

**MPGOU del Masnou en relació amb els usos compatibles en la zona industrial, clau 14a, a l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil**

Juliol 2023

## INDEX

---

### **1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

- 1.1 Determinacions del planejament en relació a la zona industrial urbana
- 1.2 L'àmbit de la modificació
- 1.3 Anàlisi – Diagnosi de l'àmbit objecte de la modificació
- 1.4 Iniciativa i objectiu de la modificació
- 1.5 Marc jurídic aplicable
- 1.6 Documentació de la modificació
- 1.7 El planejament vigent

### **2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

- 2.1 Proposta de modificació puntual del planejament
- 2.2 Justificació de la solució adoptada
- 2.3 Paràmetres quantitius de la modificació
- 2.4 Justificació dels estàndards urbanístics
- 2.5 Justificació de la mobilitat generada
- 2.6 Informe de sostenibilitat ambiental
- 2.7 Desenvolupament, gestió, pla d'etapes
- 2.8 Avaluació econòmica de la modificació
- 2.9 Informe de sostenibilitat econòmica
- 2.10 Programa de participació ciutadana

### **3. NORMATIVA URBANÍSTICA**

- 3.1 Disposicions generals
- 3.2 Modificació de l'article 398.3 de les Normes Urbanístiques del Pla General de El Masnou

### **4. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES**

- 4.1 Àmbit de suspensió de llicències

## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1 Determinacions del planejament en relació a la zona industrial urbana

El planejament general del municipi de El Masnou correspon al Text refós de la revisió del Pla general d'ordenació urbana aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió del 12 de maig de 2011

Segons el Pla general, a les zones industrials, tant urbanes com aïllades, s'admet com a ús principal l'ús industrial, tipificant tres modalitats: la urbana, l'agrupada i la separada.

El planejament també admet per aquesta zona industrial una diversitat d'usos compatibles de manera limitada, com el comerç petit, les oficines, la restauració, l'educatiu, l'esportiu, l'associatiu, el servei urbà, diferents modalitats de tallers, els magatzems i l'ús de logística i transport.

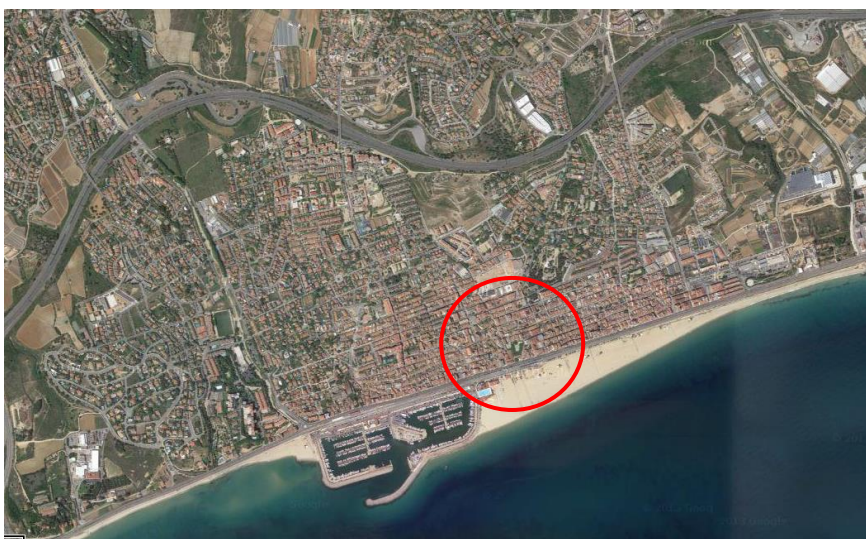
La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió celebrada amb data 24 de maig de 2016, va aprovar la modificació puntual del Pla General per d'ampliació d'usos compatibles a la zona industrial urbana del municipi a l'àmbit de l'entorn de l'antiga fàbrica DOGI, esdevenint també usos compatibles el servei sanitari, l'assistencial i el cultural. Aquesta modificació es va publicar al DOGC de data 19 de juliol de 2016.

En relació amb tots aquests usos compatibles en la zona industrial urbana, el planejament contempla que només es puguin admetre sempre que no superin el 30% del sostre edificable de la zona.

Finalment, també s'admet l'aparcament com a us complementari de les activitats principals, també sempre que no excedeixi del 30% del sostre edificable.

### 1.2 L'àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació correspon als sòls qualificats de zona industrial urbana, clau 14a, segons el planejament general vigent del Masnou que es troben situats dins la trama urbana residencial a l'entorn de l'antiga fàbrica DOGI, actualment la plaça Nova de les Dones del Tèxtil.



Aquest és un àmbit situat en una posició molt cèntrica del municipi que en els darrers anys ha patit una profunda transformació com a conseqüència de l'operació urbanística que va suposar

la requalificació dels terrenys anteriorment ocupats per la fàbrica DOGI, situats entre els carrers d'Itàlia, de Flos i Calcat, i de Pintor Domènech i Farré, en sòl residencial.



