

2016 1599 28 / B -  
514116 25 - 03

25

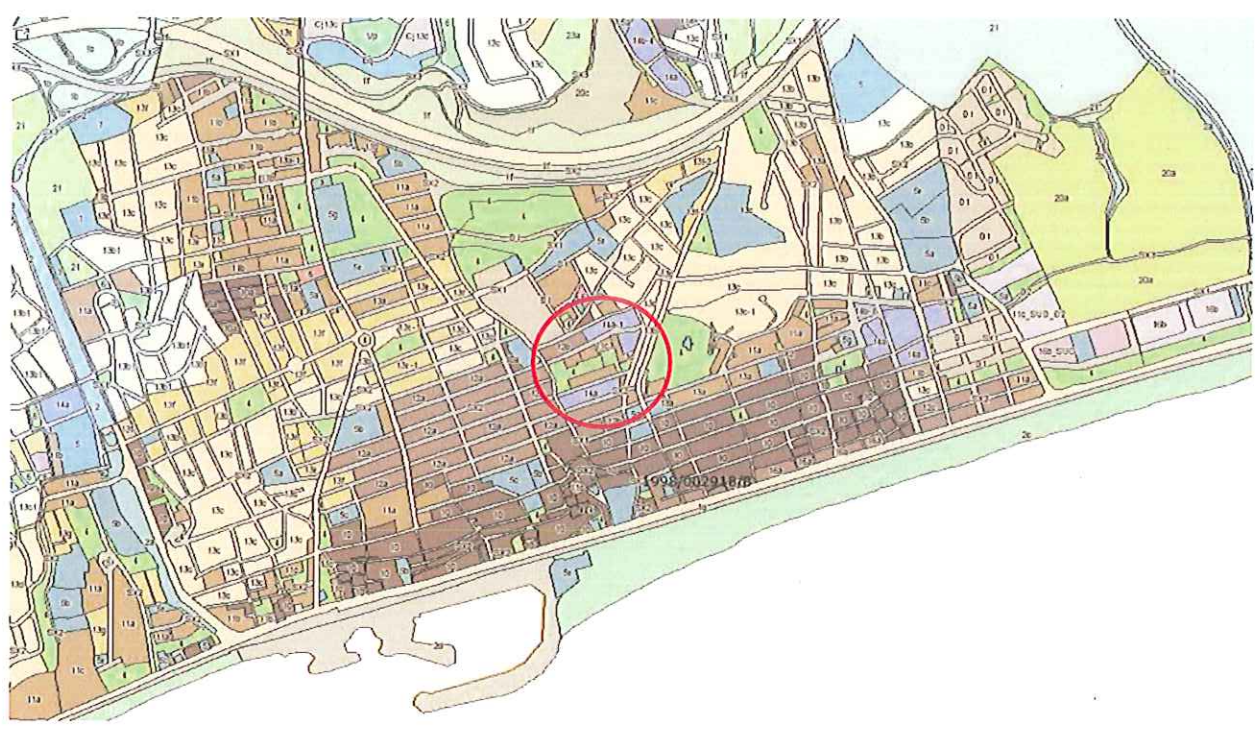
 **Generalitat de Catalunya**  
**Departament de Territori i Sostenibilitat**  
**Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme**

---

Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **24 MAIG 2016**

La secretària

  
**M. Teresa Manté i Prats**



**modificació puntual del pla general d'ordenació de:**

**El Masnou**

per la:

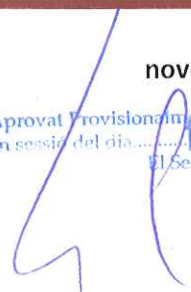
**Ampliació d'usos compatibles a la zona industrial urbana  
 A l'àmbit de l'entorn de l'antiga fàbrica DOGI**

Aprobat inicialment per l'Ajuntament  
 en sessió del dia **17 DES 2015**  
 El Secretari



novembre 2015

Aprobat Provisionalment per l'Ajuntament Pla  
 en sessió del dia **17 MAIG 2016**  
 El Secretari



**INDEX**

---

**1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

- 1.1 Introducció
- 1.2 L'àmbit de la modificació
- 1.3 Objectiu de la modificació
- 1.4 Marc jurídic aplicable
- 1.5 Documentació de la modificació
- 1.6 El planejament vigent

**2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

- 2.1 Proposta de modificació puntual del planejament
- 2.2 Justificació de la solució adoptada
- 2.4 Justificació dels estàndards urbanístics
- 2.5 Justificació de la mobilitat generada
- 2.6 Informe de sostenibilitat ambiental
- 2.7 Desenvolupament i 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



## 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1 Introducció

#### 1.1.1 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 aprovada 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: l'urbana, l'agrupada i la separada.

El planejament també admet per aquesta zona industrial una diversitat d'usos compatibles. En aquest sentit, cal destacar que s'admet l'ús de comerç petit i, en quant els serveis, s'admeten les oficines, la restauració, l'educatiu de manera limitada, l'esportiu, l'associatiu i el servei urbà. Aquest últim ús el planejament el defineix com els locals i instal·lacions destinades a la prestació de serveis públics de qualsevol tipus que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries.

També com a usos compatibles, s'admeten les diferents modalitats de tallers, els magatzems i l'ús de logística i transport.

En relació a tots aquests usos compatibles permesos a la zona industrial, 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.

#### 1.1.2 Evolució del municipi i de la seva activitat econòmica.

##### Evolució del municipi des del segle XX

La formació de l'estructura urbana del Masnou, des del darrer segle, parteix del procés orgànic d'eixample dels nuclis originaris: Masnou i Ocata, seguint un model natural autòcton amb ocupació racional del sòl i seguint un ritme espaiat i temporal d'acord amb les possibilitats i necessitats reals. Aquest procés consolida els nuclis històrics i l'eixample conegut com els dels "indians" omplint el buit entre els dos nuclis originals i assolint un alt grau de qualitat urbana i arquitectònica. El nucli del Masnou creix també cap a la muntanya, segons una estructura rectangular clàssica en el Maresme de carrers dominants paral·lels a mar amb la tipologia edificatòria original de la casa de cos.



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

Al mateix temps i en la continuïtat de la xarxa viària rectangular esmentada, va començar l'establiment de cases d'estiueig sobretot de gent de Barcelona. La progressiva implantació d'aquestes segones residències es produeix bàsicament en la tipologia de xalets en parcel·les que van envoltant el conjunt cada vegada més compacte del nucli antic i eixample, amb una ocupació del sòl generalitzada en forma de ciutat jardí amb diverses intensitats, estenent-se en taca d'oli des de llevant a ponent.

