

2011/44301/B

10-01-2014

822-859

822



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL POLÍGON INDUSTRIAL DEL "Camí del Mig". El Masnou**

Document per a l'Aprovació Provisional que recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial emès en sessió de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

Juliol 2013

### **LLIBRE 1. MEMÒRIA, NORMES, PLÀNOLS I DOCUMENTACIÓ JUSTIFICATIVA**

Ricard Casademont i Altimira, arquitecte

10 JUL. 2013

<b>MEMÒRIA</b> .....	<b>1</b>
1. Promotor, iniciativa i redactor.....	1
2. Històric d'antecedents urbanístics i legals .....	1
3. Estructura de la propietat.....	13
4. Delimitació de l'àmbit de planejament .....	14
5. Estat actual .....	15
5.1. Estat de la urbanització .....	15
5.2. Edificació .....	15
5.3. Parcel·lació.....	15
5.4. Elements preexistents al procés urbanitzador.....	16
6. Marc legal aplicable .....	16
6.1. Avaluació ambiental.....	16
6.2. Tramitació ordinària.....	17
6.3. Legislació sectorial .....	18
7. Planejament vigent.....	19
7.1. Zona rural (clau 20) en Sòl No Urbanitzable .....	20
7.2. Transcripció del Text refós de 2011 .....	21
7.3. Planejaments anul·lats per sentència .....	21
7.4. Pla Territorial Metropolità de Barcelona .....	23
7.5. Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner .....	23
8. Descripció de la proposta. Objectius del Pla.....	24
8.1. Règim del sòl.....	24
8.2. Sistemes i Zones .....	25
8.3. Desenvolupament per subsectors.....	26
8.4. Objectius de la Modificació .....	26
9. Justificació jurídica. Justificació de la proposta, necessitat i conveniència .....	26
9.1. Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència.....	27
9.2. Supòsit de modificacions que requereixen un increment de sistemes urbanístics. ....	28
10. Planejament proposat.....	28
10.1. Règim del sòl proposat.....	29
10.2. Fitxa del Sector PP-3 "Camí del Mig".....	29
10.3. Comparatiu de règim de sòl i sistema d'espais lliures:.....	30
10.4. Justificació de la reserva de sistemes d'espais lliures en relació al planejament anul·lat.....	31
11. Participació ciutadana .....	31
12. Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible .....	31
13. Mesures per a una mobilitat sostenible .....	32
14. Informe de sostenibilitat econòmica .....	32
14.1. Fonament legal.....	32
14.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe .....	33
14.3. Despeses generades per l'operació.....	33
14.4. Ingressos municipals generats per l'operació .....	34
14.5. Conclusions.....	34
15. Aprofitament urbanístic de cessió.....	34
<b>NORMATIVA</b> .....	<b>36</b>
<b>PLA D'ETAPES</b> .....	<b>39</b>
<b>ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER</b> .....	<b>40</b>



1.	Fonament legal .....	40
2.	Viabilitat econòmica.....	40
	JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL.....	41
	AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA .....	42
	PLÀNOLS .....	43

## MEMÒRIA

L'ajuntament del Masnou ha tramés l'avanç de planejament de la Modificació del PGOU a l'àmbit del polígon industrial "Camí del Mig" juntament amb l'informe de sostenibilitat ambiental al Departament de Territori i Sostenibilitat i a la Direcció General d'Urbanisme del mateix departament.

En data de 13 de maig de 2011, la Direcció General d'Urbanisme ha emès informe favorable de l'esmentada Modificació.

En data de 16 de juny de 2011, el Departament de Territori i Sostenibilitat ha emès el document de referència.

En data 29 de maig de 2013, el Departament de Territori i Sostenibilitat, OTAAA, ha atorgat la conformitat a la memòria ambiental de la Modificació puntual amb consideracions a incorporar en el document.

En data 31 de maig de 2013, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona ha emès informe urbanístic i territorial en relació a la documentació tramesa com a document per a l'aprovació provisional, fruit del qual es redacta el present document refós de data juliol de 2013.

### 1. Promotor, iniciativa i redactor

La *Modificació puntual de PGO en l'àmbit industrial del "Camí del mig"*, al municipi del Masnou, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al Text refós 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i al seu Reglament. A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual de PGO és l'Ajuntament del Masnou.

### 2. Històric d'antecedents urbanístics i legals

L'àmbit objecte de la present Modificació, se situa al nord-est del nucli urbà i abasta els terrenys delimitats per la carretera N-II al sud, la riera de Teià a llevant, un petit torrent canalitzant en el darrer tram a ponent i terrenys amb usos agrícoles al nord, d'acord amb la delimitació feta en els plànols *d'informació de la MPMGO*.

L'àmbit abasta dos parts força diferenciades; mentre la part sud de l'àmbit, situada entre la carretera N-II i el carrer de l'Agricultura, es troba ocupada per activitats periurbanes en força mal estat, edificacions residencials i una benzineria al peu de la N-II, la part nord s'inclou dins d'un àmbit de transformació física produïda per la urbanització de les xarxes de serveis, explanació de les vies d'accés i per la implantació d'una activitat industrial d'important dimensió corresponent a l'empresa tèxtil DOGI.

El desenvolupament de la franja de sòls integrats dins l'àmbit que es troben en contacte amb l'Avinguda d'Àngel Guimerà (N-II), responen a la voluntat de tensar el front urbà del municipi fins al seu límit nord, amb la implantació d'un teixit de caràcter terciari. Aquesta voluntat ja restava recollida pel PGO de l'any 1985, on es definia un sector urbanitzable anomenat PP3 "Voramar I". Mentre que el desenvolupament de la resta dels sòls es va detonar per l'interès de treballar-hi la indústria DOGI, històricament consolidada en el centre del teixit residencial de

van tramitar una sèrie de documents urbanístics amb incidència en aquests sòls: la *Revisió del PGO del Masnou* aprovada definitivament per acord del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques del 21 d'octubre de 2002 i la *Modificació puntual del PGO del Masnou del sector PP12 "Camí del mig"*, aprovat definitivament per acord de la CUB de data 22 de desembre de 2005.

El *Pla Parcial industrial PP12 "Camí del mig" que desenvolupava les determinacions establertes per la modificació puntual esmentada*, es va aprovar definitivament per acord municipal de data de 16 de març de 2006. En base al planejament derivat aprovat, es va redactar el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial, que es va aprovar definitivament per acord municipal de 26 de juliol de 2007.

Contra el planejament aprovat es varen presentar sengles recursos contenciosos amb el resultat següent:

- En data de 23 de setembre de 2010, la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya estima parcialment el recurs interposat per Na Ramona Ramentol Manent i declara la nul·litat de la resolució dictada el 21 de octubre de 2002 per el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques i de la resolució dictada el 19 de setembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, i dels convenis urbanístics de data de 3 de maig de 2001, 27 d'abril de 2001, 23 de maig de 2002 i sengles convenis de 16 de juliol de 2002. Es transcriu a continuació:

"En la ciudad de Barcelona, a veintitrés de septiembre de dos mil diez. LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCIÓN TERCERA), ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso contencioso-administrativo número 488/2003, interpuesto por DOÑA RAMONA RAMENTOL MANENT, representada por la Procuradora DOÑA CARMEN FUENTES MILLÁN y dirigida por el Letrado DON JOSEP ALSINA ROMAGUERA, contra la GENERALITAT DE CATALUNYA, representada y dirigida por el Señor LETRADO DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, y contra el AYUNTAMIENTO DE MASNOU representado por el Procurador DON IVO RANERA CAHIS y dirigido por el Letrado DON MIGUEL ÁNGEL PIGEM DE LAS HERAS. Es Ponente Doña Ana Rubira Moreno, Magistrada de esta Sala, quien expresa el parecer de la misma.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación de la parte actora, por escrito presentado en la Secretaría de esta Sala, interpuso recurso contencioso administrativo contra: 1. La resolución dictada el 21 de febrero de 2003 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que estima el recurso de alzada formulado contra los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 13 de diciembre de 2000 y 19 de septiembre de 2001, relativos a la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou; 2. Convenio de fecha 3 de mayo de 2001; 3. Convenio suscrito el 27 de abril de 2001; 4. Convenio firmado el 23 de mayo de 2002; 5. Convenio de 16 de julio de 2002; 6. Convenio de 16 de julio de 2002; 7. Impugnación indirecta de los acuerdos de 13 de diciembre de 2000 y de 19 de septiembre de 2001.

SEGUNDO.- Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto en la Ley reguladora de esta Jurisdicción. La actora dedujo demanda en la que, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminaba solicitando que se dictara sentencia declarando la nulidad de los actos administrativos y convenios impugnados, así como de los actos aprobatorios de los últimos. Subsidiariamente, se ordene a la Administración demandada que dispense a la recurrente el mismo trato de los Sres. Domingo y Jordi Ramentol en el convenio de 23 de mayo de 2002 y, consecuentemente, se ordene que se modifique la clasificación de la finca de la recurrente, excluyéndola del sector del PP 12, asignándole la clasificación de suelo no urbanizable agrícola; 3. Subsidiariamente, se ordene la retroacción de las actuaciones practicadas en la tramitación de los trabajos de revisión del PGM al momento anterior al de aprobación de los convenios de 3 de mayo de 2001 y 27 de abril de 2001, a fin de que: se conceda a la recurrente trámite de vista y audiencia de los convenios y del escrito de la Sra. Cot; se excluya del sector la finca de la recurrente, clasificándola como suelo no urbanizable, o bien se determine que el sistema de actuación sea el de expropiación.

TERCERO.- La Administración demandada en la contestación a la demanda solicitó la inadmisibilidad parcial del recurso y lo mismo instó la codemandada.

CUARTO.- Se prosiguió el trámite correspondiente y, practicadas las pruebas que propuestas fueron declaradas pertinentes, con el resultado que obra en las actuaciones, se pasó al trámite de conclusiones sucintas, señalándose para votación y fallo el 22 de septiembre de 2010.

QUINTO.- En la sustanciación de este pleito se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

825

PRIMERO.- Como se ha adelantado en los antecedentes de hecho, en el escrito de interposición del recurso se indica que la resolución recurrida es el acuerdo dictado el 23 de febrero de 2003 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que estima el recurso de alzada formulado contra los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 13 de diciembre de 2000, que aprueba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, y de 19 de septiembre de 2001, que da conformidad al Texto refundido de la citada revisión, clasificando una porción de terreno de 2233 m2, pertenecientes al Plan Parcial 12, como suelo no urbanizable, pero del examen del expediente administrativo se extrae que esa resolución es de fecha 21 de octubre de 2002. También se impugnan los convenios urbanísticos de fecha 3 de mayo de 2001, 27 de abril de 2001 y sus modificaciones por convenios de fecha 16 de julio de 2002, y el de 23 de mayo de 2002, así como indirectamente los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000 y de 19 de septiembre de 2001, antes referidos.

Los motivos de impugnación hechos valer por la parte actora en defensa de su pretensión anulatoria de los actos recurridos o retroacción del procedimiento son los siguientes: 1. Nulidad de los convenios urbanísticos y de los actos de su aprobación impugnados por falta de trámite de audiencia y notificación; 2. Con esos convenios urbanísticos se está articulando un sistema de actuación al margen de la legislación urbanística, contraviniendo el PGMO aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y definitivamente el 13 de diciembre de 2000, que clasificaba el suelo del ámbito A como suelo no urbanizable agrícola y el B como suelo urbano industrial; 3. Nulidad del convenio de 23 de mayo de 2002 y de la resolución de 21 de octubre de 2002, al modificar el ámbito del PP 12 prescindiendo del procedimiento legalmente establecido, artículo 56 y siguientes del D.L. 1/1990, de 12 de julio, por concurrir en la finca de la recurrente las mismas condiciones que las consideradas en el citado convenio urbanístico, rubricado por la mencionada resolución; 4. Nulidad de los trabajos de revisión del PGMO y de los convenios de 3 de mayo y 27 de abril de 2001 al introducir modificaciones sustanciales del planeamiento una vez aprobado definitivamente, sin trámite de información pública; 5. Nulidad del acuerdo del Ayuntamiento de 31 de mayo de 2001 y del adoptado por la Comissió d'Urbanisme de 19 de septiembre de 2001 al dejar sin efecto el acuerdo de 13 de diciembre de 2000, que aprobaba definitivamente la revisión del PGMO y clasificaba la finca de la recurrente como suelo no urbanizable agrícola, actuando en contra de sus propios actos; 6. Nulidad de los convenios de 27 de abril de 2001 y 31 de mayo de 2001 y sus modificaciones de 16 de julio de 2002, así como de los acuerdos que los aprueban, por avanzar el reparto de beneficios y cargas vulnerando el principio de justa distribución; 7. Nulidad de los convenios y acuerdos del Ayuntamiento y de la Comissió d'Urbanisme por desviación de poder al financiar los propietarios del sector el traslado de DOGI, no haber sido informados por el arquitecto municipal ni por el secretario e interventor, previo informe favorable del Departament de Governació y no haber seguido ninguna tramitación.

SEGUNDO.- Opuesta por la Administración demandada y la codemandada la inadmisibilidad parcial del recurso respecto de los convenios que se dice impugnar y con relación al acuerdo que aprueba definitivamente el Texto refundido de la Revisión del Plan General, procede resolver con carácter previo sobre las excepciones procesales opuestas, habida cuenta los efectos que la estimación de algunas de las causas habría de comportar en la resolución del presente recurso.

Pese a que en los escritos de contestación a la demanda de la Administración demandada y de la codemandada se hacen valer varias causas de inadmisibilidad del recurso, en el escrito de conclusiones la parte actora omite cualquier referencia o alegación a las mismas, motivo por el cual deberán ser resueltas atendiendo a las alegaciones de las partes proponentes.

Respecto de los convenios urbanísticos recurridos, demandada y codemandada defienden la inadmisibilidad del recurso ya que siendo que los mismos fueron aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Masnou el 31 de mayo de 2001 e incorporados a la documentación del Texto refundido de la revisión del Plan General, aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2001 y publicado en el DOGC de 5 de noviembre de 2001, el recurso presentado el 23 de abril de 2003 se interpuso fuera del plazo establecido. Con relación a la de la revisión del Plan General se defiende la inadmisibilidad del recurso indicando que en esa clase de impugnaciones se exige que la disposición impugnada, presuntamente ilegal, tenga reflejo en el acto de aplicación recurrido y en el caso de autos los convenios recurridos no constituyen un acto de aplicación del Texto refundido de la revisión del Plan General sino que forman parte del mismo y la resolución de 21 de octubre de 2002 tampoco se dicta en aplicación de la disposición general impugnada indirectamente sino que estima el recurso de alzada formulado contra la misma. También refiere la Administración demandada que en la demanda no se cuestiona ningún aspecto de la resolución de 21 de octubre de 2002, que estima el recurso de alzada formulado contra la aprobación definitiva de la revisión del Plan general de Ordenación Urbana y que la pretensión que se ejercita debió hacerse valer en la impugnación dirigida contra esa revisión.

Habida cuenta que la resolución recurrida, de fecha 21 de octubre de 2002, estima el recurso de alzada formulado contra la resolución que daba conformidad al Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, es de ver que la impugnación directa comprende no sólo esa resolución sino las anteriores, de las que trae causa, como son la que aprueba definitivamente la citada revisión y la que da conformidad al Texto refundido de la revisión, pese a que en el escrito de interposición del recurso se diga que se las impugna en atención a lo establecido en el artículo 26 de la LJCA, por lo que no cabe apreciar la concurrencia de causa de inadmisibilidad respecto de las mismas.

Ello determina que tampoco cabe apreciar la concurrencia de causa de inadmisibilidad respecto de los convenios urbanísticos recurridos. Así, los convenios de 27 de abril y 3 de mayo de 2001 tienen su antecedente en el



en el apartado 2 del acuerdo de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000, que aprobaba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, supeditando su publicación y consecuente ejecutividad a la presentación de un Texto refundido, en el que se recogía: "Emetre informe favorable, als efectes urbanístics, en relació amb la proposta del possible trasllat de l'empresa DOGI i transformació a residencial de les actuals instal·lacions situades al centre del municipi, en el sentit que l'àmbit proposat per a la implantació de la nova seu de 'empresa DOGI es considera apte tant des d'un punt de vista topogràfic com des d'un punt de vista d'estructura, ja que s'articula amb el teixit terciari i d'activitat dels sectors Voramar, enllaçant amb la N-II des del nus previst i executat en els sectors desenvolupats i des de la xarxa prevista en els sectors".

Por resolución de 31 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Masnou acordó aprobar el Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, que no sólo incorporaba las prescripciones fijadas por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la aprobación definitiva, sino que atendiendo al contenido de su apartado 2 también aprobaba los convenios de 27 de abril y 3 de mayo de 2001, relacionados con ese apartado, Texto refundido al que se dio conformidad con la resolución de 19 de septiembre de 20017 aquí impugnada. Los convenios urbanísticos de 16 de julio de 2002 son una modificación de los anteriores, y el de fecha 23 de mayo de 2002 queda vinculado a la resolución de 21 de octubre de 2002, que estimaba el recurso de alzada formulado contra la aprobación del Texto refundido antes citado, también recurrida. Luego, todos ellos guardan relación con las resoluciones recurridas.

En el escrito de demanda se amplía la impugnación a un convenio urbanístico que se dice suscrito por el Ayuntamiento de Masnou con la Sra. Josefa Cot, pero habida cuenta que ese convenio no se incluyó en el escrito de interposición del recurso, ni se aporta dato alguno sobre el mismo en la propia demanda, no cabe atender a la pretensión de la parte recurrente de que sea anulado, pero no procede declarar su inadmisibilidad por no es objeto del presente proceso.

TERCERO.- Se alega vulneración del artículo 84 de la LPAC por no haberse dado trámite de audiencia y notificado a la recurrente los convenios impugnados, pero es de ver que no es hasta la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo, no aplicable al caso de autos por razones temporales, cuando se dispone la publicación e información pública de los convenios (artículos 8.3 y 98.4), por lo que no cabe apreciar defecto formal invalidante en ese sentido.

También se defiende la nulidad de los convenios urbanísticos recurridos y de las resoluciones que los aprueban, por no haber sido informados por el Arquitecto municipal, el Secretario y el Interventor, no contar con el informe previo del Departament de Governació y no haber seguido ninguna tramitación, pero no se cita precepto alguno que se haya de estimar vulnerado, por exigir esas actuaciones.

Respecto del convenio de 23 de mayo de 2002 se refiere la falta de aprobación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento, pero esa situación, si bien pudiera alcanzar al propio convenio, no ha de incidir en las prescripciones contenidas en el acuerdo de 21 de octubre de 2002.

Sin deducir consecuencia alguna, en la demanda se recoge indicación de otro defecto de forma, esta vez referido al expediente administrativo, al que se tacha de incompleto por faltar algunos de los antecedentes de la revisión impugnada, hecho que perjudica y causa indefensión a la parte actora, pero no se aporta razón de defecto concreto del que poder deducir que la información contenida en el expediente administrativo no haya sido suficiente y originara indefensión.

CUARTO.- También se defiende la contravención del contenido y de la normativa de la revisión del Plan General de ordenación urbanística de Masnou, aprobada provisionalmente el 6 de julio de 2000 por el Ayuntamiento de Masnou y definitivamente por acuerdo de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000, y la vulneración del artículo 56 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la legislación urbanística (TRLUC).

La facultad revisora, como excepción que es al principio de vigencia indefinida de los planes urbanísticos, proclamado en el artículo 72 del TRLUC y expresión de la garantía de continuidad y situación de certidumbre de que debe gozar el administrado en la ejecución de aquéllos, sólo puede realizarse cuando concurren las circunstancias previstas en su artículo 73, concretamente, cuando se cumpla el plazo que en el mismo se señale y, en todo caso, cuando se presenten las circunstancias que se establecen en el epígrafe e) del número 1 del artículo 23 - revisión en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaren la modificación de la clasificación del suelo inicialmente adoptada-, y se ha de hacer mediante la tramitación y aprobación de un nuevo plan.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 592 del TRLUC, "la Comisión u Organismo que hubiera aprobado inicialmente el Plan, en vista del resultado de la información pública lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediesen y lo someterá a la Autoridad u órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y decida en el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro, transcurrido el cual sin comunicar la resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo".

Con la aprobación provisional de la revisión del planeamiento urbanístico general el Ayuntamiento de Masnou perdió toda potestad sobre el plan aprobado, de forma que no estaba facultado para introducir una nueva ordenación urbanística, no recogida con anterioridad, ni aun disponiendo de informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en ese sentido, contenida en la aprobación definitiva, ya que en ese trámite sólo se puede aprobar, suspender o denegar la aprobación definitiva. La ordenación de la elaboración de un texto refundido en el que

826

se introduzcan una serie de prescripciones tampoco puede servir a ese fin, en cuanto que éstas han de ir referidas a la ordenación urbanística recogida en el instrumento de planeamiento sometido a la aprobación definitiva.

Como ya se indicara en la lejana sentencia del Tribunal Supremo de fecha 28 de julio de 1986, en atención a lo establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo y el 132 del RPU, 'las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación, por lo que tratándose, en el caso enjuiciado, de modificaciones de las Normas del Plan General Metropolitano, ha de examinarse si se ha cumplido la regulación dicha, que, en esencia, comporta lo siguiente: para el caso de que el expediente seguido para la aprobación del Plan estuviese formalmente completo (pues en otro caso ha de devolverse al ente de que proceda para que se cumplimenten los trámites omitidos), la Administración podrá adoptar alguna de estas decisiones, a saber, aprobar pura y simplemente el plan, o denegar la aprobación definitiva, y como una tercera alternativa, regulada en el citado artículo 132, en su apartado 3.b, se contempla la suspensión de la aprobación del Plan, por presentar deficiencias que deban subsanarse".

En el Texto refundido se introdujo una nueva ordenación urbanística, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Masnou el 31 de mayo de 2001, en el que también se disponía someter la documentación del mismo a información pública por el plazo de un mes, como si de una modificación sustancial se tratara, pero la observancia de este trámite no resulta suficiente en cuanto que se exigía una nueva tramitación del procedimiento dispuesto para la aprobación de un plan general de ordenación urbanística.

La estimación de este motivo de impugnación ha de comportar la estimación parcial del recurso para declarar la nulidad de la resolución dictada el 19 de septiembre de 2001 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que da conformidad al texto refundido y de la dictada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, por la que se estima el recurso de alzada contra la anterior, así como de los convenios vinculados con esas resoluciones, de fecha 27 de abril y 3 de mayo de 2001 y de sus modificaciones de fecha 16 de julio de 2002, así como del convenio de 23 de mayo de 2002, no así de la resolución de la citada Comissió de 13 de diciembre de 2000, por la que se aprueba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, ordenación urbanística se mantiene, y el decaimiento de los demás motivos de impugnación en cuanto que con los mismos se pretendía la obtención por la recurrente del mismo tratamiento dado al propietario que interpuso el recurso de alzada contra el Texto refundido, que fue estimado en el acuerdo recurrido de 21 de octubre de 2002, o la apreciación de la vulneración del principio de justa distribución de beneficios con la nueva ordenación urbanística contenida en el citado Texto refundido, cuando sus determinaciones han quedado sin efecto, sin que la desviación de poder alegada haya quedado acreditada.

QUINTO.- No ha lugar a efectuar expreso pronunciamiento sobre las costas causadas, al no apreciarse temeridad ni mala fe en las partes, conforme dispone el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

#### FALLO

En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sección Tercera, ha decidido:

**Primero. Rechazar las causas de inadmisibilidad opuestas por la Administración demandada y la codemandada.**

**Segundo. Estimar parcialmente el recurso interpuesto por Doña Ramona Ramentol Manent para declarar la nulidad de la resolución dictada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques y de la resolución dictada el 19 de septiembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, y de los convenios urbanísticos de fecha 3 de mayo de 2001, 27 de abril de 2001, 23 de mayo de 2002 y sendos convenios de 16 de julio de 2002.**

**Tercero. No efectuar pronunciamiento impositivo de las costas procesales devengadas en la substanciación del presente recurso,**

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de casación, a preparar ante esta Sala dentro del plazo de diez días, contados desde el siguiente al de la notificación de esta sentencia. En su caso, también cabrá interponer recurso de casación para la unificación de la doctrina, estatal o autonómico, según proceda, a preparar ante esta Sala en el plazo de treinta días, también contados desde el siguiente a la notificación de la sentencia.