Imatge de l'àmbit amb les antigues instal·lacions de la DOGI



Estat previ a les obres d'urbanització de la plaça i de la construcció dels edificis d'habitatges.



Estat actual, amb les obres d'urbanització de la plaça realitzades i els edificis construïts.

### 1.3 Anàlisi - Diagnosi del àmbit objecte de la modificació

---

#### Entorn de l'antiga fàbrica DOGI – actual Plaça Nova de les Dones del Tèxtil

Com s'ha dit, aquest àmbit industrial es localitza a l'entorn de l'antiga fàbrica de la DOGI, en el que s'han construït 6 edificis al voltant d'una plaça de més de 900 m<sup>2</sup>, sota la qual es va construir un aparcament públic amb 253 places. Totes plantes baixes d'aquests edificis són comercials i en la cantonada del carrer Itàlia amb Roger de Flor s'ubica un espai de plaça pública destinat a lleure i l'oci, utilitzat per a esdeveniments de caire cultural i comercial.

Aquesta operació urbanística ha suposat la transformació de l'espai públic i dels usos de la zona, permetent la dinamització de la seva activitat comercial, esdevenint un dels centres comercials més importants del municipi.

Aquesta nova activitat comercial conviu amb els establiments industrials que encara avui perduren en la zona.



Imatge del c. Itàlia a l'any 2.016



Imatge del c. Itàlia a l'any 2023



Imatge del c. de Flos i Calcat des del c. de Pintor Domènech Farré a l'any 2016



Imatge del c. de Flos i Calcat des del c. de Pintor Domènech Farré a l'any 2023



Imatge del c. Flos i Calcat a l'alçada dels número 11 al 17, a l'any 2016



Imatge del c. Flos i Calcat a l'alçada dels número 11 al 17, a l'any 2023



Així mateix, el nou sostre comercial i d'equipaments previst pel nou planejament ha generat fluxos d'activitat que configuren aquest àmbit com un punt neuràlgic que completa els eixos econòmics existents a la ciutat. En aquest sentit, el desenvolupament d'aquest àmbit reforça el paper de motor de l'activitat econòmica del complex d'equipaments municipals "Edifici Centre" (mercat, museu, biblioteca) situat al carrer Itàlia:



Imatge de l'Edifici Centre des del futur espai lliure de l'antiga DOGI, cruïlla carrers Itàlia i Roger de Flor

En definitiva, el desenvolupament del sector de l'antiga DOGI, juntament amb l'equipament municipal han esdevingut un motor econòmic que potencien el teixit comercial de la resta de la ciutat, força reduït i concentrat en àrees allunyades del centre.

#### 1.4 Iniciativa i objectiu de la modificació

---

La present Modificació puntual és d'iniciativa municipal i és redactada pels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament del Masnou.

Tal i com s'ha exposat en el punt 1.1 d'aquest document, la normativa actualment vigent reguladora de la clau 14 a, permet un conjunt d'usos compatibles en aquesta zona industrial, però sempre que no superin el 30% del sostre edificable de la zona.

Amb l'enderroc de la fàbrica DOGI i la urbanització de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil, els locals i les naus que envoltaven aquesta gran parcel·la han experimentat una transformació en les activitats que s'hi desenvolupen, passant de ser majoritàriament industrials a comercials i de serveis.

L'actual redacció del POUM limita la ubicació dels usos compatibles sempre que no superin el 30% del sostre edificable de la zona.

Degut a la remodelació d'aquest espai a partir de la urbanització de la Plaça Nova de les Dones del Tèxtil, en la qual s'han instal·lat locals de restauració, petit comerç, serveis sanitaris etc., ha esdevingut evident que aquesta limitació del percentatge d'usos compatibles admesos en aquesta zona, genera un greuge comparatiu amb els locals ubicats als carrers d'Itàlia i Flos i Calcat.

Aquesta modificació puntual del Pla General té com objecte l'eliminació del topall del 30% fixat per als usos compatibles admesos en la zona industrial urbana, per tal d'adaptar la regulació dels usos a les noves necessitats de l'àmbit, i evitar el greuge comparatiu amb els locals ubicats a l'altra banda del carrer d'Itàlia i de Flos i Calcat, alhora que l'ús principal continua essent l'industrial que és de que s'hi ve desenvolupant tradicionalment.

## **1.5 Marc jurídic aplicable**

---

La iniciativa de la Modificació Puntual del POUM és de l'Ajuntament del Masnou, d'acord amb l'establert a l'article 78 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en concordança amb l'ordenació de l'edificació prevista pel vigent POUM, i per l'interès de permetre eliminar el percentatge permès d'usos compatibles amb l'ús industrial a l'àmbit de l'entorn de l'antiga fàbrica DOGI.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del Decret Legislatiu 1/2010.