El darrer tipus de desenvolupament del municipi té tres vessants diferenciades, però amb un element en comú: el creixement en alçada que ha generat unes majors densificacions coincidint fonamentalment amb els creixements demogràfics per la emigració i pel canvi de segona a primera residència de gent que prové fonamentalment de Barcelona: La primera vessant es produeix en l'eixample, amb la substitució gradual de la tipologia clàssica de cases de cos de planta baixa o planta baixa i pis per a blocs en alçada plurifamiliars. En segon lloc, aquest mateix fenomen es va estendre en gran part de la primera línia de mar produint una barrera visual. Finalment, la tercera vessant es desenvolupa en el cas particular del barri dels Ametllers amb les seves volumetries específiques de gran alçada amb un gran impacte visual.

### **Evolució de l'activitat econòmica**

En quant a l'activitat econòmica del municipi, aquesta estava originàriament vinculada a les activitats marítimes. La introducció del ferrocarril al Maresme va suposar un gran canvi socio-econòmic a la vila, ja que va implicar la implantació d'un teixit industrial.

Aquestes primeres indústries, que en el seu moment s'ubicaven a la perifèria, amb el creixement i consolidació del municipi, tal com s'ha explicat en el punt precedent, han anat quedant en una posició centrada envoltades dels teixits residencials.

Posteriorment, coincidint amb el darrer creixement de densificació, també s'implanten de forma puntual, peces industrials en els límits dels teixits residencials.

Per aquests dos tipus d'implantació industrial el planejament els hi atorga la qualificació urbanística de zona industrial, clau 14, distingint la subzona industrial urbana, amb clau 14a, de la subzona industrial aïllada intensiva, que disposa de la clau 14b.

Finalment, en l'època més recent i d'una manera ja ben planificada amb els darrers planejaments, s'ha anat desplaçant l'activitat industrial i terciària a la perifèria, als àmbits de Voramar i la Bòvila, que el Pla general els hi assigna la qualificació urbanística de zona 15, zona industrial - terciària.

### **Conclusions**

Aquesta evolució complexa de la ciutat, tant a nivell urbanístic com de l'activitat productiva, ha deixat palès que no hi ha un centre reconegut com a tal, aspecte que sol contribuir a conformar la identitat i cohesió d'un poble.

Efectivament, no hi ha una zona tradicionalment coneguda com a punt de trobada on la gent passegi i on es concentri la major part de l'activitat del poble. Actualment només hi ha dos llocs que intentin resoldre aquesta mancança: per una banda la concentració de comerços i serveis a l'Edifici Centre, i per l'altra el passeig marítim i la platja que a l'estiu és on es concentra la major part les activitats del poble.



### 1.1.3 Les determinacions del Pla Territorial Metropolità

29

Del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 20 d'abril de 2010, cal destacar algunes de les seves directrius en relació al desenvolupament de les àrees urbanes i els teixits productius:

- Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes.
- Assolir masses crítiques de població i llocs de treball que facilitin tant la disminució de les necessitats de mobilitat com la dotació de transport públic.
- Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.
- Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.
- Fomentar la mixicitat d'usos dels teixits urbans.
- Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes.
- Usos mixtos i equilibrats: Les actuacions urbanístiques de transformació i d'extensió urbana han d'afavorir una correspondència quantitativa entre població ocupada i llocs de treball previsibles, ja sigui en l'àmbit de l'actuació o en un entorn significatiu.
- En els centres urbans: Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.

En aquest sentit la normativa del Pla territorial metropolità estableix:

#### Article 3.24 Creació d'espais per a l'activitat econòmica

1. És un objectiu del Pla avançar en la proximitat i la integració espacial dels habitatges i els llocs de treball i, en conseqüència, recomana que el planejament urbanístic faciliti sempre que sigui possible la convivència d'activitat econòmica i habitatge en els teixits urbans existents i en els de nova creació. S'ha de tendir a assolir una correspondència entre habitatges i llocs de treball en l'àmbit de l'àrea urbana, el municipi o el sistema urbà quan sigui l'àmbit adient per a un tractament funcional dels desplaçaments habitatge - treball.

#### 1.1.4 Els antics establiments industrials en el context actual: Edificis de serveis de cohesió i de dinamització del centre urbà: Potenciació de l'activitat comercial amb la dotació de serveis.

Aquests establiments industrials, localitzats com la zona 14 del Pla general, que es troben situats fora dels polígons industrials ben planificats pels darrers planejaments i que en l'actualitat es localitzen en entorns eminentment residencials i en una posició molt cèntrica, poden ser peces importants per estructurar i dinamitzar l'activitat econòmica del centre urbà.

#### Dinamització del centre urbà: Potenciació de l'activitat comercial amb la dotació de serveis.

El desenvolupament i consolidació dels darrers àmbits industrials i terciaris situats en polígons a la perifèria de les ciutats, al disposar dels avantatges de una fàcil accessibilitat, aparcament, grans



dimensions pels espais comercials i de serveis, han anat produint un canvi dels hàbits de la població que s'està decantant per l'ús d'aquests models en detriment dels tradicionals situats al centre de la vila.

En aquest context actual, de preocupació per la recuperació del model tradicional de dinamització de l'activitat econòmica al centre de la ciutat, especialment pel que fa referència a l'activitat comercial i els serveis, prenen molta rellevància les actuacions urbanístiques que puguin potenciar aquests edificis industrials que en aquests moments es troben molt ben relacionats amb el teixit residencial, tal com determina el propi Pla Territorial.

Les darreres actuacions urbanístiques al municipi, de potenciació i dinamització del centre, normalment han anat vinculades amb la reconversió dels primers teixits industrials que han quedat obsolets i en una posició cèntrica en la ciutat actual. En aquest cas, són bon exemples els àmbits de l'antiga fàbrica de l'Estampadora o de la DOGI que són una bona mostra d'àrees industrials existents, ja des de mitjans del segle passat, que no han estat capaces d'integrar-se en la continuïtat urbana del municipi. Mitjançant el replanteig i desenvolupament d'aquests nous planejaments, es produirà una efectiva transformació urbana d'aquests àmbits i conseqüentment l'obtenció de nous centres d'activitat, àrees d'equipaments o nous espais lliures que generaran noves centralitats que potenciïn tant aquests àmbits com el conjunt de la ciutat.

