arrel del desenvolupament urbanístic del conjunt del Bellresguard (Pla Parcial any 1969), segons el fragment del plànol adjunt:



Imatge 16: Fragment del plànol de cessions de la urbanització del Bellresguard



Imatge 17: Estructura de la propietat sub-àmbit S1 i S2

Cal fer constar de manera explícita que, el sub-àmbit 2 Casa del Marquès, forma part de la present modificació als únics efectes de càrregues externes d'urbanització (vialitat i zones verdes), motiu pel qual la parcel·la Casa del Marquès (referència cadastral 2022001DF4922S0001QZ), no s'inclourà en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació corresponent a l'àmbit.

1.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.3.1 Antecedents urbanístics

El Govern de Catalunya aprova el 16 de març de 1995 el **Pla Territorial General de Catalunya**, que defineix els àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, els sistemes de proposta com a àmbits d'aplicació de les estratègies territorials i l'assoliment del model d'assentaments, així com també les estratègies i directrius que emmarquen els futurs plans territorials parcials i sectorials, entre altres.

El 20 d'abril de l'any 2010, el Govern de Catalunya aprova el **Pla Territorial Metropolità de Barcelona** que comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Garraf, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental; amb una superfície total de 3.236 km² repartits en 164 municipis.

A nivell municipal, el planejament vigent als àmbits objecte de la present modificació és el **Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (text refós)**, aprovat definitivament el 18 de maig de 2011.

Cal esmentar que l'any 2016 es va aprovar inicialment el Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic del Masnou, però no va tenir continuïtat a nivell de tramitació.

1.3.2 Planejament territorial i sectorial. Planejament d'àmbit superior.

Són dues les figures d'ordenació i planejament territorial que afecten al municipi del Masnou.

- Plans territorials Generals – Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)
- Plans territorial Parcial – Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)

El PTGC és el document marc de referència per la planificació a Catalunya assegurant l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans territorials Parcial, els Plans Sectorials i els Plans Directores. D'aquests, el de major importància jeràrquica en l'àrea de Barcelona és el PTMB.

El PTMB, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i publicat en el DOGC el 12 de maig de 2010 s'estructura al voltant de tres eixos diferenciats: el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema de les infraestructures de comunicació. El Pla abasta un territori extens establint criteris i objectius per àmbits funcionals.

En relació al sistema d'espais oberts el PTMB inclou aquells sistemes protegits històricament, com són Collserola i el Delta del Llobregat, que els amplia i els connecta a fi de garantir, tant com sigui possible, una àrea no urbanitzada amb funció de sistema.

També garanteix la protecció de les àrees del Garraf i l'Ordal, juntament amb la Vall Baixa del Llobregat, Collserola i la Serra de Marina, on tots ells formen un espai continu que recorre la serra litoral i allà on la urbanització presenta discontinuïtat, arriba fins al mar.

En relació al sistema d'assentaments i al tractar-se d'un àmbit tan ocupat, el PTMB no planteja noves operacions d'extensió urbana de grans dimensions respecte a la ocupació de nou sòl que actualment no estigui qualificat com a sòl urbanitzable. Contràriament sí reconeix noves oportunitats sobre àrees urbanes en transformació, una part de les quals pot tenir un caràcter estratègic per al conjunt de la regió metropolitana.

El relació a les infraestructures del transport, la major part de les actuacions corresponen a la xarxa ferroviària, ja que es troba menys desenvolupada que la viària i és més favorable a l'hora de servir a una àrea amb un alt nivell d'ocupació.

1.3.3 Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós

Número d'expedient: 1998 / 002918 / B

El Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (en endavant, PGOU), va ser aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 i publicat el 14 de maig de 2012 al DOGC 6127 i el 22 de maig de 2012 al DOGC 6133, en anul·lar-se l'acord d'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou de 2001 per sentència judicial.

No obstant això, l'ordenació prevista pels àmbits afectats per aquesta modificació del pla general era la mateixa en el Pla General de 2001 i en el del 2011 i fomenta l'ocupació del sòl urbà existent, omplint buits i basant-se en la renovació d'un potencial urbanístic sense densificar. Un dels objectius que planteja el pla és reconvertir els habitatges de segona residència en habitatges de primera, per tal de dinamitzar la ciutat i reforçar un procés d'integració de la població. En aquesta línia, es busca assegurar sòl per equipaments i espais lliures així com uns adequats itineraris d'interès local.

Els terrenys objecte de la present modificació no s'inclouen en cap sector de planejament.

Els paràmetres fixats pel PGOU per ambdós sub-àmbits, són

Sub-àmbit S1. Carrer Sant Jordi:

- Sistema viari. Xarxa viària secundària (clau 1c), regulat als articles 310 i següents del PGOU.
- Sistema d'espais lliures (clau 4), regulat als articles 347 i següents del PGOU.

Sub-àmbit S2. Casa del Marquès:

- Sistema viari. Xarxa viària secundària (clau 1c), regulat als articles 310 i següents del PGOU.

- Sistema d'espais lliures (clau 4), regulat als articles 347 i següents del PGOU.
- Sistema d'equipament (clau 5), regulat als articles 354 i següents del PGOU.
- Zona de volumetria definida. Subzona 11a (NE) procedent de Pla Parcial o d'Ordenació detallada, regulada als articles 379 i següents del PGOU.

A continuació es mostren els plànols del planejament vigent pels dos sub-àmbits de la present modificació.



Imatge 18: Planejament vigent. Qualificació sub-àmbits S1 i S2

1.3.4 Pla especial urbanístic d'assignació d'usos a l'equipament Casa del Marquès

Aquest planejament, aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 20 de setembre de 2012, atorgà l'àmbit del Pla Especial de la Casa del Marquès, la qualificació de Sistema d'equipament polivalent (clau 5h).

1.3.5 Quadre resum del planejament vigent en l'àmbit de la MP PGOU

QUADRE RESUM MPPGOU El Masnou			PGOU	
Àmbit CASA DEL MARQUÈS			2.589,00 m²s	100,00%
SISTEMES			1.741,00 m²s	67,25%
Sistema viari	SX2		1.229,00 m²s	47,47%
Sistema d'equipaments	5		457,00 m²s	17,65%
Sistema d'espais lliures públics	4		55,00 m²s	2,12%
ZONES			848,00 m²s	32,75%
Residencial: Volumetria definida	11a		848,00 m²s	32,75%
Àmbit SANT JORDI			2.364,00 m²s	100,00%
SISTEMES			2.364,00 m²s	100,00%
Sistema viari	SX2		182,00 m²s	7,70%
Sistema d'espais lliures públics	4		2.182,00 m²s	92,30%
ZONES			0,00 m²s	0,00%
Residencial: Volumetria definida	11a		0,00 m²s	
TOTAL			4.953,00 m²s	100,00%
SISTEMES			4.105,00 m²s	82,88%
Sistema viari	SX2		1.411,00 m²s	28,49%
Sistema d'equipaments	5		457,00 m²s	9,23%
Sistema d'espais lliures públics	4		2.237,00 m²s	45,16%
ZONES			848,00 m²s	17,12%
Residencial: Volumetria definida	11a		848,00 m²s	17,12%

L'ordenació i urbanització actual d'aquest sub-àmbit, és precària, amb un excés de vialitat (47,47% de l'àmbit) en detriment dels espais lliures (2,12% de l'àmbit) i la qual desvincula l'element edificat del seu entorn i de la seva relació amb el Parc del Llac.

Les circumstàncies d'un i l'altre sub-àmbits i l'actualització de les condicions urbanístiques que el planejament els hi atorga, permeten conjuminar els interessos públics i privats i fer viable el seu desenvolupament, en els termes que es descriuen en l'apartat següent, de memòria de la ordenació de la present proposta de Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del carrer Sant Jordi i Casa del Marquès.

1.4 ANÀLISI DEL PLANEJAMENT VIGENT EN ELS SUB-ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ

a) Sub-àmbit S1 - Carrer Sant Jordi

El sub-àmbit S1 Carrer de Sant Jordi, respon a uns sòls urbans no inclosos en cap àmbit de planejament i destinats, íntegrament, a espais lliures pel planejament vigent, a adquirir per expropiació. Atesa la dificultat topogràfica i d'accessibilitat que presenta la zona i ates també l'elevat cost d'adquisició que l'expropiació comporta, aquest sistema d'espais lliures no s'ha materialitzat motiu pel qual, des de la seva qualificació establerta pel PGOU, l'àmbit representa un buit en l'estructura del barri.

b) Sub-àmbit S2 - Casa del Marquès

El sub-àmbit S2 Casa del Marquès, inclou terrenys en sòl urbà consolidat, principalment destinats a sistema viari (clau 1c), una petita part formant part del sistema d'espais lliures (clau 4) i una Zona ordenada segons volumetria definida no edificable que configura l'actual Parc infantil del conjunt del Bellresguard. La Casa del Marquès és qualificada de Sistema d'equipament polivalent (clau 5h) i actualment ocupada per un Centre d'Empreses.

2.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

Tal com s'ha comentat anteriorment, l'àmbit d'aquesta modificació abasta dos sub-àmbits diferenciats en el municipi del Masnou amb una superfície total de 4.953,00 m².

- El Sub-àmbit S1 Sant Jordi, situat a est de la riera d'Alella, es correspon amb terrenys de sòl urbà consolidat del PGOU i té una superfície de 2.364,00 m² delimitats: al nord, pel carrer Múrcia; al sud, per les parcel·les edificades entre el carrer d'Alfons XIII i Sant Jordi; al est, pel carrer Sant Jordi i a l'oest, per les parcel·les edificades situades entre el carrer Múrcia i la Plaça de Maria Cristina.
- El Sub-àmbit S2 Casa del Marquès, situat a oest de la riera d'Alella, es correspon amb terrenys de sòl urbà consolidat del PGOU i té una superfície de 2.589,00 m² abastant el sòl sense edificar que envolta l'edificació (vialitat i Parc infantil del Bellresguard), a més a més de la pròpia parcel·la de la Casa del Marquès.

Tal i com s'ha detallat en la memòria informativa, l'any 2011 s'aprovà definitivament la revisió del Pla General del Masnou sobre el document de Pla General de l'any 2001, essent aquest el planejament vigent de referència que aquí es modifica en l'àmbit descrit.

Tractant-se de dos sub-àmbits en entorns plenament consolidats i detectada la manca de qualitat urbanística i de integració en l'entorn, així com d'inviabilitat d'ús i gaudi de l'ús per al qual fos concebut el sistema d'espais lliures del sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi, cal plantejar-se les raons d'aquesta situació i procedir a esmenar-ne les causes provinents del planejament urbanístic per tal de garantir la seva transformació i la viabilitat del seu desenvolupament.

2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

2.2.1 Justificació de la iniciativa d'aquesta modificació

Aquesta Modificació es desenvolupa per iniciativa de l'Ajuntament del Masnou i es presenta d'acord amb el que estableix l'article 96 –Modificació de les figures del planejament urbanístic- del TRLUC, d'acord al qual l'Ajuntament del Masnou n'ha assumit la seva formulació i tramitació (apartat a, article 96. TRLUC).