D'acord amb l'article 96 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, les modificacions del planejament es subjectaran a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació.

D'acord amb els articles 101.b) i 101.c) del Decret 305/2006, no seran obligatòries l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la informació pública de l'avanç.

La present modificació es tramita d'acord amb allò que determinen els articles 80 i 85 de la Llei d'urbanisme, per la tramitació dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal.

L'aprovació inicial i provisional correspon a l'Ajuntament del Masnou i l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

En aquest sentit, el present document de modificació puntual del Pla General del Masnou en relació amb els usos compatibles en la zona industrial, clau 14a, a l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil, contempla una proposta raonada i justificada des del punt de vista públics i privats concurrents, amb el mateix grau de precisió del planejament vigent.

## **1.6 Documentació de la modificació**

---

La documentació de la present modificació s'ajusta als requeriments establerts a l'article 66 de la Llei d'urbanisme , decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost relatiu a la documentació dels plans parcials i a l'art 118 del reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006, del 18 de juliol, que regula la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

En aquest sentit, la documentació que comprèn la present modificació queda relacionada en l'índex, entenent que l'abast i contingut de cadascun dels apartats s'ajusta a la finalitat concreta que implica la present modificació, tenint en compte la seva escassa incidència en relació als aspectes ambientals i de mobilitat.

## **1.7 El planejament vigent**

---

El planejament general del municipi del Masnou correspon al Text refós de la revisió del Pla general d'ordenació urbana aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió del 12 de maig de 2011.

La qualificació del sòl de la zona industrial es desenvolupa en dos subzones: la subzona corresponent a la indústria urbana clau 14a i la subzona corresponent a la indústria aïllada intensiva, clau 14b.

La regulació de la zona industrial queda establerta a les Normes Urbanístiques del Pla general al Títol VI de Regulació del sòl urbà i urbanitzable, Capítol Segon de Regulació de les Zones, Secció 5 Zona Industrial (Clau 14), articles 393 a 398:

**Art. 393 - Definició**

Es qualifica de zona Industrial el sòl destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems.

**Art. 394 - Subzones**

Es defineixen les següents subzones:

- 14a Subzona urbana genèrica
  - 14a - 1 Subzona urbana - Tipus 1
  
- 14b Subzona aïllada intensiva
  - 14b - 1 Subzona aïllada intensiva - Tipus 1
  - 14b - 2 Subzona aïllada intensiva - Tipus 2
  - 14b - 3 Subzona aïllada intensiva - Tipus 3
  - 14b - 4 Subzona aïllada intensiva - Tipus 4

**Art. 395 - Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació de l'edificació corresponent a cada subzona es el següent:

- Subzona 14a alineació de vial
- Subzona 14b edificació aïllada

**Art. 396 - Edificabilitat**

L'índex d'edificabilitat neta d'edificació per a cada subzona d'edificació aïllada s'estableix en el quadre següent, en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la.

Subzona	14.a.	Segons gàlib (*)
	14a.1	Segons gàlib (**)
		(*) <i>Definit per una ocupació total de l'alçada reguladora màxima. Sobre aquesta, es podrà construir el volum comprès el general per les pendents de la coberta fixat en el 35 %</i>
		(**) <i>Definit per una ocupació total de l'alçada reguladora màxima. L'alçada reguladora es mesurarà tant sols respecte al carrer de cota inferior.</i>
Subzona	14.b.	1,50 m2st/m2s
	14b.1	1,00 m2st/m2s
	14b.2	1,50 m2st/m2s
	14b.3	1,05 m2st / m2s
	14b.4	2,00 m2st/m2s

**Art. 397 - Condicions d'edificació**

1. - La superfície mínima de parcel·la, la llargària mínima de façana al carrer i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones s'estableix en la taula següent:

<b>SUBZONES</b>	<b>SUP.MÍNIMA PARCEL·LA</b>	<b>FAÇANA MIN. PARCEL·LA</b>	<b>OCUPACIÓ MÀXIMA</b>
subzona 14a	-----	7 ml	100%
14a.1	-----	7 ml	100%
subzona 14b	1.000 m2	20 ml	50%
14b.1	500 m2	10 ml	50%
14b.2	1.00 m2	20 ml	50%
14b.3	25.000 m2	-----	60%
14b.4	1.500 m2	20 ml	70 %

2. - Alçada reguladora màxima:

Subzona 14.a.	12,00 m	PB+2PP+G
14a.1	12,00 m	PB+2PP+G
Subzona 14.b.	12,30 m	
14b.1	8,00 m	
14b.2	10,00 m	
14b.3	15,00 m	
14b.4	12,00 m	

3. - Tanques:

L'alçada màxima de les tanques entre veïns, en cap cas podran excedir d'1,80 m. amidats des de la cota natural del terreny amb obra de fàbrica opaca. En la resta de casos, l'alçada màxima de les tanques no podrà excedir d'1,80m., dels quals solament 0,80 m. es podran realitzar amb obra de fàbrica opaca i la resta, fins a 1,80 m. es realitzarà amb bruc, malla de doble torsió, reixa amb brèndoles amb separació mínima de 8 cm. o gelosia, garantint que en aquest darrer cas, la superfície opaca no superarà el 50%.