Así por esta nuestra sentencia, que será notificada a las partes, llevándose testimonio de la misma a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN. — Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Magistrado Ponente que en la misma se expresa, hallándose celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe."

- En data d'1 d'octubre de 2010 la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya estima el recurs interposat per Na Ramona Ramentol Manent contra els acords adoptats el 22 de desembre de 2005 i el 25 de gener de 2006 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i contra la resolució dictada el 30 de octubre de



2006 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que es declaren nul·les de ple dret. Es transcriu a continuació:

"LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCIÓN TERCERA), ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso contencioso-administrativo número 28/2007, interpuesto por DOÑA RAMONA RAMENTOL MANENT, representada por la Procuradora DOÑA CARMEN FUENTES MILLÁN y dirigida por el Letrado DON JOSEP ALSINA ROMAGUERA, contra la GENERALITAT DE CATALUNYA, representada y dirigida por el Señor LETRADO DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, y contra el AYUNTAMIENTO DE MASNOU representado por el Procurador DON IVO RANERA CAHIS y dirigido por el Letrado DON MIGUEL ÁNGEL PIGEM DE LAS HERAS. Es Ponente Doña Ana Rubira Moreno, Magistrada de esta Sala, quien expresa el parecer de la misma.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación de la parte actora, por escrito presentado en la Secretaría de esta Sala, interpuso recurso contencioso administrativo contra la desestimación por acto presunto del recurso de alzada formulado contra los acuerdos adoptados el 22 de diciembre de 2005 y el 25 de enero de 2006 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el primero de los cuales aprobaba definitivamente " la Modificació puntual del Pla general, en l'àmbit del Pla Parcial 12, Camí del Mig, de Masnou" y el segundo daba conformidad al Texto refundido de dicha modificación puntual, y contra la resolución dictada el 30 de octubre de 2006 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que estima el recurso de alzada formulado con Don Jordi Ramentol Ramentol, contra los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de diciembre de 2005 y 25 de enero de 2006.

SEGUNDO.- Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto en la Ley reguladora de esta Jurisdicción. La actora dedujo demanda en la que, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminaba solicitando que se dictara sentencia declarando la nulidad de los acuerdos recurridos y de los convenios de fecha 3 de mayo de 2001, 27 de abril de 2001, 23 de mayo de 2002, 16 de julio de 2002, 16 de julio de 2002, así como de la calificación urbanística dada a la finca de la recurrente por la revisión del Plan General aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2001, y, subsidiariamente, declarar el derecho de la recurrente y condenar a la Administración demandada a modificar la calificación urbanística de la finca propiedad de la actora, ordenando su clasificación como suelo no urbanizable agrícola y excluirla del sector PP-12 Camí del Mig, al igual que la finca de los Sres. Domingo y Jordi Ramentol.

TERCERO.- La Administración demandada en la contestación a la demandada solicitó la desestimación del recurso y lo mismo pidió la codemandada.

CUARTO.- Se prosiguió el trámite correspondiente y, practicadas las pruebas que propuestas fueron declaradas pertinentes, con el resultado que obra en las actuaciones, se pasó al trámite de conclusiones sucintas, señalándose para votación y fallo el 29 de septiembre de 2010.

QUINTO.- En la sustanciación de este pleito se han observado las prescripciones legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como se ha adelantado en los antecedentes de hecho, el presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto la desestimación por acto presunto del recurso de alzada formulado contra los acuerdos adoptados el 22 de diciembre de 2005 y el 25 de enero de 2006 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el primero de los cuales aprobada definitivamente "la Modificació puntual del Pla general, en l'àmbit del Pla Parcial 12, Camí del Mig, de Masnou" supeditando su publicación y ejecutividad a la aprobación de un Texto refundido, y el segundo daba conformidad al Texto refundido de dicha modificación puntual, y la resolución dictada el 30 de octubre de 2006 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que estima el recurso de alzada formulado con Don Jordi Ramentol Ramentol, contra los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de diciembre de 2005 y 25 de enero de 2006, disponiendo: "Modificar el límit del sector del Pla parcial 12, camí del Mig, de conformitat tant el que es grafia en plànol annex, amb el benentès que l'adaptació necessària de la qualificació urbanística dels terrenys compresos dintre del nou límit d'aquest sector es podrà efectuar mitjançant la modificació del Pla parcial que el desenvolupa".

La pretensión anulatoria de los actos recurridos y de reconocimiento de una situación jurídica individualizada se sustenta en los siguientes motivos de impugnación: 1. Vulneración de los artículos 94, en relación con los artículos 58 y 59, de la Ley 2/2002, de Urbanismo; 2. Infracción de lo dispuesto en el artículo 8 y concordante de la Ley 2/2002, de Urbanismo; 3. Nulidad de pleno derecho de la modificación puntual del PGMO del Masnou en el sector PP 12, por traer causa de convenios urbanísticos que adolecen de nulidad; 4. Con la aprobación de los convenios el Ayuntamiento articula un sistema de actuación al margen de la legislación urbanística; contraviniendo el PGMO aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 2000; 5. Nulidad del convenio de 23 de mayo de 2002 y de la resolución del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 21 de octubre de 2002, al modificar el ámbito del PP 12 prescindiendo del procedimiento establecido, artículos 56 y siguientes del DL 1/1990, de 12 de julio: vulneración del artículo 14 de la CE; 6. Nulidad de la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGMO por traer causa de unos convenios y acuerdos nulos por no haber sido informados por el arquitecto municipal, ni por el secretario e interventor de la Corporación, no contar con el informe previo favorable del Departament de Governació y por no haber

seguido ninguna tramitación; 7. Vulneración del principio de que nadie puede ir en contra de sus propios actos; 8. Nulidad de la modificación puntual del PGMO por vulnerar el principio de justa distribución entre beneficios y cargas; 9. Nulidad de los convenios y acuerdos por desviación de poder; 10. Nulidad por: no haber resuelto las alegaciones presentadas en la aprobación inicial; no aprobación provisional; falta de resolución del recurso de alzada.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou impugnada fue aprobada inicialmente el 16 de junio de 2005 y definitivamente el 22 de diciembre de 2005, motivo por el cual en la resolución del presente recurso deberá estarse al contenido de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo, en su redacción dada por la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de modificación Ley 2/2002, de 14 de marzo de 2002, de Urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomía local.

SEGUNDO.- Defiende la parte actora que la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou impugnada contiene los siguientes defectos: en la Memoria no se justifica el cumplimiento con el desarrollo urbanístico sostenible, ni el cumplimiento del artículo 9 de la Ley 2/2002, de 14 de Marzo, de Urbanismo (LU), ni las razones por las cuales se debe mantener las clasificaciones de unas fincas como suelo urbanizable industrial cuando el promotor ha mostrado su desinterés en llevar a cabo el traslado de la empresa DOGI, así como su beneficio colectivo; no se acompañaron los diversos convenios urbanísticos que son causa, antecedentes y motivan la modificación; no se acompaña el programa de información ciudadana; no se justifica la disponibilidad de recursos hídricos y energéticos; falta el informe ambiental; no existe un plano de información u ordenación del territorio y del trazado de las redes básicas de suministro público de agua, gas, electricidad, comunicaciones, telecomunicaciones, saneamiento y otros servicios establecidos en el Plan; el estudio económico financiero se elimina por prescripción del Arquitecto; la modificación aprobada inicialmente no aportó ningún dato ni valoración respecto de las medidas adoptadas para conseguir una movilidad sostenible en cumplimiento de la prestación del servicio de transporte colectivo de viajeros; no aporta ningún indicador económico de crecimiento que justifiquen los objetivos que se pretenden, ni la necesidad del traslado de DOGI, ni de la necesidad de afectar ni incluir a fincas agrícolas para crear un nuevo sector, no existiendo estudio de inundabilidad del sector ni catálogo de bienes a proteger.

La Administración demandada defiende que el expediente de modificación del Plan General contiene toda la documentación necesaria para la justificación de la modificación puntual, que se concreta en la reducción de los límites del sector y el cambio de ubicación de las zonas verdes, mientras que el resto de información técnica, antecedentes y referencias se contiene en la documentación del planeamiento general vigente.

TERCERO.- Por acuerdo de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000 se aprobó definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou y el 19 de septiembre de 2001 se dio conformidad al Texto refundido de la citada revisión. Posteriormente, en concreto el 21 de octubre de 2002, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques estimó el recurso de alzada formulado contra los acuerdos citados acuerdos, para clasificar una porción de terreno de 2.233 m2, pertenecientes al Plan Parcial 12, como suelo no urbanizable.

En el apartado 1.2 del Proyecto de la modificación puntual del POUM de Masnou impugnada versa sobre la información previa y tras referir los antecedentes de la Modificación puntual del POUM, en el punto 2 de ese mismo apartado se expresa su objeto, indicando que "es l'adequació del Pla General en el Sector PP-12 Camí del Mig als convenis signats, als reajustaments de límits, l'adequació de les zones verdes al entorn existent agrari com a protecció del mateix, reajustar els usos a les noves necessitats del municipi del Masnou per el seu desenvolupament econòmic, així com l'adequació de les regulacions de les normes urbanístiques que s'estableixen en les zones en el sector PP-12". Seguidamente se contiene una relación detallada de los reajustes de los límites que se hacen, de las modificaciones de las zonas verdes y de las modificaciones de las Normas urbanísticas.

En su apartado 4 se contiene la Memoria y en el mismo se indica que los objetivos del sector son la creación de nuevos suelos industriales e industriales terciarios, necesarios para el desarrollo de la actividad económica del municipio, permitiendo, principalmente, el traslado y ampliación de la fábrica DOGI y posibilitando la implantación de nuevas empresas, añadiendo que la creación de una zona industrial permitirá el establecimiento de la industria DOGI y otras nuevas empresas en el término municipal.

Como se verá, los convenios que se citan en la demanda guardan relación con la ordenación urbanística dispuesta para el sector del Plan Parcial 12 con anterioridad a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou impugnada, por lo que no cabe reputar como defecto del expediente administrativo su no integración.

CUARTO.- Como se recoge en la sentencia de este Tribunal número 992, dictada el 22 de noviembre de 2007 en el recurso 567/2004, el "desarrollo urbanístico sostenible, que como se trasluce en el artículo 3 de la ley urbanística de Cataluña, que por más que se trate de definir como la utilización racional del territorio y el medio ambiente y que comporta combinar las necesidades de crecimiento con la preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos y culturales, en orden a garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, imprescindiblemente comporta que existan o puedan existir diversas apreciaciones igualmente justas y aceptables jurídicamente y como dice el precepto invocado que comportan la configuración de modelos de ocupación del suelo que eviten la dispersión en el territorio, favorezcan la cohesión social, consideren la rehabilitación y la renovación en suelo urbano, atiendan la preservación y la mejora de los sistemas de vida tradicionales en las áreas rurales y consoliden un modelo de territorio globalmente eficiente. Siendo ello así bien se puede comprender que lejos de hallarnos ante un único modelo a estimar procedente caben diversas soluciones y modelos de



sostenibilidad de tal suerte que evidenciado y justificado un determinado modelo frente a otros posibles e igualmente justificados, la problemática a depurar debe ser la de cuál debe ser el que prevalezca".

Siendo, pues, que no basta con la alegación de un defecto de forma, como es la falta de justificación del cumplimiento con el desarrollo urbanístico, sino que la estimación de este motivo de impugnación exigiría acreditación de que el modelo dispuesto lo incumple, no se ha practicado prueba alguna con ese fin, procediendo por ello rechazar este motivo de impugnación.

QUINTO.- La regulación del programa de participación ciudadana se encuentra contenida en el artículo 4.1 del Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, de 14 de marzo. El criterio seguido por esta Sala y Sección respecto a ese particular se encuentra contenido, entre otras, en la sentencia dictada el 19 de junio de 2003, en cuyo fundamento de derecho tercero se resuelve sobre su exigencia con cita de la normativa aplicable con anterioridad a la entrada en vigor de la LU, indicando: "1.- La denunciada vulneración del artículo 75.1 en relación con el artículo 56 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de los Textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística, no cabe apreciarla con el automatismo querido por la parte actora.

Ya de entrada será de observar el sostenido criterio de esta Sección seguido desde nuestras Sentencias nº 473, de 5 de junio de 1998 y nº 636, de 22 de octubre de 1998, en el siguiente sentido:

"Ciertamente el artículo 75.1 del Decreto Legislativo 1/1990, en la parte menester, sujeta la modificación de cualquiera de los elementos de los Planes a las mismas disposiciones enunciadas para su formación lo que en principio lleva a considerar la aplicación del artículo 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico relativo a la fase de elaboración del Plan para formulación de sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento.

Trámite el indicado que después de los anuncios y exposiciones al público de los trabajos de elaboración del Plan y atendidas las sugerencias y alternativas que se hayan presentado y la propuesta de los correspondientes servicios técnicos, finalmente termina con el correspondiente pronunciamiento del Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan, para seguidamente pasar al procedimiento a partir de la Aprobación Inicial y que, en su caso, se agotará con el de la correspondiente Aprobación Definitiva.

Pues bien, sin desconocer la relevancia del trámite referido desde la perspectiva del principio de garantizar y potenciar la participación ciudadana en la materia discrecional del planeamiento urbanístico y lejos de automatismos alejados de la debida ponderación del caso, debe señalarse que la doctrina jurisprudencial bien para la elaboración en general de Planes Generales -artículo 125 del Reglamento de Planeamiento-, bien para Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento -artículo 151.2 del mismo Reglamento- o bien para Planes Especiales de Reforma Interior que afecten a barrios consolidados e incidan sobre la población de los mismos -artículo 14 7.3 del mismo texto reglamentado- dista mucho de ser tan tajante como la parte actora sostiene -por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo Sala Y Sección 4ª de 6 de abril de 1987, de 16 de diciembre de 1988, y de la Sección 5ª de 17 de marzo de 1992, de 15 de julio de 1995 y de 10 de junio de 1997-

En todo caso el posicionamiento de esta Sección y Sala en el punto de las modificaciones del planeamiento urbanístico general -más cercana a la tesis jurisprudencial que explicitan las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala 3ª de 29 de abril de 1986, de 22 de febrero de 1988 y de 8 de abril de 1989, entre otras-, ha precisado la necesaria observancia, caso por caso, del alcance de esas modificaciones y de la trascendencia de la omisión de ese trámite. Y ello es así puesto que, como fácil es observar, una cosa sería incidir en el modelo territorial general del planeamiento que precisaría una acentuación decisiva de la participación ciudadana que alcanzaría a esa fase de elaboración del planeamiento con sugerencias y alternativas y otra cosa son las meras modificaciones real y efectivamente puntuales, inclusive carentes de otra alternativa, para las que la omisión del trámite indicado ni resulta procedente ni tiene razón de ser o sentido".

En el caso de autos, se trata de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou que, como se ha visto, tiene por objeto el sector PP 12, Camí del Mig, con el reajuste de sus límites y adecuación de las zonas verdes, el reajuste de los usos a las nuevas necesidades del municipio para el desarrollo económico, así como la adecuación de la regulación de las normas urbanísticas del citado sector. No se ha practicado prueba tendente a la acreditación de la relevancia de esta nueva ordenación, que sólo alcanza al sector del Plan Parcial 12, por lo que no cabe atribuir a la omisión del trámite previsto en el artículo 4.1 del Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, relevancia suficiente en orden a determinar la nulidad de la resolución recurrida.

SEXTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la LU, la modificación de cualquiera de los elementos de una figura del planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. A este respecto, es de ver que cuando de suelo urbanizable se trata en el artículo 58.6 de la LU se dispone: "En suelo urbanizable delimitado, los planes de ordenación urbanística municipal concretan la delimitación de los sectores y, para cada uno de ellos, los índices de edificabilidad bruta, la densidad máxima, que en ningún caso puede superar las cien viviendas por hectárea, y los usos principales y compatibles". Cuando el plan de ordenación urbanística municipal tiene por objeto suelo urbanizable la documentación mediante la cual se debe formalizar deberá ajustarse a las determinaciones exigibles a esa clase de suelo, si bien de conformidad con lo establecido en el artículo 59.1.e) y f) de la LU, deberá contener la evaluación económica y financiera de las actuaciones a desarrollar y la documentación medioambiental adecuada y, como mínimo, el informe medioambiental.

Obra en el expediente administrativo el Texto refundido de la modificación puntual del PGOM de Masnou aprobado definitivamente, que incluye la Memoria, las Normas reguladoras y sus modificaciones, el plan de etapas, la delimitación de las actuaciones y los planos de situación y emplazamiento, planeamiento actual, ajuste, límites, topográfico, ortofotomapa, de propiedad y de zonificación.

En el apartado 7.3 del informe pericial forense, que versa sobre este motivo de impugnación, se recoge que la modificación puntual aquí impugnada no incluye, entre otros documentos, el informe ambiental ni el estudio económico financiero, si bien se añade que simultáneamente con la modificación puntual se tramita el Plan Parcial PP-1 2, aprobado definitivamente el 6 de marzo de 2006, que incluye: el informe ambiental, los planos de información y ordenación, el estudio económico financiero, catálogo de bienes a proteger, estudio de inundabilidad, estudio hidrológico y de protección de torrentes y documentación justificativa del cumplimiento de un desarrollo urbanístico sostenible y de movilidad sostenible. Pero, tratándose de instrumentos de planeamiento independientes no cabe estar a la documentación incluida en el Plan Parcial del sector 12.

Tras la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, en cuanto exige una evaluación ambiental con carácter previo a la información pública del instrumento con incidencia ambiental de que se trate, señalando en su artículo 13 que tal obligación se aplicará a los planes y programas cuyo primer acto preparatorio formal sea posterior a la fecha fijada para su transposición por los Estados Miembros, el 21 de julio de 2004, no cabe duda del carácter esencial del informe ambiental.

En la sentencia número 2/2009 dictada el 13 de enero de 2009 por la Sección de casación de esta Sala de lo contencioso administrativo, en su fundamento de derecho tercero se recoge la siguiente conclusión respecto del estudio económico financiero: "Podría, pues, concluirse que la sentencia en casación recurrida y las sentencias invocadas como de contraste vienen, en su conjunto, a integrar todo un cuerpo de doctrina de esta Sala de lo contencioso-administrativo del TSJ de Cataluña en esta materia. Corpus doctrinal que podría resumirse en una constante de exigibilidad, graduada según el tipo y características del instrumento de planeamiento que se trata, de la existencia del Estudio Económico Financiero como documentación inexcusable del mismo". En el mismo sentido se expresan las sentencias de la misma Sección número 1/2009, de 13 de enero de 2009, 13/2008, de 19 de diciembre de 2008.

Luego, la sola falta del informe medioambiental y de la evaluación económica y financiera ha de comportar la declaración de nulidad de la modificación puntual aquí recurrida.

SÉPTIMO.- Se defiende la infracción del artículo 8 de la LU por vulneración del derecho de participación ciudadana al haber aprobado inicialmente la modificación del Plan General el 16 de junio de 2005 y el 14 de julio de 2005 aprobar inicialmente el Plan Parcial, sin posibilidad de poder atender a las alegaciones efectuadas. Pero, como indica la Administración demandada, el artículo 83.9 de la LU admite la tramitación simultánea del planeamiento general y el planeamiento derivado, por lo que no cabe apreciar la infracción que se denuncia. En todo caso, obra en el folio 56 y siguientes del expediente administrativo el informe que da respuesta a las alegaciones formuladas por la recurrente en trámite de información pública, sin que ninguna de ellas fuera atendida.

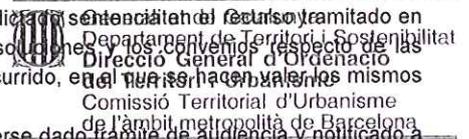
OCTAVO.- Los convenios urbanísticos de los que se pretende deducir la nulidad de los acuerdos recurridos por adolecer de motivos de nulidad, no son objeto del presente recurso y si bien alguno de ellos, como los de fecha 27 de abril y 3 de mayo de 2001, 23 de mayo de 2002 y 16 de julio de 2002, son antecedente de la regulación del sector PP-12 dada en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, cuyo Texto refundido fue aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2001, no guardan relación directa con los acuerdos recurridos, resultando por ello inadecuada la inclusión de diversos motivos de impugnación a los mismos referidos, como también lo son los que traen causa de otras resoluciones no recurridas en este proceso, como son el acuerdo de 13 de diciembre de 2000, que aprobaba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou y el acuerdo de 21 de octubre de 2002, que estimaba el recurso de alzada formulado contra el anterior acuerdo y contra el de 19 de septiembre de 2001, razón por la cual deben ser rechazados.

En el apartado 1.1 de la Memoria se contiene mención del convenio urbanístico de fecha 23 de mayo de 2002, con la indicación de que el mismo tenía como finalidad proteger y conseguir la continuidad del negocio agrícola, consistente en el cultivo intensivo de flores en viveros e invernaderos, en la finca número 18, para que no se viera afectada esa actividad, pero es convenio urbanístico guarda relación la resolución adoptada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

Esa resolución estimó el recurso de alzada formulado contra el acuerdo de 19 de septiembre de 2001, que aprobaba definitivamente el Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, acordando excluir del sector PP-12 2.233 m<sup>2</sup> de suelo. La modificación puntual impugnada pretende adecuar los límites del sector PP-12, pero no alcanza al citado convenio urbanístico, por lo que su sola cita como antecedente no puede servir para abrir la posibilidad de su impugnación.

En todo caso, es de ver que con fecha 24 de septiembre de 2010 se ha dictado la sentencia recurrida tramitada en esta Sala y Sección con el número 488/03, que tiene por objeto las resoluciones y los convenios respecto de los cuales se pretende deducir la nulidad de los actos administrativos aquí recurridos, en el que se hacen valer los mismos motivos de impugnación, expresándose en los siguientes términos:

"TERCERO -. Se alega vulneración del artículo 84 de la LPAC por no haberse dado trámite de audiencia y notificado a la recurrente los convenios impugnados, pero es de ver que no es hasta la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de 14 de



marzo, de Urbanismo, no aplicable al caso de autos por razones temporales, cuando se dispone la publicación e información pública de los convenios (artículos 8.3 y 98.4), por lo que no cabe apreciar defecto formal invalidante en ese sentido. También se defiende la nulidad de los convenios urbanísticos recurridos y de las resoluciones que los aprueban, por no haber sido informados por el Arquitecto municipal, el Secretario y el Interventor, no contar con el informe previo del Departament de Governació y no haber seguido ninguna tramitación, pero no se cita precepto alguno que se haya de estimar vulnerado, por exigir esas actuaciones.

Respecto del convenio de 23 de mayo de 2002 se refiere la falta de aprobación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento, pero esa situación, si bien pudiera alcanzar al propio convenio, no ha de incidir en las prescripciones contenidas en el acuerdo de 21 de octubre de 2002.

Sin deducir consecuencia alguna, en la demanda se recoge indicación de otro defecto de forma, esta vez referido al expediente administrativo, al que se tacha de incompleto por faltar algunos de los antecedentes de la revisión impugnada, hecho que perjudica y causa indefensión a la parte actora, pero, no se aporta razón de defecto concreto del que poder deducir que la información contenida en el expediente administrativo no haya sido suficiente y originara indefensión. CUARTO. - También se defiende la contravención del contenido y de la normativa de la revisión del Plan General de ordenación urbanística de Masnou, aprobada provisionalmente el 6 de julio de 2000 por el Ayuntamiento de Masnou y definitivamente por acuerdo de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000, y la vulneración del artículo 56 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la legislación urbanística (TRLUC).

La facultad revisora, como excepción que es al principio de vigencia indefinida de los planes urbanísticos, proclamado en el artículo 72 del TRLUC y expresión de la garantía de continuidad y situación de certidumbre de que debe gozar el administrado en la ejecución de aquellos, sólo puede realizarse cuando concurren las circunstancias previstas en su artículo 73, concretamente, cuando se cumpla el plazo que en el mismo se señale y, en todo caso, cuando se presenten las circunstancias que se establecen en el epígrafe e) del número 1 del artículo 23 - revisión en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaren la modificación de la clasificación del suelo inicialmente adoptada-, y se ha de hacer mediante la tramitación y aprobación de un nuevo plan.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2 del TRLUC, "la Comisión u Organismo que hubiera aprobado inicialmente el Plan, en vista del resultado de la información pública lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediesen y lo someterá a la Autoridad u órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y decida en el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro, transcurrido el cual sin comunicar la resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo".