L'incertada planificació consistent en la transformació d'aquest teixits industrials per potenciar i dinamitzar el centre de la població recuperant l'activitat comercial i de serveis no ha vingut acompanyada per la situació econòmica actual, que alenteix el desenvolupament de les operacions urbanístiques vinculades a la construcció de nous edificis d'habitatges i comercials, com és el cas del sector de la DOGI. També es posen en qüestió, per motius econòmics la creació i manteniment dels nous equipaments públics vinculats a aquestes operacions urbanístiques que no siguin de primera necessitat per la població.

En el marc socioeconòmic actual, prenen protagonisme aquelles mesures urbanístiques de potenciació de l'activitat econòmica al centre de la població però en el marc possibilista d'aprofitar el que es té amb l'aplicació de polítiques de sostenibilitat i reciclatge. Amb l'aplicació d'aquests criteris prenen rellevància les indústries urbanes objecte de reconversió amb aquesta modificació.

Efectivament, la posició central d'aquests àmbits en relació a la trama urbana fa pensar que aquests edificis es puguin destinar a serveis i dotacions privades sense les limitacions que el planejament actual avui determina, més pensat per un ús principal industrial que si pot entrar en conflicte amb el teixit de l'entorn majoritàriament residencial. Com ja s'ha dit aquesta indústria o bé ha tancat per motius socioeconòmics o bé s'ha anat ressituant en polígons industrials amb una millor accessibilitat i ubicació allunyada dels teixits residencials.

En aquest sentit els nous usos proposats, sanitari, assistencial i cultural se integren plenament en aquest concepte quan són de titularitat privada i que complementen o reforcen als de titularitat pública que es desenvolupen en els equipaments especialment en el context urbà del Masnou i del Maresme Sud

En definitiva, es tracta de plantejar una proposta racional i possibilista emmarcada en els principis de reciclatge i sostenibilitat, de potenciar aquests edificis de indústria urbana inserits en el centre de la trama urbana, dotant-los amb els usos de serveis per la població que l'envolta i dinamitzar així l'activitat econòmica del municipi.

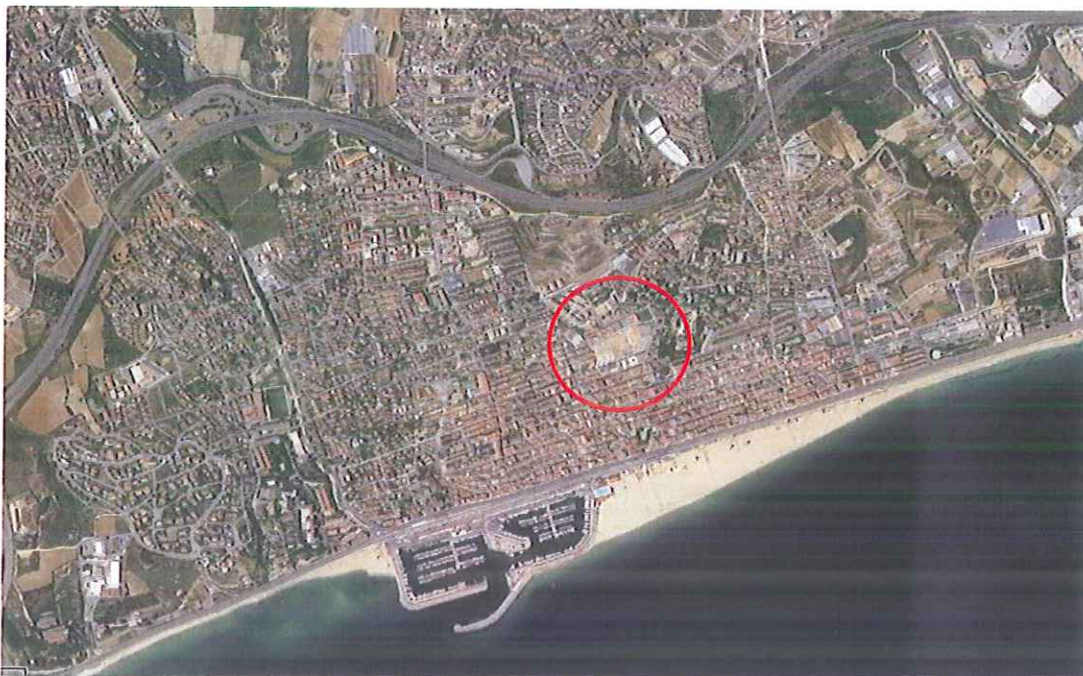


Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació

## 1.2 L'àmbit de la modificació

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

31



Aquest és un àmbit situat en una posició molt cèntrica a l'entorn del sector de transformació de la fàbrica DOGI. Correspon als edificis industrials existents del carrer Itàlia, Flos i Calcat, i Pintor Domènech i Farré.



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

### Entorn de l'antiga fàbrica DOGI

Com s'ha dit, aquest àmbit industrial es localitza a l'entorn de l'antiga fàbrica de la DOGI, actualment enderrocada, la qual està en fase de transformació a partir de la modificació puntual del Pla general aprovada al desembre de 2011.



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



Estat actual de l'àmbit amb el buit urbà produït per l'enderroc DOGI



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



### 1.3.1.1 Composició i estat actual de l'àmbit

33



Aquest àmbit es pot subdividir en tres subàmbits segons la seva ubicació:

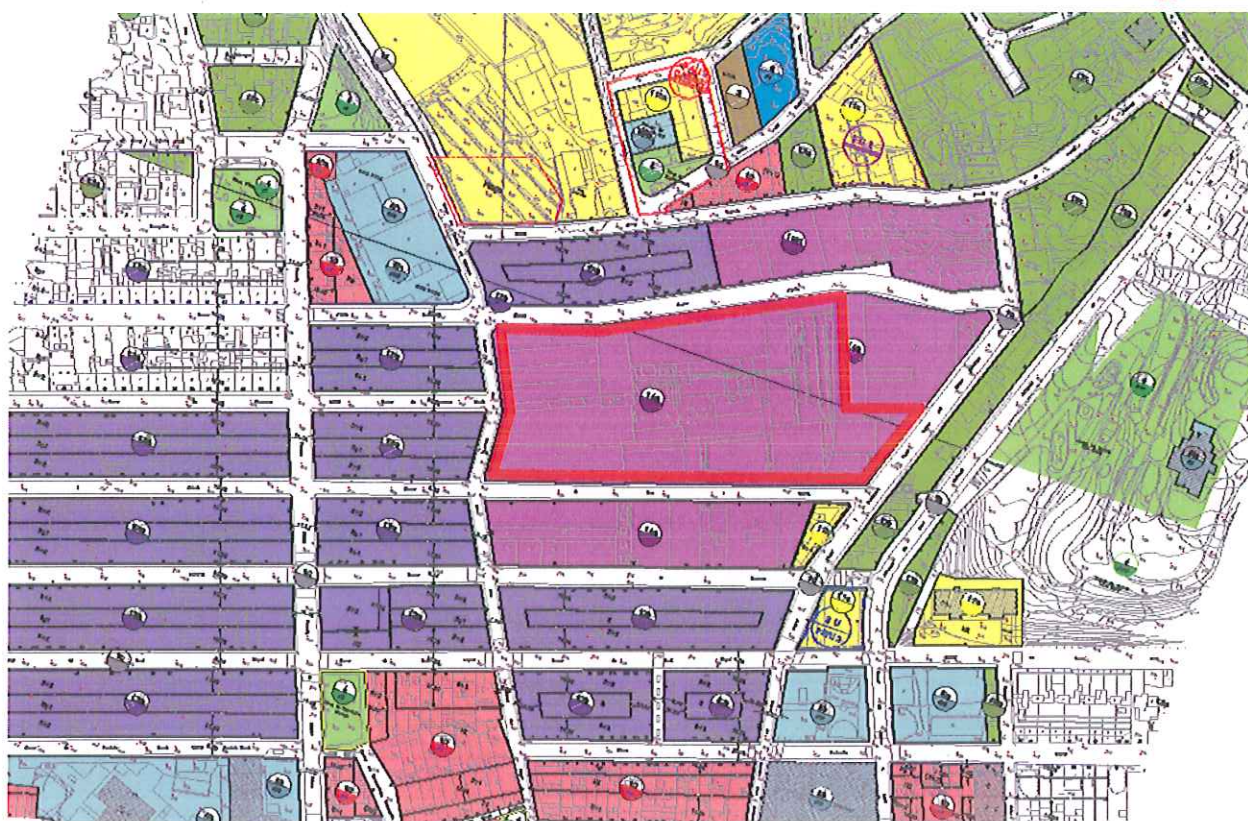
- Subàmbit 1. Buit urbà de l'antiga fàbrica de la DOGI
- Subàmbit 2. Edificis industrials situats al carrer Itàlia
- Subàmbit 3. Edificis industrials situats al carrer Flos i Calcat

#### Subàmbit 1. Buit urbà de l'antiga fàbrica de la DOGI

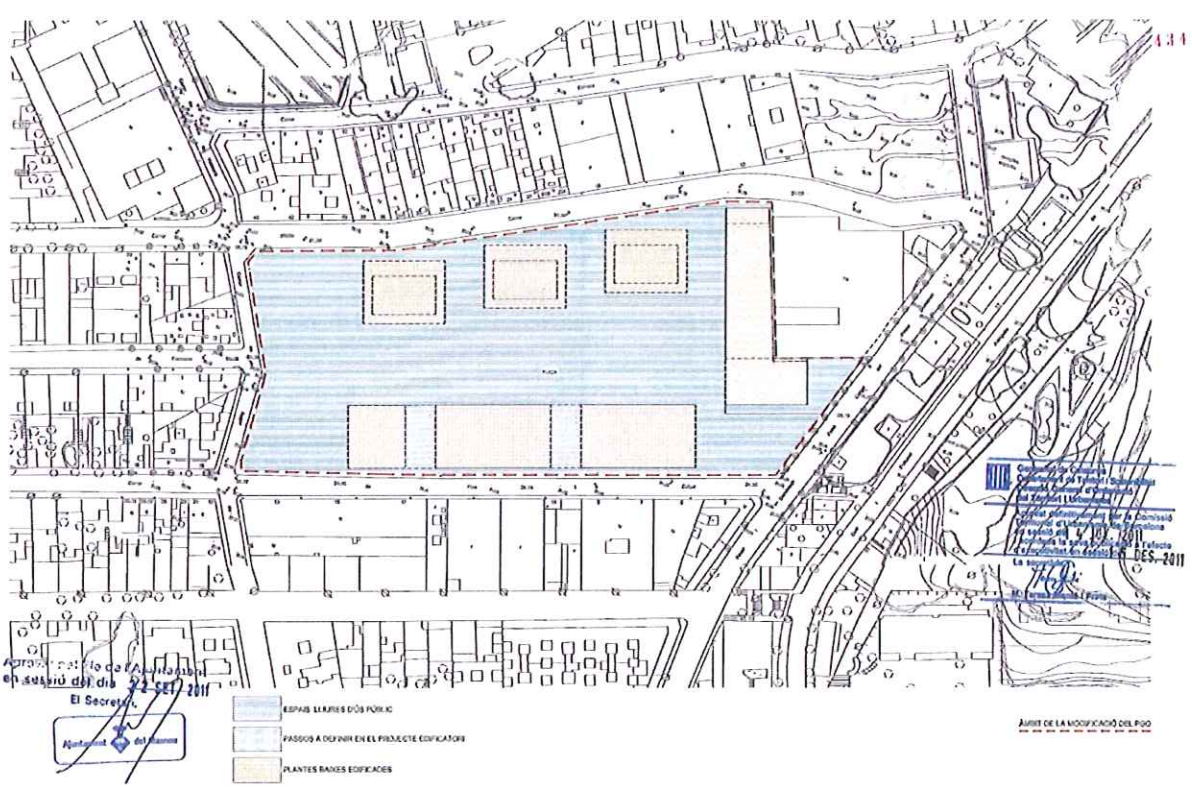
La modificació del planejament general efectuada a l'àmbit de l'illa on s'ubicava la fàbrica tèxtil DOGI, i que ha possibilitat el seu trasllat a un polígon en una posició més periurbana, pretén assegurar un element central singular al bell mig de la població.



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



Pla general del Masnou. La zona industrial urbana correspon a la trama rosa. L'àmbit delimitat per la línia vermella correspon a l'àmbit de l'antiga DOGI



Uns nous espais lliures (blau) que han de generar una nova centralitat urbana

Les grans dimensions d'aquesta fàbrica, ocupant tota una illa i que havia quedat inserida en la trama urbana en una posició molt cèntrica, implica la oportunitat única de reserva d'un important espai públic amb activitat que permeti el desenvolupament d'habitatges juntament amb activitats productives i serveis que generin una nova centralitat per la ciutat.