4. - Barbacoes

Les barbacoes fixes hauran d'estar adossades a la façana de l'edificació principal i auxiliar i a una distància mínima de 2 metres de les parets mitgeres i de l'alineació de carrer i disposaran de les mesures de protecció necessàries, com ara un tub i barret, per tal d'evita molèsties produïdes per la combustió.

5. - Distàncies

La separació de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les, respectaran les distàncies mínimes següents:

<b>SUBZONA</b>	<b>CARRERS</b>	<b>LATERALS</b>	<b>FONS</b>
Subzona 14 a	-----	-----	-----
14a.1	-----	-----	-----
Subzona 14b	10 m	5 m	5 m
14b.1	5 m	3 m	3 m
14b.2	10 m	5 m	5 m
14b.3	10 m	5 m	5 m
14b.4	3 m	3 m	3 m

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme

6. - Cossos i elements sobre façana.

Es prohibeixen.

4569

**Art. 398 - Condicions d'ús**

1. Condicions dels usos globals de la zona


Usos globals	Def.	Condicions generals
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús industrial	art. 229	Ús dominant

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
NC	CO	NC	NC	CO	CO	NC



 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

MP PG de El Masnou per l'ampliació d'usos compatibles a la zona industrial, clau 14a, a l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil - Novembre 2015 33

SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei Cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO (1)	CO (3) (4)	CO (4)	CO	CO (4)	CO	NC
SERVEI						
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
NC	CO	NC	CP (2)	CO	CO	CO
INDÚSTRIA						
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	Definicions	
PR	PR	PR	CO	CO	arts. 230 - 240	

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible ≤ al 30% sostre edificable.	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari ≤ al 30% sostre edificable.	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Queden exclosos els ensenyaments corresponents a escoles bressol, i nivells oficials: infantil, primària, secundària (obligatòria i post-obligatòria) i universitària.
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 del PGO.
(3) Només en la modalitat de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.
(4) Ús compatible admès només a l'àmbit situat a l'entorn de l'antiga fàbrica DOGI: Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domenech Farré, Flos i Calcat, i Navarra.


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

## 2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

### 2.1. Proposta de modificació puntual del planejament

D'acord amb els objectius exposats en la memòria de la informació la proposta de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal del Masnou consisteix en la eliminació del percentatge limitatiu del 30% d'usos compatibles admès a la zona industrial, clau 14, establerta pel planejament, només als àmbits situats en una posició cèntrica i envoltada de teixit residencial corresponent a l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil.

Així doncs, en la regulació de la zona industrial, que queda establerta a les Normes Urbanístiques del Pla general (Títol VI de Regulació del sòl urbà i urbanitzable, Capítol Segon de Regulació de les Zones, Secció Cinquena, Zona Industrial, Clau 14, articles 393 a 398), es proposa la modificació del redactat de l'article 398.3 relatiu a les condicions i usos genèrics específics de la zona:

#### **Redactat actual de l'article 398.3:**

#### 3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
NC	CO	NC	NC	CO	CO	NC
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei Cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO (1)	CO (3) (4)	CO (4)	CO	CO (4)	CO	NC



SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
NC	CO	NC	CP (2)	CO	CO	CO
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
PR	PR	PR	CO	CO		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible ≤ al 30% sostre edificable.	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari ≤ al 30% sostre edificable.	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Queden exclosos els ensenyaments corresponents a escoles bressol, i nivells oficials: infantil, primària, secundària (obligatòria i post-obligatòria) i universitària.
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 del PGO.
(3) Només en la modalitat de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.
(4) Ús compatible admès només a l'àmbit entorn antiga DOGI: Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domènech Farré, Flos i Calcat, Navarra

### Redactat proposat de l'article 398.3:

#### 3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
NC	CO	NC	NC	CO	CO	NC
SERVEI						
Servei educatiu	<b>Servei sanitari</b>	<b>Servei assistencial</b>	Servei esportiu	<b>Servei Cultural</b>	Servei associatiu	Servei administratiu
CO (1)	<b>CO (3) (4)</b>	<b>CO (4)</b>	CO	<b>CO (4)</b>	CO	NC
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
NC	CO	NC	CP (2)	CO	CO	CO
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
PR	PR	PR	CO	CO		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible ≤ al 30% sostre edificable (5)	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari ≤ al 30% sostre edificable.	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) Queden exclosos els ensenyaments corresponents a escoles bressol, i nivells oficials: infantil, primària, secundària (obligatòria i post-obligatòria) i universitària.
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 del PGO.
(3) Només en la modalitat de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.
(4) Ús compatible admès només a l'àmbit entorn plaça Nova de les Dones del Tèxtil: Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domènech Farré, Flos i Calcat i Navarra
(5) Topall del 30% no aplicable en l'àmbit de l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domènech Farré, Flos i Calcat i Navarra.