Con la aprobación provisional de la revisión del planeamiento urbanístico general el Ayuntamiento de Masnou perdió toda potestad sobre el plan aprobado, de forma que no estaba facultado para introducir una nueva ordenación urbanística, no recogida con anterioridad, ni aun disponiendo de informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en ese sentido, contenida en la aprobación definitiva, ya que en ese trámite sólo se puede aprobar, suspender o denegar la aprobación definitiva. La ordenación de la elaboración de un texto refundido en el que se introduzcan una sede de prescripciones tampoco puede servir a ese fin, en cuanto que éstas han de ir referidas a la ordenación urbanística recogida en el instrumento de planeamiento sometido a la aprobación definitiva.

Como ya se indicara en la lejana sentencia del Tribunal Supremo de fecha 28 de julio de 1986, en atención a lo establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo y el 132 del RPU, "las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación, por lo que tratándose, en el caso enjuiciado, de modificaciones de las Normas del Plan General Metropolitano, ha de examinarse si se ha cumplido la regulación dicha, que, en esencia, comporta lo siguiente: para el caso de que el expediente seguido para la aprobación del Plan estuviese formalmente completo (pues en otro caso ha de devolverse al ente de que proceda para que se cumplimenten los trámites omitidos), la Administración podrá adoptar alguna de estas decisiones, a saber, aprobar pura y simplemente el plan, o denegar la aprobación definitiva, y como una tercera alternativa, regulada en el citado artículo 132, en su apartado 3.b, se contempla la suspensión de la aprobación del Plan, por presentar deficiencias que deban subsanarse"

En el Texto refundido se introdujo una nueva ordenación urbanística, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Masnou el 31 de mayo de 2001, en el que también se disponía someter la documentación del mismo a información pública por el plazo de un mes, como si de una modificación sustancial se tratase, pero la observancia de este trámite no resulta suficiente en cuanto que se exigía una nueva tramitación del procedimiento dispuesto para la aprobación de un plan general de ordenación urbanística.

La estimación de este motivo de impugnación ha de comportar la estimación parcial del recurso para declarar la nulidad de la resolución dictada el 19 de septiembre de 2001 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que da conformidad al texto refundido y de la dictada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, por la que se estima el recurso de alzada contra la anterior, así como de los convenios vinculados con esas resoluciones, de fecha 27 de abril y 3 de mayo de 2001 y de sus modificaciones de fecha 16 de julio de 2002, así como del convenio de 23 de mayo de 2002, no así de la resolución de la citada Comissió de 13 de diciembre de 2000, por la que se aprueba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, cuyo ordenación urbanística se mantiene, y el decaimiento de los demás motivos de impugnación en cuanto que con los mismos se pretendía la obtención por la recurrente del mismo tratamiento dado al propietario que interpuso el recurso

de alzada contra el Texto refundido, que fue estimado en el acuerdo recurrido de 21 de octubre de 2002, o la apreciación de la vulneración del principio de justa distribución de beneficios con la nueva ordenación urbanística contenida en el citado Texto refundido, cuando sus determinaciones han quedado sin efecto, sin que la desviación de poder alegada haya quedado acreditada".

La citada sentencia estima parcialmente el recurso y declara la nulidad de la resolución dictada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques y de la resolución dictada el 19 de septiembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, así como de los convenios urbanísticos de fecha 3 de mayo de 2001, 27 de abril de 2001, 23 de mayo de 2002 y sendos convenios de 16 de julio de 2002. Pese a que la misma no es firme, este Tribunal hace suyos los pronunciamientos contenidos en la misma por las razones en ella expresadas, de forma que también procede estimar el presente recurso para declarar la nulidad de la ordenación recogida en la modificación puntual aquí recurrida que atiende a la contenida en las resoluciones declaradas nulas en la sentencia referenciada.

NOVENO.- En el fundamento de derecho quinto de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15 de diciembre de 2006 se contiene un resumen de la doctrina del mismo Alto Tribunal sobre los actos propios, manifestándose en los siguientes términos: "En la STS de 13 de junio de 2000 la Sala Primera de este Tribunal señaló que «no puede aceptarse dicho razonamiento del motivo y no resulta aplicable al caso la doctrina de los actos propios, que exige y requiere que los mismos se realicen con el fin de crear, modificar o extinguir algún derecho, causando, estando y definiendo la situación jurídica del mismo y debiendo ser concluyente y definitivo -sentencias, entre otras muchas, de 27 de julio y 5 de noviembre de 1987, 15 de junio de 1989, 18 de enero y 27 de julio de 1990, 31 de enero y 30 de octubre de 1995-», pues «no pueden reputarse como actos propios los que no dan lugar a derechos y obligaciones -sentencias de 9 de febrero de 1962, 16 de junio y 5 de octubre de 1984, 23 de junio, 25 de septiembre y 5 de octubre de 1987, 25 de enero y 4 y 10 de mayo de 1989, 20 de febrero de 1990 y 10 de junio de 1994, entre otras muchas- y requiere que los hechos tengan una significación y eficacia jurídica contraria a la acción ejercida -sentencia de 6 de abril de 1962- lo que aquí no ocurre, precisando tener eficacia jurídica bastante a producir una situación de derecho contraria a la sostenida por quien lo realice — sentencias de 4 de julio de 1962, 5 de marzo, 14 de mayo y 27 de noviembre de 1991, 9 de octubre de 1993 y 17 de diciembre de 1994-», ya que «han de tratarse de actos que por su trascendencia o por crear convención causen estado, no pudiendo ser alterada unilateralmente la relación jurídica por ellos creada y han de ser hechos de inequívoca significación — sentencia de 7 de octubre de 1932, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 1952, 30 de enero de 1963 y numerosas posteriores-». «En definitiva -concluye la STS-, el acto propio contra el que no puede ir válidamente aquel que lo realiza es el llevado a efecto con ánimo de producir una consecuencia jurídica, pero han de ser los trascendentales» de los que no cabe regresar contradiciéndose por vincular a quien los realiza a un estado o situación jurídica que por su proyección más allá del ámbito unilateral es inalterable -sentencias de 11 de octubre de 1966 y 12 de abril de 1993-».

La STS (también Sala 1) de 21 de diciembre de 2001 añade que «viene a ser del todo necesario que el acto se presente como solemne, preciso, claro, determinante y perfectamente delimitado, no ambiguo ni inconcreto — sentencia de 22 de septiembre y 10 de octubre de 1988 y 4 de junio de 1992-».

Por otra parte esta Sala — STS de 4 de junio de 1992- ha exigido que «los denominados actos propios vinculantes causen estado definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor, o que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho opuesto a sí mismo (Sentencias, entre otras, de 22 junio y 5 de octubre de 1987, 15 de junio de 1989, 18 de enero y 22 de julio de 1990). Además, el acto ha de ser solemne, expreso, no ambiguo y perfectamente delimitado, definiendo de forma inequívoca la situación del que lo realiza (STS de 22 septiembre y 10 de octubre de 1988)».

Se alega la vulneración de esa doctrina de los actos propios en relación a unos actos administrativos que no son objeto del presente recurso, por lo que deben ser obviados. En cuanto a los aquí recurridos, esa vulneración se pretende deducir de la Memoria de la modificación impugnada, en cuanto pese a afirmar que es de interés público el facilitar la continuidad de fincas y explotaciones agrícolas excluye la de la recurrente, y siendo que el 21 de abril de 2004 la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona declaró la caducidad del Plan Parcial 12 por no haberse cumplido por los promotores su obligación de constituir fianza, el Ayuntamiento vuelve a tramitar una modificación del Plan general y otro Plan Parcial.

Además de que la Memoria no reviste los requisitos de vinculación jurídica y eficacia, jurisprudencialmente exigidos para la aplicación de la doctrina de los actos propios, de su contenido tampoco cabe deducir que se haya de mantener toda explotación agrícola. En su apartado 1.1 se hace mención a la finalidad del convenio urbanístico de 23 de mayo de 2001, de proteger y conseguir la continuidad del negocio agrícola de la finca número 18, pero sin extender esta finalidad al resto de las fincas del sector PP-12.

En el informe pericial forense se recoge que la finca propiedad de la recurrente tiene las mismas características de entorno, suelo, clima y riego y los mismos valores que la finca de Don Domingo y Don Jordi Ramentol. Pero, de la información contenida en los anexos del citado informe se extrae que dentro del ámbito territorial del sector PP-12 la finca de la recurrente tiene distinta ubicación, pues no se encuentra en uno de sus lindes sino en su interior, de forma que la exclusión pretendida haría inviable el mantenimiento de la ordenación de ese sector, situación que no se da respecto de la propiedad de las personas citadas.

En todo caso, en el anterior fundamento de derecho se ha hecho tratamiento de las consecuencias derivadas de la estimación del recurso formulado contra las resoluciones dictadas el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques i Sostenibilitat.



Territorial i Obres Públiques y el 19 de septiembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, lo que ha de comportar el mantenimiento de la anterior regulación urbanística del sector del Plan Parcial 12, contenida en su aprobación definitiva, en la que se disponía su clasificación como suelo no urbanizable, con incidencia en la finca de la recurrente incluida en ese sector.

DÉCIMO.- La vulneración del principio de justa distribución de beneficios y cargas también se pretende deducir del contenido de los convenios urbanísticos antes referidos, que son objeto de estudio en el informe aportado con la demanda con el número 46.

Esta cuestión litigiosa también fue propuesta por la parte actora en el recurso 488/2003 y rechazada su consideración en la sentencia de fecha 24 de septiembre de 2010, antes referida. En este recurso se añade que habida cuenta que con la modificación del Plan General se aumentan las superficies de cesión y se reduce la superficie destinada a aprovechamiento privado, la actuación urbanística se hará más inviable. Pero, siendo que esa vulneración se pretende deducir del contenido del informe pericial aportado con la demanda, correspondiente al recurso 488/2003, es de ver que el mismo no ha de servir al fin pretendido de declarar la disconformidad a derecho de la modificación puntual aquí impugnada, en cuanto que no versa sobre la ordenación urbanística contenida en la modificación puntual recurrida.

Sobre la desviación de poder también se trata en el fundamento de derecho cuarto de la sentencia de 24 de septiembre de 2010, al que se debe atender, habida cuenta el planteamiento de la cuestión dado en este recurso.

DECIMOPRIMERO.- Obra en el expediente administrativo el certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Masnou sobre el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 17 de noviembre de 2005, que aprueba provisionalmente la modificación puntual aquí impugnada, en el que, contrariamente a lo defendido por la parte actora, se contiene mención a las alegaciones presentadas por la recurrente, remitiendo a los informes emitidos el 15 de septiembre de 2005 por la Secretaria y la Responsable Adj. Urbanisme y el 28 de octubre de 2005 por la Arquitecta municipal, en los que se da respuesta. Luego, no cabe apreciar los defectos de procedimiento que se denuncian en la demanda.

El artículo 115.2 de la LPAC, al regular el recurso de alzada, dispone que el plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses, añadiendo que "transcurrido el plazo de tres meses dispuesto para la resolución del recurso de alzada sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 43.2. Luego, contrariamente a lo defendido por la defensa de la parte actora, la falta de resolución del recurso de alzada por la misma formulado no puede comportar la nulidad de la resolución recurrida, sino que el mismo se debe considerar desestimado por silencio negativo, posibilitándose con ello su impugnación en vía jurisdiccional.

Procede, pues, estimar el recurso para declarar la nulidad de las resoluciones recurridas por faltar en la modificación puntual del POUM de Masnou el informe ambiental y de la evaluación económica y financiera, y por clasificar el suelo como urbanizable y fijar los límites del sector del Plan Parcial, conforme a lo recogido en las resoluciones dictadas el 19 de septiembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona y el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, declaradas nulas en la sentencia de fecha 24 de septiembre de 2010.

DECIMOSEGUNDO. — No ha lugar a efectuar expreso pronunciamiento sobre las costas causadas, al no apreciarse temeridad ni mala fe en las partes, conforme dispone el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

#### FALLO

En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sección Tercera, ha decidido:

**Primero. Estimar el recurso interpuesto por Doña Ramona Ramentol Manent contra los acuerdos adoptados el 22 de diciembre de 2005 y el 25 de enero de 2006 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona y contra la resolución dictada el 30 de octubre de 2006 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que se declaran nulas de pleno derecho.**

**Segundo. No efectuar pronunciamiento impositivo de las costas procesales devengadas en la substanciación del presente recurso.**

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de casación, a preparar ante esta Sala dentro del plazo de diez días, contados desde el siguiente al de la notificación de esta sentencia. En su caso, también cabrá interponer recurso de casación para la unificación de la doctrina, estatal o autonómico, según proceda, a interponer ante esta Sala en el plazo de treinta días, también contados desde el siguiente a la notificación de la sentencia.

Así por esta nuestra sentencia, que será notificada a las partes, llevándose testimonio de la misma a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN. — Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Magistrado Ponente que en la misma se expresa, hallándose celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe."

Les sentències, un cop fermes, suposen l'anul·lació per jerarquia del planejament del Pla Parcial del sector PP12, i dels projectes d'urbanització i gestió aprovats.

En base a les dues sentències transcrites cal concloure que el planejament vigent, un cop ferma la sentència, és el text refós del PGO de 2011 que exclou els sectors PE5 de SUnC al centre de la població i el PP12 de Sòl Urbanitzable delimitat. Aquest document, estableix la classificació de sòl no urbanitzable al nord del carrer de l'Agricultura i de sòl urbanitzable entre l'esmentat carrer i la N-II.

Cal aclarir, però, que en virtut dels Recursos de Cassació presentats per l'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya sobre la segona sentència val a dir que a data d'avui continuen vigents la Modificació i Pla parcial i, conseqüentment, el Projecte d'urbanització.

Segons tot l'exposat, la situació actual del sector industrial objecte d'aquesta modificació puntual és el d'un escenari on el règim urbanístic vigent es retrotrau a les estratègies territorials de l'any 1985, molt allunyades del marc actual de les expectatives de desenvolupament del municipi i del desenvolupament de l'activitat econòmica productiva de la ciutat.

Al marge de les sentències anul·latòries i del fet que el projecte de reparcel·lació serà nul un cop ferma la sentència, cal assenyalar que, en data de 29 de gener de 2010, el Jutjat Contenciós Administratiu nº2 de la província de Barcelona va estimar parcialment el recurs interposat per Na Maria Ventura Ribas i la Francisca i el Jaime Cot Ventura, contra l'acord adoptat per la Junta de Govern Local de 26 de juliol de 2007 d'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació del PP-12 i contra l'acord de 7 de novembre de 2007 desestimatori del recurs de reposició contra l'anterior, establint un seguit de condicionants sobre superfície dels béns afectats i valors d'edificacions i elements inclosos en l'àmbit del PP12.

En relació a les obres executades, cal tenir en compte també que les obres hidràuliques efectuades a la Riera de Teià varen ser executades al seu dia per l'Agència Catalana de l'Aigua amb motiu de la construcció de la carretera de Teià. Així mateix, les obres executades corresponent al Torrent d'en Forns varen ser executades en desenvolupament del planejament vigent i d'acord amb els criteris i autoritzacions de l'Agència Catalana de l'Aigua.

### 3. Estructura de la propietat

Les propietats incloses dins l'àmbit de la Modificació puntual de PGO, segons dades registrals, són les que es relacionen en el quadre que segueix i que s'identifiquen gràficament en el plànol 14a.  
*Parcel·lació inicial:*



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

referència cadastral	titulars
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	INVESHOLDING
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	46282 01 DF4942N001JZ Maria Ventura
15	Ramona Ramentol
16	46282 03 DF4942N001SZ URBAGEST
17	44288 01 DF4942N001AZ Josefa Cot / ESTACIÓ DE SERVICIO MASNOU SL
18	46282 04 DF4942N001ZZ Antonio Botey / Ma Luisa Ribes
19	46282 05 DF4942N001UZ Desconegut
20	46282 06 DF4942N001HZ Desconegut

Si bé a l'àmbit inclòs entre el carrer de l'Agricultura i la N-II, les propietats cadastrals són iguals a les finques inicials i responen a la delimitació física, a l'àmbit situat per sobre del carrer de l'Agricultura, les finques inicials no responen exactament a aquesta divisió parcel·l·ària, per efecte, òbviament, de la parcial execució del planejament i la reparcel·lació, tal com es pot apreciar en el plànol 14b. *Parcel·lació cadastral.*

En compliment del punt 1a) de l'article 99 de la Llei 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el present document adjunta com a documentació administrativa, la relació de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i les corresponents notes expedides pel Registre de la Propietat.

#### 4. Delimitació de l'àmbit de planejament

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual se situa al nord-est del nucli urbà, just en el límit amb el terme municipal de Teià. Recull un paquet de sòls de diversa naturalesa, situats a banda i banda del traçat preexistent del Camí del mig.

Aquests sòls limiten al nord amb el límit del terme municipal amb Teià i amb sòls rústics destinats a la producció agrícola, a l'est amb la Riera de Teià, al sud amb l'Avinguda d'Àngel Guimerà (N-II) i a l'oest amb el pas d'una petita torrentera, canalitzada en el seu tram sud, en contacte amb l'extensió del nucli urbà al llarg del front marítim. Segons amidaments sobre aixecament topogràfic, en resulta una superfície total de 150.350m<sup>2</sup>. Pel que fa a l'àmbit del PP Voramar I, s'ha ajustat l'àmbit en funció dels límits físics construïts, com el mur de la riera de Teià i el torrent situat al marge ponent del sector, això suposa un lleuger increment de sòl de 37.786m<sup>2</sup> a 38.740m<sup>2</sup>, que representa un 2,5%, percentatge inferior al màxim del 5% per ajustos de superfície.

La delimitació dels sòls objectes d'aquesta modificació puntual, resta gràficament definida en tots els plànols d'informació i ordenació que integren el present document.

## 5. Estat actual

Com ja s'ha dit anteriorment, dins del present àmbit de Modificació cal considerar dos parts diferenciades:

- D'una banda els sòls situats entre la carretera NII i el carrer de l'Agricultura que malgrat la classificació de sòl urbanitzable vigent no s'ha produït cap desenvolupament urbanístic. En aquest àmbit s'inclouen diverses activitats i edificacions amb un estat de consolidació i conservació força heterogeni. La implantació d'activitats periurbanes en front de la línia costanera és l'element més remarcable d'aquesta part del sector.
- D'altra banda, cal considerar els terrenys situats al nord del carrer de l'Agricultura

Els sòls inclosos en aquesta modificació puntual ja van ser objecte, en el seu moment, d'un procés de planejament i gestió urbanístics fruit del qual es van inscriure les finques resultants al Registre de la propietat i es van iniciar les obres d'urbanització. En relació a l'edificació, només es va arribar a implantar la indústria DOGI, fruit del seu trasllat. A aquests efectes, en el plànol *I3.Ortofotomapa* que integra aquest document, es pot corroborar l'estat dels sòls inclosos dins l'àmbit del present Pla.

No obstant, i tal i com s'explica en el punt *2.Històric d'antecedents urbanístics i legals*, que integra aquesta Memòria, les figures de planejament i gestió que van donar lloc a la implantació industrial existent estaran anul·lades un cop les diverses sentències recaigudes siguin fermes. Com a conseqüència de les quals aquests sòls restaran considerats, des del punt de vista del règim urbanístic, com a sòl no urbanitzable

### 5.1. Estat de la urbanització

L'obra urbanitzadora es va executar en gairebé un 25% de la inversió prevista, que es va concentrar prioritàriament als sòls situats més cap al nord del sector. La part executada inclou moviments de terres, enderrocs, obres de caràcter provisional i bona part de les xarxes de servei, motiu pel qual, de la seva inspecció ocular podria semblar que el grau d'urbanització és inferior al realment executat.

### 5.2. Edificació

Durant el procés d'execució, es va instal·lar un únic establiment industrial, corresponent a la fàbrica DOGI. Aquest establiment es troba en total funcionament, tot i la provisionalitat dels accessos al recinte i de la urbanització de l'entorn.

### 5.3. Parcel·lació

Tot i que la parcel·lació vigent a la banda nord correspon a les finques inscrites en el Registre de la Propietat -fruit de la reparcel·lació dels sòls de l'antic Pla parcial Camí del Mig- cal remarcar que el projecte de reparcel·lació del PP12 esdevindrà nul un cop ferma la sentència recaiguda, encara que aquesta no anul·lava la inscripció registral d'aquestes finques i en conseqüència les finques registrals ho són a efectes informatius.

Són les finques rústiques les que hauran de ser considerades com a inicials, tant en els expedients d'ordenació urbanística com els de gestió posteriors.

Les parcel·les vigents a la banda sud, corresponen als retalls de les finques rústiques preexistents, bona part de les quals van ser incloses dins del procés de desenvolupament de la banda nord.

Les finques originàries –inicials- així com les derivades del procés reparcel·latori –registral-, són les recollides en els plànols *I4a* i *I4b*, d'aquest document.



#### 5.4. Elements preexistents al procés urbanitzador

Els elements indemnitzables que s'inclouen dins l'àmbit del Pla, són els recollits en el plànol 16, d'aquest document. La determinació d'aquests elements s'ha fet en base a la restitució cartogràfica i la posterior inspecció in situ. Cal afegir que bona part dels elements que es concentren a la banda sud de l'àmbit, són de caràcter mòbil i, per tant, no serien objecte d'indemnització.

En relació a les activitats, cal destacar la de la benzineria i la del rentat de cotxes, sense detriment d'altres situades més cap a l'interior del sector i de difícil accés. Així mateix existeixen habitatges que hauran de ser valorats i real·lotjats en el marc del Pla i del corresponent Projecte de Reparcel·lació.

### 6. Marc legal aplicable

El planejament general vigent, en l'àmbit de la *Modificació puntual de PGO en l'àmbit industrial del "Camí del mig"* al terme municipal del Masnou és el PGOU de 2001, tot i que el planejament de referència que es modifica en el document és el text refós del PGO del Masnou de 2011 que resta pendent de publicació.

Tal i com s'explica en el punt 2. *Antecedents urbanístics i legals* d'aquesta Memòria, el present planejament així com les figures de planejament derivat i gestió urbanística que se'n derivin, està directament vinculat a les determinacions de les sentències recaigudes, un cop esdevinguin fermes.

#### 6.1. Avaluació ambiental

Tenint en compte l'anul·lació del planejament derivat i general que porta causa del desenvolupament del sector industrial, el planejament vigent en aquests moments és el Text refós del PGO del 2011 que recull el document corresponent al Pla General d'Ordenació de l'any 1985, segons el qual bona part dels sòls situats al nord que actualment integren el polígon industrial existent, estaven considerats com a sòl no urbanitzable, tal i com es pot veure al plànol 17 d'aquest document.

El fet que la present modificació puntual tingui entre un dels seus objectius la restitució del règim urbanístic d'aquests sòls, precisa de l'alteració de la classificació del sòl, raó per la qual i, segons les determinacions de la Disposició Transitòria Sisena del Text refós de la Llei d'Urbanisme, és necessària la tramitació d'un informe preliminar de sostenibilitat ambiental juntament amb un avanç del planejament previst:

"L'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic que hi estiguin sotmesos s'integra en el procediment establert en la Llei d'urbanisme per a llur formulació i tramitació, d'acord amb les següents regles:

a) Prèviament a la presentació a tràmit del pla urbanístic per a la seva aprovació inicial, l'òrgan o persones que el promoguin han de sol·licitar a l'òrgan ambiental l'emissió del document de referència que determini, un cop efectuades les consultes necessàries, l'abast de l'informe de sostenibilitat ambiental i els criteris, objectius i principis ambientals aplicables, i identifiqui les administracions públiques afectades i el públic interessat. A aquests efectes, cal presentar a l'òrgan ambiental un avanç de l'instrument de planejament amb el contingut que assenyala l'article 106 d'aquest Reglament. En el cas que l'avanç se sotmeti a informació pública, bé perquè sigui preceptiu, bé voluntàriament, la sol·licitud del document de referència a l'òrgan ambiental es formula simultàniament a la informació pública de l'avanç (...)"