2.2.2 Justificació de la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació

Segons l'article 97 del TRLUC, la modificació del planejament ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

L'àmbit objecte de la present modificació, abasta dos sub-àmbits (S1 Carrer Sant Jordi i S2 Casa del Marquès), que permetrien completar el desenvolupament i millora de les seves condicions urbanístiques i de gestió. En aquest sentit, les mancances detectades, troben resposta i compatibilitat urbanística amb la aportació dels sòls compresos en el dos sub-àmbits. Cal partir del fet que, tot i que classificat dins el sòl urbà del municipi, el sistema d'espais lliures del sub-àmbit S1 Sant Jordi, no s'ha pogut materialitzar per dues raons: d'una banda, la topografia del lloc minva considerablement l'ús i gaudi d'aquest espai per part de la ciutadania i d'altre banda, l'adquisició del sòl pel sistema d'expropiació per part de l'Ajuntament, desvetlla la inviabilitat econòmica per dur a terme la l'adquisició i execució del parc. D'aquesta problemàtica inicial detectada en el S1 Sant Jordi, se'n deriva la conveniència de resoldre el seu desenvolupament en d'altres termes diferents als que la situació urbanística actual els sotmet i que consisteix en la substitució del sistema d'adquisició per expropiació per la implantació de sostre residencial de nova creació capaç de compensar el cost d'expropiació, si bé amb la recuperació i increment del sòl públic amb destí a espai lliure que la edificabilitat prevista generi. I és en base a aquesta solució, que el sub-àmbit S2 Casa del Marquès garanteix el sòl d'espai lliure necessari. Així mateix, des d'un punt de vista de l'ordenació prevista pròpiament dita, la conveniència de la modificació es veu reforçada per una nova ordenació que: en el sub-àmbit S1 Sant Jordi, completi, consolidi i tanqui la relació entre el buit i el ple que conforma l'illa, alhora que porti accessibilitat al parc resultant i, en el sub-àmbit S2 Casa del Marquès, es doti l'edificació existent inclosa en l'Inventari del Patrimoni d'una relació amb l'entorn fonamentada en la continuïtat amb el Parc del Llac i els nous espais lliures projectats, alhora que amb una re-ordenació de la vialitat menys invasiva i una compleció de la urbanització existent.

Per tot l'anteriorment exposat, la complementarietat dels dos enclavaments, ofereix l'oportunitat de revertir una problemàtica urbanística i de gestió íntimament lligada a la conjuminació dels interessos públics i privats concurrents.

Tal i com es desprèn de la memòria d'informació i anàlisi d'aquest document, el desenvolupament del planejament vigent en el sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi, és inviable des d'un punt de vista funcional i de gestió. Supeditat a l'aportació del sub-àmbit S2 Casa del Marquès i a les determinacions de la present proposta, el seu desenvolupament esdevindria viable.

En aquest sentit la conveniència i oportunitat de la modificació puntual del PGOU ve determinada fonamentalment per les següents raons d'utilitat pública i interès social:

- Compleció de l'illa definida en el sub-àmbit S1 Sant Jordi.
- Substitució i compensació del cost d'expropiació per sostre de nova implantació.
- Millora de l'accessibilitat al sistema d'espais lliures del sub-àmbit S1 Sant Jordi.
- Increment del sòl destinat a sistema d'espais lliures, amb el sòl no edificable aportat pel sub-àmbit S2 Casa del Marquès.
- Adequació i millora de la urbanització a l'entorn de la Casa del Marquès i integració i continuïtat visual, paisatgística i de circulació entre els sistemes d'espais lliures existents i els de nova creació.
- Reordenació del sòl i definició i regulació dels paràmetres d'ordenació que millor garanteixin la consolidació dels usos previstos.
- Obtenció per part del Ajuntament, de forma gratuïta, els sòls qualificats de sistema.

2.3 CRITERIS I OBJECTIUS

Aquesta modificació proposa la vinculació d'ambdós sub-àmbits per tal de garantir i fer efectiu el desenvolupament i la gestió del sub-àmbit S1 Sant Jordi i la millora de la urbanització que envolta la Casa del Marquès en el sub-àmbit S2 Casa del Marquès. Així, es proposa compensar els sòls a adquirir mitjançant expropiació situats en el sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi, mitjançant la implantació de nou sostre residencial en aquella part de l'àmbit que permeti tancar l'illa en el seu límit sud, tot mantenint i garantint l'accessibilitat al sistema d'espais lliures existent, que tanca l'illa pel seu límit nord. El sòl que en el sub-àmbit S1 Sant Jordi es destina a Zona edificable en clau 11c/11hp, es recupera amb la qualificació, en el sub-àmbit S2 Casa del Marquès, del sòl en clau 11a no edificable a sistema d'espais lliures, en clau 4, alhora que es millora la urbanització (vialitat i espais lliures no urbanitzats) resultant de la nova ordenació.

Així, els objectius a assolir, serien:

- **Adequació del planejament vigent a la realitat física.**
- **Creació d'un sistema d'espai lliures accessible.**
- **Compensació i substitució dels costos d'expropiació mitjançant la implantació de sostre residencial de nova creació.**
- **Re-urbanització del sistema viari i d'espais lliures dins l'àmbit.**
- **Preservació de l'edificació patrimonial** i millora de la seva relació amb l'entorn.
- **Continuïtat dels recorreguts per a vianants entre els espais lliures existents i previstos.**
- **Definició la clau urbanística específica per a la zona edificable** inclosa en l'àmbit de la present modificació per tal de preservar-ne les seves característiques, regulant els paràmetres urbanístics d'aplicació.

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

- **Increment** del sistema d'espais lliures i millora de la urbanització existent.
- **Definició de paràmetres d'edificació** coherents i acords amb el context edificat de l'entorn.
- **Delimitació del polígon d'actuació** que garanteixi la correcta gestió urbanística de l'actuació, la concreció de l'ordenació de l'àmbit, la previsió de les cessions obligatòries i l'execució de totes les obres i serveis urbanístics necessaris.

- o Obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta dels sòls de sistema viari.
- o Obtenció per part del Ajuntament del Masnou de forma gratuïta dels sòls de sistema d'espais lliures, inclosa la reserva complementària per increment d'edificabilitat i que per tant, increment del sistema d'espai lliure previst pel planejament vigent.

2.4 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ DETALLADA

2.4.1 Estructura general de l'ordenació

Els sub-àmbits S1 Sant Jordi (S1) i S2 Casa del Marquès (S2) objecte de la present modificació s'ordenen en base als objectius principals anteriorment exposats. En coherència amb els mateixos i tal i com ja s'ha anat detallant, es proposa una reordenació del sistema d'espais lliures actual del S1, limitat a la viabilitat del seu ús i a la possibilitat d'implantar nou sostre residencial en una porció de sòl a qualificar en clau de Zona en volumetria definida, subzona 11c/11hp, inclosa en el Polígon d'Actuació Urbanística que la present Modificació delimita. Això és, adaptada a la topografia existent i a la seva capacitat d'acollir l'ús segons l'accessibilitat definida per la topografia, es concentra el sòl de Zona en el limit sud del S1 (zona no accessible actualment), a fi i efecte que l'edificació reculli el trànsit de major salt topogràfic entre els carrers d'Alfons XIII i Sant Jordi mentre que el sistema d'espais lliures s'ajusta a la part nord de l'àmbit (part accessible), des del carrer Múrcia fins la nova edificació prevista.

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

Seguint un model d'ordenació adequat a l'entorn, es proposa una ordenació assentada en l'optimització del consum de sòl per destí privat i en la integració tipològica de les noves edificacions amb les existents en l'entorn immediat.

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

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

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

a) Classificació del sòl

Aquesta modificació puntual no varia la classificació del sòl vigent.

b) Qualificació del sòl. Zones i Sistemes

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

En el sub-àmbit S1, si actualment es compon de 182,00 m² de sistema viari i de 2.182,00 m² de sistema d'espais lliures, la re-ordenació suposa, mantenint els 128,00 m² de viari, ajustar el sistema d'espais lliures fins als 1.610,00 m², per tal de qualificar el sòl restant en Zona de volumetria definida (clau 11c/11hp) que permeti implantar l'edificació prevista i que es quantifica en 572,00 m², tenint en compte que el sòl per sistema d'espais lliures detret i el corresponent a reserva complementària per increment d'edificabilitat, es re-col·loca en el sub-àmbit S2.

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

Sobre els 457,00 m² de sòl d'equipament polivalent, que la proposta de Modificació manté, no s'actua.

ZONES

Les zones en l'àmbit de la modificació representen un total del 19,62%, amb 972,00 m² de sòl.

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

La clau 11c/11hp comprèn les àrees sobre les quals el Pla defineix els paràmetres màxims edificables i la volumetria es concreta en els plànols corresponents.

Així mateix, amb la doble clau 11hp, es garanteix la condició de què el 30% del sostre residencial es destinarà a algun tipus d'habitatge de protecció pública, d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatge i quina volumetria es concreta en els plànols d'ordenació.

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

La clau 11a és una clau existent que engloba les àrees de sòl urbanitzades o en procés d'urbanització, que procedeixen dels Plans Parcials, Plans Especials o d'Ordenacions d'Illles definitivament aprovats, i quina volumetria és la que es fixa en els plànols de la Sèrie O.4 del PGOU.

SISTEMES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Aprofitament

Tal i com s'ha exposat a la memòria d'informació d'aquest document, l'expropiació del sòl destinat a sistema d'espais lliures del sub-àmbit S1 resulta inviable per l'elevat cost que genera a les finances municipals, raó de la immobilitat d'aquesta àrea. A aquest fet, s'ha d'afegir la inviabilitat des d'un punt de vista de l'ordenació i funcionalitat resultant del parc previst pel planejament vigent. Per tal de donar recorregut a aquest sub-àmbit, es proposa destinar sòl amb aprofitament ordenat en zona de volumetria definida (clau 11c/11hp), amb un sostre total de 1.200 m²st i una edificabilitat bruta de 0,24 m²st/m²s sobre el total d'àmbit de la modificació, en coherència amb l'entorn, amb cabuda per a 12 habitatges (8 en règim de renda lliure i 4 en règim de protecció) de nova creació i amb superfícies mitges per habitatge de 105 m² en habitatge lliure i 90 m² en habitatge de protecció.

Tot l'aprofitament de la modificació, es concentra en el sub-àmbit S1. S'ha establert el percentatge del 30% d'habitatge de protecció (15% per venda i 15% per lloguer), mentre que el 70% respon al règim de renda lliure. Amb les superfícies mitjanes abans assenyalades, en resulten 4 habitatges de protecció i 8 habitatges de renda lliure.

Sostre residencial	1.200,00 m²st	100,00%
Habitatge Lliure	840,00 m ² st	70,00%
HPP Venda	180,00 m ² st	15,00%
HPP Lloguer	180,00 m ² st	15,00%
Habitatges	12 hab.	100,00 m²/hab.
Habitatge Lliure	8 hab.	105,00 m ² /hab.
HPP Venda	2 hab.	90,00 m ² /hab.
HPP Lloguer	2 hab.	90,00 m ² /hab.



Imatge 19: Planejament proposat. Qualificació sub-àmbits S1 i S2

d) Ordenació de l'edificació

Es proposa una ordenació compacta de l'edificació amb alçades adaptades a la diferència de cota existent en la part sud de l'àmbit i en concordança amb les edificacions existents, distingint-se dos volums edificats mitgers: el primer, de pb+2 amb façana i accés des del carrer d' Alfons XIII i el segon, fraccionat en dos volums; un de pb+4 per la part

amb façana al mateix carrer d' Alfons XIII i de pb+2 per la part amb façana i accés al carrer Sant Jordi, tenint en compte que entre ambdós carrers es salva una diferència de cota de fins a 14 metres.

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

Seguint l'escalat marcat per la topografia, l'ordenació volumètrica de la proposta segueixi una coherència formal i de conjunt amb les edificacions existents més enllà de l'àmbit i tenint en compte les visuals de les edificacions veïnes.



Imatge 20: Ordenació de l'edificació sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi

e) Cessions i compromisos dels propietaris

Es proposa la cessió dels terrenys qualificats com a sistema viari (958,00 m²) i sistema de parcs i jardins urbans (2.566,00 m²) a favor de L'Ajuntament del Masnou, els quals es cediran urbanitzats segons els criteris que es definiran en el corresponent projecte d'urbanització.

