



ARQUITECTES ASSOCIATS



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DEL MASNOU
EN L'ÀMBIT DEL CARRER DE CAN MANDRI I DE LA PARCEL·LA
DELIMITADA PELS CARRERS D'ALMERIA, DEL BERGUEDÀ
I DE LA POLLACRA GOLETA CONSTANÇA

JUNY 2021

EL MASNOU

AJUNTAMENT DEL MASNOU

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP
42-21

JOSEP SOLER BARCELÓ - arquitecte

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DEL MASNOU
EN L'ÀMBIT DEL CARRER DE CAN MANDRI I DE LA PARCEL·LA
DELIMITADA PELS CARRERS D'ALMERIA, DEL BERGUEDÀ
I DE LA POLLACRA GOLETA CONSTANÇA**



AJUNTAMENT DEL MASNOU

**HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP
JUNY DE 2021**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGO DEL MASNOU EN L'ÀMBIT DEL CARRER DE CAN MANDRI I DE LA PARCEL·LA DELIMITADA PELS CARRERS D'ALMERIA, DEL BERGUEDÀ I DE LA POLLACRA GOLETA CONSTANÇA

PROMOTOR: AJUNTAMENT DEL MASNOU

DOCUMENT NÚM. 1: DOCUMENTACIÓ ESCRITA

DOCUMENT NÚM. 2: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DOCUMENT NÚM. 1
DOCUMENTACIÓ ESCRITA

ÍNDEX

1.	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	9
1.1	Antecedents	9
1.2	Àmbits de la modificació puntual	12
1.3	Iniciativa i titularitat	13
1.4	Estat actual. Topografia i usos	13
1.5	Planejament vigent	14
1.6	Justificació, conveniència i oportunitat de la modificació	15
2.	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	16
2.1	Objecte de la modificació	16
2.2	Legislació urbanística aplicable	16
2.3	Cessions de sòl i aprofitament	16
2.4	Reserva de sòl per habitatge protegit	16
2.5	Planejament proposat	16
2.5.1	Sistemes	18
2.5.2	Zones	18
2.5.3	Reserva d'habitatge de protecció oficial	18
2.5.4	Protecció del Patrimoni Arquitectònic	18
2.6	Quadres de dades	18
2.7	Justificació del manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures o zones verdes.....	19
2.8	Fites procedimentals	19
3.	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	20
3.1	Actuacions prèvies al període d'informació pública	20
3.2	Actuacions en relació al període d'informació pública	20
3.3	Actuacions en relació a la fase posterior al període d'informació pública	20
3.4	Actuacions en relació a la fase posterior a l'aprovació definitiva de la MpPGO del Masnou	20
4.	Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible	22
5.	GESTIÓ I PLA D'ETAPES	23
6.	MEMÒRIA SOCIAL	24
6.1	Marc normatiu	24
6.2	El Pla local d'habitatge (2009-2015)	24
6.3	El Pla local d'habitatge (2020-2025)	25
6.4	El PAU Caserna-Mèxic	26
6.5	Conclusions	27

7.	INFORME AMBIENTAL	28
7.1	Requeriments ambientals significatius en l'àmbit de la present MpPGO	28
7.1.1	Aspectes i elements ambientalment rellevants	28
7.1.2	Objectius i criteris ambiental específics	30
7.2	Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa d'ordenació proposada	30
7.2.1	Descripció de les alternatives considerades	30
7.2.2	Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada	32
7.3	Descripció ambiental del pla d'acord amb l'alternativa adoptada	32
7.3.1	Síntesi descriptiva del contingut de la MpPGO	32
7.3.2	Identificació dels sòls i demandes addicionals	33
7.3.3	Mesures per al foment de la preservació i millora del medi ambient	33
7.4	Identificació i avaluació dels efectes significatius sobre el medi ambient	33
7.4.1	Efectes sobre els recursos naturals	33
7.4.2	Efectes sobre els espais i aspectes ambientalment rellevants	33
7.4.3	Efectes ambientals derivats de la mobilitat generada	33
7.5	Avaluació global del pla i justificació del compliment dels objectius ambientals	33
8.	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	34
8.1	Avaluació econòmica de l'àmbit de la modificació	34
9.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	36
9.1	Marc legal de referència. Contingut	36
9.2	Suficiència i adequació del sòl destinat a usos residencials	36
9.3	Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes	36
9.4	Hipòtesi de les despeses de manteniment de les actuacions previstes	36
9.5	Hipòtesi d'ingressos de les actuacions previstes	36
10.	AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	38
10.1	Anàlisi de la mobilitat actual	38
10.2	Reserva d'aparcament	40
10.3	Estat del transport públic	40
10.4	Estimació de la demanda	41
10.4.1	Nombre de desplaçaments	41
10.5	Anàlisi de la mobilitat generada	42
10.6	Pressupost de les actuacions	42
10.6.1	Dèficit d'exploració del transport públic de superfície	42
11.	NORMATIVA URBANÍSTICA	43
12.	SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	47
	ANNEX. CONVENI DE CESSIÓ ÀMBIT C/ CAN MANDRI	49

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 ANTECEDENTS

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar en data 14 de maig de 2009, la Modificació puntual del PGO del Masnou als àmbits del carrer Mèxic i Caserna, amb l'objectiu de disposar de sòl amb la qualificació de 11hp, volumetria definida per habitatge de protecció oficial i, a la vegada, reordenar els sòls d'equipament públic en l'entorn del carrer Mèxic.

Com a conseqüència d'aquesta modificació puntual del PGO, es va delimitar un nou Polígon d'Actuació Urbanística, PAU Caserna-Mèxic, físicament discontinu, propietat de l'Ajuntament del Masnou, amb els següents paràmetres pel seu desenvolupament:

Subzona 11hp en l'àmbit Caserna - C/ Mèxic

Condicions d'ordenació i d'edificació:

La forma de l'edificació serà de configuració flexible, a través de la definició dels paràmetres específics que delimitaran el perímetre i el perfil regulador de cada edificació. La concreció volumètrica de les edificacions s'haurà de determinar en el corresponent projecte constructiu d'acord amb les condicions d'edificació que s'assenyalen en els plànols d'ordenació.

El 100% del sostre residencial es destina a algun tipus d'habitatge de protecció pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge vigent. La volumetria de la zona ve definida en el present document de planejament, per la qual cosa no cal la redacció de cap figura de planejament derivat per concretar-la.

Condicions d'ús:

En funció de la seva definició normativa, els àmbits de la present modificació són eminentment residencials, assignant sostre terciari en les plantes baixes de l'edifici de la Caserna.

Zona de Volumetria definida destinada a habitatge protegit (clau 11hp) com a ús principal el d'habitatge protegit. El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar l'estàndard de 70 m²/habitatge.