La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes estableix:

Article 14 Tipus de procediments

1. Els plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 i les modificacions a què es refereix l'article 7 han de seguir, en el curs d'ésser elaborats, un procediment d'avaluació ambiental que ha de complir el que estableixen els articles 17 a 28.

2. Els plans i els programes i les modificacions a què es refereix l'article 8 s'han de sotmetre al procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental que estableixen els articles 15 i 16. Si en la decisió prèvia es determina que el futur pla o programa, o modificació, analitzat produirà efectes ambientals significatius, ha de seguir, durant la seva elaboració, un procediment d'avaluació ambiental que ha de complir el que estableixen els articles 21 a 28.

3. En els supòsits de concurrència en un determinat àmbit de plans i programes s'han d'adoptar les mesures necessàries per a evitar que es donin duplicitats d'avaluacions ambientals. Així mateix, en els supòsits de plans i programes que s'estructuren en diferents nivells jeràrquics, s'han d'evitar les duplicitats en els continguts de les avaluacions ambientals.

4. L'avaluació ambiental del planejament urbanístic es regeix pel que estableix la disposició adicional cinquena. Pel que fa als plans urbanístics que s'han de sotmetre al procediment de decisió prèvia d'avaluació ambiental d'acord amb l'article 8, aquest procediment es regeix pel que estableixen els articles 15 i 16, llevat que el promotor consideri que el pla s'ha de sotmetre a avaluació ambiental. En aquest cas, se segueix directament el procediment d'avaluació ambiental segons el que estableix la disposició adicional cinquena.

En compliment de tot l'exposat, prèviament a la presentació a tràmit de l'aprovació inicial, es va sol·licitar l'emissió del document de referència sobre l'expedient de Modificació. El document per a l'aprovació inicial va incorporar l'Informe de Sostenibilitat Ambiental i, un cop informat per l'organisme ambiental, ha donat lloc a la redacció de la Memòria ambiental que s'incorpora en el document.

## 6.2. Tramitació ordinària

La Modificació puntual de PGO objecte d'aquest expedient, s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. L'objecte de la Modificació puntual de PGO s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

L'article 96 "Modificació de figures de planejament urbanístic" del TRLU DL 1/2010 estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Per tant ha de contenir la documentació que estableix l'article 59 "Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal" del DL 1/2010. En concret, el document per a l'aprovació inicial ha de contenir :

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen mitjançant els documents següents:
  - a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
  - b) Els plànols d'informació i ordenació urbanística del Territori, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents a altres serveis establerts pel pla.
  - c) Les normes urbanístiques.
  - d) El catàleg dels béns a protegir.
  - e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
  - f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
  - g) El programa d'actuació urbanística, si s'escau.
  - h) La memòria social, si s'escau, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatges de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Així mateix, en el punt 3 del mateix article, es determina que la memòria a què es refereix el punt a) ha d'integrar:

- a) El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8 "Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanística".
- b) La justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament dels articles 3 "Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible" i 9 "Directrius per al planejament urbanístic".



- c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per a les modificacions de figures de planejament, l'article 97.1 "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic" estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

D'altra banda, l'article 99 DL1/2010 "Modificació de les figures de planejament urbanístic que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos, estableix que :

Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a) La identitat de totes les persones propietàries o titulars
- b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat amb la magnitud de l'actuació.
- c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Segons això, el document per a l'aprovació inicial incorpora la següent documentació:

- La memòria descriptiva i justificativa del pla.
  - Relació de propietaris afectats.
  - Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència.
  - Anàlisi de l'estructura urbana i del planejament vigent.
  - Proposta d'ordenació del territori i desenvolupament.
  - Justificació jurídica i de sostenibilitat econòmica.
- Les Normes Urbanístiques.
- Els plànols d'informació i ordenació urbanística del territori.
- El programa de participació ciutadana.
- La justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.
- Estudi de mobilitat sostenible.
- Informe mediambiental.
- Informe de sostenibilitat econòmica.

### 6.3. Legislació sectorial

#### 6.3.1. Infraestructures ferroviàries

La presència de la via ferroviària Barcelona-Massanet adjacent al límit sud de l'àmbit del present Pla, a l'altra banda de la N-II, fa que sigui necessària la consideració de la legislació sectorial ferroviària vigent, concretament la Llei 39/2003 de 17 de novembre, del sector ferroviari així com el Reial Decret 2387/2004 de 30 de desembre, del Reglament ferroviari.

Als efectes de les línies ferroviàries definides per aquesta legislació sectorial, aquestes han estat gràficament recollides en els plànols d'ordenació que integren el present Pla. Pel que fa a les limitacions a la propietat dels terrenys inclosos en aquestes zones, amb l'objecte de garantir la

seguretat de la infraestructura i del transport, aquestes resten regulades en els articles del 12 al 18 de la Llei del Sector ferroviari, així com del 24 al 40 del Reglament que la desenvolupa.

### 6.3.2. Equipaments comercials

La possibilitat, ja recollida en el planejament vigent (clau 16b), de la possible implantació d'usos comercials a la banda sud del sector, fa que sigui necessària la consideració de la legislació sectorial vigent en matèria d'equipaments comercials, concretament el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, amb especial incidència en l'àmbit del Pla de:

- Els articles 6 i 9 del Decret Llei 1/2009, que fan referència a la implantació d'establiments comercials singulars (ECS).
- La Disposició addicional vuitena del Decret Llei 1/2009, que fa referència a la implantació d'establiments dedicats a la venda de carburants.
- Pel que fa al sòl no urbanitzable, és d'aplicació l'article 9.2 del Decret Llei 1/2009, que fa referència a la implantació de petits establiments comercials (PEC) dedicats a la venda directa de productes agrorurals.
- La dotació d'aparcament per als grans establiments comercials singulars, sempre que no sigui una tipologia amb majors requeriments, s'ha d'ajustar al que disposa l'article 12 del Decret 378/2006, fins a l'entrada en vigor del desplegament reglamentari d'aquest Decret Llei.

Cal afegir que serà el Pla parcial posterior que desenvolupi el subsector, el que concretarà la proporció i tipus de sostre comercial final en coherència amb la legislació sectorial.

### 6.3.3. Costes

L'emplaçament de l'àmbit del present Pla obliga a estar-se a les determinacions de la legislació sectorial vigent en matèria de costes, concretament la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes, així com el Reial Decret 1471/1989 de 1 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament, amb especial incidència en l'àmbit del Pla de:

- Pel que fa al desenvolupament urbanístic emplaçat dins la zona d'influència de 500m, haurà de complir les prescripcions de l'article 30 de la Llei de Costes i específicament el punt 1.b, que prescriu que les edificacions que s'executin, evitaran la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums.
- Les determinacions de la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes, relatiu a les edificacions existents dins la franja de servitut de protecció.
- L'article 28 de la Llei de Costes, pel que el desenvolupament del sector haurà de garantir l'accés peatonal al mar.

Cal afegir que aquestes determinacions normatives a les quals resta subjecte el present Pla, seran objecte de desenvolupament per part del Pla parcial que se'n derivi.

## 7. Planejament vigent

El planejament vigent és el PGOU de 2001, tot i que un cop fermes les sentències recaigudes el planejament de referència que es modifica, és el text refós del PGO de 2011 que exclou els sectors PE5 de SUnC al centre de la població i el PP12 de Sòl Urbanitzable delimitat. Aquest document, anterior a la Revisió aprovada en data de 21 de octubre de 2002 estableix la classificació de sòl no urbanitzable al nord del carrer de l'Agricultura i de sòl urbanitzable entre l'esmentat carrer i la N-II.

Amb data de 20 de gener de 2011, el Ple de l'Ajuntament del Masnou, en compliment de la sentència del TSJC del 23 de setembre de 2010, va trametre el "Text refós del Pla General d'Ordenació" a la



Comissió d'Urbanisme Territorial de Barcelona perquè donés compliment a les observacions de l'acord de la mateixa comissió en l'acord d'aprovació definitiva del PGO. Aquest document estableix:

**Derogació del planejament anterior**

1. Queden derogades totes les determinacions del Pla General d'Ordenació de 1985 i figures de planejament derivat i execució que hagin estat refoses en el procés de revisió i que es contenen en els documents del Pla General d'Ordenació del municipi del Masnou.
2. No obstant, continuen vigents totes aquelles determinacions legalment establertes pel planejament derivat i figures d'execució anteriors al procés de revisió del Pla General de 1985, que no s'hagin refós en el present document de Pla General, sempre i quan no entrin en contradicció amb el contingut dels Toms I i II d'aquesta Normativa Urbanística ni amb els plànols d'ordenació.

El text refós del PGO, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona recentment estableix dos règims urbanístics diferenciats dins l'àmbit de planejament de la present modificació: un sector urbanitzable delimitat per a la franja de sòls que conformen el front de mar (l'antic PP3 Voramar) i la classificació de sòl no urbanitzable per a la resta del sòl situat al nord de la prolongació del carrer de l'Agricultura. No obstant i això es fixa com estructura viària dins del règim de sòl no urbanitzable el traçat del Camí del mig. La fitxa del planejament vigent per als sòls situats al sud de l'àmbit de planejament, és la que segueix a continuació:

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE		
PLA PARCIAL Subsector 2 de Voramar I		<b>PP 3</b>

**A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:**

	m <sup>2</sup>	%	Estandards
a. SUP. TOTAL	37.788		
a <sub>1</sub> . SUP. SÒL PRIVAT	15.933	42,17	(a <sub>1</sub> /a)
a <sub>2</sub> . SUP. SÒL PÚBLIC	21.893	57,83	(a <sub>2</sub> /a)
Espais lliures públics	10.173	26,92	
Equipaments públics	1.313	3,47	
Vials	10.322	27,44	

Edificabilitat	m <sup>2</sup>	Estandards
b. SOSTRE EDIFICABLE	18.382	0,58 Edificabilitat bruta (b/a)
c. SÒL OCUPAT		Ocupació (c/a)
		Densitat N° vivih/a

**B.- Gestió**  
Sistema de cooperació

**C.- Ús General Dominant**  
Terciari

**D.- Objectius**

L'objectiu prioritari és el desenvolupament del sector de Voramar. És per això, que tot i respectant estrictament la mateixa filosofia i la mateixa xarxa viària, es proposa la continuïtat d'aquest PP introduint canvis en alguns paràmetres urbanístics que permetin facilitar el trobar iniciatives urbanístiques per tirar endavant tot aquest sector de Voramar.

Aquests canvis són principalment l'augment de l'aprofitament de sector aconseguit amb la disminució fins als mínims establerts per la Llei del Sòl (4%) del sòl destinat a equipaments públics de cessió obligatòria. Totes les cessions i l'aprofitament queden fixades en aquesta fitxa urbanística, però la redacció del PP podrà plantejar canvis en aquells paràmetres secundaris que permetin una adequació tant física com programàtica més acurada per a cada cas en particular.

Per assegurar un ràpid desenvolupament, es planteja canviar el sistema d'actuació proposant que sigui per Cooperació.

Com a conseqüència de l'aprovació del PP 12 Camí del Mig, s'han redefinit lleugerament els límits d'aquest Pla Parcial, disminuint les cessions per a vials, i mantenint la resta de paràmetres urbanístics establerts en les anteriors aprovacions de la Revisió del PGO.

**Situació Actual:**  
El Pla Parcial de la 2ª Etapa del programa d'Actuació Urbanística VORAMAR I, no s'ha arribat a desenvolupar en els darrers dotze anys.



**7.1. Zona rural (clau 20) en Sòl No Urbanitzable**

La Normativa urbanística vigent defineix la subzona d'ús agrícola (clau 20a) que qualifica els sòls no urbanitzables inclosos dins l'àmbit:

**Art. 424 - Definició i finalitats**

1. Aquesta subzona comprèn els terrenys adequats per al conreu que han estat fins a l'actualitat objecte d'explotació agrícola i que s'han de mantenir i/o recuperar, afavorint la seva millora, rendibilitat i modernització.
2. La seva funció no és tant sols productiva sinó que aquests sòls conreats tenen un valor paisatgístic i ecològic que s'ha de mantenir per tal de dinamitzar el territori.
3. Aquests espais contribueixen, també, al manteniment del mosaic de medis afavoridor de la diversitat d'espècies biològiques.

Cal afegir que la definició normativament establerta, no hi té molt a veure amb la realitat de l'estat actual d'aquests sòls, donat que aquesta qualificació és subsidiària de la sentència del TSJC del 23 de setembre de 2010.

## 7.2. Transcripció del Text refós de 2011

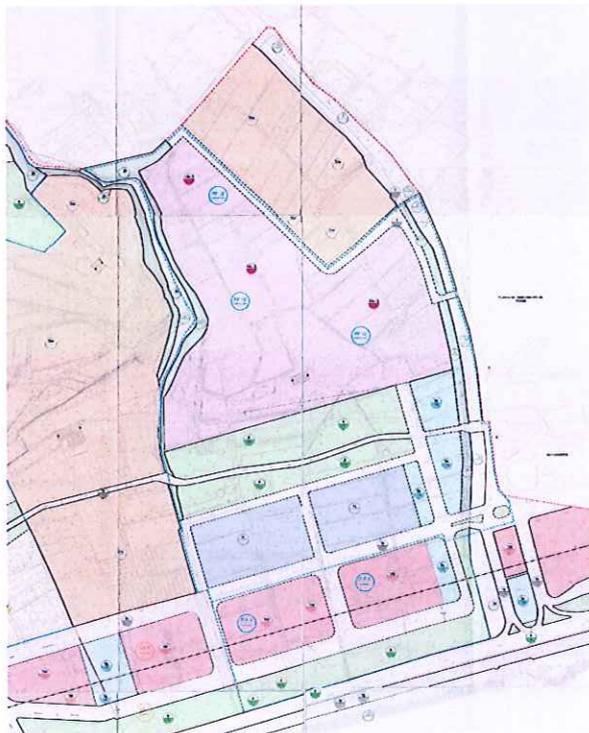
En base a tot l'exposat i segons la transcripció del Text refós de 2011 sobre la base cartogràfica actualitzada, els conceptes i superfícies inclosos dins de l'àmbit de modificació puntual són els recollits en el quadre que segueix:

Àmbit de Modificació puntual		150.350	
Sòl Urbanitzable Delimitat		38.740	
edificabilitat màxima		0,56	21.694
1	xarxa viària	27,44%	10.630
4	espais lliures públics	26,92%	10.429
5	equipaments públics	3,47%	1.344
16b	zona especial serveis i terciari	42,17%	16.337
Sòl No Urbanitzable		111.610	
1e	camí del mig		2.061
2a	rieres i torrents		4.196
2b	protecció de rieres		2.157
20a	zona rural d'ús agrícola		103.197

El planejament vigent d'aquest àmbit és el PGOU del 2001, tot i que el planejament de referència que es modifica, és el text refós del PGO de 2011 que correspon a l'aprovació definitiva de la CUB sobre el PGO i posteriorment recollit al Text refós del PGO de 2011, i resta recollit en el plànol 17b que integra aquest document.

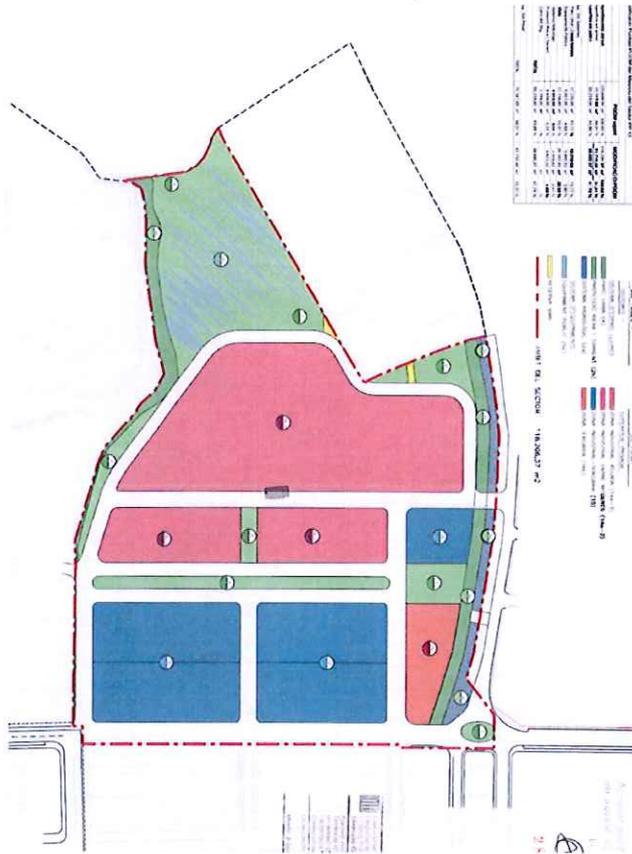
## 7.3. Planejaments anul·lats per sentència

### 7.3.1. Revisió del PGO del Masnou de l'any 2001



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

## 7.3.2. Text refós de la Modificació puntual del PGO del Masnou del sector PP12 "Camí del mig"



## 7.3.3. Aprofitaments atorgats pel planejament anul·lat

Els planejaments anul·lats per sentència que estableixen el marc urbanístic de desenvolupament dels sòls objecte del present Pla, definien una edificabilitat màxima de 98.185m<sup>2</sup> de sostre, tal i com es pot veure en el plànol que segueix:

<b>Revisió PGO 2001</b>		<b>150.350</b>
<b>Tr Modificació puntual Sector PP12</b>		<b>116.570</b>
<b>Edificabilitat màxima</b>	<b>0,68</b>	<b>79.268</b>
<b>Cessions mínimes</b>		<b>51.279</b>
1 vialitat	15,37%	17.917
2a sistema hidrològic	3,68%	4.290
2b protecció de la riera	6,72%	7.834
4 espais lliures públics	13,72%	15.993
5 equipaments públics	4,50%	5.246
<b>Sector PP3</b>		<b>33.780</b>
<b>Edificabilitat màxima</b>	<b>0,56</b>	<b>18.917</b>
<b>Cessions mínimes</b>		<b>17.383</b>
1 vialitat	16,47%	5.564
4 espais lliures públics	30,99%	10.468
5 equipaments públics	4,00%	1.351
<b>TOTAL EDIFICABILITAT</b>		<b>98.185</b>

Aquest sostre màxim supera amb escreix l'edificabilitat proposada pel present Pla, tal i com es pot comprovar en els quadres de proposta del punt 10 de la present Memòria.

La superfície total d'espais lliures és de 26.461m<sup>2</sup>, que representa un 17,59% de l'àmbit total. El planejament vigent inclou dins d'aquesta qualificació tant el passeig central del Camí del Mig com part de la protecció del torrent de l'escorrentia natural situada a ponent.

#### 7.4. Pla Territorial Metropolità de Barcelona

El marc del planejament territorial que incideix sobre l'àmbit d'aquest Pla, ve definit pel Pla territorial metropolità de Barcelona, que va ser definitivament aprovat pel Govern de Catalunya en data de 20 d'abril de 2010, i publicat en el DOGC núm. 5627 de 12/05/2010, als efectes de la seva executivitat. El PTM, als efectes dels sòls integrats en l'àmbit del present Pla, recull les previsions del planejament general de 2001, de manera que no s'interposa cap restricció per al desenvolupament previst en aquesta Modificació puntual.

En canvi el Pla preveu la necessitat de continuïtat dels espais de protecció i connexió en sentit nord-sud, tot connectant la serra de Marina amb la línia costanera mitjançant les reserves previstes en el PDUSC I al límit amb el terme municipal de Premià de Mar.



Xarxa d'espais de protecció i connexió del PTMB

#### 7.5. Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner

El Pla Director delimita els espais de protecció sobre el camp obert darrera de les implantacions industrials de front de Mar, i reserva una franja d'espai obert al límit del terme municipal del Masnou amb el de Premià de Mar. En canvi, estableix el màxim de protecció en els terrenys no classificats com a sòl urbanitzable dins del terme municipal de Teià.



PDUSC a l'àmbit del Masnou



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

El Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC II) no estableix cap limitació en els sectors en tant que el PP12 ja estava aprovat i en desenvolupament en el moment de l'aprovació d'aquest pla director, tampoc estableix cap limitació al PP3, malgrat si el delimita en tant que no tenia pla parcial aprovat, en tant té una continuïtat clara amb el PP12 situat al nord.



Atès que les anul·lacions provenen de processos administratius anul·lables segons els arguments de les sengles sentències, però per cap justificació ni territorial, ni medi ambiental o d'idoneïtat de la implantació, el present document de Modificació restitueix la cobertura legal del desenvolupament urbanístic d'aquest àmbit. Les previsions de la modificació no alteren les determinacions del PDUSC I i PDUSC II.

No obstant i això, i en la mesura que els drets i deures dels propietaris no es vegin afectats, la modificació hauria de compatibilitzar les previsions de continuïtat dels espais lliures situats al nord i nord-est de l'àmbit de modificació amb el front de mar previst en el PDUSC II, sobretot a l'àmbit situat a l'entorn de la riera de Teià, tenint en compte la classe del sòl situat en el terme veí a l'entorn d'aquest eix fluvial. La implantació de les reserves d'espais lliures i, si s'escau la classificació del sòl poden ser estratègies per establir l'esmentada continuïtat.

## 8. Descripció de la proposta. Objectius del Pla

### 8.1. Règim del sòl

Com ja s'ha dit anteriorment, l'anul·lació del planejament general, un cop siguin fermes les sentències recaigudes, suposa el retorn de la gran majoria dels sòls inclosos en l'antic sector PP12 al règim de sòl no urbanitzable. En canvi, els terrenys afectats per la prolongació del carrer de l'Agricultura (inclosos en el PP12) i els terrenys situats entre aquest vial i la N-II, mantenen el règim de sòl urbanitzable delimitat en tant s'incorporaven en el sector PP3 previst en el document de PGO aprovat provisionalment i per tant objecte de l'aprovació de la CUTB.

Malgrat que les sentències no estableixen cap limitació sobre el règim i delimitació del sector, en tant que l'argumentari de les sentències es basa exclusivament en el tràmit urbanístic i l'acord de la Comissió d'Urbanisme Territorial de Barcelona, la part actora va reclamar des de l'inici de la tramitació, tal com es desprèn del redactat de les sentències, l'exclusió dels terrenys de la seva propietat del sector de sòl urbanitzable. A tal efecte i vistes les determinacions del Pla Territorial i del PDUSC II sobre les continuïtats dels corredors verds mar-muntanya en els termes municipals de Teià

i El Masnou es reconsidera la delimitació del PP12 i PP3 de manera que, els terrenys de la part actora de les esmentades sentències, restin en règim de sòl no urbanitzable dins de la qualificació d'espais lliures destinats a sòl agrari protegit dins del règim general de sistema.

Per a la resta de sòls del PP12 i PP3 es delimita un sector urbanitzable, a desenvolupar en subsectors, que faci compatible una ordenació coherent del conjunt, la definició d'una estructura d'espais lliures que assegurí la continuïtat dels espais lliures mar muntanya a l'entorn de la riera de Teià i un desenvolupament que permeti la continuïtat de les activitats industrials implantades.

En base a la transcripció realitzada, el comparatiu entre el règim del sòl vigent i el proposat és el que es recull en el quadre que segueix:

	PLANEJAMENT VIGENT	MODIFICACIÓ PROPOSADA
<b>ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>150.350,34</b>	<b>150.350,34</b>
<b>règim del sòl</b>		
Sòl Urbanitzable Delimitat	38.739,91	143.745,62
Sòl No Urbanitzable	11160,43	6.604,72

La modificació planteja la delimitació del sector, tot definint una estructura viària i la posició esquemàtica dels sistemes públics, amb l'objectiu de fixar la delimitació dels subsector, però deixant marges d'actuació per als futurs Plans parcials.

## 8.2. Sistemes i Zones

El present document de MPGO incorpora la definició dels paràmetres del sector, estàndards mínims de cessió i aprofitaments urbanístics bruts en rang de planejament general. Així mateix, i amb norma no bàsica i per tant reajustable mitjançant avanç de pla o planejament derivat, incorpora l'ordenació viària, sistemes i zonificació d'acord amb l'estructura de la urbanització ja executada i els objectius de la present modificació, aquesta ordenació permet l'establiment del desenvolupament en subsectors.

Com a criteris d'ordenació general, la Modificació de PGO estableix una franja destinada a sistemes d'espais lliures i equipaments vinculats a la protecció mediambiental i cultural i educativa del medi agrari que complementa el sòl classificat de no urbanitzable dins del règim d'espai lliure i ús agrari.