D'acord amb l'article 99.3 del TRLUC, el desenvolupament de l'àmbit queda subjecte a la cessió de sòl amb aprofitament del 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, que equival a 180 m² st.

f) Polígon d'Actuació

L'àmbit de la modificació defineix un únic Polígon d'Actuació PAU SANT JORDI, que és coincident amb el sub-àmbit S1 Sant Jordi de la present modificació.

g) Quadres resum

QUADRE RESUM MPPGOU			
El Masnou			
		PROPOSTA	
Sub-àmbit S1 SANT JORDI		2.364,00 m²s	100,00%
SISTEMES		1.792,00 m²s	75,80%
Sistema viari	1c	182,00 m²s	10,16%
Sistema d'espais lliures públics	4	1.610,00 m²s	68,10%
ZONES		572,00 m²s	24,20%
Zona Volumetria definida	11c/11hp	572,00 m²s	24,20%
Sub-àmbit S2 CASA DEL MARQUÈS		2.589,00 m²s	100,00%
SISTEMES		2.189,00 m²s	84,55%
Sistema viari	1c	776,00 m²s	35,45%
Sistema d'equipaments	5	457,00 m²s	17,65%
Sistema d'espais lliures públics	4	956,00 m²s	43,67%
ZONES		400,00 m²s	15,45%
Zona Volumetria definida	11a/NE	400,00 m²s	15,45%
AMBIT MODIFICACIÓ		4.953,00 m²s	100,00%
SISTEMES		3.981,00 m²s	80,38%
Sistema viari	1c	958,00 m²s	19,34%
Sistema d'equipaments	5	457,00 m²s	9,23%
Sistema d'espais lliures públics	4	2.566,00 m²s	51,81%
ZONES		972,00 m²s	19,62%
Residencial: Volumetria definida	11a/NE	400,00 m²s	8,08%
Residencial: Volumetria definida	11c/11hp	572,00 m²s	11,55%

h) Pressupost estimatiu de les Obres

En el quadre resum adjunt es detalla el pressupost estimatiu de les obres necessàries per el desenvolupament de l'àmbit. Aquesta aproximació s'estima en base a les superfícies de la proposta i a ratis comuns d'urbanització.

El pressupost total estimatiu per el desenvolupament de l'àmbit de és de 119.372,57 € que podem desglossar amb 42.195,61€ de despeses d'urbanització internes, 36.676.750,96€ associats a despeses d'urbanització externes i 40.500,00€ corresponents a costos de gestió i cànon ACA.

QUADRE DE DESPESES				
Despeses de transformació del sòl				
Despeses urbanització internes	PEM unitari	amidament (superfície)	PEM TOTAL	PEC TOTAL
Vialitat S1	40,00	182,0000	7.280,00 €	8.663,20 €
Parc i Jardins S1	15,50	1.610,0000	24.955,00 €	29.696,45 €
Imprevistos Urb. Interna (10%)				3.835,97 €
Total PEC urbanització interna			32.235,00	42.195,61 €
Despeses urbanització externes	PEM unitari	amidament (superfície)	PEM TOTAL	PEC TOTAL
Vialitat S2	40,00	215,0000	8.600,00 €	10.234,00 €
Parc i Jardins S2	46,57	417,0000	19.419,06 €	23.108,69 €
Imprevistos Urb. Externa (10%)				3.334,27 €
Total PEC urbanització externa			28.019,06	36.676,96 €
Altres costos				
Costos de gestió				30.000,00 €
Cànon ACA				10.500,00 €
Total altres costos				40.500,00 €
TOTAL DESPESES				119.372,57 €

Únicament es preveu completar la urbanització per mitjà del paviment d'acabat de la vorera

Únicament es preveu l'enjardinament. Cost segons ITEC Pressupostos tipus 2021: Cost enjardinament Jardí tipus 1

Únicament es preveu la col·locació d'un paviment d'acabat (tipus panot) sobre l'asfalt existent

Únicament es preveu la urbanització del sòl qualificat com a Parcs i Jardins i que actualment no estan urbanitzats com a Espais lliures. S'urbanitza amb un acabat de paviment equivalent a la zona qualificada de vialitat . PEM:

Mov. Terres: 20,43 €/m³*0,2. Repàs i piconatge caixa paviment: 1,44 €/m².

Subbase formigó: 85,55 €/m³*0,15. Paviment panot 28,21 €/m²

2.5 QUADRE RESUM I COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MODIFICACIÓ PUNTUAL

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

2.6 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

2.6.1 Adequació de l'ordenació a les directrius de rang superior

Atès que la present modificació no altera la classificació del sòl del planejament vigent i atès també que tot el sòl inclòs en l'àmbit, té la condició de sòl urbà, la proposta s'adequa a les directrius del planejament de rang superior.

2.6.2 Justificació del compliment del TRLU

En l'article 3 del TRLU -concepte de desenvolupament urbanístic sostenible- es determinen els principis que ha de garantir el desenvolupament urbanístic sostenible. Concretament el punt 2. De l'esmentat article, diu:

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'altra banda, l'article 31 del TRLU -Concepte de sòl urbà no consolidat- al seu punt 2 determina que *un sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general ho incorpora en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 com a conseqüència de la nova ordenació.*

L'article 118 del TRLUC -Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada- al seu punt 1 determina que *són polígons d'actuació urbanística els àmbits territorials mínims per definir la gestió urbanística integrada d'un àmbit.* Aquesta gestió urbanística integrada abasta el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:

- La modificació puntual del PGOU de Masnou en l'àmbit del carrer Sant Jordi i Casa del Marquès, compleix amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i directrius de planejament urbanístic en tant que no ha de comportar un impacte negatiu sobre el paisatge i el caràcter existent en l'entorn i en tant també que permet ampliar els sistemes destinats a espais lliures amb una ordenació coherent i una distribució equitativa i funcional dels interessos públics i privats concurrents.
- La modificació puntual del PGOU de Masnou en l'àmbit del carrer Sant Jordi i Casa del marquès, s'articula sobre dos sub-àmbits de sòl urbà, que delimiten un únic àmbit de planejament en sòl urbà no consolidat, amb la finalitat d'incorporar-ho a un àmbit de gestió urbanística integrada (Polígon d'Actuació Urbanística).
- La modificació puntual del PGOU de Masnou en l'àmbit del carrer Sant Jordi-i Casa del Marquès, delimita una figura de gestió, PAU SANT JORDI, que garanteix la gestió urbanística integrada i la cessió efectiva dels terrenys de sistemes dins l'àmbit segons ordenació detallada en els plànols d'ordenació així com la concreció del deure de cessió de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- La modificació puntual del PGOU de Masnou en l'àmbit del carrer Sant Jordi i Casa del Marquès, manté el model territorial previst en el planejament vigent. En aquest sentit cal destacar que:
 - Es manté l'estructura del model territorial donant continuïtat al sistema viari i incrementant substancialment la reserva de sistema d'espais lliures, amb una ordenació compacta, integrada i racional i amb la regulació de l'ordenació adequada per facilitar la implantació de les edificacions segons els criteris establerts als apartats anteriors d'aquesta memòria.
 - Es proposa un increment de sostre i densitat en l'àmbit respecte del planejament vigent per tal de garantir la viabilitat econòmica de l'operació. Aquesta proposta de sostre i densitat es projecta de forma coherent amb l'entorn en el qual s'insereix permetent assegurar la seva correcta integració amb el teixit construït existent.

- La proposta de modificació puntual del PGOU de Masnou en l'àmbit del carrer Sant Jordi i Casa del Marquès, garanteix el manteniment dels sistemes urbanístics previstos.

Per tot l'anterior, cal considerar que el planejament en tràmit respecta l'establert en la legislació vigent en matèria urbanística.

2.6.3 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent

D'acord amb l'establert a l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, les modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.

En l'apartat 1 d'aquests article 118 del RLUC s'estableix que en tot cas s'ha de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixin.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de la modificació.
- c) Establir mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, en el seu cas, de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme.

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta en l'apartat 2.2 d'aquesta memòria, "Justificació de la conveniència i oportunitat", 2.3 "Criteris i objectius" i 2.4, "Descripció de la proposta d'ordenació" d'aquesta memòria.

Així mateix, la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les **determinacions i les normes urbanístiques** objecte de la modificació.

De manera més concreta: en aquesta memòria s'especifica l'objecte i l'abast de la modificació, identificant els àmbits territorials de la mateixa i els aspectes gràfics i normatius a modificar. En els plànols d'informació i d'ordenació s'ha assenyalat l'àmbit establert i la qualificació del sòl proposada.

En l'apartat de normativa urbanística de la present memòria s'estableixen les **determinacions generals de l'ordenació volumètrica de l'àmbit**, que es dibuixa de manera precisa en els plànols d'ordenació o.01 i o.02, amb les corresponents plantes i seccions normatives.

Pel que fa a les reserves de sòl per espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 100 de la Llei d'Urbanisme, es justifiquen en el punt 2.6.5 d'aquesta memòria.

D'altra banda, en l'apartat 4 de l'article 118 RLUC, s'estableix que:

- a) *Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.*

A aquests efectes s'ha de recordar que la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'Avaluació ambiental i la Llei 6/2009, de 28 d'abril d'Avaluació Ambiental de plans i programes, estableixen en quins casos les modificacions dels plans i programes es sotmetran a Avaluació Ambiental.

Per la seva banda, 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 estableix, en la seva Disposició Addicional vuitena, les regles aplicables en avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a al Llei de l'Estat 21/2013.

En el cas de la present Modificació, en tractar-se d'una modificació puntual estrictament en Sòl Urbà, no està inclòs en cap dels supòsits que la farien estar està sotmesa al procés d'avaluació ambiental estratègica (ni ordinària, ni simplificada) segons la legislació vigent. I així ho indica la lletra c, de l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena

c) No han d'ésser objecte 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:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

Amb tot, l'article 70. del Reglament de la Llei d'urbanisme assenyala que les modificacions de Plans d'Ordenació urbanística municipal, han d'incorporar, com a mínim, l'informe ambiental:

Article 70. Informe de sostenibilitat ambiental

En el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental, l'informe ambiental que preveu la Llei d'urbanisme ha de tenir la naturalesa i contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, amb el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental (...)

Així doncs, es redacta el corresponent **Informe Ambiental (Annex 2)**, adequat al contingut que estableix l'article 100 del reglament de la Llei d'urbanisme:

Article 100. Objecte i contingut de l'informe ambiental dels plans urbanístics derivats

100.1 L'informe ambiental dels plans parcials urbanístics i, si s'escau, dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i dels plans especials urbanístics, té per objecte l'anàlisi dels aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia de cada un d'aquests instruments, i ha de contenir les següents previsions en tot allò que sigui necessari d'acord amb l'abast de les determinacions del pla derivat:

a) La identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament, el què inclou la descripció dels aspectes i elements ambientalment rellevants del sector, la descripció dels objectius i les altres mesures de protecció ambiental previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal o per altres plans o programes aplicables, la definició dels objectius i criteris ambientals adoptats per a la redacció del pla i l'especificació de si el projecte d'urbanització s'ha de sotmetre, per les característiques de l'actuació, al procediment d'avaluació d'impacte ambiental segons la legislació sectorial aplicable. En la identificació dels requeriments ambientals significatius s'han de tenir en compte, entre d'altres, els relatius a la qualitat de l'ambient atmosfèric, la contaminació acústica i lluminosa i el tractament, si s'escau, dels sòls contaminats.

b) La descripció i justificació ambiental de l'ordenació proposada, que comprèn: la descripció, si s'escau, de les alternatives d'ordenació detallada considerades i la justificació de l'alternativa adoptada; la descripció de l'ordenació proposada amb expressió de les seves determinacions amb repercussions significatives sobre el medi ambient; la determinació de les mesures adoptades per al foment de l'eficiència energètica, l'estalvi de recursos i la millora del medi ambient en general.

c) La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació detallada proposada sobre els diferents aspectes ambientals.

d) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

e) Si s'escau, la descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes.

100.2 En el cas de plans urbanístics derivats que estiguin subjectes a avaluació ambiental, aquests han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, el qual ha de tenir el contingut mínim que regula l'apartat 1 i el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència.

Pel que fa a la mobilitat, segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3 estableix que els Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada s'han d'incloure, entre d'altres, en el Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. En aquest sentit, es redacta el corresponent **Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada** (Annex III).

D'acord amb l'article 57 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, aquesta Modificació inclou la **Memòria Social (Annex IV)**, atès que la modificació incrementa el sostre residencial de nova implantació.

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

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

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

Finalment el document incorpora l'**Avaluació Econòmica i Financera**, que conté l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'administració responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris. Aquest document, d'acord amb el que determina l'article 99.1.c del TRLLUC, conté en format separata l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

D'acord amb el punt 7 de l'article 58 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i per tal de poder desenvolupar el polígon delimitat en la present Modificació (PAU Sant Jordi) de manera immediata, el present document incorpora la seva ordenació detallada, amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic (art. 58 i 66 de la LLUC) incorporant tots els documents anteriorment exposats així com el **pressupost estimatiu de les obres i serveis i l'Agenda i Pla d'Etapes**.