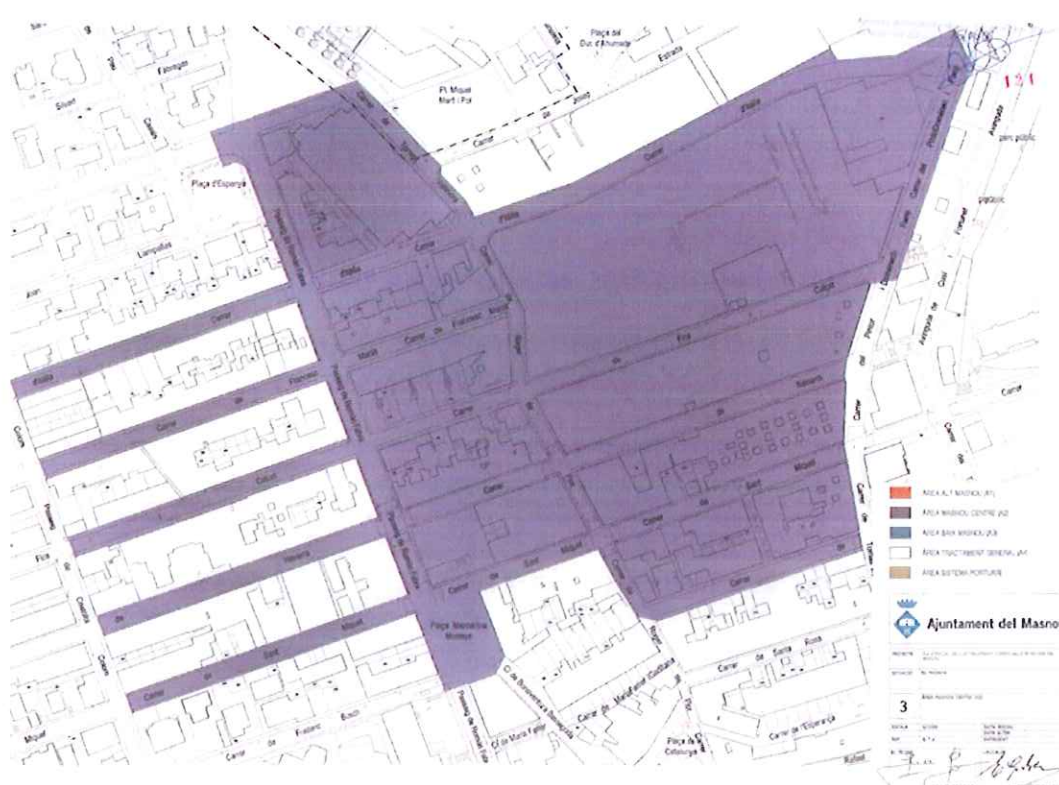
El nou sostre comercial i d'equipaments previst pel nou planejament ha de generar fluxos d'activitat que facin configurar aquest àmbit com un eix urbà que completi els eixos econòmics existents a la ciutat. En aquest sentit, el desenvolupament d'aquest àmbit reforçarà el paper de motor de l'activitat econòmica del complex d'equipaments municipals "Edifici Centre" (mercat, museu, biblioteca) situat al costat 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 el mateix sentit de potenciar l'activitat econòmica, el Pla especial pels establiments comercials i de serveis, aprovat definitivament al 2006, regula els indrets de la ciutat on especialment s'ha de preservar l'activitat comercial als locals de planta baixa. Concretament, l'àmbit corresponent al del Masnou centre coincideix amb aquest àmbit industrial, l'equipament Edifici Centre abans esmentat i els carrers de connexió amb l'eixample.



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

## Subàmbit 2. Edificis industrials situats al carrer Itàlia

En aquest àmbit els edificis industrials es localitzen al carrer Itàlia i al carrer Flos i Calcat. Corresponen a edificis de tipologia entre mitgeres alineats al vial i de dues o tres plantes d'alçada.

A la banda muntanya del carrer Itàlia es localitzen quatre edificis de tipologia industrial que es situen a continuació dels edificis residencials fins el final del carrer.



A la banda mar del carrer es localitza l'únic edifici industrial que es manté de l'illa de la DOGI i no afectat pel planejament. Aquest edifici de construcció més recent defuig de la imatge típica industrial dels anteriors, essent la seva configuració d'edifici terciari de serveis, el que fa que quedi més integrat amb l'entorn més residencial.



En aquest subàmbit encara queda pendent per edificar un solar situat a la banda muntanya al final del carrer. La posició estratègica d'aquest futur edifici terciari pot esdevenir un punt de referència com a "porta" entre la ciutat jardí i els espais de nova centralitat de l'antiga DOGI.



### Subàmbit 3. Edificis industrials situats al carrer Flos i Calcat

Al carrer Flos i Calcat es localitzen cinc edificis de tipologia industrial més un edifici residencial plurifamiliar situat al final del carrer amb cantonada al carrer Pintor Domènech Farré.



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

En aquest carrer els edificis industrials corresponen a dos tipologies: El de la cantonada amb el carrer Roger de Flor i els dos edificis contigus al bloc d'habitatges són de tres plantes amb una configuració d'edificis de serveis compartimentats en locals per plantes.



Vista dels edificis industrials de tres plantes contigus al bloc plurifamiliar



Edifici industrial terciari de tres plantes situat a la cantonada amb el carrer Roger de Flor



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

En contraposició, els dos edificis industrials que es situen al mig del carrer corresponen a edificis més antics d'una sola planta amb una tipologia de nau industrial de l'època inicial de la seva implantació:

40



Imatge del tram central del carrer amb les naus industrial d'una planta

En quant a les activitats situades als edificis industrials dels subàmbits 2 i 3, un bon percentatge dels locals es troben buits i dels que es troben en funcionament la majoria estan vinculats a tallers i serveis per l'automòbil. La resta corresponen a oficines d'empreses de serveis i el local de planta baixa més cèntric, situat a la cantonada amb el carrer Roger de Flor, a una activitat de restauració.

#### 1.4 Objectiu de la modificació

L'objectiu de la modificació és la incorporació de nous usos compatibles en aquest àmbit de la zona industrial, clau 14a, establerta pel Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou que ha quedat en una posició molt cèntrica envoltada de teixit residencial.