Com a usos compatibles s'estableixen els previstos per les NNUU del PGO. En aquest sentit es deixa expressament assignat l'ús educatiu de la planta baixa i primera planta de la zona 11hp confrontant al carrer Mèxic, a fi de poder construir una escola bressol en el barri. El sostre de la resta de plantes pis, d'ús residencial, es preveu com a reserva a situar mitjançant futur planejament, garantint el desenvolupament de polítiques d'habitatge social a altres indrets de la ciutat.

	C/ Mèxic		Caserna		Total	
	sostre	Hab.	sostre	Hab.	sostre	Hab.
		1/70m ²		1/70m ²		
11hp	1.150	16	3.250	46	4.400	62
Total	1.150	16	3.250	46	4.400	72

Condicions de parcel·lació

A les subzones 11hp (Caserna- Mèxic) es determina una amplada mínima de façana de la parcel·la en el seu front al vial de 30 metres.

A l'àmbit de la Caserna, el projecte preveurà un sostre comercial no inferior als 160 m².

Alçada reguladora màxima i nombre de plantes màxim

A les subzones 11hp (Caserna- Mèxic), el nombre màxim de plantes és de planta baixa i tres o quatre plantes pis segons secció. L'alçada reguladora màxima es defineix per aplicació de l'alçada corresponent al nombre màxim de plantes a la cota o pla de planta baixa definida a cada illa, part d'illa o edifici en el plànol d' Ordenació de

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

	nombre màxim de plantes	alçada reguladora màxima
PB + 3	4	12,65 metres
PB + 4	5	16,75 metres

A totes les subzones residencials les cobertes dels edificis podran ser inclinades a dues aigües o planes d'acord amb la regulació general que d'aquestes es fa al PGO.

L'espai resultant sotacoberta computarà a efectes d'edificabilitat en aquella part de la planta que tingui una superfície lliure mínima d'1,8 m. L'arrencada del pla de coberta se situarà com a molt a 40 cm del forjat. Els elements per sobre de l'alçada reguladora es regiran pel que disposa el PGO vigent.

Perímetre regulador

Les alineacions dels volums edificables o l'espai de moviment de l'edificació es regulen en el plànol d'Ordenació de l'edificació en base a la definició dels paràmetres següents:

Alineació obligatòria de l'edificació fixa o obligatòria

Alineació de l'edificació flexible lliscant/màxima

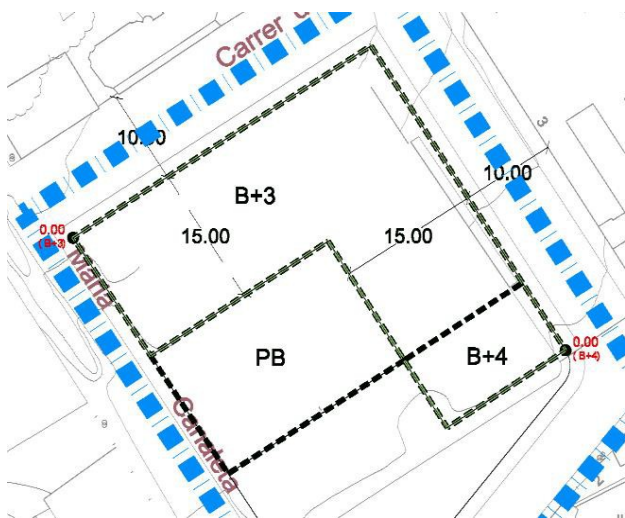
Alineació de l'edificació flexible lliure.

Fondària màxima.

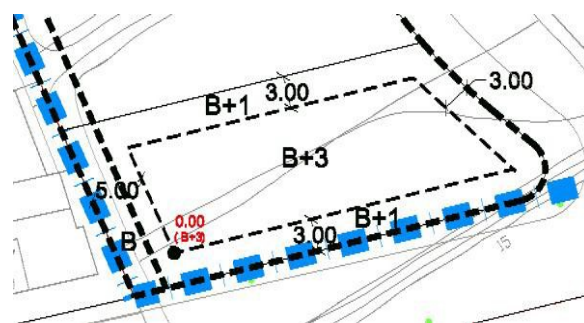
Separació mínima.

Parcel·lació indicativa.

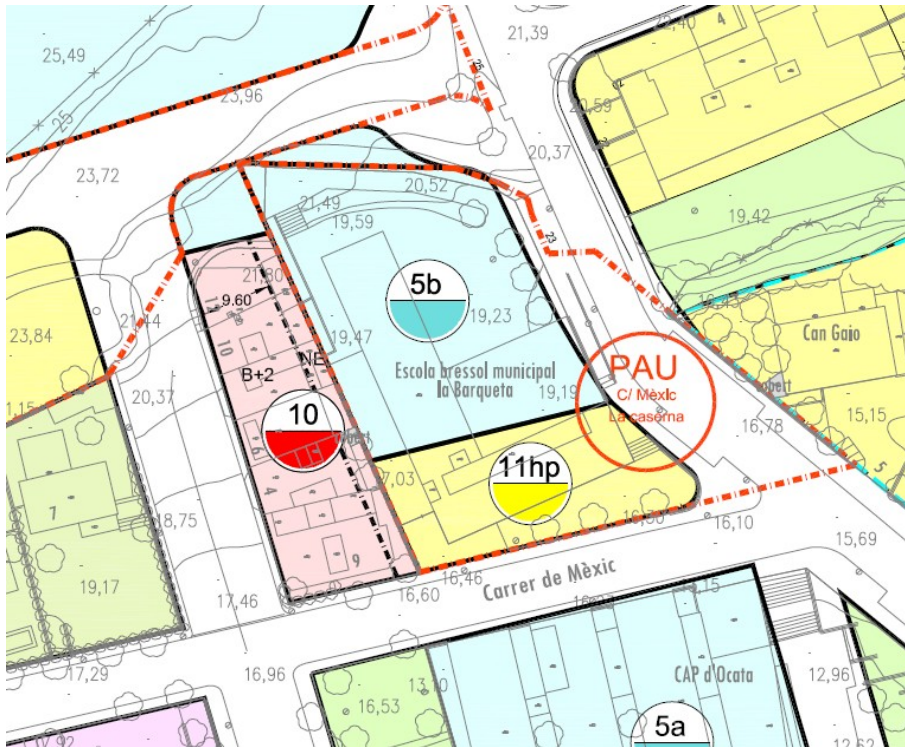
Perímetre de moviment de l'edificació.