2.6.4 Justificació del % de cessió d'aprofitament

L'article 43 del TRLLUC -Deure cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat- al seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbà subjectes a un pla de millora o dels polígons d'actuació, només en els casos en què aquestes delimitacions tenen per objecte alguna de les finalitats al fet que fa referència l'article 70.2, incloent una sèrie de supòsits en els quals determina i modifica el valor o forma en què es determina aquest percentatge, han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector:

b. En cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació al fet que es refereix la disposició addicional segona, el 10% de la increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, tret que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

L'article 99 del TRLLUC -Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos- al seu apartat 3 es fixa que cal establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic

3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Així, tal i com queda recollit en l'estudi econòmic que acompanya aquesta modificació, el polígon d'actuació que es delimita, queda subjecte a la cessió del 15% de l'aprofitament de l'àmbit.

El detall, extret del mateix estudi econòmic és com prossegueix:

Aprofitament urbanístic àmbit PAU Sant Jordi:	537.666,20 €
Cessió del 15 % de l'AU:	80.649,93€

2.6.5 Justificació de reserva de sistemes d'espais lliures

En l'àmbit de Modificació, es proposa concentrar tot l'aprofitament en el sub-àmbit S1 Sant Jordi. La implantació d'aquest aprofitament suposa un increment de sostre i densitat respecte les previsions del PGOU. En aquest sentit, cal donar compliment al article 100.1 del TRLLU que estableix:

Art. 100.1: Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació

El PGOU preveia una superfície d'espais lliures de 2.237,00m², als quals s'haurà d'afegir la reserva que en resulti de l'aplicació de la proporció de 20 m²/100m² sobre un total de 1.200,00 m² de sostre residencial proposat.

Així doncs, la reserva mínima d'espais lliures en relació a la modificació és de:

Sostre residencial total: 1.200,00 m²st

Sistema d'espais lliures provinent del planejament vigent: 2.237,00 m² sòl

Reserva espai lliure: 20m²sòl per cada 100 m² de sostre residencial

Reserva mínima: (1.200,00 m²st/100*20) = **240,00 m² sòl**

Sistema d'espais lliures mínim (PGOU + reserva) = 2.477,00 m² sòl

Reserva fixada en la proposta: 2.566,00 m²

Pel que fa a la reserva d'equipaments, d'acord amb el supòsit de l'article 100.1 del TRLLU, en la present modificació no s'escau l'aplicació de la reserva complementària d'equipaments.

Com a conclusió podem afirmar que les previsions d'espai lliure de la modificació, no només donen compliment als estàndards mínims sinó que suposen un increment de 89,90m².

2.6.6 Justificació del manteniment i funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació

Tal com regula l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen reglamentàriament i la particularitat que les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, se subjecten al procediment que estableix, especialment, l'article 98 del TRLU.

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

L'article afegix que les propostes de modificació anteriors han de justificar en la memòria i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

En el cas que ens ocupa, la Modificació Puntual del Pla General del Masnou en l'àmbit del Carrer Sant Jordi-Casa del Marquès, comporta la modificació de les zones verdes establertes en el PGOU, per la qual cosa cal dur a terme la justificació del compliment de l'article 98 del TRLU, amb el contingut següent:

- Manteniment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes objecte de modificació (valoració quantitativa).
- Manteniment de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes objecte de modificació (valoració qualitativa).
- Justificació de l'emplaçament del nou ús que motiva la modificació de la zona verda i la justificació de l'interès públic que concorre en el nou ús proposat.

A. Manteniment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes de la present modificació del PGOU del Masnou (valoració quantitativa).

Tal i com s'ha exposat en l'apartat anterior d'aquesta memòria, el còmput global de sistemes de la modificació queda equilibrat i aconsegueix els estàndards mínims de cessió de sistemes exigits pel fet de proposar un aprofitament de nova implantació (art.100.1 TRLUC), fins i tot generant-se un increment respecte el Pla General Vigent.

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

B. Manteniment de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures de la present modificació del PGOU del Masnou (valoració qualitativa).

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

Tal i com ja s'ha exposat al llarg d'aquest document, aquesta previsió no s'ha desenvolupat i aquest fet ha motivat la esmenar les raons que depenen del planejament per tal de possibilitar-ne el desenvolupament.

El PGOU fixava una superfície de sistema d'espais lliures de 2.237,00 m², els quals abastaven la totalitat del sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi, configurant un espai públic de lleure al llarg del carrer Sant Jordi.

La proposta de modificació en aquest sub-àmbit, recull igualment els objectius previstos pel planejament, en tant que és manté i millora la funcionalitat del parc previst tot i reservant el sòl no accessible, a la implantació del nou sostre residencial, compensant aquesta superfície qualificada de Zona, amb el sòl aportat pel sub-àmbit S2 Casa del Marquès, atorgant a l'àrea de la Casa del Marquès d'una major qualitat paisatgística i urbana que la atorgada per la vigent ordenació.

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

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

2.6.7 Observança de l'objectiu de l'adequació de l'ordenació en relació a la perspectiva de gènere i l'urbanisme inclou així com a les necessitats de les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica

L'urbanisme és una eina clau per a dissenyar, transformar i establir l'equilibri vital i sostenible entre el territori i les persones. Així mateix, l'urbanisme amb perspectiva de gènere aspira a articular una ordenació i disseny de la ciutat que tingui en compte les demandes que sorgeixen en la vida quotidiana de les persones, on la ciutadania forma part activa del procés.

Les diferents qüestions que s'han de tenir en compte per a introduir el factor de perspectiva de gènere, són: transports públics suficients i adequats; establiment d'una cobertura de les necessitats de l'habitatge; creació d'espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral; adequació dels espais als temps que pauta la nostra quotidianitat en relació a l'equilibri entre l'oci i el treball; potenciació de la corresponsabilitat en les tasques de cura; provisió de serveis bàsics per a totes les persones; accés universal a espais i habitatges; establiment de mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones, etc. En definitiva, es tracta de què la ciutat sigui més habitable i cobreixi les necessitats de les dones i els homes en tota la seva diversitat.

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

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

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

En concret aquesta modificació estableix les següents **recomanacions**:

- Promoure un espai públic el més acollidor possible.
 1. El disseny del nou espai públic, ha de ser prou flexible per acollir simultàniament col·lectius diversos, sense barreres ni sectorització.
 2. Es recomana una il·luminació adequada al tipus d'espai públic.
 3. Pel que fa a la seguretat es promouran espais urbans de relació sense obstacles que obstaculitzin visuals i que afavoreixin les visuals transversals.
 4. Es recomana la previsió del projecte d'urbanització amb criteris d'ordenació inclusivament dels espais públics, accessibles i segurs.
 5. Es recomana que, per al disseny definitiu dels espais lliures, es tingui en compte la participació del veïnat, especialment de les dones, no solament perquè aquest respongui als seus desigs i necessitats, sinó també perquè la participació i la implicació de la població a la concepció d'un espai contribueix a un major grau de pertinença de l'espai i de seguretat del seu ús alhora que s'incrementa el sentit de la corresponsabilitat en la seva conservació i manteniment.
- Mesures per millorar les qualitats ambientals i paisatgístiques dels espais urbans
 1. Projectar els espais lliures de manera que es puguin utilitzar com a veritables llocs per estar, dotats de personalitat pròpia, de claredat i de visibilitat, sense llocs indeterminats o residuals.
 2. Transformar la vialitat, en la mida del possible, en trajectes de pas de vianants amb recorreguts tranquils i segurs.
 3. Dotar de prou il·luminació i disposició eficaç l'enllumenat públic al servei de les persones.
 4. Disposar el mobiliari urbà correctament per evitar una sensació d'inseguretat.
 5. Dissenyar correctament les amplades de les voreres (ni massa estretes ni massa amples). Estudiar-ne la proporció amb l'amplada de la calçada. Cal considerar que l'encreuament de dues persones amb cadira de rodes necessita 1,80 m.
 6. Convertir en zona de vianants, si cal, determinats carrers i/o places.
 7. Aplicar un tractament per aïllar físicament i visualment els espais buits o en desús.
 8. Crear un disseny específic per a les façanes dels carrers ocupats per edificis d'oficines, on no s'hi viu en determinades hores.
 9. Condicionar els accessos als edificis públics, si s'escau, per facilitar la visibilitat, amb materials transparents.
 10. Condicionar les parades de bus amb condicions objectives de dissuasió de la violència i sensació de seguretat.

11. Efectuar periòdicament el manteniment de les façanes dels edificis.

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

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

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

2.6.8 Àmbit no subjecte a servitud aeronàutica

El Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques (BOE núm. 69, 21 de març de 1972), modificat pel Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, (BOE número 118, de 17 de maig de 2013), estableix el marc normatiu en l'àmbit de servituds aeronàutiques.

L'article 29 del Decret 584/1972 "Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico", diu textualment:

"2. Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración."

Actualment, per actuacions dintre de la zona de servitud aeronàutica, d'aeròdroms i heliports civils i per a instal·lacions de radioelèctriques aeronàutiques civils, l'autoritat de supervisió nacional és l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, del Ministeri de Foment.

La pàgina web de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, (<https://www.seguridadaerea.gob.es>) permet consultar un mapa, amb efectes informatius, on es mostren contorns de les servituds aeronàutiques civils a Espanya.

És dintre d'aquests contorns de servituds on s'exigeix, abans de l'execució de construccions, instal·lacions o plantacions, l'informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, tal com preveu el Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques. Qualsevol obstacle situat fora d'aquests contorns no requereix aquest informe favorable, llevat que tingui més de 100 metres d'alçada sobre el terra o aigua que l'envolta.

En el mapa consultat, es pot comprovar que l'àmbit de la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació del Masnou, no està dintre de la zona de servitud aeronàutica.

Adicionalment la Modificació proposada no permet la construcció de cap edificació o obstacle de més de 100 metres d'alçada.



2.7 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

2.7.1 Mesures relacionades amb l'aprovació inicial del document.

La primera fase de participació es refereix a l'aprovació inicial d'aquest document de Modificació del PGOU, que d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 de la LUC "un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de transmetre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial". El termini d'exposició pública es computa des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en el diari de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública és mitjançant un edicte que es publica "al Diari Oficial o Butlletí Oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal", d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del RLUC. Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer i consultar per mitjans telemàtics.

D'acord amb allò establert en l'article 8 de la LUC –Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanística-, conjuntament amb el document de modificació s'exposa un document comprensiu que conté:

Primer: Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon: Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Durant el període d'exposició pública totes les persones físiques o jurídiques podran:

- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document comprensiu anteriorment referit.
- Presentar al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportuns en relació amb aquest document de modificació puntual sotmès a informació pública.

2.7.2 Mesures posteriors a l'exposició pública del document d'aprovació inicial

Les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública seran convenientment relacionades i estudiades per valorar la seva incorporació al document d'aprovació provisional. A tal efecte s'elaborarà un informe de valoració de les mateixes i es determinarà de forma justificada si aquestes han quedat recollides o no, i en quins termes, en el document proposat per la seva aprovació provisional.

En la memòria del document proposat per a l'aprovació provisional, a l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades amb la finalitat de fomentar la participació ciutadana, s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions i aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades en el procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

Barcelona, novembre de 2022

Núria Noguer Pujadas
Arquitecte n° col·legiat 61.292-8a

TÍTOL 1 - DISPOSICIONS GENERALS**article 1. Àmbit de la Modificació Puntual**

La present Modificació Puntual del PGOU del Masnou abasta 2 sub-àmbits diferenciats amb una superfície total de 4.953,00 m².

- El sub-àmbit S1 es correspon amb els terrenys delimitats: al nord, pel carrer Múrcia; al sud, per les parcel·les edificades entre el carrer d'Alfons XIII i Sant Jordi; al est, pel carrer Sant Jordi i a l'oest, per les parcel·les edificades situades entre el carrer Múrcia i la Plaça de Maria Cristina.