Pel que fa a la resta de l'estructura urbana, la modificació incorpora en línies generals les definides en el planejament general i en el previst en el PP12, amb dos canvis rellevants d'una banda la incorporació de la qualificació de zona situada a la part alta del sector, on abans es reservava una peça d'equipaments i el reajust i racionalització de la xarxa viària. En concret planteja:

### 8.2.1. Zones verdes i equipaments

La majoria de cessions destinades a zones verdes i equipaments es concentren conformant una franja adjacent a la banda oest de la riera de Teià, en forma de corredor. Els equipaments tindran un caràcter paisatgístic amb uns usos i edificació restringides per normativa, que permetin la seva total integració en aquesta franja. A la banda nord del sector 1 els espais lliures se situen a l'entorn del torrent i de la riera. A la banda sud del sector se situen en front de la NII i al costat de l'eix de la riera de Teià.

### 8.2.2. Vialitat

Es manté bona part de l'estructura viària prevista pels ~~planejaments anteriors, desplaçant-se d'una banda l'eix vertical que tanca l'anella nord de circulacions superiors i se un dels vials interns i racionalitzant les circulacions de la banda sud en suprimir l'anella que envoltava els sòls d'aprofitament confrontants a la NII. El manteniment del planejament original ve donat, en part, pel fet que bona part de les xarxes de serveis ja han estat executades.~~



Així mateix, es planteja reajustar l'estructura amb anella prevista, tot mantenint el pont existent sobre la riera de Teià i consegüentment s'elimina la previsió de nou pont situat al nord de l'existent, pel que fa a la banda nord. D'aquesta manera es manté l'estructura de doble connexió, una sobre l'eix del carrer de l'Agricultura i un altra que connecta el vial paral·lel a la riera de Teià amb els sectors de Voramar sobre l'eix històric del camí del mig. La divisió en subsectors estableix la construcció i millora de cadascun d'aquests elements dins de l'estructura viària.

### **8.3. Desenvolupament per subsectors**

Mitjançant la tramitació d'un avanç de Pla parcial per a la divisió del sector en subsectors i el Pla parcial d'un dels subsectors es podrà subdividir l'àmbit de PP3 Pla Parcial del camí del Mig en subsectors.

La fitxa normativa proposa, dins l'apartat de gestió, el desenvolupament en dos subsectors, que haurà de tramitar-se segons les determinacions i amb els document d'acord amb l'article 114.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **8.4. Objectius de la Modificació**

Els objectius generals de la present *Modificació puntual de PGO en l'àmbit industrial del "Camí del mig"* són:

- Definir la regulació aplicable al sector industrial a fi de resoldre l'impàs generat per les sentències anul·latòries del planejament recaigudes, sense que es produeixi cap increment de l'aprofitament definit en el PGO aprovat.
- Instaurar el marc urbanístic corresponent a la implantació industrial, i als serveis i urbanització executats.
- Establir una estructura d'espais lliures dins dels règims de sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable que assegurí la continuïtat mar muntanya a l'entorn de la riera de Teià.
- Delimitar un sector que exclogui els usos agrícoles d'alta protecció i que permeti el desenvolupament en subsectors en funció del desenvolupament urbanístic efectuat amb anterioritat a les sentències.

## **9. Justificació jurídica. Justificació de la proposta, necessitat i conveniència**

La Modificació del Pla General d'Ordenació, emparada en la potestat de planejament que té atribuïda l'Ajuntament, té per objecte el disseny d'un model de ciutat adaptat a les noves necessitats i reptes de futur.

El pla preveu la definició d'un marc urbanístic que permeti el desenvolupament de les activitats productives a llevant de la ciutat i faci possible la consolidació de l'activitat industrial ja consolidada en virtut del planejament vigent i que esdevindrà nul un cop que les sentències recaigudes siguin fermes.

La present Modificació pretén la creació d'un corredor verd a l'entorn de la riera de Teià que permeti la connectivitat del medi natural dels camps de conreu situats al nord-est del terme municipal fins al mar, d'acord amb els criteris generals establerts en el PDUSC I i II i el Pla Territorial parcial relacionats anteriorment.

La competència d'aquesta proposta és de l'Ajuntament dins la potestat de planejament que té atribuïda i en la que se li reconeix el "ius variandi" per tal de poder realitzar les transformacions necessàries que donin resposta a les noves realitats, servint així a l'interès públic. En aquest sentit, es

pronuncia el Tribunal Suprem de manera reiterada ja en Sentència de data 18 de març de 1992 estableix:

"SEGUNDO.- El plan, elemento fundamental de nuestro ordenamiento urbanístico, dibuja el modelo territorial que se entiende, dentro de lo hacedero, más adecuado para el desarrollo de la personalidad y la convivencia. Corresponde a la Administración, con una intensa participación ciudadana para asegurar su legitimación democrática, el trazado de dicho modelo atendiendo a las exigencias del interés público: la ciudad es de todos y por tanto es el interés de la comunidad y no el de unos pocos, los propietarios de suelo, el que ha de determinar su configuración.

Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste: la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptarlos a las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración -arts. 45 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RCL 1976\ 1192 y ApNDL 13889)-.

Existe en este sentido una frondosa jurisprudencia -SS. 12-5-1987 (RJ 1987\ 5255), 7-11-1988 (RJ 1988\ 8783), 17-6-1989 (RJ 1989\ 4732), 4-5-1990 (RJ 1990\ 3799), 11-2-1991 (RJ 1991\ 784), 20-1-1992 (RJ 1992\ 715) etc.-, que destaca que frente a la actuación del ius variandi, los derechos de los propietarios no son un obstáculo impediante (...)."

Des de la perspectiva de l'interès públic que persegueix la Modificació, amb la creació de nous espais públics de caràcter territorial que desenvolupen els criteris generals definits en els plans territorials aprovats i pel Pla Parcial Territorial Metropolità, aquesta ha de garantir la implantació d'usos d'activitat econòmica que generin una estructura urbana amb activitat i residencial de manera que es garanteixi la sostenibilitat econòmica del municipi, sense afectar els elements estructurants definits en el sistema metropolità.

Cal remarcar que les sentències que han motivat la situació de retornar aquest àmbit al planejament aprovat provisionalment per l'ajuntament (en aquest àmbit igual al pla del 85) no han qüestionat l'ordenació que preveia el POUM de 2001, el qual contemplava un planejament per a aquest àmbit pràcticament igual que el de la present modificació. Per tant, l'interès públic comporta retornar a l'estructura urbana del planejament existent amb anterioritat a les sentències dictades amb l'objectiu de resituar una activitat industrial del centre de la població a un sector industrial de nova centralitat, amb la incorporació de nous elements de continuïtat territorial dins del sistema d'espais lliures.

El sostre definit en l'àmbit correspon a l'edificabilitat assignada pel pla del 2001 i pel planejament aprovat. Així mateix els usos i intensitat d'aquests es mantenen en relació al planejament desenvolupat previ a les esmentades sentències. Per tant, si bé no es produeix un increment en el sostre en relació als aprofitaments assignats, si es produeix un increment en relació a la situació definida per les esmentades sentències.

L'increment d'aprofitaments generat per la Modificació es justifica en base als criteris següents:

- Increment de sistemes. La proposta de Modificació preveu l'increment de sistemes d'espais lliures i equipaments en base a les determinacions de l'article 100 del DL 1/2010, de 3 d'agost.
- L'estructura de sistemes s'ordena a partir de la continuïtat de la reserva de sistemes al llarg de la riera de Teià, generat una continuïtat de l'espai obert de protecció agrícola en sentit mar i muntanya d'acord amb els criteris d'implantació dels Plans Territorials aprovats.
- El manteniment dels drets i deures dels propietaris afectats a l'àmbit pel desenvolupament del planejament.

Al marge dels aspectes quantitatius, la proposta de modificació incorpora la possibilitat de connectar els espais lliures oberts de la plana agrícola amb la línia costanera i per tant una millora qualitativament important en la proposta d'ordenació del front marítim del municipi del Masnou.

### 9.1. Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència



La iniciativa i formulació de la present Modificació és pública d'acord a l'article 14 del TRLUC DL 1/2010 i d'acord amb els objectius expressats en el present document.

Les propostes de modificació suposen una salvaguarda dels interessos públics tant per l'augment de reserva de sistemes com per la generació d'una activitat productiva proporcional al creixement de la ciutat, de manera que resti garantida la sostenibilitat econòmica de la ciutat. L'objectiu de la iniciativa pública de la present modificació es centra en els criteris següents:

- La reserva de sòl destinat a espais lliures que preservin una continuïtat del sòl agrícola i l'espai obert en sentit mar muntanya al voltant de la riera de Teià.
- L'establiment d'un sector destinat a activitats econòmiques que possibiliti el desenvolupament sostenible del municipi.

La proposta permet una interrelació dels interessos públics i privats que permet el desenvolupament del sector.

## **9.2. Supòsit de modificacions que requereixen un increment de sistemes urbanístics.**

Malgrat que en relació al PGO 2001 no es produeix cap increment del sostre assignat. En relació al planejament que resti vigent un cop fermes les sentències recaigudes es produeix un increment al transformar-se sòls rústics a sòls urbanitzables. L'increment de sistemes s'ajusta a les determinacions quantitatives definides per la legislació vigent i des d'un punt de vista qualitatiu se situen en elements estructurants en caràcter territorial. Efectivament, les reserves de sistemes que es proposen complimenten no només els mínims legals sinó que realitzen una funció d'estructura del territori.

Per tant en l'àmbit d'aquesta modificació, la reserva de sistemes correspon a la definida en base al sostre i a la superfície del sector, tal com es descriu en el punt 10.3 d'aquesta memòria.

## **10. Planejament proposat**

El present document de modificació de PGO proposa la delimitació d'un sector d'activitat econòmica (terciari i industrial) que permeti el desenvolupament global dels terrenys inclosos històricament en el PP12 i PP3, però alhora l'establiment d'àmbits que permetin un desenvolupament en fases en funció de les necessitats del sector industrial i la resistència a la demanda dels tipus d'establiments assignats.

Aquesta modificació permet establir els paràmetres edificables que fan possible el desenvolupament econòmic global del nou sector.

Així, es modifiquen els articles 12.7 i 371.1 de les Normes del planejament general vigent en els següents termes:

### **Article 12. CODIS D'IDENTIFICACIÓ URBANÍSTICA QUE S'UTILITZEN ALS PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

#### **7. SECTORS EN SÒL URBANITZABLE A DESENVOLUPAR MITJANÇANT PLA PARCIAL**

PP-1	Pla Parcial del sector Can Jordana
PP-2	Pla Parcial del sector Can Cusí
PP-3	Pla Parcial del sector del Camí del Mig
PP-4	Pla Parcial del sector La Bòbila
PP-5	Pla Parcial del sector Voramar II
PP-6	Pla Parcial del sector Voramar II
PP-7	Pla Parcial del sector Voramar II
PP-8	Pla Parcial del sector Sud-est
PP-9	Pla Parcial del sector Can Barrera
PP-10	Pla Parcial del sector Llevant

PP-11 Pla Parcial del sector La Bòbila II

#### Article 371. Sectors del sòl urbanitzable

1. Els sectors que aquest Pla General delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

PP-1	Pla Parcial del sector Can Jordana
PP-2	Pla Parcial del sector Can Cusí
PP-3	Pla Parcial del sector del Camí del Mig
PP-4	Pla Parcial del sector La Bòbila
PP-5	Pla Parcial del sector Voramar II
PP-6	Pla Parcial del sector Voramar II
PP-7	Pla Parcial del sector Voramar II
PP-8	Pla Parcial del sector Sud-est
PP-9	Pla Parcial del sector Can Barrera
PP-10	Pla Parcial del sector Llevant
PP-11	Pla Parcial del sector La Bòbila II

2. Aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial es justifiquen econòmicament i urbanísticament en el Tom II de la memòria del present Pla General.

### 10.1. Règim del sòl proposat

El nou sector urbanitzable proposat, exclou part de la riera de Teià i uns sòls destinats a espais lliures en sòl no urbanitzable, de manera que els còmputs segons el règim del sòl són els recollits en el quadre que segueix:

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL		150.350,34
<b>Sòl No Urbanitzable</b>		<b>6.604,72</b>
2a	sistema hidrològic	935,50
4	espais lliures públics	5.669,22
<b>Sòl Urbanitzable Delimitat</b>		<b>143.745,62</b>

### 10.2. Fitxa del Sector PP-3 "Camí del Mig"

El nou sector proposat és el PP-3 "Camí del Mig" que es regula segons la fitxa urbanística que segueix:



PLA PARCIAL DEL SECTOR DEL CAMÍ DEL MIG			PP-3
<b>A.</b>	<b>Condicion d'Ordenació i Edificació:</b>	m <sup>2</sup>	% Estàndards
	<b>a. SUP.TOTAL</b>	143.745,62	
	<b>a1. SUP. SÒL PRIVAT màxim</b>	a determinar pel Pla parcial	(a1/a)
	<b>a2. SUP. SÒL PÚBLIC cessions mínimes</b>	57.815,07	40,22% (a2/a)
	1 xarxa viària	22.999,30	16,00%
	2a sistema hidrològic	3.483,03	2,42%
	2b protecció de rieres	2.509,02	1,75%
	3 serveis tècnics	64,80	0,05%
	4 espais lliures públics	21.561,84	15,00%
	5 equipaments públics	7.197,08	5,01%
	Edificabilitat	m <sup>2</sup>	IEB Estàndards
	<b>b. SOSTRE EDIFICABLE</b>		0,6539 Edificabilitat bruta (b/a)
	<b>c. SÒL OCUPAT</b>		Ocupació (c/a)
	<b>d. INTENSITAT D'USOS SECTOR</b>		7,00 Intensitat bruta Nombre establiments / Ha (d/(a/10.000))
<b>B.</b>	<b>Gestió:</b>		
	Sistema de Compensació		
	Desenvolupament mitjançant dos subsectors: PP-3A i PP-3B		
	Cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.		
<b>C.</b>	<b>Ús general dominant:</b>		
	Industrial - Terciari		
<b>D.</b>	<b>Objectius:</b>		
	L'ordenació i el desenvolupament del nou Sector PP-3 del Camí del Mig		
<b>E.</b>	<b>Condicion d'ordenació:</b>		
	El Pla Parcial regularà les noves edificacions de manera que es minimitzi en la mida del possible el seu impacte paisatgístic, tenint especial cura en els sòls limítrofs amb sòl no urbanitzable.		
	El Pla Parcial vetllarà per tal de que les noves edificacions i la urbanització s'adaptin topogràficament a les condicions de l'àmbit en la mida del possible, donant un tractament adequat als talussos que es puguin generar.		
	En relació al Camí del Mig, el Pla Parcial reajustarà el concepte de camí dins de la vialitat.		
	El Pla Parcial promourà la recuperació de les característiques naturals dels cursos hidrogràfics.		
	L'ordenació del Pla Parcial preservarà en la mida del possible els peus arboris d'interés existents en la zona arbrada situada al sud-oest del subsector.		
	L'ordenació del Pla Parcial disposarà els equipaments el més allunyats possible de la riera de Teià, per tal de garantir la continuïtat dels espais lliures.		
<b>F.</b>	<b>Altres consideracions:</b>		
	El Pla Parcial catalogarà el jaciment arqueològic de la Riera de Teià i establirà que els moviments de terres es facin sota el contro arqueològic autoritzat pel Departament de Cultura.		
	El Pla parcial assumeix la càrrega externa de la passera per sobre de la via ferroviària que demana l'organisme de Costes, així com el dipòsit d'aigua demanat per l'ACA.		
	El Pla parcial reservarà els sòls necessaris pel traçat ferroviari de la variant Barcelona-Mataró prevista al planejament territorial sectorial del Pla d'Infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026.		

### 10.3. Comparatiu de règim de sòl i sistema d'espais lliures:

Dels 27.231,06m<sup>2</sup> de sistema d'espais lliures, 5.669,22m<sup>2</sup> corresponen a sistema general d'espais lliures de protecció agrària dins del règim de sòl no urbanitzable i 21.561,84m<sup>2</sup> corresponen a sistema d'espais lliures locals del sector:

	PLANEJAMENT VIGENT	MODIFICACIÓ PROPOSADA
<b>ÀMBIT DE MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>150.350,34</b>	<b>150.350,34</b>
<b>règim del sòl</b>		
Sòl Urbanitzable Delimitat	38.739,91	143.745,62
Sòl No Urbanitzable	11160,43	6.604,72
<b>sistemes d'espais lliures</b>	<b>10.428,78</b>	<b>27.231,06</b>

En base a l'ordenació proposada per la present Modificació puntual, es preveu un sostre total de 94.000,42m<sup>2</sup>.

Pel que fa a la reserva d'espais lliures, la proposta garanteix el manteniment dels previstos per a l'antic sector PP3 (corresponents a gairebé un 27% del sector vigent) i s'hi afegeix el 10% corresponent a l'àmbit d'ampliació del sòl urbanitzable delimitat, en compliment de l'article 65.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Segons aquests criteris, la reserva mínima resultant per a espais lliures és d'un 15% del total del sector.

Pel que fa a la reserva d'equipaments en relació al sostre assignat, la proposta garanteix un 5% del sector, en compliment de l'article 65.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, generant un excés respecte al planejament vigent del PP3 on la previsió es corresponia a un 3,47% del sector.

En base a aquests càlculs, es pot concloure que l'operació que dona contingut a la present modificació puntual compleix amb els estàndards mínims establerts per la legislació urbanística vigent.

#### 10.4. Justificació de la reserva de sistemes d'espais lliures en relació al planejament anul·lat

El Pla General anul·lat estableix sobre l'àmbit de la Modificació una reserva total de 26.461m<sup>2</sup> que representa un 17,59%. Per la seva banda, la present modificació planteja una reserva mínima de 27.231,06m<sup>2</sup> que representa un 18,94% de sistemes d'espais lliures de l'àmbit de la modificació.

Pel que fa únicament al sector urbanitzable, la reserva plantejada és de 21.561,84m<sup>2</sup> que sobre el sector de 143.745,62m<sup>2</sup> representa un 15%.

### 11. Participació ciutadana

A fi de garantir la màxima informació a la ciutadania i als afectats per operacions urbanístiques, la tramitació de la present modificació preveu la realització de sessions informatives adreçades a la població, la publicació del planejament a la web municipal, informació en el butlletí municipal "El Masnou Viu", la creació d'una oficina tècnica virtual per atendre preguntes i suggeriments dels ciutadans i ciutadanes, així com l'establiment d'un horari per poder realitzar consultes presencials.

L'aprovació inicial i provisional d'aquesta Modificació puntual del PGO correspon a l'Ajuntament del Masnou, pel fet que la incidència territorial de la Modificació queda limitada al seu terme municipal.

Només es donarà una segona informació pública, cas que s'introdueixin canvis substancials d'ofici o per l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública, a aquests efectes els "canvis substancials" són aquells establerts a l'article 112 del Reglament.

### 12. Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible



Des del punt de vista del desenvolupament urbanístic sostenible i en coherència al principi definit a l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme:

**Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible**

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicional a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.
3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

El Pla, dóna resposta directa als aspectes recollits a l'article 3, en tant en quant:

- Es proposa el reconeixement d'uns usos i edificacions (DOGI) que ja existeixen sobre el territori i gaudeixen de les infraestructures i serveis necessaris per al seu correcte funcionament.
- Es proposa la concentració d'una sèrie d'usos industrials al voltant de la gran implantació existent i integrant un sector urbanitzable vigent situat al front de mar.
- Es proposa la compactació del teixit industrial de manera que s'allibera una gran franja de sòls en contacte amb la riera per a destinar-los a espais lliures, generant un corredor entre la costa i el sòl no urbanitzable que s'estén al nord del sector.

### 13. Mesures per a una mobilitat sostenible

En relació a les mesures adoptades pel Pla, per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, el document integra el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, en compliment del Decret Legislatiu 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, i de la legislació vigent en matèria urbanística.

### 14. Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es refereix a la redacció del POUM, es pot considerar per extensió aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament general no adaptat a la legislació urbanística vigent. En aquest cas, la modificació puntual del planejament general comporta la variació dels paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, i de les despeses.

#### 14.1. Fonament legal

##### 14.1.1. *Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl*

Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

##### 14.1.2. *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme*

Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

**Article 61. Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal**

1. Els programes d'actuació urbanística municipal es componen dels documents següents:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. (...)

Article 116. Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

(...)

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

## 14.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe

Els aspectes legals als quals dona resposta l'informe són els que s'enumeren a continuació:

### QUANTIFICACIÓ DE DESPESES

- Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
- Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

### QUANTIFICACIÓ D'INGRESSOS MUNICIPALS

- Impostos extraordinaris
- Impost sobre béns immobles (IBI)
- Imposts d'activitats econòmiques

## 14.3. Despeses generades per l'operació

### 14.3.1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El sòl previst és suficient per a l'ús que es proposa. La qualificació del sistema viari es considera adequada en relació al nous sòls edificables i en relació a la vialitat existent, garantint així una adequada funcionalitat del conjunt.

### 14.3.2. Implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

La hisenda pública afectada per l'operació proposada en el present planejament, és l'Ajuntament del Masnou. Per altra banda, les despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries que s'han considerat per aquest cas, s'han calculat seguint les directrius del Serveis Tècnics del propi Ajuntament i de les empreses dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions d'implantació i de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables.

Els criteris i càlculs específics per a cada infraestructura, són els que es detallen a continuació:

- Xarxa viària. El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 3,75€/m<sup>2</sup>, el que suposa:  
22.999,30m<sup>2</sup> x 3,75€/m<sup>2</sup> = 86.274,37€ anuals
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica. No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.
- Xarxa d'enllumenat públic. Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.



- Xarxa de telecomunicacions. La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.
- Xarxa d'aigua potable. Es considera que la xarxa prevista seguirà les indicacions de l'empresa concessionària. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.
- Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals. Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals. No tenen despeses d'implantació. El seu manteniment es considera una despesa de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.
- Sistema d'espais lliures de zones verdes. El manteniment dels espais lliures té un ràtio anual de 2,19€/m<sup>2</sup>, el que suposa:  

$$21.561,84\text{m}^2 \times 2,19\text{€/m}^2 = 47.220,42\text{€ anuals}$$

#### 14.3.3. Posada en marxa dels serveis resultants.

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació.

### 14.4. Ingressos municipals generats per l'operació

#### 14.4.1. Impostos extraordinaris

Són aquells com les llicències d'obra i taxes de construcció que es paguen una sola vegada i que, per tant, no tenen una repercussió important en els ingressos anuals. Aquest concepte suposa un 3,17% del Pressupost d'Execució Material. Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament de la meitat del sector es dugui a terme al llarg dels propers 4 anys. Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona, establim un preu mig de 650€/m<sup>2</sup>.

$$47.000\text{m}^2\text{st} \times 650\text{€/m}^2 \times 0,0317 / 4 \text{ anys} = 242.109,84\text{€/any}$$

#### 14.4.2. Impost del béns immobles (IBI)

Tenint en compte una superfície bruta de l'àmbit de 143.756m<sup>2</sup>, amb un valor cadastral actualitzat per aquesta zona de 32€/m<sup>2</sup> i un coeficient del 0,96% per l'any 2010:

$$143.756\text{m}^2 \times 32\text{€/m}^2 \times 0,0096 = 44.158,65\text{€/any}$$

#### 14.4.3. Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Es preveu que bona part dels establiments previstos resten subjectes a aquest impost, tot i que no es disposa d'una previsió econòmica, pel que no s'ha tingut en compte a l'hora de fer aquest estudi.

### 14.5. Conclusions

Segons les dades exposades en els punts anteriors, el balanç resultant durant els 4 primers anys, seria el que segueix:

- Despeses fruit de la modificació	133.494,79€
- Ingressos produïts per la modificació	286.268,50€
- Saldo resultant	152.773,71€

Cal dir que els càlculs expressats tenen un valor purament orientatiu i justificatiu de la viabilitat de l'operació. Es conclou que la modificació no genera cap impacte negatiu sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

## 15. Aprofitament urbanístic de cessió

**15.1.1. Marc legal**

D'acord amb l'establert en la legislació vigent, la Llei d'Urbanisme estableix:

**Article 99**

Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos.

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:

a) Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació.

L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.

b) L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.