Ordenació àmbit Caserna



Ordenació àmbit C/ Mèxic



Planejament vigent àmbit c/Mèxic

Pel que fa a l'equipament previst per a l'escola bressol, cal assenyalar que el pla estableix, amb caràcter normatiu, que l'escola disposarà en la totalitat dels sòl qualificats com a zona 5b i 11hp, amb una alçada màxima de PB+1PP, enretirada 3 m. de l'alineació del carrer. El sostre de caràcter protegit es podrà resituar en altres operacions d'habitatge protegit que l'Ajuntament té en estudi.

En data 15 de febrer de 2018 el ple de l'Ajuntament del 2018 va aprovar la modificació puntual del PGOU del Masnou en l'àmbit del carrer Mèxic (pau Caserna-Mèxic) i de la parcel·la situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança.

Durant el termini d'informació pública a que es va sotmetre el document no es van presentar al·legacions.

En data 17 de maig de 2018, el ple de l'Ajuntament va aprovar provisionalment la referida modificació puntual del PGOU.

En data 8 de novembre de 2018, la CTUB va acordar aprovar definitivament la present modificació, supeditant-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions següents:

1. Cal ampliar l'àmbit de modificació incloent la totalitat de la parcel·la del carrer Almeria qualificada d'equipament sense ús definit (5a) i preveure'n una ordenació unitària que garanteixi la correcta adaptació volumètrica i funcional entre l'edifici residencial i el d'equipaments, així com amb l'entorn consolidat. També cal establir unes condicions edificatòries adequades a nivell topogràfic i d'orientació. En aquest sentit, es recomana delimitar un àmbit subjecte a pla de millora urbana, per al qual caldrà definir els paràmetres urbanístics corresponents, entre els quals els usos, sostre màxim edificable i densitat.
2. En relació a la proposta presentada al carrer Almeria, cal garantir que les plantes considerades com a planta baixa i planta soterrani s'ajusten a les definicions de l'article 18 de la normativa urbanística; definir la volumetria de la planta baixa destinada a equipaments; i establir l'ús d'equipament com un ús principal (art. 9).
3. En relació a la normativa, cal eliminar el primer article 21, relatiu a les condicions d'ús de la parcel·la del carrer Almeria. I ampliar el segon article 21, relatiu al PAU Caserna, per tal d'incorporar totes les determinacions previstes pel PGO en la regulació de l'antic PAU Caserna-Mèxic que són d'aplicació en aquest nou àmbit.

En relació a l'apartat 1, mitjançant el un text refós, es va ampliar l'àmbit de la modificació a la totalitat de la parcel·la del carrer d'Almeria qualificada d'equipament sense ús definit (5a). Aquesta delimitació coincideix a l'àmbit definit a desenvolupar mitjançant un futur pla de millora urbana, que haurà d'ordenar la correcta adaptació volumètrica i funcional entre l'edifici residencial i el d'equipaments, així com amb l'entorn consolidat i establirà unes condicions edificatòries adequades a nivell topogràfic i d'orientació. En aquest sentit, l'ordenació prevista en la present modificació té caràcter indicatiu.

En relació a l'apartat 2, es va suprimir la normativa que regula els paràmetres de l'edificació, que s'hauran d'establir en el referit pla de millora urbana. El règim d'úsos està regulat a l'article 8, que incorpora la fitxa del PMU.

En relació a l'apartat 3, es van incorporar a l'article 10, totes les determinacions previstes pel PGO en la regulació de l'antic PAU Caserna-Mèxic sent d'aplicació en el nou àmbit del PAU Caserna.

En l'acord de la CTUB de 20 de març de 2019 per donar conformitat al text refós es fixa el següent:

Es delimita el sector PMU-1 "carrer Almeria", que inclou la totalitat de l'esmentada parcel·la. Té per objecte establir una ordenació que compatibilitzi els diferents usos que s'hi preveuen i una adequada adaptació a l'entorn consolidat. Se li atorguen els paràmetres següents, amb un sostre màxim de 2.116,00 m²st i una densitat de 30 habitatges:

		Superfície (m ²)
Espais lliures	4	624,00
Equipament i Zona de volumetria definida de protecció oficial	5a/11hp	1.282,50
Total		1.906,50

L'ordenació orientativa proposada en el text refós destinava els 624 m² a la Zona de volumetria definida de protecció oficial i la resta de l'àmbit del PMU a equipament, situant els 624 m² d'Espais lliures sobre la coberta de l'àrea d'equipaments aprofitant el desnivell de la parcel·la.

Conveni de cessió carrer de Can Mandri

Per altra banda, les diferents comunitats de propietaris de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança han ofert part dels espais no edificables de l'illa perllongació del carrer de Can Mandri perquè passin a formar part de la xarxa de vials municipals i l'Ajuntament es faci càrrec del seu manteniment.

En aquest espai es pot disposar d'una zona verda de 624 m² que l'Ajuntament del Masnou té intenció de substituir per la que s'ha de reservar en l'àmbit del PMU-1 permetent una millor gestió de l'ordenació orientativa del sector.

1.2 ÀMBITS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present Modificació puntual del PGO serà d'aplicació a un àmbit físicament discontinu. Per una banda afecta a part dels sòls no edificables de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança, de superfície total 1.402,00 m². D'altra banda, la modificació afecta la totalitat de la parcel·la delimitada com a PMU-1, situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança, de superfície 1.906,50 m².

La modificació afecta un total de 3.308,50 m².

La proposta suposa qualificar 624 m² de Zona de volumetria definida de protecció oficial, clau 11hp, amb un sostre de 2.116 m² i destinar a equipaments públic, clau 5a, la resta de la parcel·la situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança. D'altra banda, dins de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança, es proposa modificar la qualificació urbanística de 624,29 m², que passarien a qualificar-se com a espais lliures, clau 4 i de 777,71 m², que passarien a la xarxa viària secundària, clau 1c.

Per tant, la modificació suposa un canvi de la qualificació urbanística en un total de 1.402,00 m². La resta de superfície afectada, no es veu alterada més enllà d'establir l'ordenació del PMU-1 "carrer Almeria" amb les mateixes condicions de desenvolupament del planejament vigent sense necessitat de redactar l'instrument de planejament derivat, passant a sòl urbà consolidat.

1.3 INICIATIVA I TITULARITAT

La modificació afecta terrenys que seran, en la seva totalitat, propietat de l'Ajuntament del Masnou. En el subàmbit del carrer de Can Mandri per la cessió de les diferents comunitats de propietaris i en el subàmbit del carrer d'Almeria per tractar-se d'una parcel·la d'equipament públic.

En tractar-se d'una modificació del Pla General d'Ordenació, correspon a l'Ajuntament del Masnou prendre la iniciativa en la seva formulació, redacció i posterior tramitació.