Abasta una superfície de 2.364,00 m² de sòl.

- El sub-àmbit S2 abasta el sòl sense edificar que envolta l'edificació (vialitat i Parc infantil del Bellresguard), a més a més de la pròpia parcel·la de la Casa del Marquès.

Sobre la parcel·la de la Casa del Marquès, no s'actua.

Abasta una superfície de 2.589,00 m² de sòl.

article 2. Objecte de la Modificació Puntual

Els objectius principals fixats a la MP PGOU són els següents:

- Adequació del planejament vigent a la realitat física.
- Creació d'un sistema d'espai lliures accessible.
- Compensació i substitució dels costos d'expropiació mitjançant la implantació de sostre residencial de nova creació.
- Re-urbanització del sistema viari i d'espais lliures dins l'àmbit.
- Preservació de l'edificació patrimonial i millora de la seva relació amb l'entorn.
- Continuitat dels recorreguts per a vianants entre els espais lliures existents i previstos.
- Definició la clau urbanística específica per a la zona edificable inclosa en l'àmbit de la present modificació per tal de preservar-ne les seves característiques, regulant els paràmetres urbanístics d'aplicació.

article 3. Marc legal

La present modificació puntual del PGOU del Masnou en el carrer Sant Jordi i Casa del Marquès, s'ha redactat de conformitat a:

- **Llei 2/2021, de 29 de desembre**, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.
- **Real Decret legislatiu 7/2015, de 30 de octubre**, per el que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl y Rehabilitació Urbana.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el **Reglament de valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **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**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, per el que s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, per el que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**
- **Pla territorial Metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)

- **Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós**. Aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 (DOGC 6127 del 14/05/2012 i DOGC 6133 del 22/05/2012)
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**

article 4. Contingut de la Modificació Puntual

La modificació puntual del PGOU del Masnou en el carrer Sant Jordi i Casa del Marquès, està integrada per els següents documents:

- Memòria d'informació
- Memòria de l'ordenació
- Normativa
- Gestió i pla d'etapes
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Estudi de viabilitat econòmica i financera
- Sostenibilitat econòmica
- Informe mediambiental
- Memòria Social
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

article 5. Interpretació de les normes urbanístiques

1. Les presents Normes urbanístiques, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació, i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes, s'estarà al que disposi el PGOU del Masnou i llurs modificacions i a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
2. La resta de documents d'aquesta modificació s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació.
3. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest document, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:
 - Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà la representació que es grafii en els plànols a escala més detallada.
 - Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics i equipaments comunitaris.

article 6. Vigència

La vigència d'aquesta modificació puntual s'inicia a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de document i de les seves Normes Urbanístiques i mantindrà la vigència de forma indefinida, sens perjudici de la seva modificació en els termes legalment establerts a tal efecte.

article 7. Modificació de les determinacions gràfiques

Fruit d'aquesta modificació puntual, únicament en els àmbits que conformen els terrenys delimitats per la pròpia modificació, es veuen modificades les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació del PGOU del Masnou.

1. Es modifiquen els plànols d'ordenació i qualificació, en referència a les qualificacions dels terrenys que conformen aquesta modificació. Les determinacions gràfiques del sòl urbà de delimitació de zones i sistemes ja tenen en la present modificació el grau suficient de detall com per poder ser executades amb el corresponent projecte de reparcel·lació i urbanització que es tramitin amb posterioritat.

2. S'incorporen plànols de desenvolupament normatiu amb indicacions vinculants –o.01. *Zonificació proposta*, per les qualificacions dels sub-àmbits S1 Carrer Sant Jordi i S2 Casa del Marquès i o.02, *Condicions d'ordenació* pel sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi.

article 8. Ajustos i precisió de límits

1. Els límits i les superfícies de l'àmbit poden ser ajustats al detall i no constitueixen supòsit de modificació de l'ordenació concreta dels àmbits quan s'efectuïn en els termes següents.
 - Alineacions o línies d'edificació vigents.
 - Característiques topogràfiques del terreny.
 - Límits de propietat.
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
 - Adaptacions tècniques de detalls derivades del coneixement del subsol.
2. Aquestes precisions i ajustos no fan variar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament. Tampoc es podran produir variacions en la forma de les qualificacions zonals o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície de més del 5% de l'àmbit.
3. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació dels àmbits d'actuació.
4. Dels ajustos de superfície no en pot resultar una disminució dels sistemes d'espais lliures ni d'equipaments.

TÍTOL II – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 9. Classificació i qualificació del sòl

1. El sòl inclosos en la present MP PGOU tenen la classificació de sòl urbà no consolidat.
2. La MP PGOU qualifica de sistemes i zones els terrenys inclosos en l'àmbit de la modificació segons consta en els plànols d'ordenació corresponents i en les regulacions específiques que determinen aquestes normes.
3. Es defineixen com a sistemes urbanístics els terrenys que, en aplicació del que disposen els articles 34 i 44 del TRLUC, caracteritzen l'estructura del sector i són de cessió gratuïta i obligatòria als ajuntaments o administració que pertanyi. La MP PGOU qualifica de sistemes aquells sòls d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments, serveis tècnics i espais lliures en general.
4. Es defineixen com a zones els terrenys on la MP PGOU estableix les edificabilitats i els usos d'aprofitament privat destinats a activitats relacionades i/o necessàries pel funcionament dels usos residencials que es proposen.
5. Sempre i quan no quedin expressament definits en aquesta normativa, els conceptes que s'hi empen són els definits a les normes urbanístiques del PGOU del Masnou.
6. La documentació gràfica de l'ordenació detallada del sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi, distribueix l'ordenació del sòl d'acord amb les qualificacions de sistemes i zones que s'hi estableixen.

article 10. Identificació de sistemes i zones

1. Els sistemes i les zones previstos per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en els plànols de zonificació amb les claus urbanístiques següents:

		PROPOSTA	
Sub-àmbit S1 SANT JORDI		2.364,00 m²s	100,00%
SISTEMES		1.792,00 m²s	75,80%
Sistema viari	1c	182,00 m²s	10,16%
Sistema d'espais lliures públics	4	1.610,00 m²s	68,10%
ZONES		572,00 m²s	24,20%
Zona Volumetria definida	11c/11hp	572,00 m²s	24,20%
Sub-àmbit S2 CASA DEL MARQUÈS		2.589,00 m²s	100,00%
SISTEMES		2.189,00 m²s	84,55%
Sistema viari	1c	776,00 m²s	35,45%
Sistema d'equipaments	5	457,00 m²s	17,65%
Sistema d'espais lliures públics	4	956,00 m²s	43,67%
ZONES		400,00 m²s	15,45%
Zona Volumetria definida	11a/NE	400,00 m²s	15,45%
ÀMBIT MODIFICACIÓ		4.953,00 m²s	100,00%
SISTEMES		3.981,00 m²s	80,38%
Sistema viari	1c	958,00 m²s	19,34%
Sistema d'equipaments	5	457,00 m²s	9,23%
Sistema d'espais lliures públics	4	2.566,00 m²s	51,81%
ZONES		972,00 m²s	19,62%
Residencial: Volumetria definida	11a/NE	400,00 m²s	8,08%
Residencial: Volumetria definida	11c/11hp	572,00 m²s	11,55%

TÍTOL III – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**article 11. Iniciativa**

La formulació dels plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions corresponen als Ajuntaments (art. 76.2 TRLUC).

L'Ajuntament de Masnou assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació.

article 12. Divisió poligonal

Aquesta modificació estableix un polígon d'actuació urbanística PAU Sant Jordi que es correspon amb el sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi de la present Modificació.

article 13. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació del PAU Sant Jordi és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de cooperació, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.

article 14. Desenvolupament i execució del Pla

1. Per a l'execució del PAU Sant Jordi fixat en el present document de planejament serà necessària la formulació i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació.
2. Per a posar en pràctica l'execució material de les determinacions del PAU Sant Jordi es redactarà el projecte d'urbanització necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.

article 15. Cessions obligatòries

En compliment de la legislació vigent en matèria urbanística, el PAU Sant Jordi es troba subjecte a l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit (art. 43 del TRLUC).

article 16. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries que s'aprovin pel desenvolupament d'aquest Pla respectaran, en tot cas, les determinacions que s'estableixen en aquesta MP PGOU i articles 96, 97 i 98 del RLUC.
2. S'han de cedir i urbanitzar amb càrrec a la comunitat reparcel·ladora els terrenys qualificats de cessió obligatòria i gratuïta.

article 17. Projectes de reparcel·lació

1. D'acord amb l'article 118 del TRLU, cal redactar i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, així com per a regularitzar la configuració de les finques i situar l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

article 18. Terminis per a l'execució de l'obra d'urbanització

1. El termini per a l'inici i execució de les obres d'urbanització s'estableix en el corresponent pla d'etapes del PAU Sant Jordi delimitat.
2. Els terminis per a l'inici i finalització de la construcció dels edificis serà l'establert a la legislació urbanística d'aplicació.

article 19. Edificació simultània a les obres d'urbanització

D'acord amb allò que estableix l'art. 41 punt 1 del TRLUC, podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que s'acompleixi:

- Estiguin aprovats la MP PGOU, el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització del PAU Sant Jordi.
- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per a obtenir la condició de solar.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es compromet a la no utilització de la construcció i/o instal·lacions fins no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització fixades en el projecte d'urbanització.
- Que es garanteixi el cost de les mateixes d'acord amb les prescripcions que es fixa en la reglamentació especificada.

article 20. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLUC.
2. En la memòria del projecte pel que es sol·licita la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores que siguin d'aplicació en aquesta MP PGOU i en les disposicions específiques que el poguessin afectar.

article 21. Definició de conceptes

Sempre que es facin servir en aquesta normativa els conceptes que a continuació s'indiquen, tindran el significat següent:

1. Parcel·la mínima: és la unitat mínima de superfície bruta de parcel·la establerta específicament per a cada zona.
2. Perímetre regulador: s'entén per perímetre regulador o gàlib d'ocupació màxim de l'edificació, les diferents figures poligonals definides per determinar la posició de l'edificació dins la parcel·la. La projecció vertical sobre el terreny de totes les plantes dels edificis, ha de ser compresa dins d'aquesta figura poligonal. El perímetre regulador es defineix gràficament en aquesta MP PGOU en el plànol d'ordenació *o02. Condicions d'edificació*.
3. Alçada reguladora màxima (ARM): s'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
4. Nombre màxim de plantes: és el nombre màxim de plantes permeses.
5. Cota de Referència de la Planta Baixa (CR PB): és la cota que defineix els anivellaments i rasants de cadascun dels plans en les quals s'ubicaran les edificacions. Aquesta està fixada als plànols d'ordenació *o.02* i podrà variar-se en ± 1 m en funció de la proposta d'ordenació que es plantegi.
6. Franja flexible entre plans d'anivellaments i rasants: és la franja dintre la qual pot modificar-se la línia que limita els plans d'anivellaments i rasants d'acord amb el plànol *o02-Condicions d'edificació PAU Sant Jordi*.
7. Planta baixa: tindrà consideració de planta baixa aquella planta de l'edifici el paviment de la qual es situï com a màxim a un metre per sota o un metre per sobre del pla sobre el que s'ubiqui.
8. Planta soterrani: és tota planta situada per sota de la planta que tingui consideració de planta baixa i únicament es pot destinar a aparcament, magatzem i altres usos vinculats a l'activitat. La superfície d'aquesta planta no computa a efectes d'edificabilitat.
9. Planta pis: s'entendrà per planta pis tota la planta edificada situada per damunt de la planta baixa.
10. Mitgeres: és el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitgeria, ús mancomunat i impediment d'obertura.
11. Alçada lliure o útil: és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.
12. Espais lliures de parcel·la o espais no edificables: es defineix com a espai no edificable o pati privat de sòl lliure destinat a la mobilitat interior i jardins, que envolta les edificacions i la titularitat de les quals és privada.
13. Edificacions auxiliars: es defineixen com edificacions auxiliars o annexes, les edificacions independents de la principal l'ús de les quals està lligat a aquesta.
14. Separació a les partions o distàncies mínimes als lindars: és la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

Per a la resta de conceptes necessaris per a l'ordenació de la parcel·lació i l'edificació dels àmbits s'estarà a les determinacions fixades en les normes urbanístiques del PGOU del Masnou.