## 2.2 Justificació de la solució adoptada

L'article 97 del Decret legislatiu 1/2010 disposa que la proposta de modificació d'una figura de planejament urbanística ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Degut a la transformació que ha experimentat el teixit econòmic de la zona que envolta la parcel·la en la qual s'ubicava l'antiga fabrica DOGI, com a conseqüència de l'operació urbanística que ha suposat la urbanització de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil i la construcció dels edificis residencials així com la zona comercial i d'oci i l'aparcament municipal, s'ha produït un canvi de paradigma en aquest punt del municipi, de manera que aquesta modificació puntual ha de donar resposta a les noves exigències i expectatives d'activitats que requereixen d'un major espai dedicat als usos compatibles, com el de comerç petit, oficines, restauració, etc..

Amb la creació de la Plaça nova de les Dones del Tèxtil i la nova configuració urbanística d'aquesta zona, el municipi ha aconseguit crear un centre urbà, en el qual els usos d'habitatge, comerç i servei conflueixen i conviuen en harmonia.

Degut a aquest canvi i a la implantació de nous locals comercials a la plaça Nova de les Dones del Tèxtil, dedicats principalment a comerç petit i serveis de restauració, ha provocat que els locals situats al carrer Itàlia i al carrer Flos i Calcat hagin transformat poc a poc la seva activitat, provocant així que l'ús industrial s'hagi vist significativament reduït.

Així mateix, la societat actual ha virat el seu model econòmic i actualment aquest es centra en el sector terciari, el sector serveis i tota l'activitat que l'envolta. La indústria ha quedat relegada a les zones perifèriques del centre urbà, atenent a la incompatibilitat, en moltes ocasions, entre vida social i zona industrial. Derivada aquesta incompatibilitat dels sorolls i les olors que acostumen a provenir de les activitats industrials, que dificulta la convivència amb les zones residencials.

El percentatge limitatiu del 30% que actualment preveu el POUM comporta correlativament una limitació a la voluntat dels empresaris que actualment exerceixen la seva activitat en els locals de la zona, de poder ampliar la seva activitat de servei o comerç, i alhora comporta una barrera d'entrada als futurs empresaris que es vulguin instal·lar en la zona.

Per aquest motiu, és necessària la modificació puntual del PGOUM, ja que les activitats industrials han esdevingut minoritàries, amb les activitats i els usos que es desenvolupen actualment en aquest espai, el que implica una incoherència amb aquesta limitació establerta del 30% per a usos compatibles.

En aquest sentit, la proposta de modificació que es planteja per eliminar la limitació percentual dels usos compatibles a la zona industrial queda plenament justificada, d'acord amb l'exposat anteriorment i amb el que s'informa a continuació:

#### **Respecte els interessos privats:**

- L'eliminació d'aquesta limitació percentual dels usos compatibles en la zona industrial permetrà ampliar i desenvolupar activitats de servei, oci i comerç en una zona que actualment s'ha convertit en el centre social del municipi, i conseqüentment ha anat apartant l'activitat industrial, tot i que encara existeix algun establiment.
- Possibilitarà ampliar els serveis, les oficines i els comerços que actualment ja es localitzen en aquesta zona i comportarà el reciclatge de zones dels edificis industrial que actualment estan en desús degut a aquesta limitació.

#### **Respecte els interessos públics**

- Potenciar l'activitat econòmica del municipi, facilitant la implantació i l'ampliació dels serveis privats per la població que reforcin els serveis públics.
- L'eliminació d'aquest percentatge també potenciarà l'establiment i l'ampliació d'activitats culturals i assistencials en aquesta zona el que redundarà en un major benestar social de la ciutadania.
- Potenciar l'eix comercial dels carrers Flos i Calcat i Itàlia.

### **2.3 Paràmetres quantitatius de la modificació**

---

Aquesta modificació puntual del planejament general no comporta l'alteració de cap paràmetre quantitatiu atès que es limita a la supressió del topall del 30% per als usos compatibles.

### **2.4 Justificació dels estàndards urbanístics**

---

La present modificació puntual del Pla general no es troba dins els supòsits que estableix l'article 100 del Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme en no suposar un increment del sostre edificable ni tractar-se d'una transformació global d'usos, ja que en cap cas s'alteren els usos principals i únicament s'elimina la seva limitació del 30%.

Per tant, de la proposta de modificació no se'n deriva la creació de nous estàndards urbanístics per a zones verdes i equipaments.