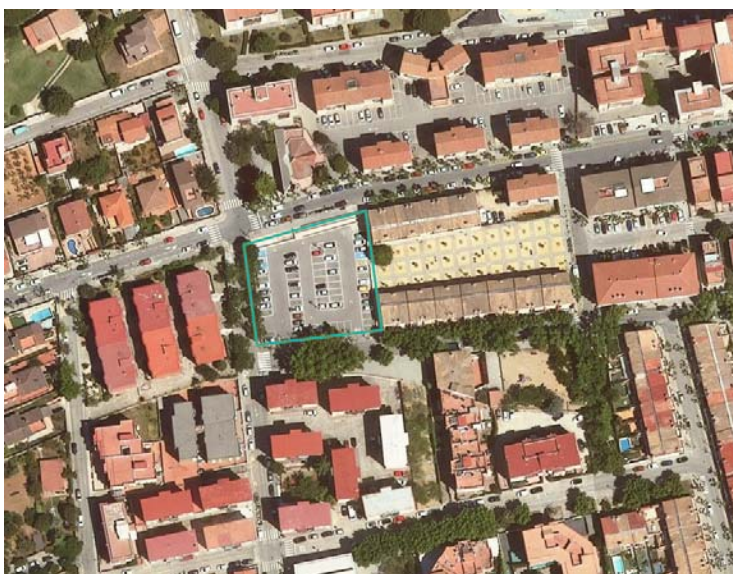
1.4 ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIA I USOS

Els terrenys afectats per la present modificació en l'àmbit de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança es troben parcialment urbanitzats i lliures d'edificació.



Estat actual àmbit c/ Can Mandri

Pel que fa a l'àmbit del carrer d'Almeria, es tracta de sòls urbanitzats, destinats actualment a aparcament en superfície. Aquest solar presenta rasants a diferents nivells, producte de la topografia dels carrers adjacents, de manera que entre el carrer d'Almeria i el carrer del Berguedà la diferència de cota és de 5 m. aproximadament.



Estat actual àmbit c/ Almeria

1.5 PLANEJAMENT VIGENT

Àmbit C/ Can Mandri

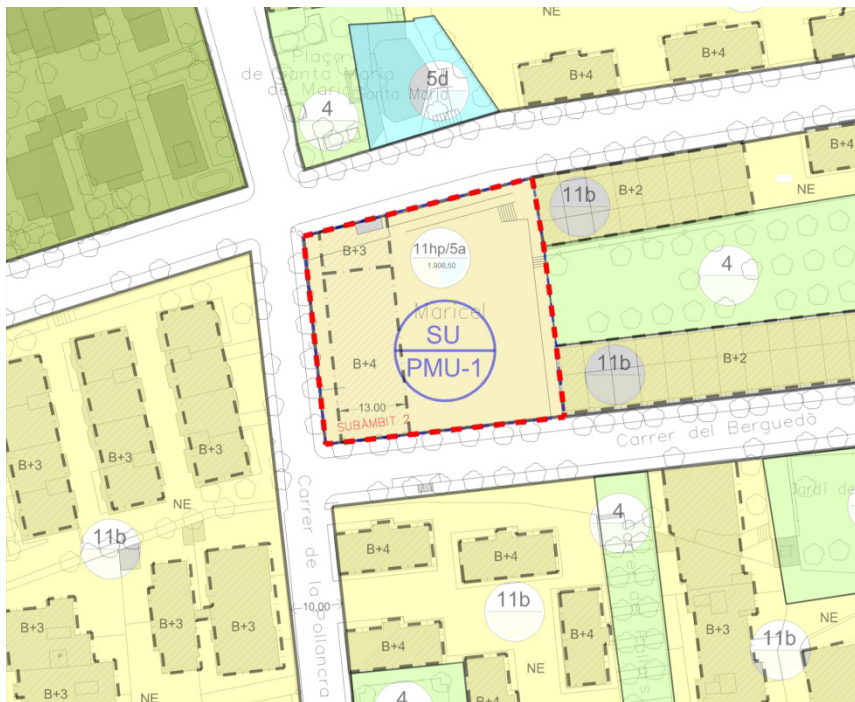
Es tracta d'una part de l'espai no edificable de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança qualificat de zona de volumetria definida de conjunt consolidat, clau 11b en sòl urbà consolidat.



- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
- 1 Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
 - 2 Sistema hidrològic i litoral
 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrològic
 - 3 Sistema de serveis tècnics
 - 4 Sistema d'espais lliures
 - 4 Espai lliure públic
 - 5 Sistema d'equipaments
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 10 Zona de casc antic
 - 11 Zona de volumetria definida
 - 11a Procedent Pla Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P.Parcial P. Especial o E. de detall
 - 11hp Destinat a habitatge protegit
 - 13 Zona de ciutat jardí
 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar

Àmbit C/ Almeria

La parcel·la s'ha de desenvolupar a través del PMU-1 "carrer Almeria" i compta amb la qualificació de sistema d'espais lliures, clau 4, sistema d'equipament públic sense ús definit, clau 5a, i zona de volumetria definida per habitatge de protecció oficial, clau 11 hp, en sòl urbà no consolidat.



- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
- 1 Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
 - 2 Sistema hidrològic i litoral
 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrològic
 - 3 Sistema de serveis tècnics
 - 4 Sistema d'espais lliures
 - 4 Espai lliure públic
 - 5 Sistema d'equipaments
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 10 Zona de casc antic
 - 11 Zona de volumetria definida
 - 11a Procedent Pla Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P.Parcial P. Especial o E. de detall
 - 11hp Destinat a habitatge protegit
 - 13 Zona de ciutat jardí
 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar

1.6 JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Atenent a les consideracions descrites anteriorment, la conveniència i oportunitat de la Modificació del PGO es justifica, de forma preferent, per diferents raons d'utilitat pública i interès general.

La modificació proposada té el següent objectiu principal:

- Establir l'ordenació detallada a la parcel·la situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança per situar el sostre per habitatge de protecció oficial previst a l'àmbit del PMU-1 "carrer Almeria".
- Modificar la qualificació de part dels sòls no edificables de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança d'acord amb el conveni de cessió subscrit amb les diferents comunitats de propietaris de l'illa.
- Situar la cessió per a espais lliures prevista en el PMU-1 "carrer Almeria" en part de l'àmbit de cessió de les diferents Comunitats de propietaris de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança.

Com a resultat de la present MpPGO, l'Ajuntament del Masnou disposarà d'una parcel·la amb la qualificació 11hp on podrà materialitzar els 2.116 m²st, destinant 1.282,50 m² a sistema equipaments sense ús definit, clau 5a. En cap cas la proposta de modificació suposa un increment de sostre.

Pel que fa al sòl destinat a sistemes, aquesta modificació representa una resituació del sòl qualificat com a espais lliures de 624,29 m², corresponents a l'àmbit del carrer d'Almeria situats al carrer de Can Mandri, on es proposa un canvi de qualificació urbanística (de 11b a 4), i un increment del sòl qualificat de xarxa viària de 777,71 m², també a l'àmbit del carrer de Can Mandri on es proposa un canvi de qualificació urbanística (de 11b a 1c).