TÍTOL IV – REGULACIÓ DELS SISTEMES**article 22. Identificació dels sistemes**

Els sòls destinats a sistemes urbanístics dins de l'àmbit de la MP PGOU, delimitats i identificats amb les claus 4 i 5 en els plànols d'ordenació, s'ajustaran en la seva regulació a les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou per als sistemes locals i al prescrit en aquestes normes.

article 23. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl destinat a sistemes queda vinculat al destí establert en aquesta MP PGOU.
2. Els sistemes previstos per aquesta MP PGOU han de ser de titularitat pública. Per als nous sistemes previstos per la MP PGOU la titularitat pública s'obindrà per cessió obligatòria i gratuïta.

article 24. Sistema Viari. Xarxa viària bàsica - Clau 1c

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats pel traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat i sostenible.
2. S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau 1c, corresponent a xarxa viària secundària.
3. La xarxa viària definida en aquest document es regularà segons els articles 310 i següents de les NNUU del PGOU del Masnou.

article 25. Sistema d'Espais Lliures. Clau 4

1. El sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts per a vianants.
2. S'identifiquen als plànols d'ordenació amb la clau 4.
3. Els espais lliures definits en aquest document es regularan segons els articles 347 i següents de les NNUU del PGOU del Masnou.

article 26. Sistema d'equipaments. Clau 5

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.
2. Els tipus d'equipaments inclosos en la present MP PGOU corresponen a equipaments polivalents (clau 5h).
3. Els equipaments definits en aquest document es regularan segons els articles 354 i següents de les NNUU del PGOU del Masnou i planejament derivat que l'ordeni, si s'escau.
4. L'equipament contingut en el PAU Sant Jordi, manté les mateixes disposicions que les establertes pel planejament vigent, atès que no s'hi actua.

TÍTOL V – REGULACIÓ DE LES ZONES

article 27. Definició i zonificació

1. El sòl susceptible d'aprofitament privat de la present modificació, corresponent al PAU Sant Jordi, es qualifica de Zona de volumetria definida (clau 11c/11hp).
2. El sòl en zona de volumetria definida no edificable (clau 11a/NE) dins del sub-àmbit S2 Casa del Marquès de la present modificació, manté la qualificació.
3. En els articles següents es regulen de forma detallada els paràmetres aplicables i les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús de la zona edificable resultant de l'ordenació d'aquesta Modificació.

article 28. Zona subjecta a volumetria definida (Clau 11c/11hp)**1. Condicions d'ordenació i edificació**

La forma de l'edificació serà de configuració flexible, a través de la definició dels paràmetres específics que delimiten el perímetre i el perfil regulador de cada edificació. La concreció volumètrica de les edificacions es concretarà en el corresponent projecte constructiu d'acord amb les condicions d'edificació que s'assenyalen en la present normativa i plànol d'ordenació *o02 Condicions d'edificació*.

2. Usos

Principal: habitatge

Complementari: comercial, oficines, restauració.

L'ús complementari no podrà superar el 30% del sostre edificable per Unitat d'Edificació.

A les plantes soterranis, a més de l'ús d'aparcament, s'admetran únicament els usos de magatzem vinculats a l'activitat de la planta baixa.

3. Sostre màxim i número màxim d'habitatges

El sostre màxim és de 1.200 m²st i el nombre màxim d'habitatges, és de 12 habitatges, distribuït de la següent manera:

Règim	Sostre màxim	Núm. Hab.
Renda lliure	840 m ² st	8
Protecció oficial	360 m ² st	4
Total	1.200 m ² st	12

4. Condicions de parcel·lació

Es constituïran una única parcel·la en la zona 11c/11hp.

5. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima s'estableix en funció del nombre de plantes màxim i d'acord amb el següent quadre:

	Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
PB+2	3	9,85 m
PB+4	5	16,50 m

L'alçada reguladora màxima es mesurarà des del punt relatiu (±0,00) establert en el plànol d'ordenació *o02 Condicions de l'edificació*.

6. Perímetre regulador

Les alineacions dels volums edificables o l'espai de moviment de l'edificació es regula en el plànol *o02 Condicions d'edificació*, en base a la definició dels paràmetres sAlineació obligatòria de l'edificació

Gàlib màxim de l'edificació

Alçada reguladora màxima

7. Unitat mínima edificable (UE)

El plànol d'ordenació *o02 Condicions de l'edificació*, estableix la unitat mínima edificable. Aquesta determinació normativa obliga a la redacció d'un únic projecte per a la construcció de la unitat, malgrat que aquest pugui realitzar-se en diverses fases.

8. Ocupació

El plànol d'ordenació *o02 Condicions de l'edificació*, estableix els perímetres edificatoris màxims i obligatoris.

Els cossos d'escapes, ascensors, volums tècnics, espais de recepció, locals permesos i altres, es computaran a tots els efectes dins de l'edificabilitat màxima del sostre edificable.

9. Cobertes

Es fixa com a obligatòria la coberta plana.

Per sobre de l'alçada reguladora solament es permetrà la coberta terminal de l'edifici, els badalots d'escala i d'ascensor, així com les instal·lacions tècniques.

10. Cossos sortints

Es permès el vol de cossos sortints oberts, tancats i semitancats. Aquest vol no podrà ultrapassar 1/10 de l'amplada del carrer que hi confronta amb un màxim d'1,2 m. L'edificabilitat que resulti per l'aparició en façanes de cossos tancats o semitancats, computarà als efectes de la superfície màxima edificable.

11. Pareds mitgeres

Totes les parets mitgeres sorgides per diferències d'alçada o retrets, s'hauran de projectar amb materials propis de tractament de façana.

12. Condicions estètiques i de composició

Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents a l'entorn, tant en materials com amb els colors. Seran materials no aptes aquells que no corresponen al caràcter del barri.

13. Aparcaments

Es podran construir plantes soterrades per la ubicació d'aparcaments o instal·lacions compatibles o necessàries pel desenvolupament de l'ús d'habitatge.

L'ocupació màxima en planta sota rasant serà del 100% del sòl privat.

La reserva d'aparcaments es preveu en subsòl a raó de 1 plaça/80 m²st.

Barcelona, novembre de 2022



Núria Noguer Pujada
Arquitecte n° col·legiat 61.292-8a

4.1 SISTEMA D'ACTUACIÓ

El sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, de conformitat amb els articles 124 i següents de la LUC, i els articles 130 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, en aquest cas concret, té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, d'acord amb el present document de planejament urbanístic.

En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries.

Segons l'article 124 del RLUC, l'objecte de la reparcel·lació és el següent:

Art. 124. Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- a) *La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
- b) *La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
- c) *La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
- d) *La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*
- e) *La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

4.2 DIVISIÓ POLIGONAL

Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per dur a terme la gestió urbanística integrada; és a dir, constitueixen l'àmbit econòmic-territorial per a la distribució justa i equitativa dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del planejament.

Tal i com s'ha determinat en el present document de Modificació Puntual, es delimita un àmbit de gestió urbanística integrada, PAU Sant Jordi, coincident amb el sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi de la present modificació.

4.3 PLA D'ETAPES

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació.

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació, es determina una sola fase d'execució de les obres d'urbanització, només necessàries en el desenvolupament del PAU Sant Jordi.

En qualsevol cas, es podran dur a terme de manera simultània les obres d'urbanització i edificació, d'acord amb el que es disposa en l'art. 237 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix, es preveu simultaniejar els instruments de planejament i gestió urbanística.

Les etapes previstes en el desenvolupament del polígon PAU Sant Jordi a comptar des de la data d'aprovació definitiva i publicació al DOGC de la present Modificació, són les següents:

Primera etapa:

- Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació i inscripció en el Registre de la Propietat.

- Aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- Licitació i adjudicació de les obres d'urbanització.

Calendari previst: 12 mesos

Segona etapa:

- Execució de les obres d'urbanització.
- Inici de les obres d'edificació simultània a la urbanització.
- Recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament

Calendari previst: 12 mesos

Tercera etapa:

- Finalització de les obres d'edificació
- Inici comercialització habitatges

Calendari previst: 18 mesos

Quarta etapa:

- Finalització comercialització habitatges

Calendari previst: 12 mesos

D'acord amb l'article 68 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el termini màxim per a sol·licitar les llicències d'obra dels edificis d'habitatges en règim de protecció oficial serà de 2 anys a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4.4 DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Tal com estableix l'art. 44 del DL 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, els deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat són els següents:

Article 44. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. *Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:*
 - a) *Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.*
 - b) *Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:*
 - c) *Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.*
 - d) *Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.*
 - e) *Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.*
 - f) *Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracta. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.*
 - g) *Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.*
 - h) *Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.*

- i) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.*
 - j) Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.*
- 2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.*



— Àmbit MP PGOU
 - - - Límit terme municipal



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
 EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.01**

plànol **EMMARCAMENT TERRITORIAL**

escala a3: 1/10.000 

aprovació inicial

data Novembre 2022



— Límit Masnou
■ Límit àmbits MP PGOU
S1 - Àmbit c/ St. Jordi
S2 - Àmbit Cal Marquès



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.02**

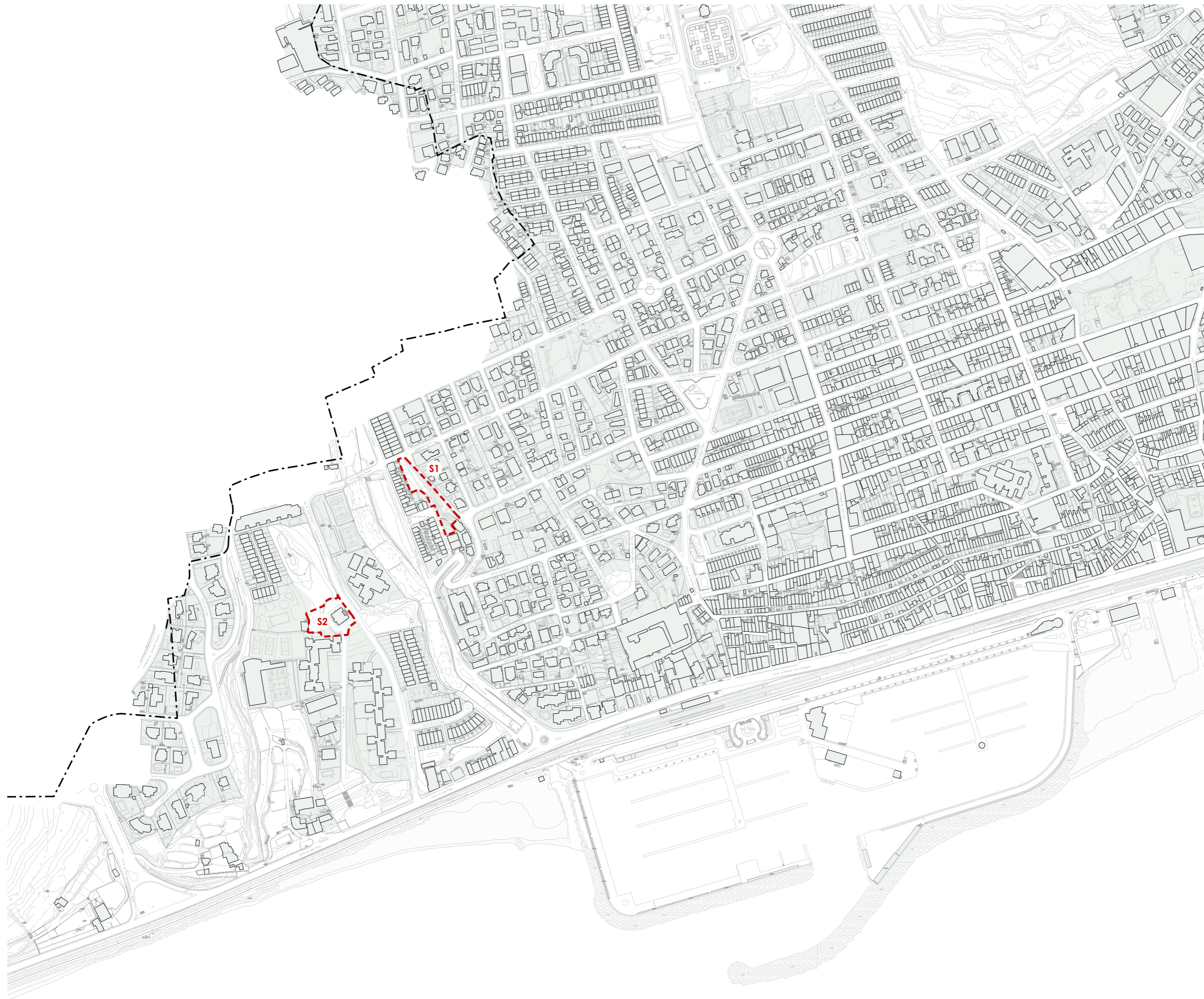
plànol **ORTOFOTOMAPA**

escala a3: 1/5.000 

aprovació provisional

data Novembre 2022

equip redactor **OUA gamma**



- Límit Masnou
- Límit àmbits MP PGOU
- S1 - Àmbit c/ St. Jordi
- S2 - Àmbit Cal Marquès