## **2.5 Justificació de la mobilitat generada**

---

D'acord amb el que preveu l'article 2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquests estudis avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport.

Segons l'article 3 del decret, aquests estudis s'han de contemplar en els documents de planejament urbanístic general i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Per aquesta modificació puntual del pla general no és necessari el citat estudi, pels motius següents:

- No es tracta d'una transformació dels usos principals sinó un reajust dels usos compatibles de la zona industrial que no hauria de suposar un canvi substancial de la mobilitat respecte als usos ja establerts.
- En tot cas, la reducció de l'ús industrial genera una circulació més fluida, amb vehicles menys pesats, més compatibles amb l'estructura urbana.
- L'existència de l'ús comercial implantat en l'actualitat en bona part de l'àmbit de la modificació és assumida per la xarxa urbana actual.
- La presència de l'aparcament públic de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil, així com els existents en algunes de les finques incloses en aquest àmbit industrial pot assumir la mobilitat que generi.
- L'increment del sostre comercial o dels altres usos compatibles per sobre del topall del 30% actual, ja ha d'incloure l'espai reservat per l'aparcament de vehicles, amb les places necessàries conforme a les quanties que es determinen a la normativa urbanística del PGOU (art. 272 i següents).
- El Pla de Mobilitat del Masnou considera tot l'àmbit objecte de la modificació com un sector no industrial, que conclou que la xarxa urbana està plenament consolidada i pot assumir plenament aquesta nova mobilitat ja que es troba dins dels paràmetres normals d'accessibilitat, tant pel que fa al transport públic com al privat.

## **2.6 Informe de sostenibilitat ambiental**

---

### **2.6.1 Descripció de l'àmbit**

L'àmbit de la modificació correspon a un sector d'indústria urbana del Masnou que es troba en una posició de centralitat en relació a la trama residencial.

L'àmbit és un sòl urbà consolidat i la qualificació urbanística és de zona industrial urbana, clau 14a, segons el planejament general vigent del Masnou.



Tal com queda descrit a la memòria de la informació, l'àmbit es situa a l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil, construïda conjuntament amb espais d'oci i lleure, locals destinats a petit comerç i habitatges en desenvolupament del PAU Illa Centre, l'àmbit del qual abasta els terrenys ocupats anteriorment per la fàbrica DOGI; i correspon als edificis industrials existents del carrer Itàlia, Flos i Calcat, i Pintor Domènech i Farré.

## 2.6.2 Anàlisi ambiental

### Medi Físic:

L'àmbit es troba completament urbanitzat i edificat ja que forma part de la trama urbana del municipi.

L'entorn està conformat majoritàriament per un entorn residencial amb un alt grau de consolidació de l'edificació.

Morfològicament, l'àmbit s'assenta en uns terrenys amb pendent cap a mar el que fa que els carrers paral·lels a mar siguin molt planers mentre que el pendent sigui més pronunciat en els carrers perpendiculars. Aquest tret significatiu ha fet que la conformació de la trama d'exemple del municipi s'hagi produït a partir d'una retícula de component molt rectangular amb unes illes tipus molt allargades que queden truncades excepcionalment en aquest cas pels grans assentaments industrials antics, ja que abasten molt més d'una illa tipus.

### Medi hidrològic

En relació amb les aigües superficials i els cursos originals, aquests han quedat integrats dins de la xarxa viària i, per tant, canalitzats per la xarxa de sanejament.

### Verd Urbà:

El verd urbà és composta bàsicament de l'arbrat d'alguns dels carrers perimetrals de l'àmbit.

### **2.6.3 Aspectes ambientals generals de l'ordenació:**

#### **Sostenibilitat del model d'ordenació:**

Es tracta d'una intervenció urbanística que només afecta als usos compatibles permesos en un sòl urbà industrial inserit en una trama urbana residencial i totalment consolidat. Per tant, no es treballa amb un model territorial extensiu i dispers.

No limitar en aquest teixit industrial els usos compatibles al 30% de la zona pot actuar com incentiu de dinamització dels teixit productiu del centre assolint una millor integració i adequació d'aquests edificis amb l'entorn residencial.

#### **Demandes de recursos, serveis i infraestructures:**

L'eliminació del topall del 30% per a la implantació d'usos compatibles en la zona, no representa un increment de l'edificabilitat i no comportarà la generació de noves demandes de nous recursos i serveis públics. En quant a les infraestructures, s'està treballant en un teixit existent en sòl urbà totalment consolidat i, per tant, sobre un sistema viari que ja disposa de totes les infraestructures de serveis necessàries.

#### **Millores ambientals:**

Facilitar la implantació dels usos complementaris en la zona industrial urbana pot garantir una millora ambiental substancial, atès que són usos potencialment menys contaminants i menys molestos que alguns usos industrials, en una posició molt cèntrica en el casc urbà i envoltats d'un teixit residencial.