Aquests nous usos serien els de servei sanitari, assistencial i cultural que s'incorporarien al usos compatibles ja admesos en aquesta zona corresponents als de comerç petit; els de servei d'oficines, restauració, educatiu, esportiu, associatiu; les diferents modalitats de tallers; de logística i transport així com els magatzems.



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



## 1.5 Marc jurídic aplicable

---

El marc jurídic d'aquesta modificació puntual correspon a les disposicions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost 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 Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

D'acord amb l'article 96 del text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010, les modificacions de planejament es subjectaran a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació.

En aquest sentit, el present document de modificació puntual del Pla General per l'ampliació dels usos compatibles a la zona industrial contempla una proposta raonada i justificada des dels punts 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 compren 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 de El 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:



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

**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 (\*\*)

(\*) *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 %*

(\*\*) *Definit per una ocupació total de l'alçada reguladora màxima. L'alçada reguladora es mesurarà tant sols respecte al carrer de cota inferior.*

Subzona 14.b. 1,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

14b.1 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

14b.2 1,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

14b.3 1,05 m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup>s

14b.4 2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s



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

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:

SUBZONES	SUP.MÍNIMA PARCEL·LA	FAÇANA MIN. PARCEL·LA	OCUPACIÓ MÀXIMA
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:

SUBZONA	CARRERS	LATERALS	FONS
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



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

6. - Cossos i elements sobre façana.

Es prohibeixen.

4503 - 44

Art. 398 - **Condició d'ús**

1. Condicions dels usos globals de la zona

Usos globals	Def.	Condició general
Usos urbans	art. 233	Usos admissibles en principi

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condició general
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
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei assistencial	Servei esportiu	Servei Cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO (1)	NC	NC	CO	NC	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		



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

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 esclousos els ensenyaments corresponents a escoles bressol, i nivells oficials: infantil, primària, secundària (obligatòria i post-obligatòria) i universitària.
(2)	D'acord amb la regulació particularde l'ús d'aparcament establerta en l'art. 272 del PGO.



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

**2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

**2.1 Proposta de modificació del planejament**

D'acord als objectius exposats en la memòria de la informació la proposta de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal del Masnou consisteix en la incorporació de nous usos compatibles a la zona industrial, clau 14a, establerta pel planejament, només a l'àmbit situat en la posició més cèntrica i envoltada de teixit residencial corresponent a l'entorn antiga DOGI: Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domenech Farré, Flos i Calcat, Navarra

Aquests nous usos serien els de servei sanitari, assistencial i cultural que s'incorporarien al usos compatibles ja admesos en aquesta zona corresponents als de comerç petit; els de servei d'oficines, restauració, educatiu, esportiu, associatiu i el servei urbà; les diferents modalitats de tallers; els de logística i transport així com els magatzems. En el cas de l'ús sanitari s'admeten només en la modalitat de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admetran els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.

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 usos genèrics i 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)	NC	NC	CO	NC	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.



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

**Redactat proposat de l'article 398.3:**

48

3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arrenjerat	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.
<b>(3) Només en la modalitat de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.</b>
<b>(4) Ús compatible admès només a l'àmbit entorn antiga DOGI: Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domenech Farré, Flos i Calcat, Navarra</b>

## 2.2 Justificació de la solució adoptada

D'acord a l'article 97 de la Llei d'Urbanisme, decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, la proposta de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest sentit la proposta de modificació que es planteja per possibilitar l'ampliació dels usos sanitari, assistencial i cultural a la zona industrial queda plenament justificada atès que:

### En relació als interessos privats:

- La possibilitat de poder ampliar i desenvolupar usos de serveis per la població de titularitat privada en una zona històricament industrial però que ha quedat envoltada de teixits de primera residència
- la possibilitat de poder ampliar l'oferta de serveis privats per la població pot permetre el reciclatge dels edificis industrials evitant la seva degradació per causa de la seva inactivitat, motivat pel trasllat de la indústria a llocs millor comunicats i allunyats de la població.

### En relació als interessos públics :

- Potenciació de l'activitat econòmica del municipi facilitant la implantació de serveis privats per la població que reforcin els serveis públics
- Al tractar-se d'una incorporació únicament d'usos de serveis sanitaris, assistencials i culturals molt vinculats amb la població, aquests redundaran en l'increment del seu benestar social.



- Atès que aquest àmbit industrial ha quedat situat en una posició molt cèntrica inserit dins la trama residencial, aquest hauria de servir com a pol d'atracció per la dinamització econòmica del centre com a complement i recolzament de l'activitat comercial.
- Evitar la degradació d'aquest teixit per la inactivitat industrial que per la seves dimensions potencialment pot esdevenir una zona de risc.
- Foment d'un urbanisme de sostenibilitat amb el reciclatge dels edificis industrials existents en un entorn eminentment residencial .

### 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 incorporació de tres usos de servei compatibles amb l'ús industrial principal.

### 2.4 Justificació dels estàndards urbanístics

La present modificació puntual del Pla general no es troba dins els supòsits que estableix la llei d'urbanisme , decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, a l'art. 100, al no suposar un increment del sostre edificable ni tractar-se d'una transformació global d'usos: En cap cas s'alteren els usos principals i únicament s'incorporen tres usos compatibles als dotze ja permesos pel planejament general per aquesta zona.

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 a 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 es necessari el citat estudi ja que no es tracta d'una transformació dels usos principals sinó un reajust dels usos compatibles de la zona industrial que no haurien de suposar un canvi substancial de la mobilitat respecte als usos ja establerts.

No obstant això, en el cas que es produís la sol·licitud per la implantació a un futur ús sanitari, assistencial o cultural que per les seves dimensions es pogués tipificar com a activitat singular segons decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el marc de la tramitació de la llicència municipal se li demanaria l'estudi de mobilitat generada amb la incorporació de les mesures correctores oportunes.



## 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 14, segons el planejament general vigent del Masnou.



Tal com queda descrit a la memòria de la informació, l'àmbit es situa a l'entorn del sector de transformació de la fàbrica DOGI. 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 a 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 de permetre uns usos compatibles de serveis en un sòl urbà industrial inserit en una trama urbana residencial i pràcticament consolidat. Per tant, no es treballa amb un model territorial extensiu i dispers.