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
 EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.03**

plànol **TOPOGRÀFIC**

escala a3: 1/5.000

aprovació provisional

data Novembre 2022



--- Límit àmbits MP PGOU



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.04**

plànol **ORTOFOTOMAPA ÀMBITS**

escala a3: 1/1.000 

aprovació provisional

data Novembre 2022

equip redactor **OUA gamma**



--- Límit àmbits MP PGOU



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.05**

plànol **TOPOGRÀFIC ÀMBITS**

escala a3: 1/1.000 

aprovació provisional

data Novembre 2022

equip redactor **OUA gamma**

—●— Límit àmbit S1 c/ St. Jordi



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
EL MASNOU

plànols d'informació


nº **i.06**

plànol **TOPOGRAFIC DETALL S1**

escala a3: 1/500 

aprovació provisional

data Novembre 2022

equip redactor 



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.07**

plànol **TOPOGRAFIC DETALL S2**

escala a3: 1/500 

aprovació provisional

data Novembre 2022

equip redactor **OUA gamma**



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
EL MASNOU

plànols d'informació

nº **i.08**

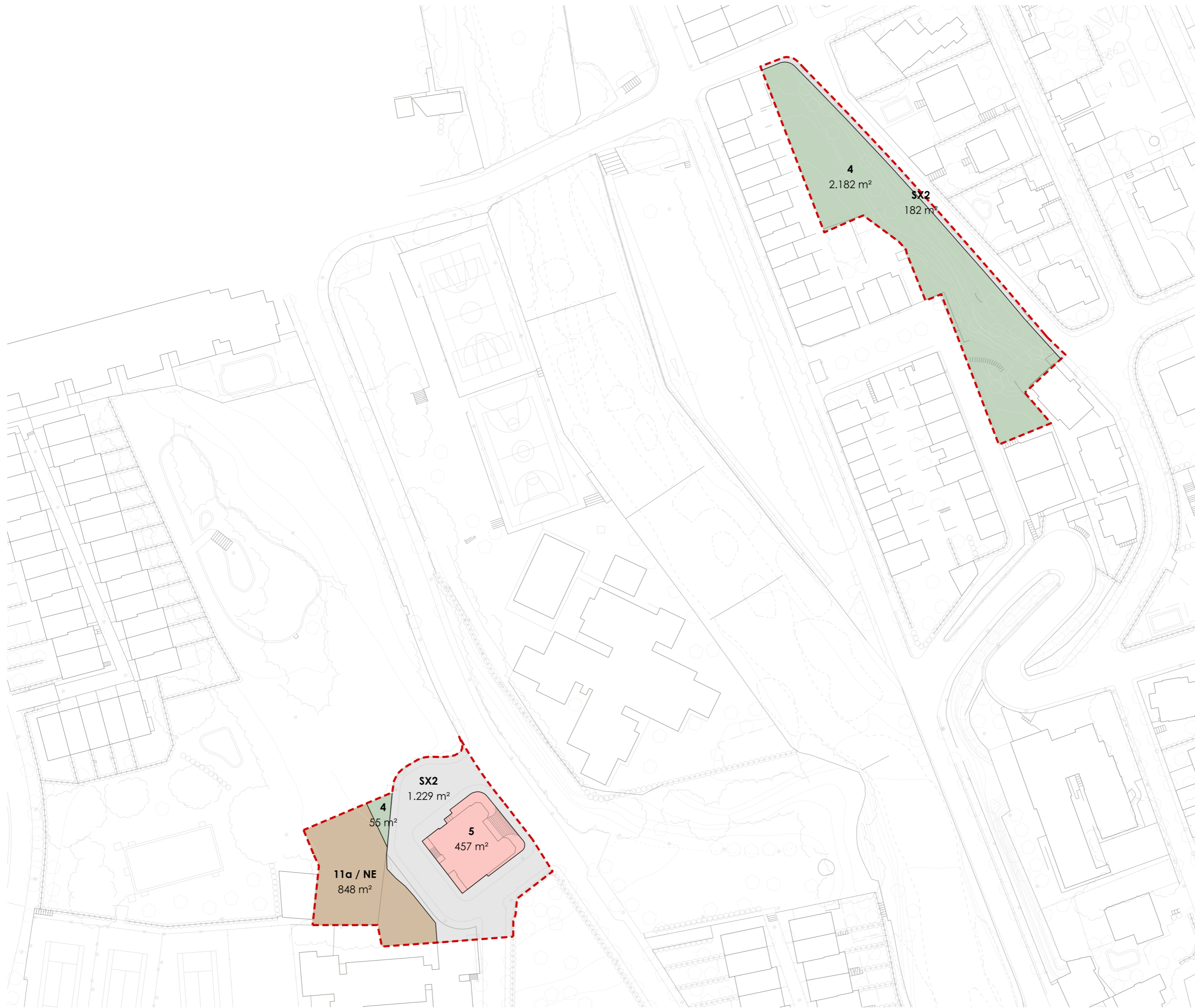
plànol **ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

escala a3: 1/1.000

aprovació provisional

data Novembre 2022

equip redactor **OUA gamma**



--- S1 Àmbit c/ St. Jordi 2.364 m²
--- S2 Àmbit Cal Marquès 2.589 m²

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

SISTEMES URBANÍSTICS
 SX2 - Sistema viari
 4 - Sistema d'espais lliures públics

SÒL URBÀ o URBANITZABLE
 11a - Residencial: Volumetria definida



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
 EL MASNOU

plànols d'informació

nº i.09

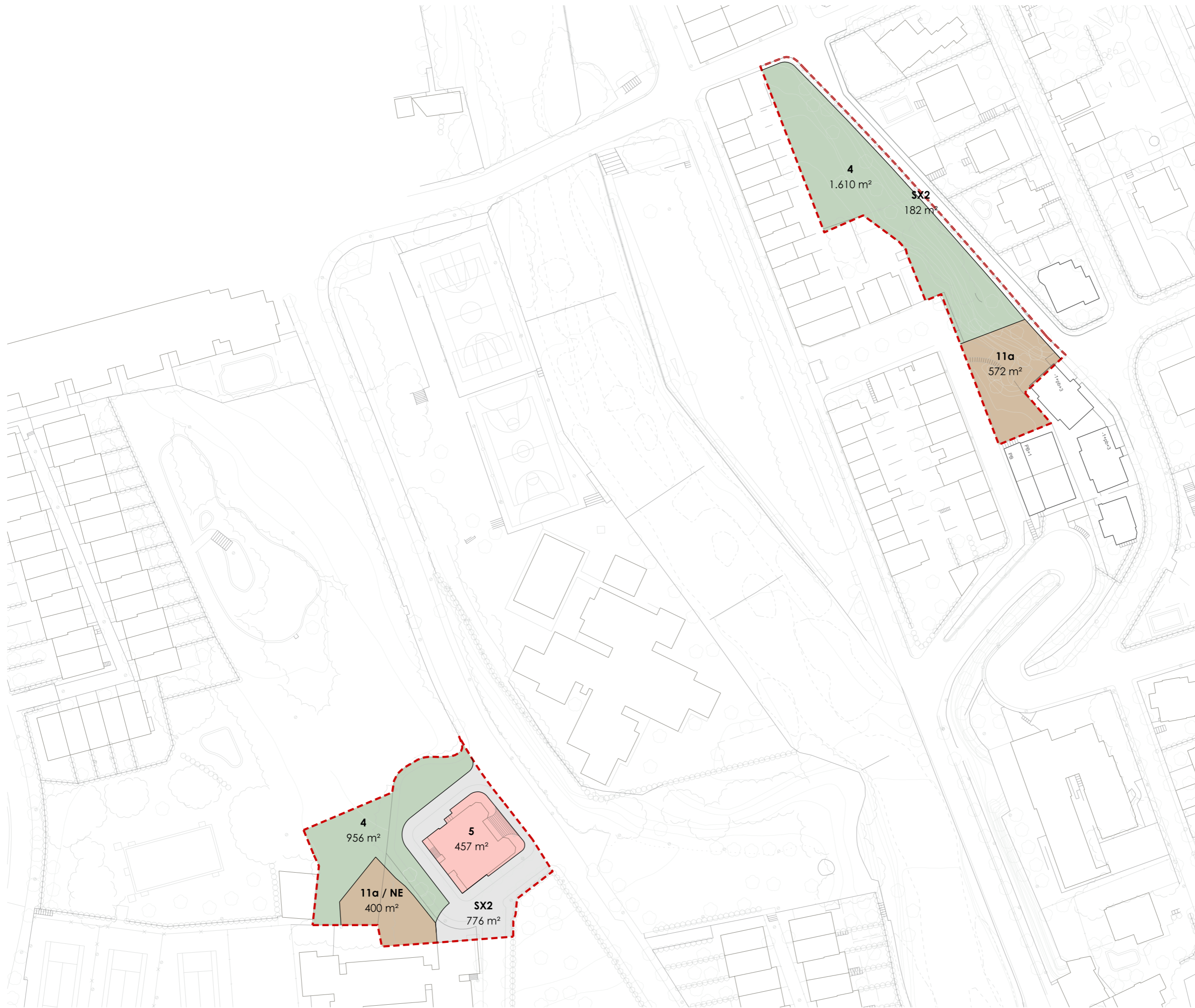
plànol PLANEJAMENT VIGENT

escala a3: 1/1.000

aprovació provisional

data Novembre 2022

equip redactor **OUA**
gamma



- - - S1 Àmbit c/ St. Jordi 2.364 m²
- - - S2 Àmbit Cal Marquès 2.589 m²

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

SISTEMES URBANÍSTICS
 SX2 - Sistema viari
 4 - Sistema d'espais lliures públics

SÒL URBÀ o URBANITZABLE
 11a - Residencial: Volumetria definida



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
 EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.01**