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

Com ja s'ha exposat anteriorment, el present document de Modificació incorpora un àmbit de transformació on hi caldrà assignar cessions corresponents al 15% d'aprofitament urbanístic.

El Masnou, juliol de 2.013

**Ricard Antoni Casademont i Altimira, arquitecte**



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

## NORMATIVA

### Art.1 (NB) Normes bàsiques

Atès que el present document incorpora en un únic document determinacions de planejament general i determinacions pròpies de planejament derivat, la present normativa distingeix entre aquelles determinacions bàsiques (NB) corresponents a rang de Planejament general, d'aquelles que corresponen a aspectes reajustables mitjançant planejament derivat o avanç de divisió en subsectors.

### Art.2 (NB) Classificació de sòl

L'àmbit del present planejament es classifica com a sòl urbanitzable delimitat i sòl no urbanitzable, d'acord amb el que estableix els articles 30, 31.1 i 31.2 del Decret Legislatiu 1/2010 Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i l'establert en el plànol O1.

### Art.3 (NB) Interpretació de la Normativa

La interpretació d'aquesta normativa s'efectuarà d'acord amb allò que estableix la legislació vigent i les normes urbanístiques del pla general d'ordenació en aquells preceptes que aquesta normativa no concreta.

### Art.4 (NB) Sistema d'espais lliures de caràcter rústic (clau 4\*). (Modificació art. 347,350,352,353)

Correspon als sòls qualificats de sistema d'espais lliures en règim de sòl no urbanitzable, que mantenen el seu caràcter rural i de protecció agrària.

La destinació dels terrenys no requereix necessàriament la titularitat pública.

En qualsevol cas, els usos admesos en aquesta zona són:

- Ús agrícola tradicional
- Ús de lleure
- Ús paisatgístic
- Ús ecològic de conservació

No s'admet cap edificació, únicament s'admet elements puntuals al servei del parc agrari d'una superfície no superior al 5% i una alçada de 3m.

### Art.5 Zonificació

El Pla parcial concretarà els paràmetres de cadascuna de les zones.

Aquesta Modificació estableix l'edificabilitat bruta i la intensitat bruta d'establiments pel sector. La resta de paràmetres es concretaran en base als criteris generals de les zones 14, 15 i 16, definits pel PGO vigent, les condicions específiques del territori i usos on s'implanten.

En especial, per a la clau 16b s'admet l'ús d'estació de servei com a principal.

### Art. 6 (NB) Fitxa PP-3 Camí del Mig. (Modificació de la Fitxa del sector PP3 Voramar I)

PLA PARCIAL DEL SECTOR DEL CAMÍ DEL MIG			PP-3
<b>A.</b>	<b>Condicions d'Ordenació i Edificació:</b>	m <sup>2</sup>	% Estàndards
	<b>a. SUP.TOTAL</b>	143.745,62	
	<b>a1. SUP. SÒL PRIVAT màxim</b>	a determinar pel Pla parcial	(a1/a)
	<b>a2. SUP. SÒL PÚBLIC cessions mínimes</b>	57.815,07	40,22% (a2/a)
	1 xarxa viària	22.999,30	16,00%
	2a sistema hidrològic	3.483,03	2,42%
	2b protecció de rieres	2.509,02	1,75%
	3 serveis tècnics	64,80	0,05%
	4 espais lliures públics	21.561,84	15,00%
	5 equipaments públics	7.197,08	5,01%
	<b>Edificabilitat</b>	m <sup>2</sup>	IEB Estàndards
	<b>b. SOSTRE EDIFICABLE</b>		0,6539 Edificabilitat bruta (b/a)
	<b>c. SÒL OCUPAT</b>		Ocupació (c/a)
	<b>d. INTENSITAT D'USOS SECTOR</b>		7,00 Intensitat bruta Nombre establiments / Ha (d/(a/10.000))
<b>B.</b>	<b>Gestió:</b> Sistema de Compensació Desenvolupament mitjançant dos subsectors: PP-3A i PP-3B Cessió obligatòria i gratuïta del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.		
<b>C.</b>	<b>Ús general dominant:</b> Industrial - Terciari		
<b>D.</b>	<b>Objectius:</b> L'ordenació i el desenvolupament del nou Sector PP-3 del Camí del Mig		
<b>E.</b>	<b>Condicions d'ordenació:</b> El Pla Parcial regularà les noves edificacions de manera que es minimitzi en la mida del possible el seu impacte paisatgístic, tenint especial cura en els sòls limítrofs amb sòl no urbanitzable. El Pla Parcial vetllarà per tal de que les noves edificacions i la urbanització s'adaptin topogràficament a les condicions de l'àmbit en la mida del possible, donant un tractament adequat als talussos que es puguin generar. En relació al Camí del Mig, el Pla Parcial reajustarà el concepte de camí dins de la vialitat. El Pla Parcial promourà la recuperació de les característiques naturals dels cursos hidrogràfics. L'ordenació del Pla Parcial preservarà en la mida del possible els peus arboris d'interès existents en la zona arbrada situada al sud-oest del subsector. L'ordenació del Pla Parcial disposarà els equipaments el més allunyats possible de la riera de Teià, per tal de garantir la continuïtat dels espais lliures.		
<b>F.</b>	<b>Altres consideracions:</b> El Pla Parcial catalogarà el jaciment arqueològic de la Riera de Teià i establirà que els moviments de terres es facin sota el contro arqueològic autoritzat pel Departament de Cultura. El Pla parcial assumeix la càrrega externa de la passera per sobre de la via ferroviària que demana l'organisme de Costes, així com el dipòsit d'aigua demanat per l'ACA. El Pla parcial reservarà els sòls necessaris pel traçat ferroviari de la variant Barcelona-Mataró prevista al planejament territorial sectorial del Pla d'Infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026.		

### Art 7. Afectacions ferroviàries

1. En les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus d'obra o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que s'hi pot realitzar i plantar o tallar arbres, caldrà la prèvia autorització de l'administrador de la infraestructura.
2. En la zona de protecció no podran realitzar-se obres ni s'admetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat del tràfic ferroviari. L'administrador de les infraestructures podrà autoritzar l'ús d'aquesta zona per raons d'interès general o quan així es requereixi per un millor servei de la línia ferroviària.



3. La línia límit d'edificació s'estableix a banda i banda de les línies ferroviàries de manera que des d'aquesta línia fins a la línia ferroviària resten prohibides les obres de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a conservar i mantenir les edificacions existents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

4. En les sol·licituds de llicència d'obres d'edificació del sector, o subsector confrontant amb el sistema general ferroviari, destinada a ús residencial i oficines caldrà aportar a la seva documentació un Estudi de sorolls i vibracions, redactat per tècnic competent, que definirà les mesures de protecció necessàries, en relació a la infraestructura ferroviària, per a assegurar que els nivells d'immissió de sorolls i de transmissió de vibracions, originats per la circulació de trens, es mantenen dins els nivells legalment establerts, així com definir les mesures a adoptar per a assegurar que l'índex de percepció de sorolls i vibracions en l'àmbit interior de les edificacions no supera els límits permesos per les legislacions vigents.

#### **Art 8. Equipaments comercials**

1. El pla parcial que desenvolupi el sector, concretarà la definició d'ús comercial i la classificació dels establiments comercials, adequant-se als articles 5 i 6 del Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

2. El pla parcial que desenvolupi el sector, ha de clarificar la compatibilitat de l'ús comercial amb la resta d'usos admesos, així com concretar la quantitat de sostre que es destina a ús estrictament comercial i les categories a les quals es destina, en compliment del Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials.

#### **Art 9. Determinacions a recollir per la normativa del Pla parcial del Sector PP-3 Camí del Mig en relació a l'afectació de costes.**

1. En els terrenys i edificacions afectats total o parcialment per la servitud de protecció, s'haurà de fer referència a les limitacions i servituds que tenen els terrenys afectats i l'edificació que suporten degut al compliment de la Llei de Costes i que qualsevol actuació, obra, canvi d'ús o modificació que es vulgui fer en la zona de servitud, requereix una autorització prèvia del Servei de Costes.

2. Qualsevol nova instal·lació d'aigües residuals que es vulgui dur a terme, haurà de complir amb les prescripcions de l'article 44.6 de la Llei de Costes.

3. En cas de que s'hagin d'incorporar nous punts de desguàs per les aigües plujanes, cal procurar reduir al màxim el nombre de punts, agrupant-los en la mesura que sigui possible per evitar impactes negatius sobre el DPMT.

4. El desenvolupament urbanístic emplaçat dins la zona d'influència de 500m, haurà de complir les prescripcions de l'article 30 de la Llei de Costes i específicament el punt 1.b, que prescriu que les edificacions que s'executin, evitaran la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums.

5. Les edificacions existents dins la franja de servitud de protecció, s'estaran a les determinacions de la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

6. Es donarà compliment al disposat a l'article 28 de la Llei de Costes i l'article 52 del Reglament, pel que fa a la servitud d'accés al mar i aparcaments.

## PLA D'ETAPES

La present modificació puntual estableix el desenvolupament del sector en el primer quadrienni.

## ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

### 1. Fonament legal

El present estudi econòmic i financier es realitza segons el que determina l'article 76.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

76.3. L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Per tant, l'objectiu d'aquest estudi és garantir que l'operació de gestió que es proposa en el present Pla sigui econòmicament viable per a qui la promogui, sigui una entitat pública o privada.

### 2. Viabilitat econòmica

Les càrregues imputades que s'han tingut en consideració, donat el grau de definició exigible a una Modificació puntual de planejament general, són:

- Despeses d'urbanització (urbanització, enderrocs, convenis amb les companyies de serveis, entre d'altres)
- Despeses d'indemnització (construccions i possibles reallotjaments).

La valoració de les despeses d'urbanització és la suma de les dades obtingudes del propi projecte d'urbanització que ja està redactat. La valoració de les despeses d'indemnització és el resultat del reconeixement in situ dels elements preexistents incompatibles amb l'ordenació i l'aplicació d'uns valors segons criteris de les sentències recaigudes (per al cas de les indemnitzacions de les construccions) o dels criteris establerts pel nou *Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo* aprovat pel RD 1492/2011 de 24 d'octubre, i de valors assimilables emprats en altres casos (per al cas dels reallotjaments). Tot i això, aquests valors tenen un caràcter orientatiu que han de servir únicament per comprovar la viabilitat econòmica d'aquest sector. Els valors obtinguts són:

#### TOTAL CÀRREGUES

Despeses urbanització	10.085.265 €
urbanització	7.651.163
despeses enderrocs	133.498
convenis urbanització	2.300.603
Despeses indemnitzacions	2.046.312 €

**12.131.577 €**

Aquests valors, repercutits pel sostre admès de l'operació (94.000 m<sup>2</sup>) resultant de l'aplicació de l'UER, sobre l'àmbit urbanitzable, a concretar en el moment de la reparcel·lació, donen un total de 129 €/m<sup>2</sup>. Es considera que aquest valor de repercussió de les càrregues, referit a un sector industrial/terciari és



una xifra assumible en operacions de naturalesa similar i segons els actuals valors de mercat, per la qual cosa resta garantida la viabilitat d'aquest sector.

### 3. Rendiment econòmic vigent i proposat

#### 3.1. Marc legal

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix en el punt 1 de l'article 99:

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de totes les persones propietàries o titulars

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat amb la magnitud de l'actuació.

c) **Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.**

El nou sector urbanitzable incorpora els sòls de l'antic sector PP3 i els de l'antic sector PP12 que, tot i ser anul.lat per la sentència 723/2010, ho va ser per qüestions procedimentals i per aquest sector no s'establia cap limitació sobre el règim i delimitació.

Els aprofitaments previstos pel nou PP3 Camí del Mig, no s'incrementen en relació als sectors esmentats ni es varien els usos admesos.

En conseqüència no es modifica la rendibilitat de l'operació en relació a l'antiga i la nova ordenació. No obstant, per tal de donar compliment de la formalització del document, en el punt següent es recullen els càlculs comparatius.

#### 3.2. Càlcul valor dels sòls

Atenent als criteris que la recent aprovació del Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, per el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, publicat al B.O.E núm.270, de 9 de novembre -on es determinen el criteris de valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues que sí caldrà tenir en compte i serà d'aplicació en el moment de redacció del posterior Pla parcial i Projecte de reparcel.lació-, s'ha comprovat a partir de valors de mercat coherents amb la situació actual, amb les càrregues definides en el punt 2 i amb les formules i coeficients establerts, el valor residual del sòl del nou sector PP3 Camí del Mig.

Així l'article 22 del RD, determina que els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la expressió següent:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

On

VRS: valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv: valor de venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat en euros per metre quadrat edificable.

K: Coeficient que pondera la totalitat dels costos generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor 1,40, podrà ser reduït o incrementat fins a 1,20 o 1,50 respectivament i en funció de determinats situacions.

Vc: Valor de construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

344

Així mateix, l'article 27 determina que per a la valoració de sòls subjectes a equidistribució de beneficis i càrregues el sòl es valorarà d'acord el valor que correspondria acabada l'actuació i en els termes establerts a l'anterior article 22.

El mateix RD determina mitjançant els annexos II, II i IV els coeficients correctors per antiguitat i estat de les construccions, la Vida útil d'edificacions, construccions e instal·lacions i les Primes de risc, respectivament.

### 3.2.1. Rendiment econòmic del sòl de la proposta

Segons les dades i els criteris exposats en els punts anteriors, el valor residual del sòl del PP3 Camí del Mig es calcula en la taula següent:

PP3 Camí del Mig		14b	14	15	16	benzinera	TOTAL
Superfície sector (m2)							143.745,62 m <sup>2s</sup>
Valor venda (€/m <sup>2st</sup> )		1.200,00	1.500,00	1.700,00	1.800,00		
Superfície (m <sup>2st</sup> )		22.214,21	10.857,14	37.329,96	23.279,11	320,00	94.000,42 m <sup>2st</sup> *
Valor venda (€)	Vv	26.657.052	16.285.710	63.460.932	41.902.403		
Coeficient	K	1,50	1,40	1,40	1,30	1,2	
	Vv/K	17.771.368	11.632.650	45.329.237	32.232.617		
Cost construcció (€/m <sup>2st</sup> )		540,00	646,43	684,29	984,62		
Cost construcció (€)	Vc	11.995.673	7.018.366	25.544.358	22.920.972		
Valor sòl urbanitzat		5.775.695	4.614.285	19.784.879	9.311.645	33.920	39.520.423 €
Valor sòl urbanitzat privat	85%	4.909.340	3.922.142	16.817.147	7.914.898	28.832	33.592.359 €
<b>Valor sòl urbanitzat unitari</b>							<b>233,69 €/m<sup>2s</sup></b>
Despeses d'urbanització	G	14,61%	11,68%	50,06%	23,56%	0,09%	100%
		1.772.964	1.416.446	6.073.361	2.858.394	10.412	12.131.577 €
(1+TLR+PR)		1,18286	1,18286	1,18286	1,16286	1,18286	
G(1+TLR+PR)		2.097.168	1.675.457	7.183.936	3.323.912	12.316	14.292.790 €
Valor sòl sense urbanitzar	Vso	2.812.172	2.246.684	9.633.211	4.590.986	16.516	19.299.570 €
<b>Valor del sòl unitari sense urbanitzar</b>							<b>134,26 €/m<sup>2s</sup></b>

\* Resultant de l'aplicació de l'IEB sobre l'àmbit urbanitzable, a concretar en el moment de la reparcel·lació.

### 3.2.2. Rendiment econòmic del sòl segons el planejament vigent

Tal i com s'explica en el punt 7 de la present Memòria i, concretament, en el punt 7.2 on es transcriu el planejament vigent del sector (Text refós del 2011) el règim dels sòls subjectes a la present modificació és:

- Sòl Urbanitzable delimitat: corresponent al PP3 Voramar I amb una superfície total de 38.740m<sup>2</sup>
- Sòl No Urbanitzable: corresponent al conjunt de sòls situats al nord amb una superfície de 111.610m<sup>2</sup>, dels quals 103.197m<sup>2</sup> corresponen a zona rural d'ús agrícola.

El PP3 Voramar I resta subjecte a un règim de beneficis i càrregues similar al de la proposta de nou sector, motiu pel qual es considera un valor de repercussió equivalent: 134,26€/m<sup>2</sup>sòl brut que multiplicat per 38.740m<sup>2</sup> dona un valor total de 5.201.232€

Per la seva banda, el sòl agrícola de la zona del Maresme es considera dels més rendibles a nivell agrícola donada la seva naturalesa d'horta intensiva. Segons això, es considera que el seu valor pot fluctuar entre 20 i 30€/m<sup>2</sup>s. En aquest cas s'adopta el valor intermig de 25€/m<sup>2</sup>s que multiplicat per 103.197m<sup>2</sup> dona un valor total de 2.579.925€



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

Així, el valor total dels sòls segons el planejament vigent és de 7.781.157€ que suposa un rati de 54,82€/m<sup>2</sup> de sòl brut.

### 3.3. Valors comparats

Segons tot l'exposat anteriorment:

- El valor dels sòls segons el planejament vigent és de 7.781.157€ que correspon al rati de 55€/m<sup>2</sup> de sòl brut.
- El valor dels sòls segons la proposta prevista és de 19.299.570€ que correspon al rati de 134€/m<sup>2</sup> de sòl brut.

## JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL

Pel que fa referència a la documentació ambiental, la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes estableix en el seu article 7, quines modificacions de plans i programes resten sotmeses a avaluació ambiental:

Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

(...)

c) Les **modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació**, en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte de l'ordenació que es modifica.

Durant el tràmit d'Avanç es va donar entrada a l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar (ISAp). Per al tràmit d'aprovació inicial, s'adjunta l'informe de sostenibilitat ambiental (ISA). La documentació ambiental que integra el present Pla, ha estat redactada per l'empresa IGREMAP a càrrec de l'Ignasi Grau Roca, enginyer agrònom.

El document d'aprovació provisional incorpora la Memòria Ambiental, amb les correccions d'acord amb les consideracions de l'informe del Departament de Territori i Sostenibilitat –OTAAA– de data 29 de maig de 2013, redactada per l'empresa IGREMAP a càrrec de l'Ignasi Grau Roca, enginyer agrònom.

## AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Decret Legislatiu 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3, estableix l'àmbit d'aplicació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada:

Article 3. Àmbit d'aplicació

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

(...)

b) **Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.**

Per tant, el document per a l'aprovació inicial integra el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, redactat per l'empresa INAM Enginyeria s.l. i signat per en Daniel Gil Marin, Enginyer Tècnic Agrícola i llicenciat en Ciències Ambientals.

845

## PLÀNOLS

### INFORMACIÓ

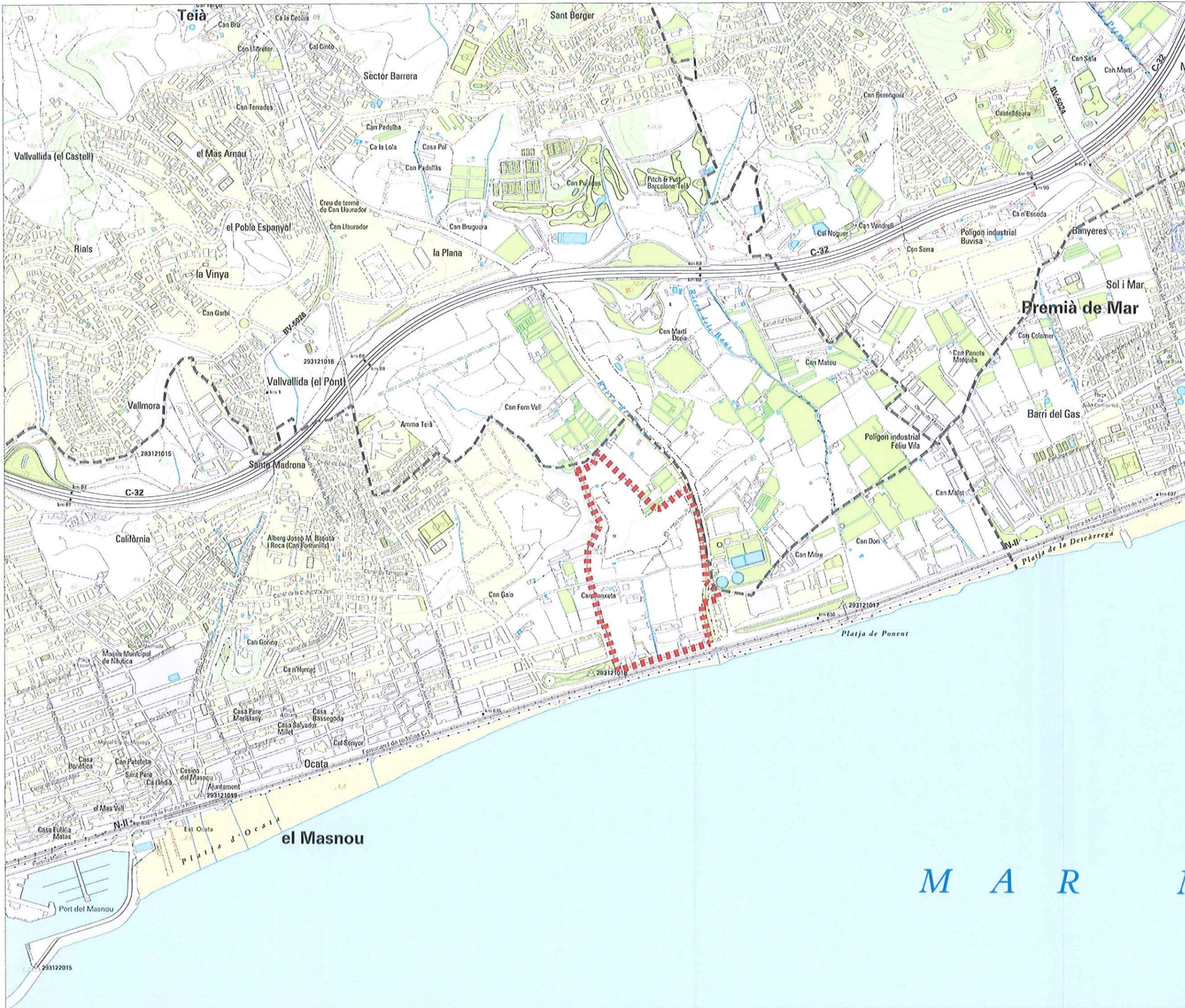
I 1	Situació	1:	10.000
I 2	Emplaçament	1:	5.000
I 3	Ortofotomapa. Estat actual	1:	2.500
I 4a	Parcel·lació inicial	1:	2.500
I 4b	Parcel·lació. Segons cadastre	1:	2.500
I 5	Aixecament topogràfic	1:	2.500
I 6	Edificacions existents	1:	2.500
I 7a	Planejament general 2001. Anul·lat per sentència nº723/2010	1:	2.500
I 7b	Planejament general vigent. Text refós 2011	1:	2.500
I 8	Planejament territorial vigent. PTP	1:	25.000
I 9	Afectacions sectorials. PDUSC II	1:	25.000

### ORDENACIÓ

O 1	Classificació del sòl	1:	2.500
O 2	Sector proposat SUD-Camí del Mig	1:	2.500
O 3	Estructura de sistemes	1:	2.500



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



-  Àmbit Modificació puntual
-  Terme municipal 346

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **16 JUL. 2014**  
 La secretaria *M. Teresa Manté i Prat*  
 M. Teresa Manté i Prat

Aprovat provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia **19 DES. 2013**

Ajuntament  del Masnou

RICARD CASADEMONT I ALTÍMIRA, arquitecte

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "CAMÍ DEL MIG" EL MASNOU**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
 SITUACIÓ





Ámbit Modificació puntual

848

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Aplicació urbanística per la Comissió  
Tècnica d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de **16 JUL 2014**  
La secretaria

*M. Teresa Manté i Prats*  
M. Teresa Manté i Prats

aprovat provisionalment per l'Ajuntament Ple  
en sessió del dia **19 DES 2013**  
Secretari