Els usos sanitaris, assistencials i culturals que es volen compatibilitzar en aquest teixit industrial poden actuar com incentius 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:**

A nivell del teixit industrial existent i els actuals usos potencials admesos, la incorporació d'uns nous usos compatibles de serveis per la població, que a més no representen un increment de l'edificabilitat, no comportaran una 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 i, per tant, sobre un sistema viari que ja disposa de totes les infraestructures de serveis necessàries.

**Millores ambientals:**

La incorporació d'aquest usos sanitaris, assistencials i culturals poden garantir una millora ambiental substancial, atès que són usos potencialment menys contaminants que alguns dels usos ja permesos en aquest dos àmbits, especialment en aquest cas, ja que es troben en una posició 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 ampliació dels usos compatibles sense augmentar el potencial d'edificabilitat d'aquesta zona.

No obstant això, tal com s'ha dit en l'apartat de justificació de la mobilitat generada, en el cas que es produís la sol·licitud per la implantació a un futur ús sanitari, assistencial o cultural que per les seves dimensions es pogués tipificar com a activitat singular segons decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el marc de la tramitació de la llicència municipal se li demanaria l'estudi de mobilitat generada amb la incorporació de les mesures correctores oportunes.



**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 incorporació d'uns usos de serveis en una ubicació cèntrica i en un entorn residencial que per la seva naturalesa poden permetre unes millores ambientals i de sostenibilitat. La gestió posterior al planejament ja aprovat podria anar encaminada a fomentar la implantació d'aquests nous usos per afavorir la dinamització del 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 nous 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 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 emprades.

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

Al tractar-se d'una modificació puntual del pla general d'assignació d'usos complementaris en sòl urbà, 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**

L'aprovació d'aquesta modificació no suposarà un increment de l'aprofitament urbanístic de la zona industrial ja que el propi planejament ja admet com a usos compatibles el comercial, les oficines i la restauració, usos tots ells de major valor lucratiu que els nous (sanitari, assistencial i cultural) que s'incorporen amb aquesta modificació.

En relació a 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.



### 2.9.1 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 al contrari, la possibilitat d'ampliar els usos complementaris plantejats de servei per a la població incideixen en l'optimització i revitalització d'aquest teixit productiu, situat en una posició molt cèntrica, compost 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 al no permetre la localització 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 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 al 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 permetre uns nous 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.



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

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.

El Masnou, novembre 2015

  
Xavier Alemany Vilches, Arquitecte

Aprovat inicialment per l'Ajuntament  
en sessió del dia 17 DES 2015

El Secretari

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Ple  
en sessió del dia 17 MAIG 2016

El Secretari

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 24 MAIG 2016  
La secretària  
  
M. Teresa Mantó i Prats

**3**      **NORMATIVA URBANÍSTICA****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 Domenech 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: Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost 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 Reglament de la llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

**Article 3. Documentació**

La present modificació puntual del Pla 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

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.



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



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

#### 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 del Masnou consisteix en la incorporació de nous usos compatibles als dos àmbits de la zona industrial, clau 14a, situats en la posició més cèntrica corresponents a l'àmbit de l'entorn de l'antiga fàbrica DOGI: Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domenech Farré, Flos i Calcat, Navarra

Aquests nous usos són els de servei sanitari, assistencial i cultural que s'incorporarien al usos compatibles ja admesos en aquesta zona corresponents als de comerç petit; els de servei d'oficines, restauració, educatiu, esportiu, associatiu i el servei urbà; les diferents modalitats de tallers; els de logística i transport així com els magatzems. En el cas de l'ús sanitari s'admeten només en la modalitat de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admetran els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.

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 14) 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 arrencat	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



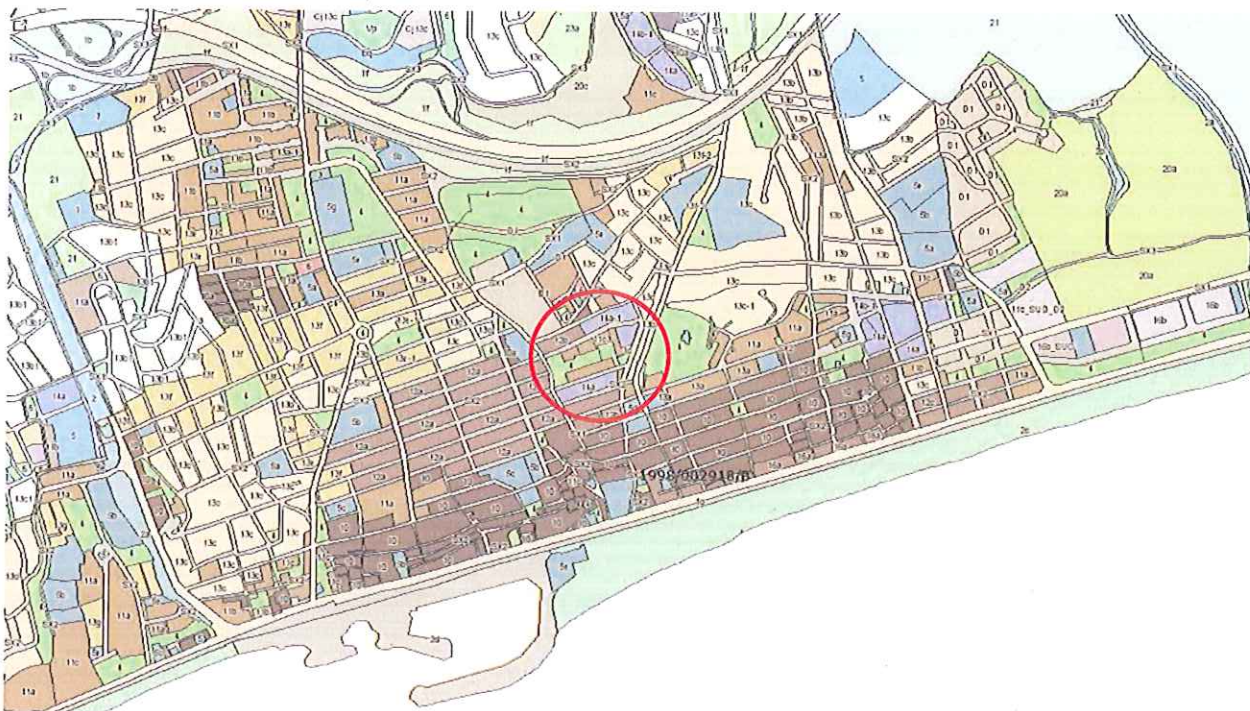
Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Brancó General d'Ordenació

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 situat a l'entorn de l'antiga fàbrica DOGI: Carrers Itàlia, Josep Estrada, Pintor Domenech Farré, Flos i Calcat, i Navarra.