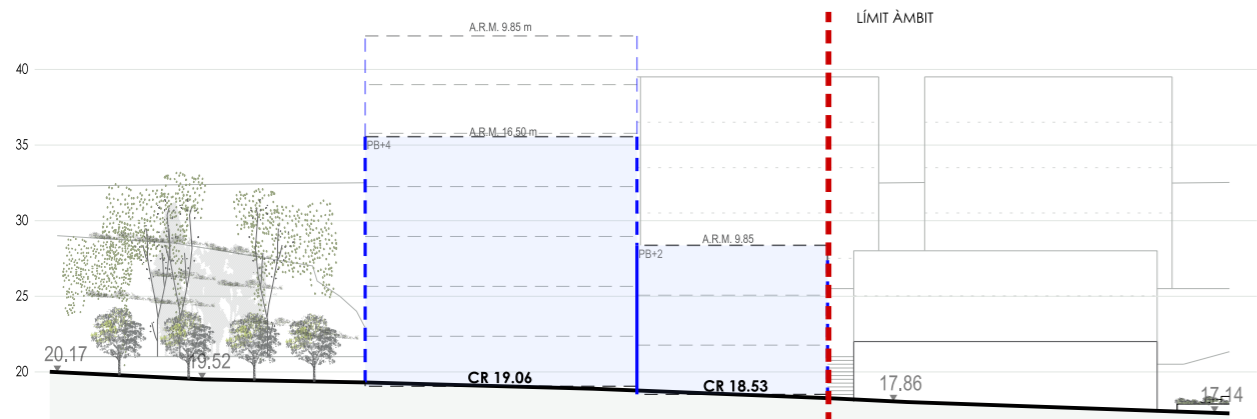
plànol **ZONIFICACIÓ PROPOSTA**

escala a3: 1/1.000

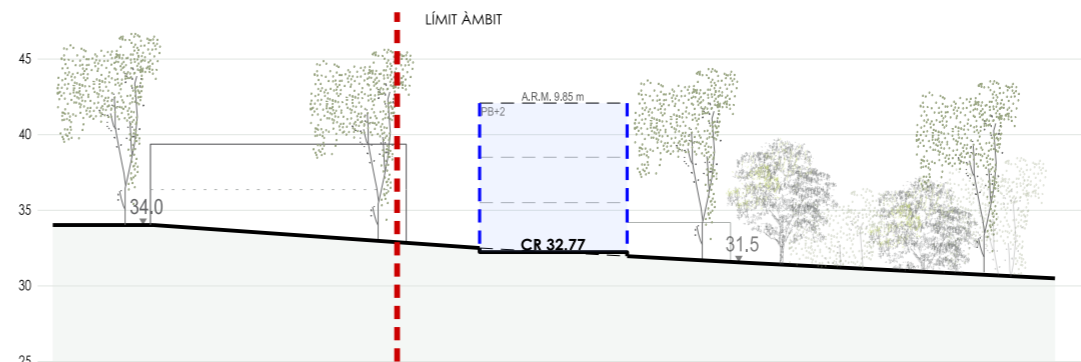
aprovació provisional

data Novembre 2022

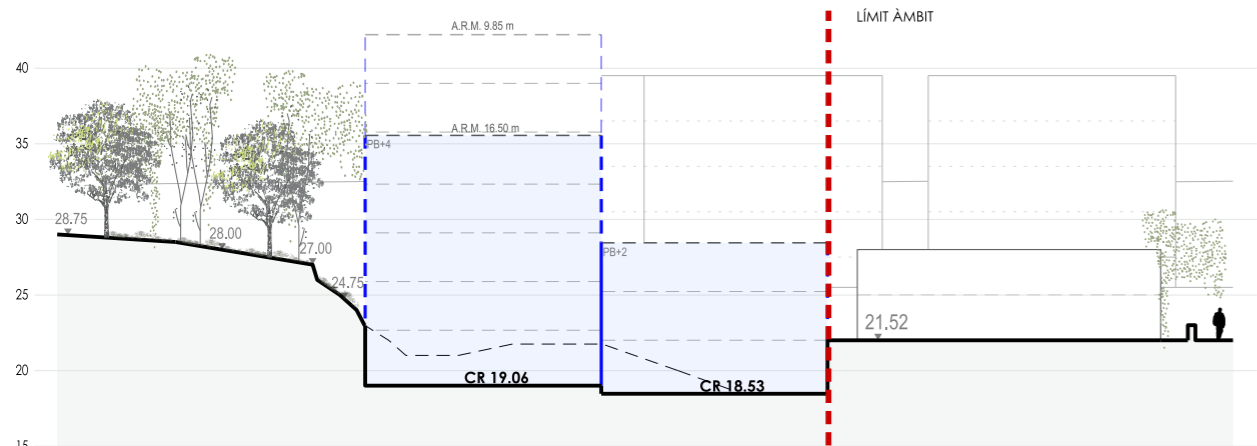
equip redactor



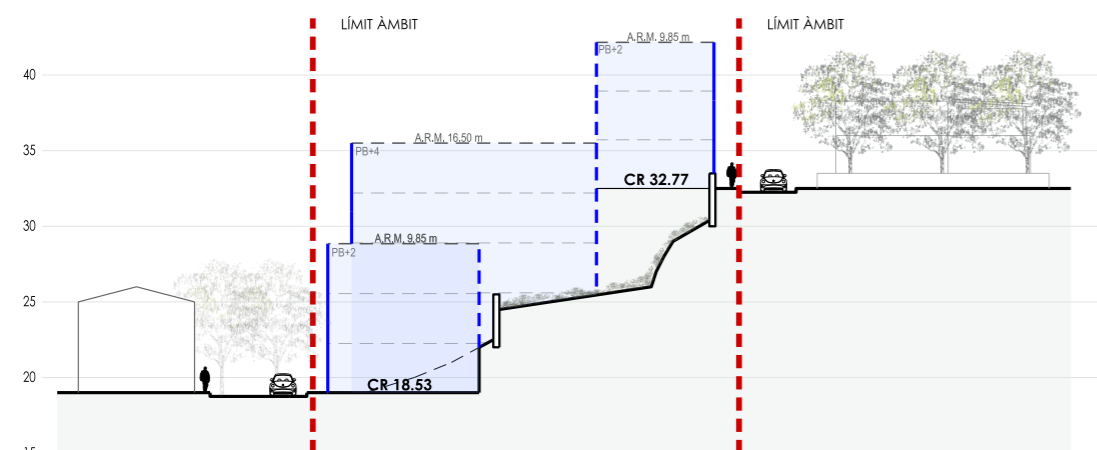
Alçat 1 - Carrer Alfons XIII



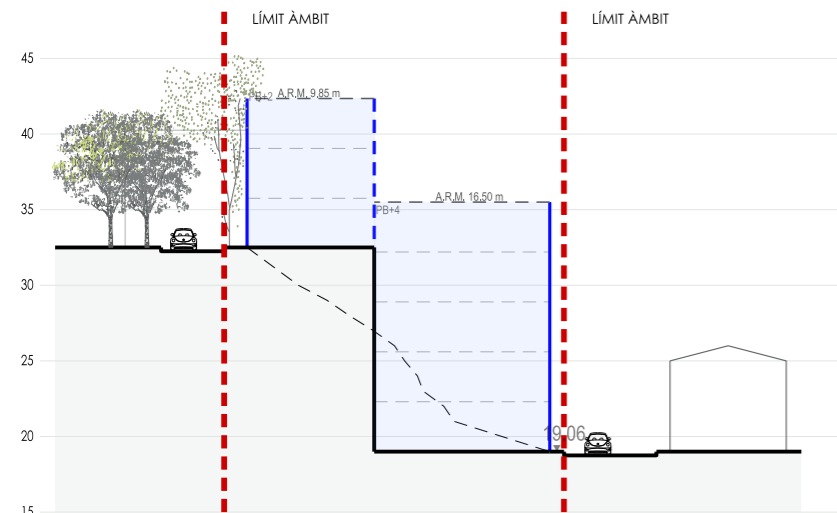
Alçat 2 - Carrer Sant Jordi



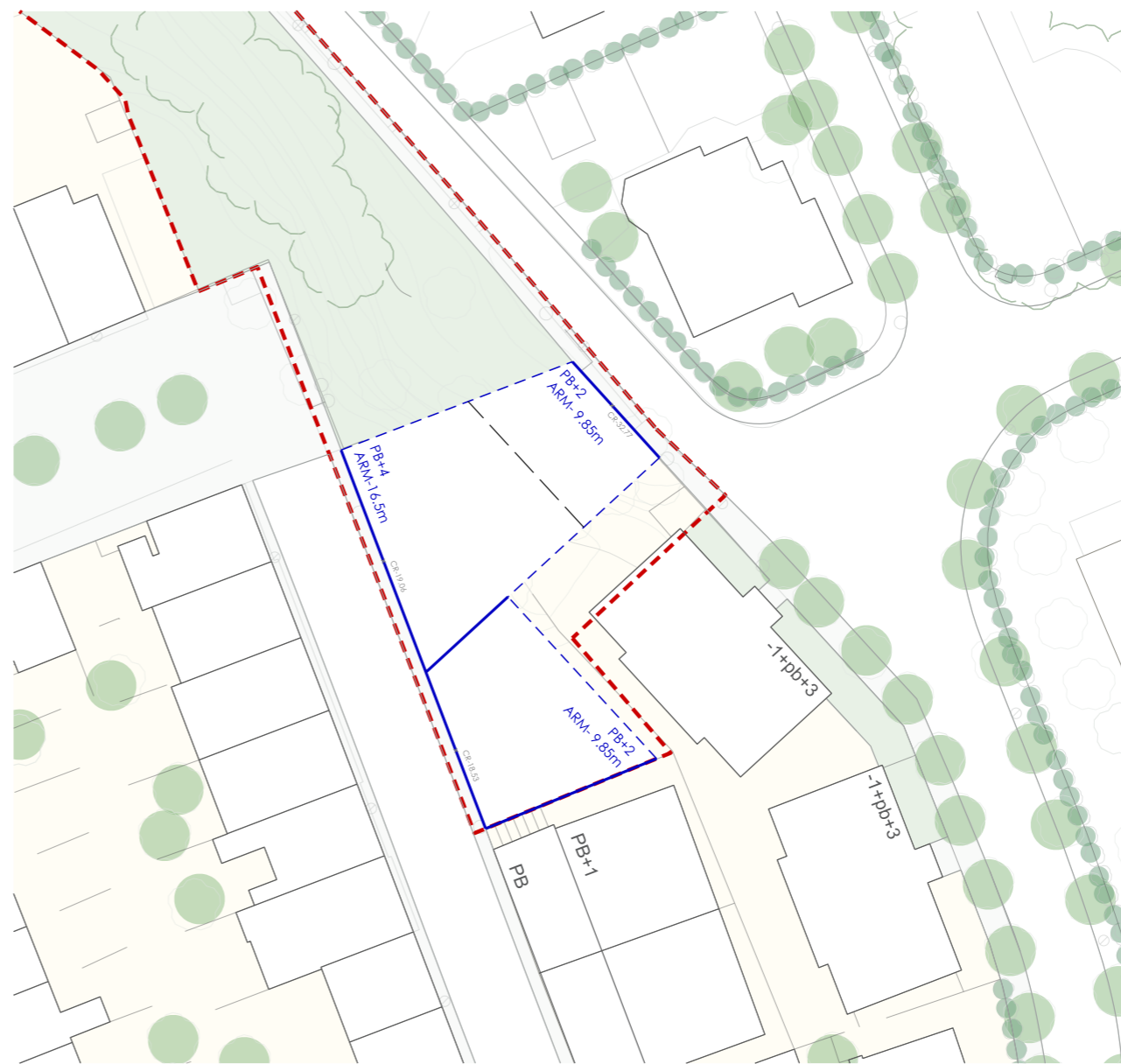
SECCIÓ 1



SECCIÓ 2



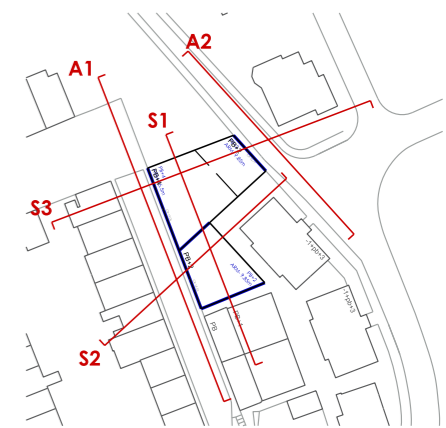
SECCIÓ 3



- S1 Àmbit c/ St. Jordi 2.364 m²
- S2 Àmbit Cal Marquès 2.589 m²

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- Gòlib obligatori
- - - Gòlib màxim
- A.R.M. - Altura reguladora màxima
- C.R. - Cota de referència



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
 EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.02**

plànol **CONDICIONS D'ORDENACIÓ**

escala a3: 1/500

aprovació provisional

data Novembre 2022

equip redactor **OUA gamma**



- - - S1 Àmbit c/ St. Jordi 2.364 m²
- - - S2 Àmbit Cal Marquès 2.589 m²



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I PARC DEL LLAC
 EL MASNOU

plànols d'ordenació

nº **0.03**

plànol **IMATGE NO VINCULANT**

escala a3: 1/1.000

aprovació provisional

data Novembre 2022

equip redactor