El trasllat de la reserva d'espais lliures del PMU-1 "Carrer Almeria" al subàmbit del carrer de Can Mandri, evita la duplicitat de qualificació de sistemes, mantenint-se les reserves d'espais lliures en un espai de major qualitat, passant d'ocupar l'espai de coberta d'un equipament a un sòl totalment lliure d'edificació i amb la possibilitat de que la urbanització s'efectuï d'acord amb el caràcter d'un espai lliure.

Per tot allò exposat, està degudament justificada la concurrència d'interessos públics en el contingut de la present MpPGO.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

Es redacta la present modificació del PGO amb el següent objectiu:

- Establir l'ordenació detallada a la parcel·la situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança per situar el sostre per habitatge de protecció oficial previst a l'àmbit del PMU-1 "carrer Almeria".
- Modificar la qualificació de part dels sòls no edificables de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança d'acord amb el conveni de cessió subscrit amb les diferents comunitats de propietaris de l'illa.
- Situar la cessió per a espais lliures prevista en el PMU-1 "carrer Almeria" en part de l'àmbit de cessió de les diferents comunitats de propietaris de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança.

2.2 LEGISLACIÓ URBANÍSTICA APLICABLE

La present modificació se subjecta a les determinacions del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya i la resta de legislació vigent d'aplicació.

La modificació puntual del PGO que es proposa no correspon a cap dels supòsits de valoració negativa establerts a l'article 97 del DL 1/2010.

Les solucions adoptades han de donar compliment als requeriments de l'article 98 del DL 1/2010, atès que la modificació proposada suposa una modificació dels sistemes urbanístics.

2.3 CESSIONS DE SÒL I APROFITAMENT

Atesa la naturalesa dels terrenys i la destinació del nou sostre residencial com habitatge protegit, no s'escau la cessió de sòl amb aprofitament. Pel que fa als increments de sòl per a sistemes, aquestes es faran en part de l'àmbit de cessió de les diferents comunitats de propietaris de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança.

2.4 RESERVA DE SÒL PER HABITATGE PROTEGIT

En la present MpPGO es manté el sostre per a habitatge protegit.

2.5 PLANEJAMENT PROPOSAT

Àmbit C/ Can Mandri

Per donar compliment al conveni de cessió entre l'Ajuntament del Masnou i les diferents comunitats de propietaris de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança de part de l'àrea no edificable de l'illa per a destinar-los a vial i zona verda:

Es preveu la modificació de la qualificació urbanística de 777,71 m² qualificats actualment com a volumetria definida de conjunt consolidat (clau 11b) la qual està esgotada en la parcel·la, per tant, sense edificabilitat, que restarien qualificats com a xarxa viària secundària (clau 1c).

Alhora, es preveu la modificació de la qualificació urbanística de 624,29 m² qualificats actualment també com a volumetria definida de conjunt consolidat (clau 11b) la qual també està esgotada en la parcel·la, per tant, sense edificabilitat, que restarien qualificats com a sistema d'espais lliures (clau 4), que substituïrien els que s'han de reservar en l'àmbit del PMU-1 "carrer Almeria".

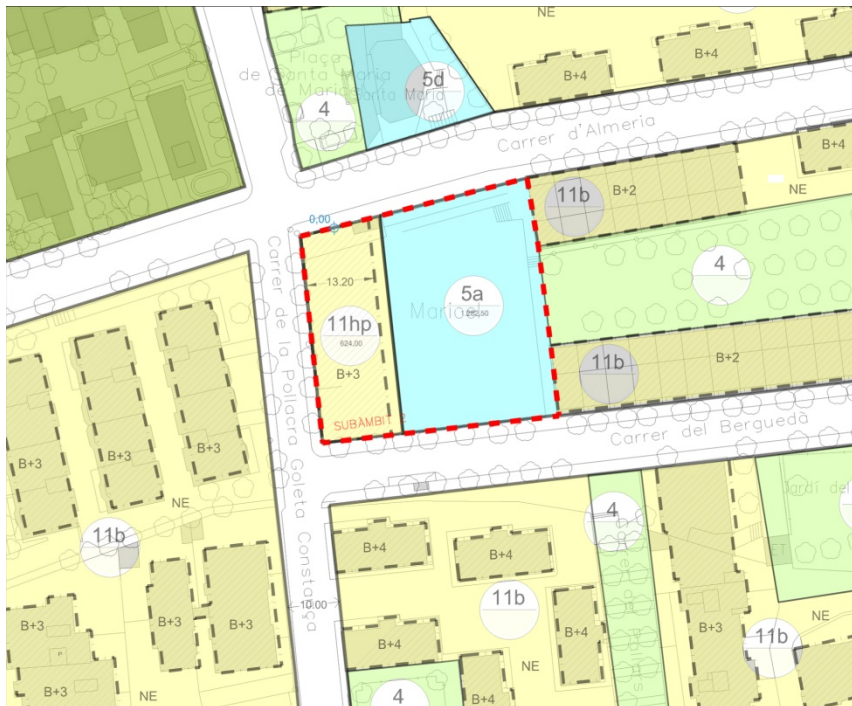


Ordenació proposada Àmbit C/ Can Mandri

Àmbit C/ Almeria

La proposta suposa qualificar 624 m² de Zona de volumetria definida de protecció oficial, clau 11hp i establir els paràmetres d'ordenació per a situar els 2.116 m² de sostre per a habitatges de protecció pública; i destinar a equipaments públics, clau 5a, la resta de la parcel·la situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança.

A l'establir l'ordenació detallada no és necessari redactar l'instrument de planejament derivat, passant a sòl urbà consolidat.



Ordenació proposada Àmbit C/ Almeria

2.5.1 Sistemes

Mitjançant el desenvolupament de la present MpPGO, l'Ajuntament del Masnou incorporarà 777,71 m² a la xarxa viària secundària i mantindrà els 624 m² de sòl destinat a sistema d'espais lliures previst a l'àmbit del carrer d'Almeria traslladant-lo a l'àmbit del carrer de Can Mandri.

Pel que fa a l'àmbit del carrer d'Almeria, la qualificació proposada (5a), juntament amb la configuració arquitectònica, garanteix la disponibilitat de la parcel·la com equipament públic.

Per tant en termes globals, com a resultat de l'aplicació efectiva de la modificació proposada, s'incrementen les reserves per a sistemes en relació a la situació inicial del planejament vigent, mantenint-se les reserves per a sistemes d'espais lliures i d'equipaments.