**modificació puntual del pla general d'ordenació de:**

**El Masnou**

per la:

**Ampliació d'usos compatibles a la zona industrial urbana  
A l'àmbit de l'entorn de l'antiga fàbrica DOGI**

novembre 2015

**RESUM COMPRESIU**

## RESUM COMPRENSIU

### L'àmbit de la modificació

L'àmbit de la modificació correspon als sòls qualificats de zona industrial urbana, clau 14, segons el planejament general vigent del Masnou i que es troben situats dins la trama urbana residencial en la posició més cèntrica a l'entorn del sector de transformació de l'antiga fàbrica DOGI. Correspon als edificis industrials i terciaris existents del carrer Itàlia, Flos i Calcat, i Pintor Domènech i Farré.



### Objectiu de la modificació

L'objectiu de la modificació és la incorporació de nous usos compatibles únicament en aquest àmbit de la zona industrial, clau 14, establerta pel Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou que han quedat en una posició central envoltats de teixit residencial. **Aquests nous usos serien els de servei sanitari, assistencial i cultural** que s'incorporarien al usos compatibles ja admesos en aquesta zona corresponents als de comerç petit; els de servei d'oficines, restauració, educatiu, esportiu, associatiu; les diferents modalitats de tallers; de logística i transport així com els magatzems.

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 ha 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.



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

## Proposta de modificació del planejament

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 usos genèrics i 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)	NC	NC	CO	NC	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.



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

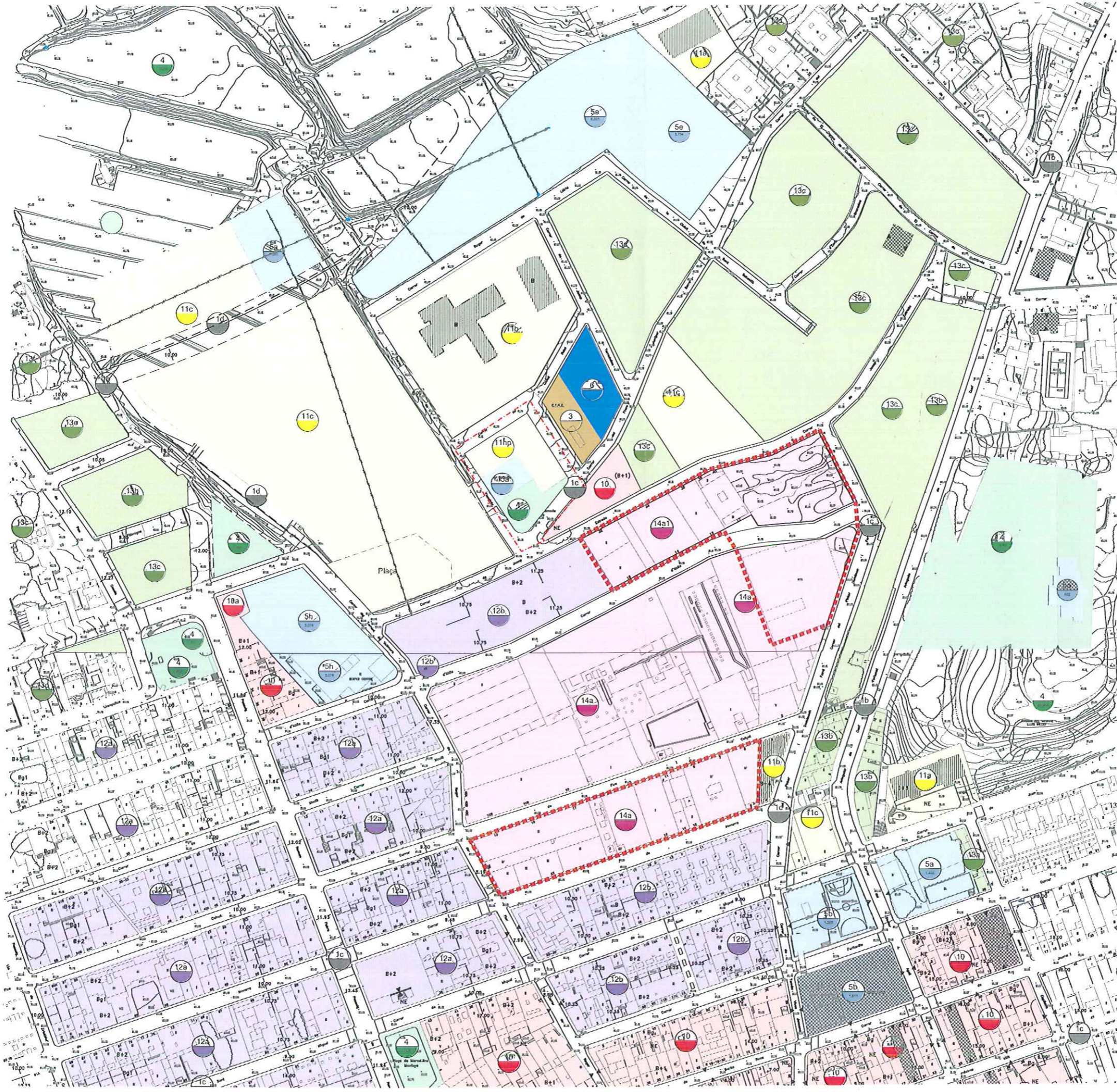
**Redactat proposat de l'article 398.3:**

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	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 Domenech Farré, Flos i Calcat, Navarra




**Generalitat de Catalunya**  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 en sessió de **24 MAIG 2016**  
 La secretària  
  
**M. Teresa Mantó i Prats**

Aprovat provisionalment per l'Ajuntament Pte  
 en sessió del dia **17 DES. 2015**  
 El Secretari.

Aprovat Provisionalment per l'Ajuntament Pte  
 en sessió del dia **17 MARÇ 2016**  
 El Secretari.

**01**

arquitectes scp • t 93 241 35 93 • f 93 241 35 94 • carrer brusi 36, baixos 1a • 08006 barcelona • ae5@coac.cat  
 promotors **ae5 inc** Ajuntament d'El Masnou

Xavier Alemany Vilànes