#### **Mobilitat generada:**

En principi, no es preveu que es produeixi cap augment de la mobilitat generada atès que la nova proposta de planejament només es tracta d'una modificació en els usos compatibles, sense augmentar el potencial d'edificabilitat d'aquesta zona.

#### **Patrimoni:**

Aquesta modificació puntual de planejament no afecta a cap element del patrimoni natural ni arquitectònic.

### **2.6.4 Criteris de sostenibilitat a adoptar en el sector.**

#### **Criteris a adoptar en fase de planejament i gestió:**

El nou planejament proposa la supressió del topall del 30% establerta pels usos que no són industrials compatibles en la zona, davant la transformació experimentada en la zona amb l'execució del PAU Illa Centre.

#### **Criteris i recomanacions a adoptar en fase d'edificació:**

Per l'execució de la nova edificació o obres de reforma per poder destinar els edificis existents als usos compatibles previstos, s'aplicaran els criteris definits en el Decret d'Ecoeficiència i ordenances municipals específiques.

S'utilitzaran preferentment sistemes constructius amb materials prefabricats, fàcilment desmuntables i reciclables.

Les noves instal·lacions s'incorporaran amb criteris d'eficiència energètica amb la recomanació d'utilització de tecnologies energètiques de fonts renovables i mesures per l'estalvi i l'ús eficient de l'aigua i de les diferents energies empleades.

## **2.7 Desenvolupament, gestió, pla d'etapes**

---

En tractar-se d'una modificació puntual del pla general que afecta als usos complementaris en sòl urbà, qualificat d'industrial, el desenvolupament, gestió i pla d'etapes s'efectuarà en la mesura que es sol·licitin les corresponents llicències municipals per les noves activitats admeses.

## **2.8 Avaluació econòmica de la modificació**

---

La present modificació del planejament manté l'ús industrial com a principal i només afecta al topall existent per als usos que el planejament ja admet com a usos compatibles però que limita al 30% de la zona.

Així mateix, s'ha de tenir en compte que entre els usos compatibles es troben activitats tan diverses com tallers artesanals o de manteniment, comerç petit, oficines o serveis com el cultural, assistencial o sanitari.

Tenint en compte l'exposat, es conclou que l'aprovació d'aquesta modificació, en general, no suposarà un increment de l'aprofitament urbanístic de la zona industrial.

En relació amb les despeses, es tracta de sòls urbans i, per tant, únicament es contempen les pròpies que derivin de la tramitació i obtenció dels permisos i llicències municipals així com de les obres de edificació d'obra nova o de reforma en cas de rehabilitació de les edificacions existents.

## **2.9 Informe de sostenibilitat econòmica**

---

### **2.9.1 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:**

La present modificació del planejament no altera la qualificació dels sòls destinats als usos productius. Tot el contrari, la possibilitat de facilitar la implantació dels usos complementaris incideixen en l'optimització i revitalització d'aquest teixit productiu, situat en una posició molt cèntrica, compostat per edificis industrials que en molt dels casos es troben buits o infrautilitzats.

Aquesta situació actual d'escassa activitat productiva no ajuda gens al desenvolupament del centre de la ciutat ja que, per les grans dimensions d'aquestes peces industrials, es generen unes discontinuïtats que perjudiquen en gran mesura la dinamització i potenciació de l'activitat econòmica. És més, la no adequació dels usos urbanístics del planejament en limitar la implantació en aquests llocs d'usos de servei per a la població pot generar que encara es desertitzi més l'activitat productiva podent generar uns espais que progressivament es vagin degradant i que puguin esdevenir llocs de conflicte social.

En resum, es conjuguen els interessos públics i privats concurrents a nivell econòmic, social i urbanístic com és la renovació d'aquest teixit industrial que han quedat en una posició de molta centralitat inserides en un entorn residencial i que han de tenir un paper destacat en la dinamització i potenciació de l'activitat econòmica del centre.



En aquest sentit la modificació queda plenament justificada atès que s'ajusta íntegrament als objectius de garantir un bon funcionament als sòls destinats a usos productius pel planejament amb l'establiment d'uns usos compatibles més adequats a l'entorn residencial que els envolta. La possible implantació de nous serveis o l'ampliació dels serveis ja existents redundaran en la potenciació i dinamització del teixit comercial del centre de El Masnou.

### **2.9.2 Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques derivades de la implantació i manteniment de les infraestructures i serveis:**

En relació amb l'impacte en la implantació i manteniment d'infraestructures, cal esmentar que es tracta d'una modificació que abasta sòls urbans on ja existeixen els carrers amb els seus serveis i infraestructures. En els pressupostos anuals municipals, els costos de servei i manteniment d'aquests carrers ja estan previstos i assumits pels diferents serveis i empreses municipals.