2.5.2 Zones

Pel que fa a la distribució zonal de l'aprofitament, la proposta preveu l'ordenació de l'edificació prevista com a volumetria definida de protecció oficial (clau 11hp), de la parcel·la proposada situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança.

L'ordenació proposada de l'edificació es dirigeix a l'assoliment dels següents objectius:

1. Garantir en tot moment una correcta integració en el front de carrer on s'insereix la nova edificació, atenent a la diferència de cota existent entre els carrers d'Almeria i del Berguedà.
2. Possibilitar la destinació de la resta de parcel·la com a equipament públic.
3. Facilitar la destinació de la planta soterrani a una cota adequada per garantir la seva destinació com a aparcament amb les màximes condicions de viabilitat econòmica de la promoció, de manera que la totalitat de la parcel·la pugui ser destinada a aquest ús i mantenir així la dotació de places existent.

2.5.3 Reserva d'habitatge de protecció oficial

La totalitat del sostre residencial de nova implantació, es destina a habitatge protegit. En qualsevol cas, es manté el sostre qualificat com a volumetria definida de protecció oficial (clau 11hp) en el nou emplaçament proposat.

2.5.4 Protecció del Patrimoni Arquitectònic

En aquests moments, l'Ajuntament del Masnou està en procés de tramitació del Pla Especial del Patrimoni (PECPA), aprovat inicialment en data 15 de setembre de 2016.

La present modificació no afecta cap dels elements pre-catalogats ni cap dels que s'han inclòs en el PECPA actualment en tramitació.

2.6 QUADRES DE DADES

El quadre següent expressa la quantificació del sòl i el sostre afectats en la present modificació puntual del PGO:

		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT MODIFICAT	
		Sòl (m ²)	Sostre (m ²)	Sòl (m ²)	Sostre (m ²)
ÀMBIT C/ MANDRI	ZONA HABITATGE CONJUNT CONSOLIDAT (11c)	1.402,00	-	-	-
	XARXA VIÀRIA SECUNDÀRIA (1c)	-	-	777,71	-
	ESPAIS LLIURES (4)	-	-	624,29	-
ÀMBIT C/ ALMERIA	ZONA HABITATGE PROTEGIT (11hp)	624,00	2.116,00	624,00	2.116,00
	EQUIPAMENT (5a)	1.282,50	-	1.282,50	-
	ESPAIS LLIURES (4)	624,00	-	0,00	-
TOTAL		3.932,50*	2.116,00	3.308,50	2.116,00

(*) S'inclouen els 624 m² d'Espais lliures situats a la coberta de l'equipament

En aquesta parcel·la es preveu un sostre màxim de 2.116,00 m²st.

2.7 JUSTIFICACIÓ DEL MANTENIMENT DE LA SUPERFÍCIE I DE LA FUNCIONALITAT DELS ESPAIS LLIURES O ZONES VERDES

La present justificació es redacta per a donar compliment al que disposa l'article 98.6 de la Llei d'urbanisme en el qual s'estableix que les propostes de modificació de les figures de planejament que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes generals o locals han de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

Un dels objectius de la present modificació del PGO és el trasllat de la superfície destinada a espais lliures prevista en el PMU-1 "Carrer d'Almeria" al subàmbit del carrer de Can Mandri, la superfície mínima de cessió per a espais lliures del PMU-1 està quantificada en 624 m² de superfície i la prevista en el subàmbit del carrer de Can Mandri és de 624,29 m².

Aquest trasllat de la reserva d'espais lliures del PMU-1 "Carrer Almeria" al subàmbit del carrer de Can Mandri, evita la duplictat de qualificació de sistemes, mantenint-se les reserves d'espais lliures en un espai de major qualitat, passant d'ocupar l'espai de coberta d'un equipament a un sòl totalment lliure d'edificació i amb la possibilitat de que la urbanització s'efectuï d'acord amb el caràcter d'un espai lliure.

2.8 FITES PROCEDIMENTALS

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació d'aquesta Modificació puntual són:

1. Aprovació inicial per part del Ple de l'Ajuntament
2. Obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes i sol·licitud d'informes a les administracions amb competències sectorials.
3. Aprovació provisional per part de l'Ajuntament en el termini màxim de dos mesos des del finament del període d'informació pública. Un cop aprovat provisionalment, s'ha de lliurar l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.
4. Aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
5. Un cop publicada al Diari Oficial corresponent, el document de planejament serà plenament executiu.

3. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d' agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós, en l'article 59, apartat 3, determina que la memòria descriptiva i justificativa dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DL 1/2010) ha d'integrar una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub-apartat 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 del propi DL 1/2010".

A continuació es relacionen les principals actuacions previstes en el marc de la participació ciutadana de la present MpPGO:

3.1 ACTUACIONS PRÈVIES AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA

Ateses les característiques de la modificació proposada, no es preveuen actuacions específiques en el termini previ al període d'informació pública.

Serà convenient la realització de reunions informatives per a donar a conèixer l'abast de les determinacions dels objectius de la modificació proposada i aportar-les, si escau, al document que es porti a aprovació inicial.

3.2 ACTUACIONS EN RELACIÓ AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA

Ateses les característiques de la modificació proposada, no es proposen actuacions específiques en el termini d'informació pública, més enllà de les previstes per la legislació vigent.

No obstant, serà convenient la realització de reunions informatives per a donar a conèixer l'abast de les determinacions dels objectius de la modificació aprovada inicialment per afavorir la seva comprensió.

3.3 ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA FASE POSTERIOR AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA

Ateses les característiques de la modificació proposada, no es proposen actuacions específiques en la fase posterior al període d'informació pública, més enllà de les previstes per la legislació vigent.

3.4 ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA FASE POSTERIOR A L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MpPGO DEL MASNOU

Ateses les característiques de la modificació proposada i amb la voluntat de fomentar la cultura de debat i participació ciutadana a la nostra Vila i que puguem definir el model de ciutat que desitgem i per tal d'integrar els aspectes mediambientals, socials, econòmics i urbans, amb la meta de redactar un Avantprojecte d'Urbanització, en base a la realitat de la nostra Vila, es preveuen les següents actuacions específiques:

Per tal de visibilitzar la proposta, recollir idees i possibles usos:

1. Campanya de difusió informativa de les propostes d'avantprojecte d'urbanització i el procés de participació mitjançant un punt d'interacció itinerant (PIMM) de forma itinerant durant un mes.
2. Campanya de difusió del procés participatiu al Masnou Viu, de les accions a emprendre amb llocs i dates.
3. Instal·lació i difusió a diferents punts del barri, 18 cartells dissenyats amb temes claus de la futura reforma i convidant a l'activitat de dinamització.
4. A la parcel·la situada en els carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança, un cop finalitzat el termini de la difusió itinerant del PIMM, en un ambient festiu es realitzarà un circuit de taules i panells amb 4 temes: Accessibilitat, Mobilitat, Mobiliari i Usos actuals i futurs. En aquests espais, es convida al veïnatge a opinar sobre aquests temes i plantejar les seves necessitats i propostes.