*[Signature]*

Ajuntament  del Masnou

RICARD CASADEMONT I ALTÍMIRA, arquitecte

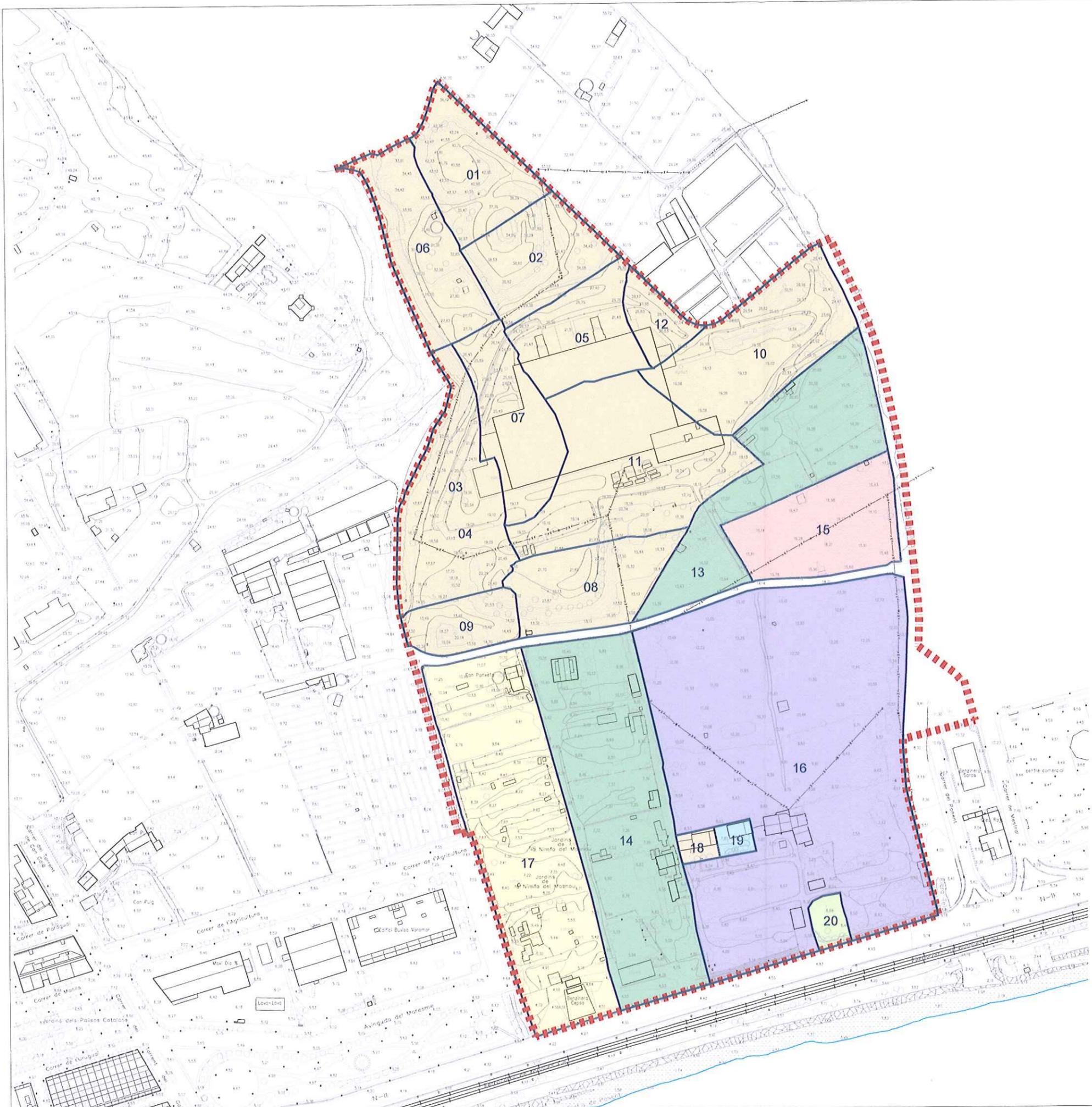
*[Signature]*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A  
L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig"  
El Masnou**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe  
urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió  
Tècnica d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
Passatge de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
ORTOFOTOMAPA  
ESTAT ACTUAL

0 25 50 1:2.500 N 13



Àmbit Modificació puntual

Límit propietat 849

- PROPIETATS
- Investholding
  - Maria Ventura
  - Ramona Rementol
  - Josefa Cot
  - Estación de Servicio Masnou SL
  - URBAGEST
  - Antonio Botey
  - Ma Luisa Ribes
  - desconegut
  - desconegut

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Direcció Territorial d'Urbanisme  
 16 JUL. 2014  
 M. Teresa Manté i Prots

aprobat provisionalment per l'Ajuntament Ple  
 en sessió del dia 19-DES-2013  
 El Secretari

*[Handwritten signature]*

Ajuntament del Masnou

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

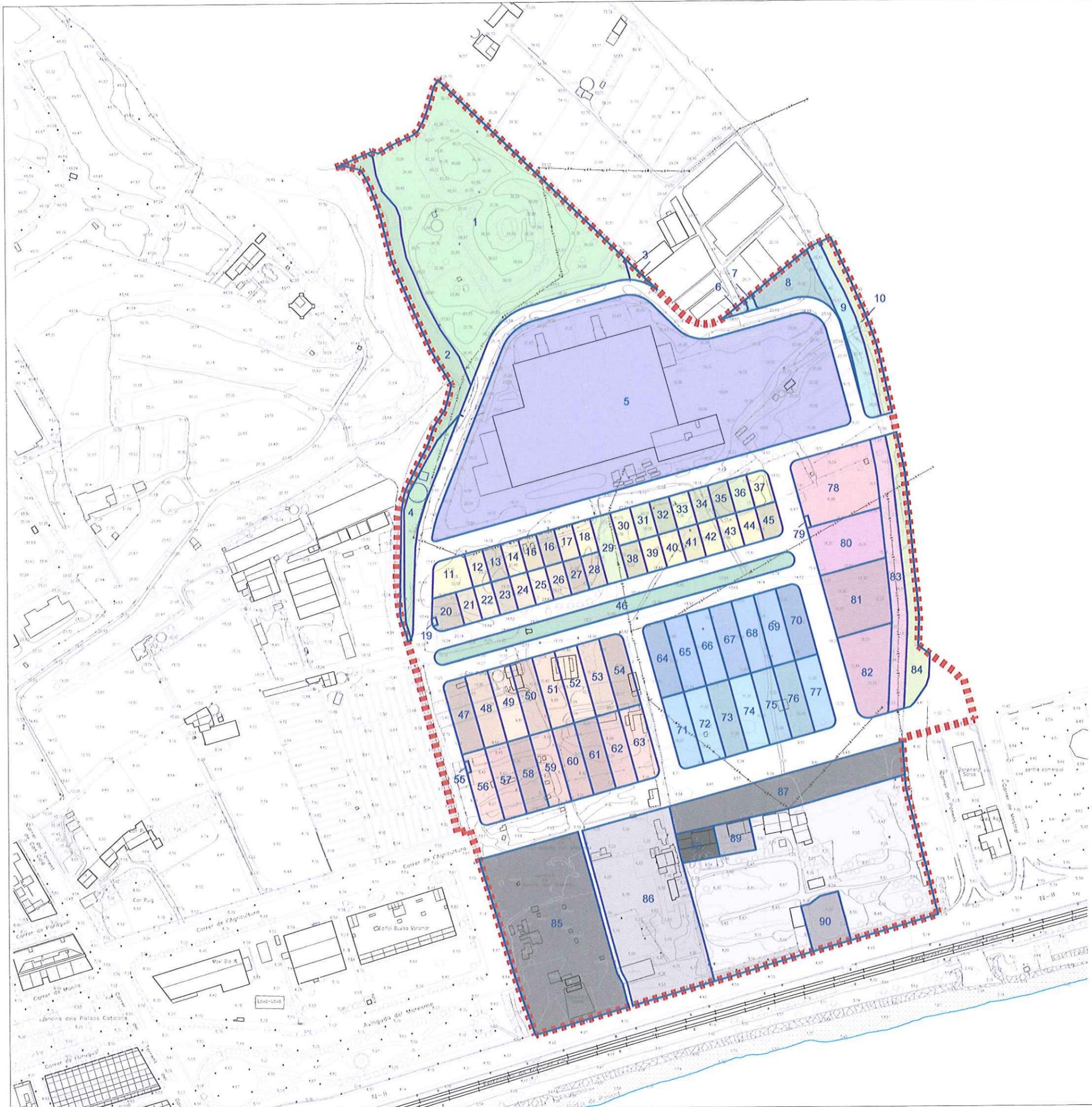
*[Handwritten signature]*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
 PARCEL·LACIÓ INICIAL JUL. 2013

0 25 50 1:2.500 14a



 Àmbit Modificació puntual  
 Límit propietat

850

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprova definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **16 JUL. 2014**  
 La secretària  
  
 M. Teresa Manté i Prats

Aprovat provisionalment per l'Ajuntament Ple en sessió del dia **19 DES. 2013**  
 El Secretari



  
 Ajuntament del Masnou

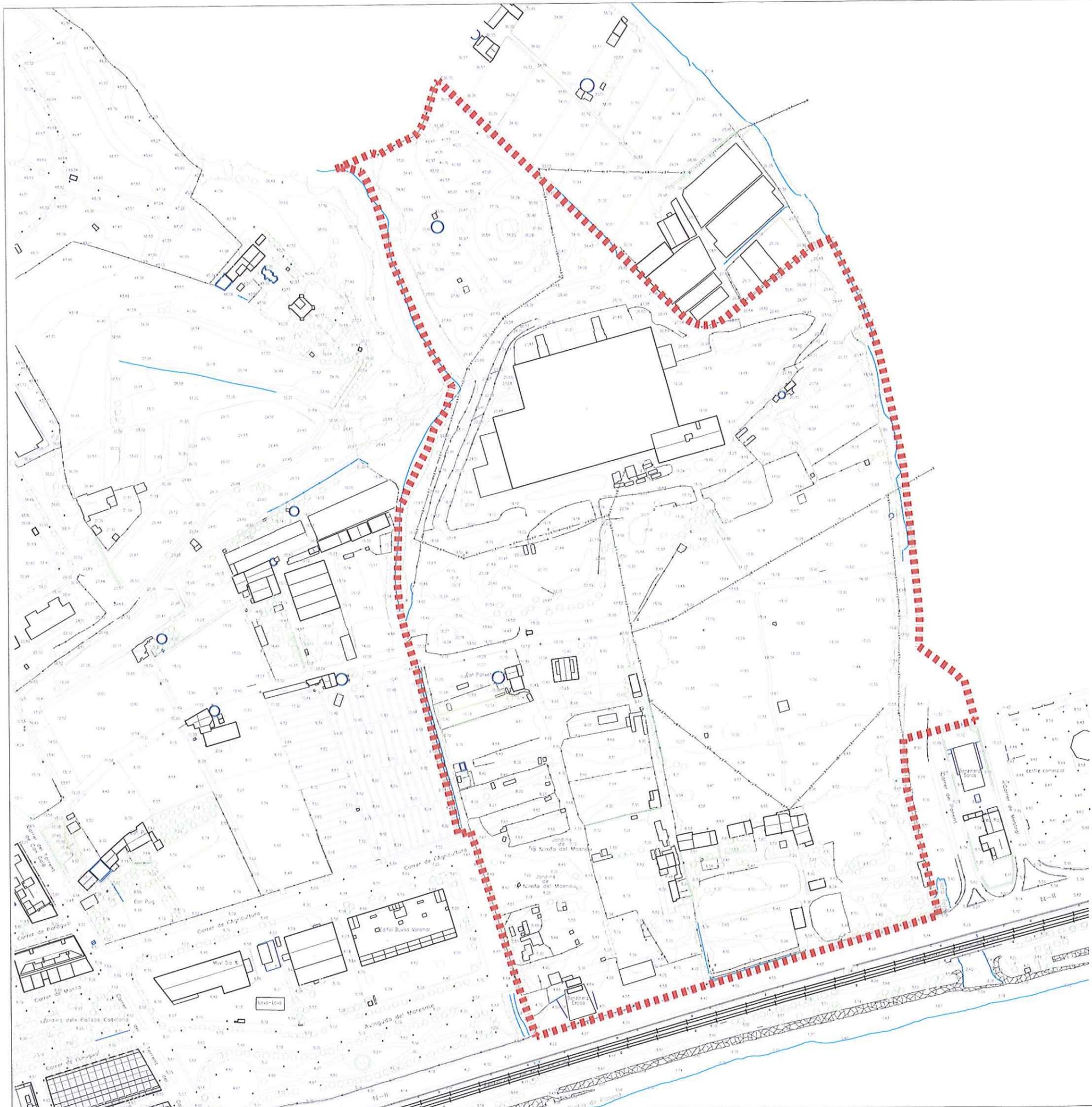
RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

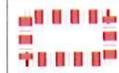
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
 PARCEL·LACIÓ CADASTRAL JUL. 2013

0 25 50 1:2.500  
  
 14b



 Àmbit Modificació puntual

*CSA*

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Aprobada provisionalment per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 en data de **1-6 JUL, 2014**  
 La secretaria  
  
 M. Teresa Manté i Prats

Aprobada provisionalment per l'Ajuntament Ple  
 en sessió del dia **9 DEB, 2013**  
 El Secretari

*[Signature]*

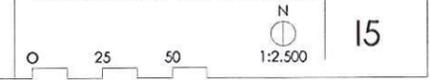
Ajuntament  del Masnou

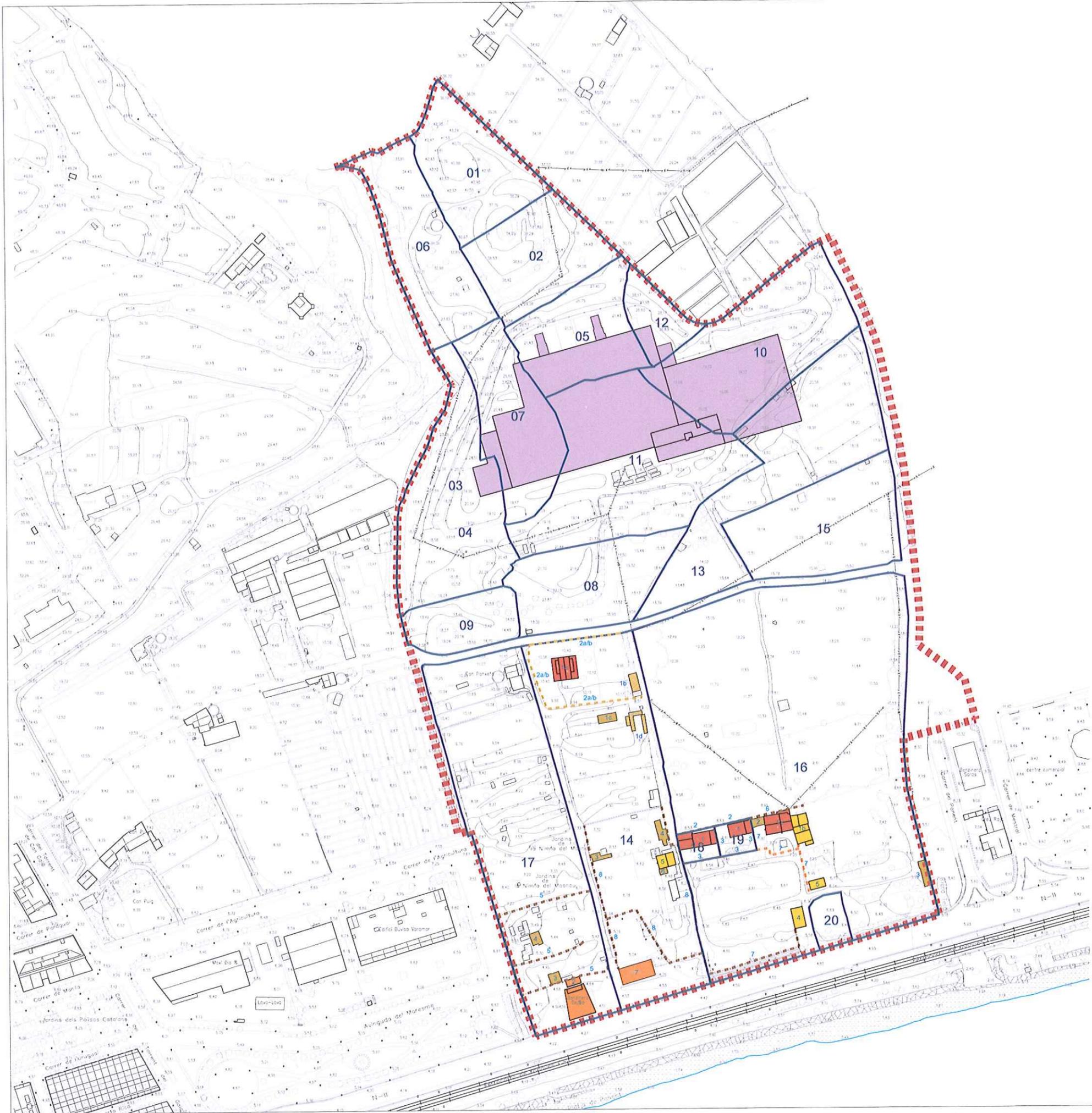
*[Signature]*  
 RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
 AIXECAMENT TOPOGRÀFIC JUL. 2013





-  Àmbit Modificació puntual
-  Límit propietat
- EDIFICACIONS**
-  industrial
-  residencial
-  serveis
-  magatzem / complementari
-  cobert
-  cobert (enderrocat)
- TANQUES**
-  malla galvanitzada
-  massissa
-  massissa + malla

852


 Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Gestió del Territori  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Àrea d'Iniciativa i Gestió del Territori  
 Títol d'Urbanisme de l'Àmbit d'El Masnou  
 de data 02/07/2014  
 La Secretaria **16 JUL 2014**  
*M. Teresa Manté i Prats*  
 M. Teresa Manté i Prats

aprovat provisionalment per l'Ajuntament Plé  
 en sessió del dia **19 DES 2013**  
 El Secretari

*M. Teresa Manté i Prats*

Ajuntament  del Masnou

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

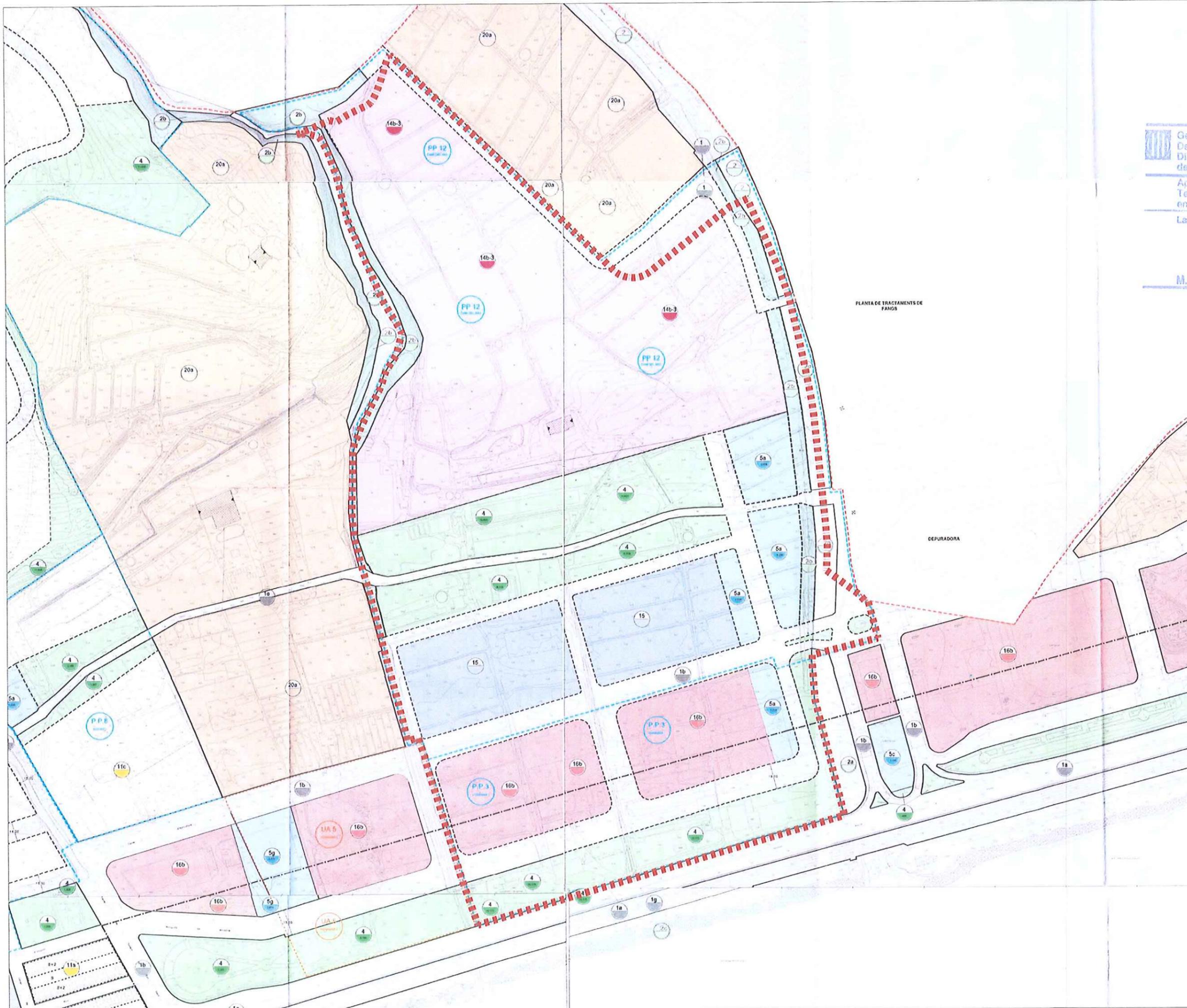
*Ricard Casademont i Altimira*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
 ELEMENTS EXISTENTS

JUL 2013  
 16  
 0 25 50 1:2.500



**Ambit Modificació puntual**

**PLANEJAMENT DERIVAT (Desenvolupament i execució)** 857

Límit Pla Parcel·lar  
 Límit Unitat d'actuació  
 Límit Estudi de Detall  
 Límit Pla Especial

**Generalitat de Catalunya**  
**Departament d'Urbanisme**  
**Direcció General d'Ordenació del Territori**  
**Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona**  
**16 JUL 2014**

**Sistema de Comunicacions**  
 1a Xarxa viària territorial  
 1b Xarxa viària bàsica  
 1c Xarxa viària local  
 1d Xarxa viària urbana  
 1e Xarxa de carrers rurals  
 1f Protecció del sistema viari  
 1g Xarxa ferroviària

**Sistema Hidrològic i litoral**  
 2a Règim i litoral  
 2b Protecció del sistema hidrològic  
 2c Platja  
 2d Sistema portuari

**Sistema de serveis bàsics**  
**Sistema d'espais lliures**

**Sistema d'Equipaments**  
 4a Equipament serveis bàsics  
 4b Equipament educatiu  
 4c Equipament sanitari-assistencial  
 4d Equipament sociocultural  
 4e Equipament esportiu  
 4f Equipament administratiu  
 4g Equipament de serveis urbans  
 4h Equipament polivalent

**Zona de Casc Antic**  
 Subzona 10 Casc antic genèric  
 Subzona 10a Casc antic (cases d'en Purg)

**Zona de Volumetria Definida**  
 Subzona 11a procedent Pla parcel·lar o Ordenació  
 Subzona 11b conyunt consistència  
 Subzona 11c volumetria ordenada en el P. Parcel·lar P. Especial o E. de Detall corresponent

**Zona d'Eixample**  
 Subzona 12a illes de doble filera  
 Subzona 12b illes amb pati interior - Tipus 1  
 Subzona 12c illes amb pati interior - Tipus 2

**Zona de Ciutat Jardí**  
 Subzona 13a Intensiva unifamiliar genèrica  
 Subzona 13a-1 Intensiva plurifamiliar tipus 1  
 Subzona 13b Intensiva unifamiliar  
 Subzona 13c Semintensiva unifamiliar genèrica  
 Subzona 13c-1 Semintensiva unifamiliar tipus 1  
 Subzona 13c-2 Semintensiva unifamiliar tipus 2  
 Subzona 13c-3 Semintensiva unifamiliar tipus 3  
 Subzona 13d Extensiva unifamiliar  
 Subzona 13e Intensiva arreglada  
 Subzona 13e-1 Intensiva arreglada tipus 1  
 Subzona 13f Semintensiva arreglada genèrica  
 Subzona 13f-1 Semintensiva arreglada tipus 1  
 Subzona 13f-2 Semintensiva arreglada tipus 2  
 Subzona 13g Extensiva arreglada