Per tant, la possibilitat de no limitar la implantació dels usos complementaris sobre un teixit productiu situat en sòl urbà dotat amb una vialitat que disposa de tots els serveis i infraestructures, no han de generar cap impacte en les finances públiques en quant al manteniment de les infraestructures i serveis en relació al que ja es preveu en l'actualitat.

## **2.10 Programa de participació ciutadana**

---

La tramitació d'aquesta modificació puntual del Pla General preveu, d'acord al que estableix la llei d'urbanisme, un termini d'exposició pública d'un mes un cop se n'hagi acordat l'aprovació inicial .

En aquest termini d'exposició pública, per afavorir la participació ciutadana en el planejament, s'efectuarà el següent:

- S'efectuaran els edictes de convocatòria d'aquest període d'informació pública publicant-los, tant en els diaris oficials com en els que habitualment fa servir el consistori.
- L'Ajuntament disposarà d'un document complert a les oficines tècniques per la seva consulta.

En el termini d'exposició pública els interessats podran presentar les al·legacions i/o suggeriments que considerin oportuns en relació a la proposta de modificació del planejament.

Si en aquest termini es produeixen al·legacions, aquestes s'estudiaran, analitzaran i es contestaran als interessats determinant quins conceptes són desestimats o estimats. En cas d'estimació de nous conceptes, aquests s'incorporaran en el document de la modificació del planejament per la seva aprovació provisional per part del Ple Municipal.

### **3.1 Disposicions generals**

---

#### **Article 1. Àmbit d'aplicació**

L'aplicació d'aquestes normes correspon a la zona industrial, clau 14a, establerta pel Pla General d'Ordenació Municipal del Masnou a l'àmbit de l'entorn de l'antiga fàbrica DOGI: Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domènech Farré, Flos i Calcat, i Navarra.

#### **Article 2. Marc legal**

Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal del Masnou es redacta d'acord amb les pròpies determinacions del Planejament vigent d'aplicació i la legislació aplicable: Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **Article 3. Documentació**

La present modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal del Masnou, conté els següents documents:

- a. Memòria de la Informació
- b. Memòria de l'Ordenació
- c. Normativa Urbanística
- d. Documentació gràfica per a l'àmbit de suspensió de llicències

Dels quals té caràcter normatiu el document: c. Normativa Urbanística.

#### **Article 4 Vigència**

Aquesta modificació puntual del pla General d'Ordenació Municipal del Masnou entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva i es mantindrà la vigència mentre no es produeixi cap modificació o revisió del planejament general en el mateix àmbit.

### **3.2 Modificació de l'article 398.3 de les Normes Urbanístiques del Pla General**

---

#### **Article 5. Proposta de modificació puntual del Pla general: modificació de l'article 398.3**

La proposta de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal consisteix en l'eliminació del percentatge limitatiu existent en la zona industrial 14a en relació amb els usos compatibles, en virtut del qual no es permet que aquests superin el 30% del sostre edificable de la zona.

En aquest sentit es modifica el redactat de l'article 398.3 relatiu a les condicions dels usos genèrics i específics de la zona industrial (Clau 14a) pel que fa a l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil (carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domènech Farré, Flos i Calcat, Navarra) que queda establert de la manera següent:

### 3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS /ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
NC	NC	NC	NC	NC	NC	NC
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitja	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
NC	CO	NC	NC	CO	CO	NC
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei Cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO (1)	CO (3) (4)	CO (4)	CO	CO (4)	CO	NC
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
NC	CO	NC	CP (2)	CO	CO	CO
INDUSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	Art.230-240	
PR	PR	PR	CO	CO		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR= ús principal	Art. 228	Art.228
CO= Ús compatible ≤ al 30% sostre edificable. (5)	Art. 228	Art. 228
NC= Ús no compatible	Art. 228	Art. 228
CP= Ús complementari ≤ al 30% sostre edificable.	Art. 228	Art. 228

Condicions particulars
(1) Queden exclosos els ensenyaments corresponents a escoles bressol, i nivells oficials: infantil, primària, secundària (obligatòria i post-obligatòria) i universitària
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús de l'aparcament establerta en l'art. 272 del PGO
(3) Només en la modalitat de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.
(4) Ús compatible admès només a l'àmbit de l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil: Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domènech Farré, Flos i Calcat, Navarra.
(5) Topall del 30% no aplicable en l'àmbit de l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domènech Farré, Flos i Calcat, Navarra.

## **4. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES**

### **2.1. Àmbit de suspensió de llicències**

---

La tramitació de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació del Masnou, implica suspendre l'atorgament de llicències, d'ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, a l'empara de l'article 73.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost; i determinar, de conformitat amb l'article 74.1 de l'esmentat text legal, que la suspensió serà d'aplicació el mateix dia que s'aprovi inicialment la "Modificació puntual del pla general d'ordenació del Masnou en relació amb els usos compatibles en la zona industrial, clau 14a, a l'entorn de la plaça Nova de les Dones del Tèxtil.