5. Convocatòria del Consell dels Infants i altres òrgans de participació sectorial per explicar el projecte i recollir suggeriments.

El resultat de les actuacions i la campanya serà exposat al Consell de la Vila pel seu coneixement i posteriorment a la Comissió de Territori per la seva avaluació i debatre quines propostes s'incorporen a la proposta.

Per informar i avaluar el grau d'acceptació del projecte presentat es proposa:

1. S'ha d'establir un espai informatiu fixe a la parcel·la situada en els carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança, on s'oferirà informació personalitzada als veïns i veïnes interessats. S'aprofitarà per a fer entrevistes estructurades per recollir la visió i les propostes dels veïns i veïnes una vegada informats.
2. Es faran visites a comerços i entitats als voltants de l'àmbit d'intervenció. També s'aprofitarà per realitzar entrevistes estructurades a comerços i a les entitats dels voltants de l'àmbit afectat.
3. Es realitzarà una activitat informativa i de recollida de propostes sobre l'espai públic
4. S'analitzarà com afecta la reducció dels aparcaments de vehicles i la manca d'alternatives assequibles i es valoraran les mesures per reduir l'impacte d'aquestes reformes sobre el comerç, així com valorar que pugui canviar o que puguin aparèixer activitats que fomentin la gentrificació.

El resultat de les actuacions i la campanya serà exposat al Consell de la Vila pel seu coneixement i posteriorment a la Comissió de Territori per la seva avaluació i debatre quines propostes s'incorporen a la proposta.

Per tal de donar a conèixer els resultats de les diferents fases del procés participatiu es proposa:

1. Crear un apartat específic a la Web Municipal on s'exposarà el procés participatiu, el resultat de la participació i els acords adoptats.
2. S'editarà un especial del Masnou Viu on s'exposarà el procés participatiu, el resultat de la participació i els acords adoptats
3. Elaboració d'un document de Diagnosi del procés de participació ciutadana
4. Convocatòria del Consell de la Vila, Consell dels Infants i altres òrgans de participació sectorial per traslladar els resultats del projecte.

4. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La present Modificació puntual del PGO del Masnou es redacta de forma expressa per donar compliment a l'article 3 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós del a llei d'urbanisme de Catalunya.

Els objectius de la MpPGO pretenen garantir la materialització del sostre d'habitatge de protecció pública que el propi pla preveu a l'àmbit del carrer d'Almeria. En aquest àmbit, com ha quedat justificat en la present memoria, el planejament vigent preveu un total de 2.116 m² d'habitatge protegit que no tenen un emplaçament determinat i que ha de ser objecte d'ubicació en altres actuacions urbanístiques segons la pròpia normativa del PGO.

La motivació de la MpPGO parteix també de la necessitat de disposar d'una parcel·la que, en un emplaçament adequat, tingui un sostre potencial que permeti disposar d'una promoció residencial coherent i mínimament viable.

L'emplaçament proposat per a la situació de l'habitatge de protecció pública permet configurar una promoció residencial adequada i viable, mantenint la reserva d'equipament prevista a la parcel·la situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança, ja que es preveu fer compatible la qualificació urbanística zonal per habitatges de protecció oficial amb la qualificació com a sistema d'equipament públic. I l'increment de sòl per a sistemes d'espais lliures es situarà en l'àmbit del carrer de Can Mandri, evitant la doble qualificació de sistema d'equipaments i d'espais lliures. En termes globals, el resultat de l'aplicació efectiva de la modificació proposada, manté les reserves per a equipaments i espais lliures en relació a la situació inicial del planejament vigent.

Un dels objectius principals de l'ordenació de l'àmbit de l'actuació és afavorir la rehabilitació i la renovació urbana i el compliment dels objectius que la memòria social estableix en matèria d'habitatge protegit, amb la mínima utilització de sòl, tot mantenint la reserva de sistemes de domini públic necessaris per l'assoliment dels objectius proposats.

En definitiva, amb la present MpPGO es dona ple compliment als objectius de desenvolupament urbanístic sostenible que estableix l'article 3 del DL 1/2010.

5. GESTIÓ I PLA D'ETAPES

Com a resultat de la present MpPGO, la gestió del pla queda sotmesa a les determinacions que s'estableixen per a les autoritzacions de les actuacions urbanístiques en sòl urbà consolidat, de forma directa.

6. MEMÒRIA SOCIAL

El Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós, en l'article 59, apartat 1, determina que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DL 1/2010) s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub-apartat h), "la memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats que determina la Llei d'urbanisme de Catalunya".

La present memòria social s'ha redactat d'acord amb els criteris que determina l'article 69.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, donada la naturalesa de la present MpPGO, aquesta resulta innòcua en relació als efectes a considerar d'acord amb el previst a l'article 69.5 del Decret 305/2006.

6.1 MARC NORMATIU

D'acord amb l'article 57.3 del DL 1/2010, els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Atès que tot el sostre residencial de nova implantació, es destina a habitatge protegit, es dona ple compliment a les determinacions del DL 1/2010.

En qualsevol cas, es manté el sostre qualificat com a volumetria definida de protecció oficial (clau 11hp) en el nou emplaçament proposat.

6.2 EL PLA LOCAL D'HABITATGE (2009-2015)

En data 23 de setembre de 2010, el Ple de l'Ajuntament del Masnou va aprovar el Pla Local d'Habitatge del municipi (PLH). No obstant la data d'aprovació del document, el període temporal d'estudi del PLH abasta el termini 2009-2015, per establir els objectius i fites en el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials.

D'acord amb el que estableix l'article 69.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el PLH substitueix i/o complementa la memòria social del TRPGO del Masnou, pel que fa a les previsions en quant a polítiques d'habitatge destinat a polítiques socials.

El PLH del Masnou es redactà d'acord amb la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i defineix el programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació, termini que es troba ja esgotat. No obstant, els seus objectius continuen vigents, ja que els llistats d'habitatge protegit en relació al nombre total d'habitatges no s'han assolit. Per tant, a manca d'una revisió i/o actualització, cal considerar el PLH aprovat l'any 2010, com el document de referència en quant als objectius i propostes d'actuació en polítiques municipals d'habitatge social.

La memòria social, que forma part de la documentació de la present MpPGO, s'incorpora al PLH. Les previsions del nou sostre d'habitatge protegit dins l'àmbit de la modificació, suposa una millora en relació a les reserves d'aquell document.