**Zona Industrial**  
 Subzona 14a Urbana  
 Subzona 14a-1 Urbana Tipus 1  
 Subzona 14b Aïllada intensiva  
 Subzona 14b-1 Aïllada intensiva tipus 1  
 Subzona 14b-2 Aïllada intensiva tipus 2  
 Subzona 14b-3 Aïllada intensiva tipus 3  
 Subzona 14b-4 Aïllada intensiva tipus 4

**Zona Industrial - Terçial**

**Zones Especials**  
 Subzona 16a Front Marítim  
 Subzona 16b Serveis i litoral

**Zona Rural**  
 Subzona 20a Us agrícola-ramader  
 Subzona 20b Zona interès paisatgic  
 Subzona 20c Recuperació forestal

provisionament per l'Ajuntament  
 19 JUN 2013  
 El Secretari

**Ajuntament del Masnou**

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

*[Signature]*

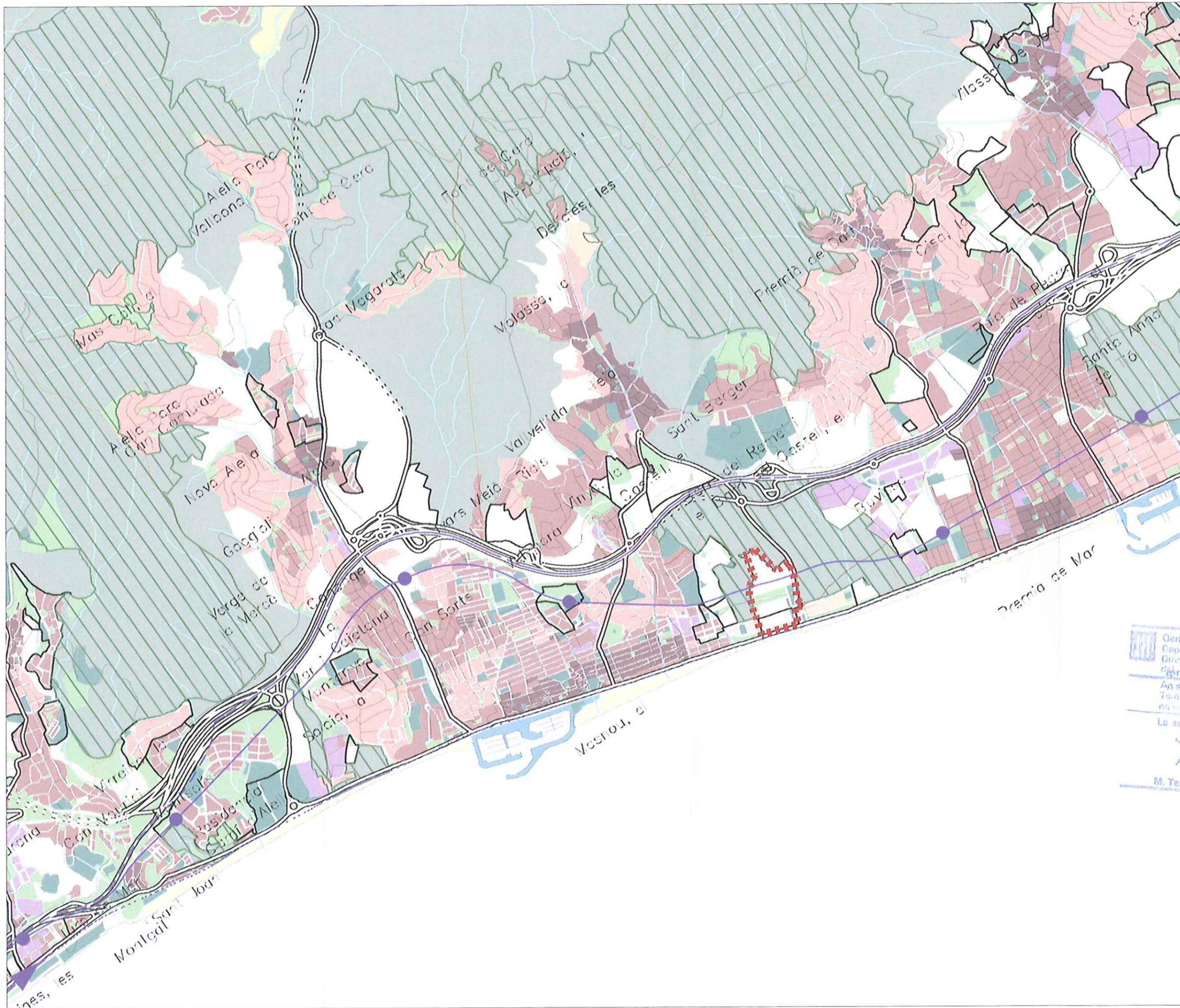
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
**PLANEJAMENT 2001**  
 ANUL·LAT PER SENTÈNCIA  
 Nº 723/2010

JUL 2013  
 N  
 1:2.500  
**17a**





**Àmbit Modificació puntual**

**355**

**SISTEMES**

- Zones verdes
- Equipaments
- Altres sistemes
- Serveis
- Aeroport
- Port

**SOL URBÀ**

- Residencial (Núcia històrica)
- Residencial (Exemples, creixements suburbans, polígons d'habitatge)
- Residencial (Creixements especialitzats de baixa densitat)
- Industrial
- Mixt
- Terciari
- Activitats lúdiques
- Urbà sense ús assignat

**SOL URBANITZABLE (segons planejament vigent)**

**SECTORS 1996, COMPLEJANTS**

- Urbanitzable no programat residencial
- Urbanitzable programat residencial
- Urbanitzable no programat industrial
- Urbanitzable programat industrial
- Urbanitzable no programat mixt
- Urbanitzable programat mixt
- Urbanitzable no programat terciari
- Urbanitzable programat terciari
- Activitats lúdiques

**SECTORS 1996, COMPLEJANTS**

- Residencial
- Industrial
- Mixt
- Terciari
- Activitats lúdiques

**Activitats lúdiques (en SÒL NO URBANITZABLE)**

**Zona de servei aeroportuari**

**ESPAIS OBERTS - PROPOSTA**

- Espais amb protecció jurídica supramunicipal, Xarxa Natura 2000, espais PEN, Parcs de la Diputació de Barcelona i altres (coronats) en zones urbanes
- Espais de protecció especial per seu interès natural i gran
- Espais de protecció especial de la vinya
- Espais de protecció preventiva

**INFRAESTRUCTURES**

- Infraestructura viària
- Infraestructura ferroviària

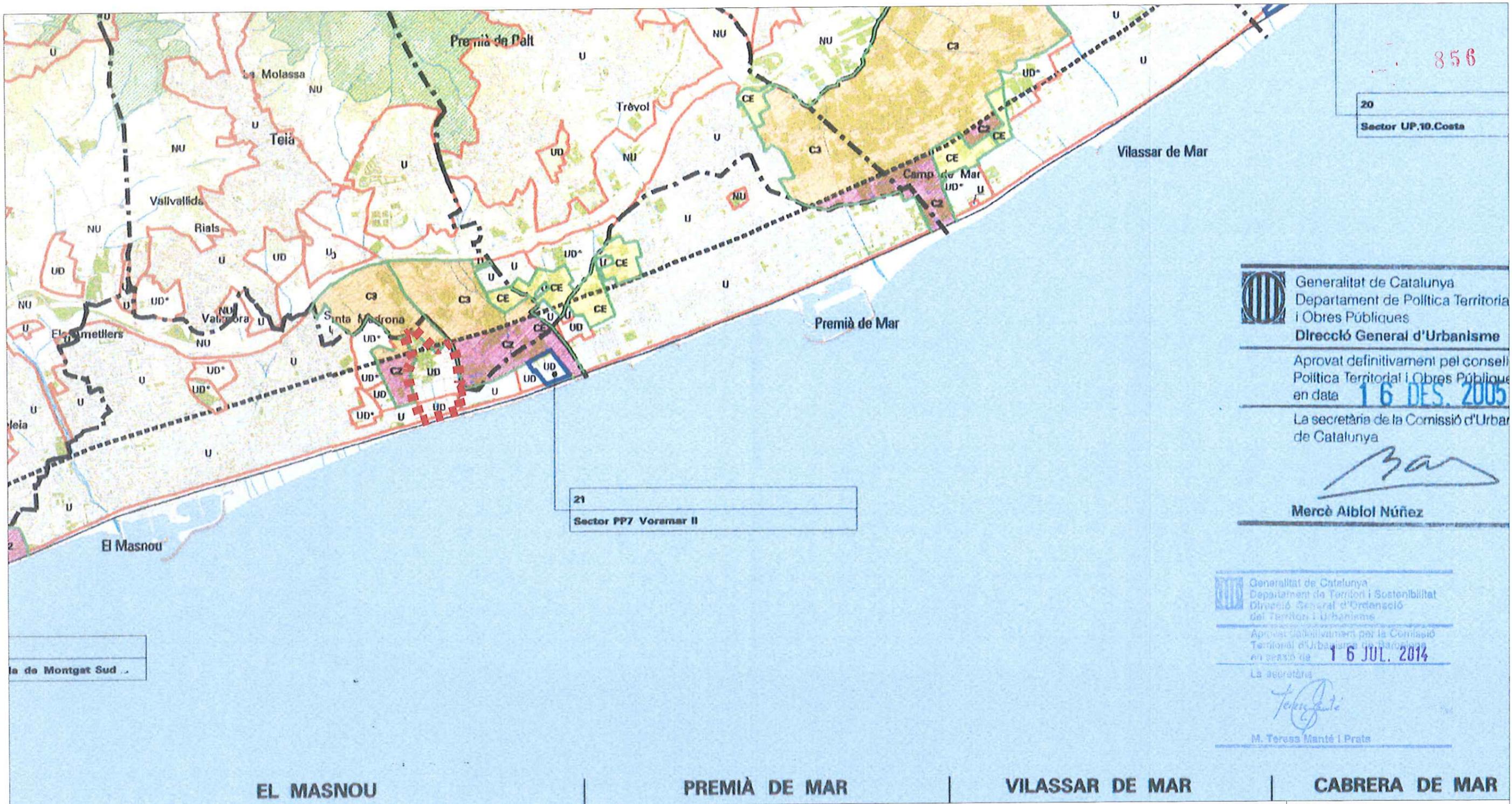
Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 aprovat provisionalment per l'Ajuntament de Prat de la Riba  
 An sessió del dia 16 de JULIOL de 2013  
 Tercera sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona  
 en presència de **16 JULIOL 2014**  
 La secretària *M. Teresa Manté i Prats*  
**Ajuntament del Masnou**

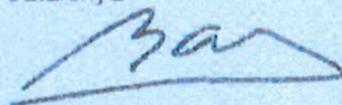
RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

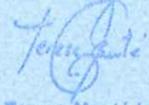
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
**PLANEJAMENT TERRITORIAL** JUL. 2013  
 PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA N. 18  
 0 250 500 1:25.000




 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Política Territorial  
 i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
 Aprovat definitivament pel consell  
 Política Territorial i Obres Públiques  
 en data **16 DES. 2005**  
 La secretària de la Comissió d'Urbanisme  
 de Catalunya  
  
**Mercè Aibloí Núñez**


 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 **16 JUL. 2014**  
 La secretària  
  
**M. Teresa Manté i Prats**

EL MASNOU

PREMIÀ DE MAR

VILASSAR DE MAR

CABRERA DE MAR

 Àmbit Modificació puntual

**DELIMITACIONS**

	DELIMITACIÓ MUNICIPAL
	DELIMITACIÓ DEL DOMINI PÚBLIC MARÍTIM TERRESTRE (D.P.)
	LÍMIT DE LA FRANJA DE 500 m. DES DEL D.P.
	ÀMBIT PERISC-2
	UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ COSTANERA
	UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ COSTANERA ESPECIAL

**RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

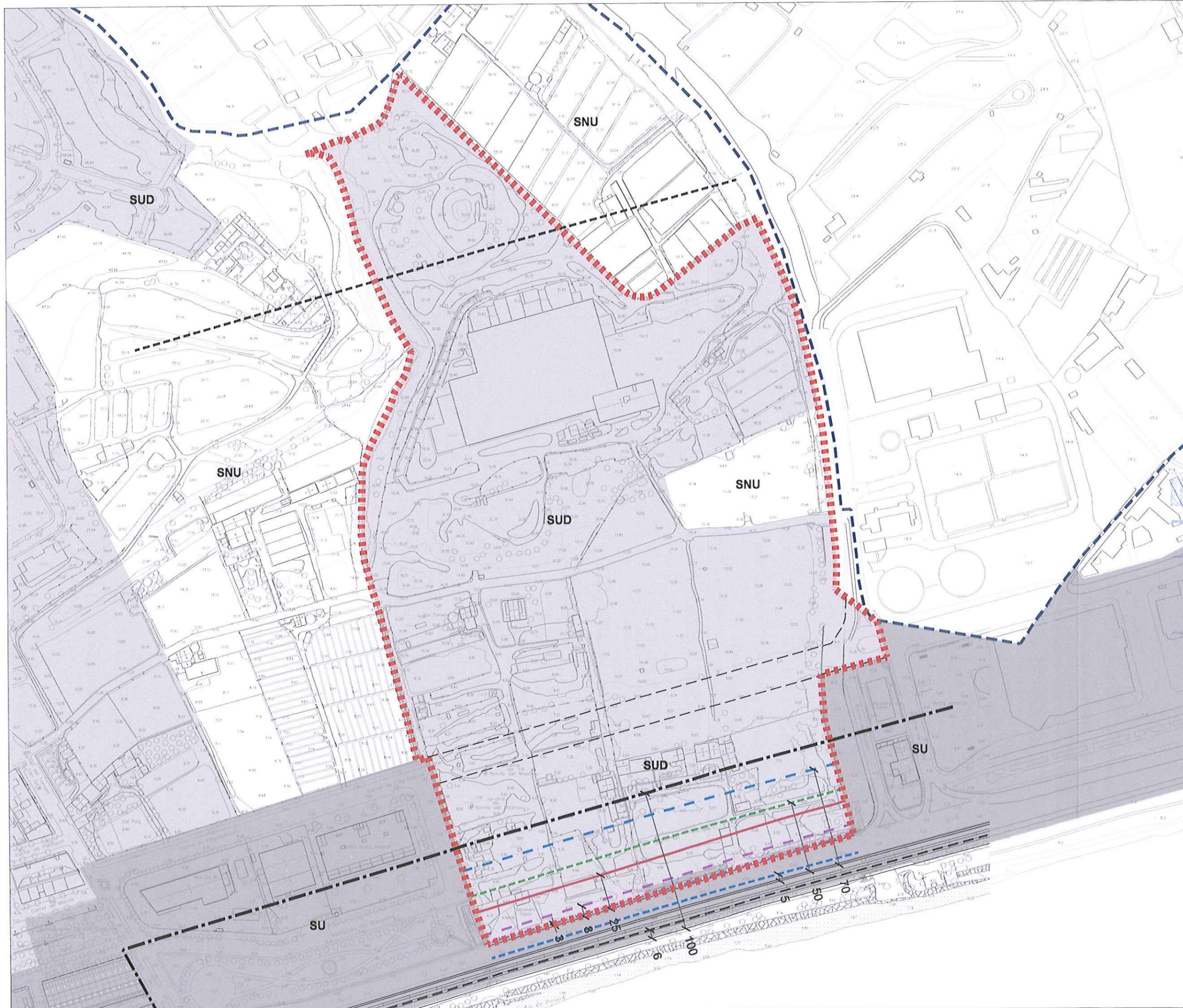
	U SÒL URBÀ
	UD SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
	UD* SÒL UD (amb P.P. aprovat definitivament)
	UND SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
	UND* SÒL UND (amb PAU o PP)
	NU SÒL NO URBANITZABLE

**CATEGORIES DE LES CLASSES DE SÒL**

	CPEIN SÒL NO URBANITZABLE COSTANER PEIN. Clau: NU CPEIN. Codí gràfic: CPEIN
	C1 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C1. Clau: NU C1. Codí gràfic: C1
	C2 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C2. Clau: NU C2. Codí gràfic: C2
	C3 SÒL NO URBANITZABLE COSTANER C3. Clau: NU C3. Codí gràfic: C3
	CE SÒL NO URBANITZABLE O SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT QUE NO HA DE PASAR, NECESSARIAMENT, A SÒL NO URBANITZABLE COSTANER. Codí gràfic: CE

Aprovat provisionalment per l'Ajuntament Ple  
 en sessió del dia **16 JUL. 2013**  
 El Secretari: 

**Ajuntament del Masnou**  
  
 RICARD CASADEMONT I ALTAMIRA, arquitecte  
  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**  
 Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.  
 AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
**PDU SISTEMA COSTANER**  
 SECTORS DE SÒL URBANITZABLE  
 SENSE PLA PARCIAL APROVAT  
 N  
 O 250 500 1:25.000  
 JUL. 2013  
**19**



**857**

**AFFECTACIONS COSTA**

- Servitud de trànsit (6m.)
- Servitud de protecció (100m.)
- Zona d'influència (500m.)

**AFFECTACIONS SISTEMA GENERAL FERROVIARI**

- Domini públic
- Zona de protecció
- Límit d'edificació

**AFFECTACIONS VIARI**

- Domini públic
- Zona de servitud
- Línia edificació

**RÈGIM DEL SÒL**

SU	Sòl urbà
SUD	Sòl urbanitzable delimitat
SNU	Sòl no urbanitzable

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Direcció d'Urbanisme i Gestió del Territori  
 Tancament d'Ordinació del Territori  
 en data de **16 Jul. 2014**

La secretària  
*M. Teresa Manté i Prats*  
 M. Teresa Manté i Prats

aprovat provisionalment per l'Ajuntament Plè  
 en sessió del dia **19 Jul. 2013**

**Ajuntament del Masnou**

RICARD CASADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte  
*AA*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**

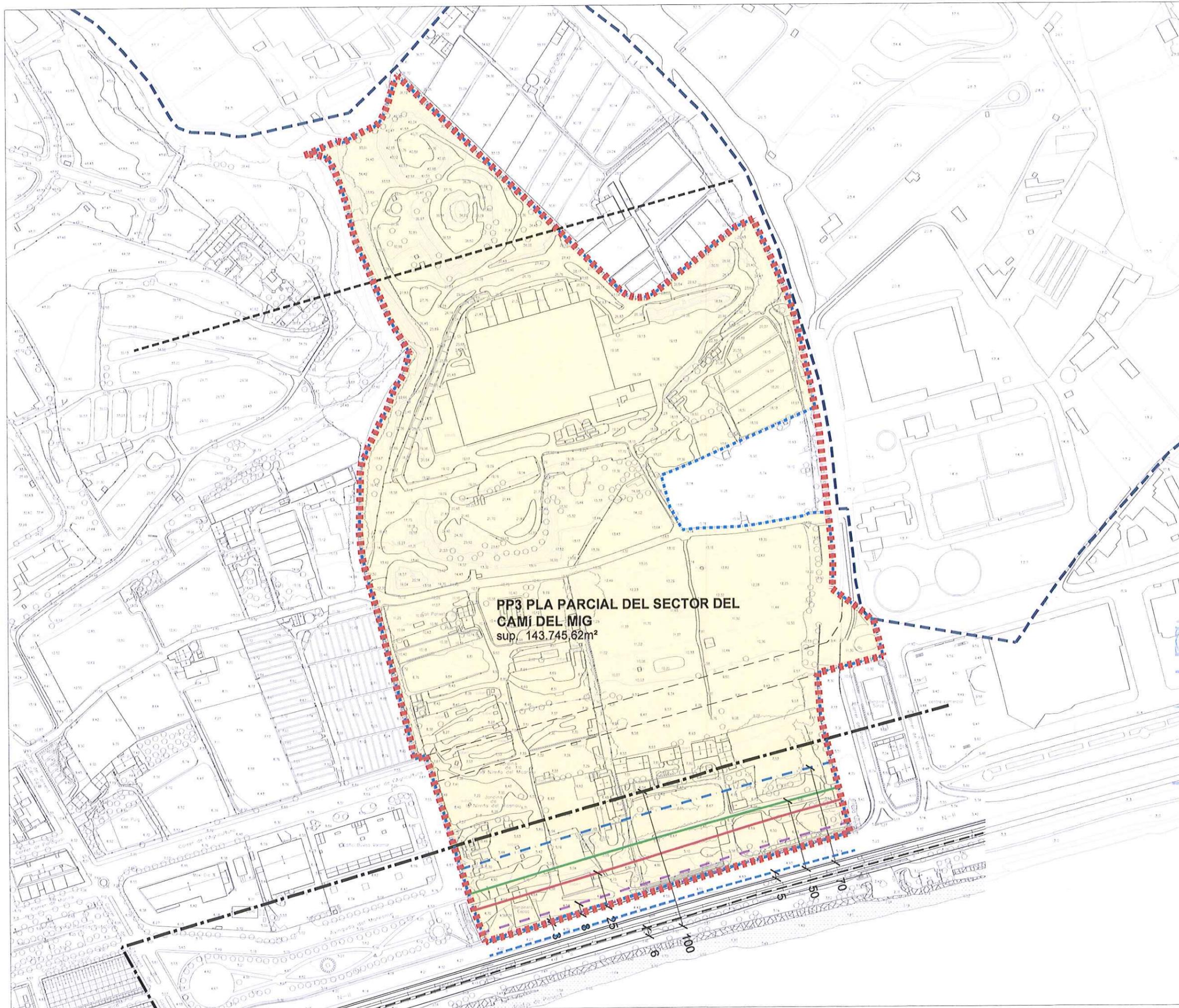
Document Ap. Provisional. Recull les observacions de Informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou

**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

N  
 01

0 25 50 1:2.500



**PP3 PLA PARCIAL DEL SECTOR DEL CAMÍ DEL MIG**  
 sup. 143.745,62m<sup>2</sup>

- Àmbit Modificació puntual
- Terme municipal
- AFECTACIONS COSTA**
- Servitud de trànsit (6m.)
- Servitud de protecció (100m.)
- Zona d'influència (500m.)
- AFECTACIONS SISTEMA GENERAL FERROVIARI**
- Domini públic
- Zona de protecció
- Límit d'edificació
- AFECTACIONS VIARI**
- Domini públic
- Zona de servitud
- Línia edificació
- Àmbit PP3 PLA PARCIAL DEL SECTOR DEL CAMÍ DEL MIG

858

**PP 3 PLA PARCIAL DEL SECTOR DEL CAMÍ DEL MIG**

sòl sector	143.745,62 m <sup>2</sup>
sostre	94.000,42 m <sup>2</sup> st
IEB sobre àmbit sector	0,65 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
sòl públic	40,22%
espais verds	15,00%
equipaments	5,00%
ús eminentment industrial-terciari	

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 aprovat provisionalment per l'Ajuntament Ple  
 en sessió del dia 19 DES 2013  
 Agència d'Urbanisme de la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 en sessió del dia 16 JUL 2014  
 La secretària  
  
 M. Ajuntament del Masnou

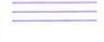
RICARD CERADEMONT I ALTIMIRA, arquitecte

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de Informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou  
 SECTOR PROPOSAT



-  Àmbit Modificació puntual
-  Vialitat estructurant
-  Camí del mig
- POSICIÓ I DISPOSICIÓ VINCLANTS**
-  Hidrològic
-  Espais lliures
-  Posició preferent equipaments
- ELEMENTS DE VALOR PAISATGÍSTIC**
-  Espais connectors urbans
-  Espais connectors rurals

859

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Direcció Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
 en data de **16 JUL 2014**  
 La secretària  
*M. Teresa Manté i Prat*  
 M. Teresa Manté i Prat

aprobat provisionalment per l'Ajuntament Ple  
 en sessió del dia **23 JUL 2013**  
 El Secretari

*[Signature]*

Ajuntament  del Masnou

RICARD CASADEMONT I ALTÍMIRA, arquitecte

*[Signature]*

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGO A L'ÀMBIT DEL "Camí del Mig" El Masnou**

Document Ap. Provisional. Recull les observacions de l'informe urbanístic i territorial de 31 de maig de 2013 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

AJUNTAMENT DEL MASNOU  
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou

ESTRUCTURA DE SISTEMES  
 ESPAIS LLIURES I HIDROLÒGIC

JUL. 2013  
 N  
 1:2.500

03