El PLH planteja un dèficit d'habitatge protegit per arribar al mínim del 15% dels habitatges principals existents en l'any de l'inici del Pla i un dèficit global al final del període del Pla, tenint en compte les promocions d'habitatge protecció oficial previstes.

En aquests moments és possible comparar les previsions del PLH per al finiment del seu termini (any 2015) i la situació actual.

En primer lloc cal esmentar que les previsions de creixement de població, tot i ser positives, són inferiors a les projectades pel PLH.

Població	el Masnou	Maresme	Catalunya
Densitat de població. 2016			
Superfície (km2)	3,4	398,5	32.108,0
Densitat (hab./km2)	6.819,8	1.107,8	234,3
Població. Per sexe. 2016			
Homes	11.131	218.291	3.697.368
Dones	11.988	223.214	3.825.228
Total	23.119	441.505	7.522.596

La població total del Masnou l'any 2016 s'estableix en 23.119, inferior a les 24.490 previstes pel PLH per l'any 2015. Així mateix el parc d'habitatge principal també és inferior a les previsions i, conseqüentment, ho són les necessitats d'habitatge social per arribar als mínims establerts per la Llei 18/2007.

Població	PLH 2015	2016
	24.490	23.119
Parc d'habitatge principal	9.459	9.172
15% d'habitatge principal (a)	1.419	1.376
Parc de lloguer anterior a 1985 (b)	584	584
Parc de titularitat pública (c)		3
Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2015 de venda (d) ¹	340	146
Habitatges amb protecció oficial acabats 1992-2015 de lloguer (e) ²		146
Parc social existent: (f=b+c+d+e)	924	879
Escenari de Parc de titularitat pública (a-(c+d+e))	1.079	1.081
Escenari de Parc social que falta (a-f)	495	497

(1) Es tenen en compte les promocions Illa Centre i Caserna-Mèxic

(2) Es té en compte la promoció de l'Av. Joan XXIII

Com es pot comprovar, considerant les promocions d'habitatge protegit i dotacional més imminents (Joan XXIII, Caserna i Illa Centre), les necessitats d'habitatge social per arribar als límits establerts, són molt semblants a les previsions fetes pel PLH, amb un dèficit d'habitatge pràcticament equivalent. Per tant, es pot dir que durant el termini 2009-2015, es compleixen les previsions del PLH, sempre i quan aquestes promocions d'habitatge amb protecció oficial i dotacional s'executin a curt termini.

El Pla Local d'Habitatge, assumia aquest dèficit d'acord amb les necessitats globals del municipi durant el seu període de vigència, i tenint en compte el creixement de població, molt moderat del Masnou en relació a la resta de la Comarca.

En qualsevol cas, les modificacions de planejament amb ús residencial no considerades en el PLH, hauran de preveure la reserva del 30% del sostre per habitatges amb protecció oficial, de manera que suposen una contribució que millora la reserva del parc d'habitatge social i ajuden a pal·liar, en part, el dèficit existent.

6.3 EL PLA LOCAL D'HABITATGE (2020-2025)

En data 2 de febrer de 2021, el Ple de l'Ajuntament del Masnou ha aprovat un nou Pla Local d'Habitatge del municipi (PLH). El període temporal d'estudi del PLH abasta el termini 2020-2025, per a establir els objectius i fites en el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials.

El nou PLH del Masnou s'ha redactat d'acord amb la Llei 17/2019 de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge i defineix el programa d'actuació municipal en matèria d'habitatge en els sis anys següents a la seva aprovació.

6.4 EL PAU CASERNA-MÈXIC

D'acord amb els objectius establerts en matèria d'habitatge social, l'Ajuntament del Masnou va adquirir l'edifici i entorn de l'antiga Caserna de la Guàrdia Civil del municipi, situada a prop del centre urbà, per destinar els terrenys al desenvolupament d'una promoció d'habitatge protegit.

D'altra banda, en el marc del desenvolupament urbanístic del Pla parcial-9 "Can Barrera", l'Ajuntament va obtenir una finca amb la qualificació de volumetria definida (clau 11c) en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar en data 14 de maig de 2009, la Modificació puntual del PGO del Masnou als àmbits del carrer Mèxic i Caserna, amb l'objectiu de disposar de sòl amb la qualificació d'11hp, volumetria definida per habitatge de protecció oficial i, a la vegada, reordenar els sòls d'equipament públic en l'entorn del carrer Mèxic.

Com a conseqüència d'aquesta modificació puntual del PGO, es va delimitar un nou Polígon d'Actuació Urbanística, PAU Caserna-Mèxic, físicament discontinu, propietat de l'Ajuntament del Masnou. Aquest nou polígon està format per la parcel·la que fou obtinguda com a cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector 9 "Can Barrera", i per una altra banda, pels terrenys adquirits corresponents a l'antiga Caserna de la Guàrdia Civil.

El nou PAU suposa un total de 4.400 m² de sostre d'habitatge protegit a desenvolupar directament per l'Ajuntament del Masnou i que formen part de les previsions del PLH 2009-2015.

El quadre següent mostra l'actualització de les previsions en quant al planejament derivat o polígons d'actuació urbanística que impliquen nous habitatges construïts o pendents de construir (amb planejament i gestió aprovades) en el període de vigència del PLH 2009-2015:

TIPUS	NOM	Sostre Habitatge	Estat Tramitació	HAB Totals	HPO+HC
MPGO	PAU-Illa Centre	19.714,00	Aprovació definitiva	237	84
MPGO	Joan XXIII	2.855,52	Aprovació definitiva	36	36
MPGO	Fra Júniper/ Josep Tarradellas	1.334,01	Executat	20	20
MPGO	PAU-Caserna/Mèxic	4.400,00	Aprovació definitiva	62	62
PERI	PERI 4 - Mercat Vell	406,00	Executat	3	0
PERI	PERI-2-El Masnou Tèxtil	944	Executat	9	0
PE	PE 1 - Pompeu Fabra	3.020,71	Executat	16	0
UA	U.A. 3 - Can Vives	10.834	Executat	36	0
PP	P.P.1 - Can Jordana	17.989,00	Executat	122	18
PP	P.P.9 - Can Barrera	22.971,00	Executat	156	0
PP	P.P.10 - Llevant	37.988,00	Executat	309	72
				1.006	292

El següent quadre mostra les previsions de creixement residencial, d'acord amb la resta de sectors subjectes a planejament derivat o polígons d'actuació urbanística pendent de desenvolupament:

TIPUS	NOM	Sostre Habitatge	Estat Tramitació	HAB Totals	HPO+HC (1)
PE	PE-4 Can Barnades	5.731,00	No iniciat	57	24
PE	PE-4 -Joan Roig	501	No iniciat	5	1
PERI	PERI-1-Estampadora	12.629,00	No iniciat	116	40
PERI	PERI-3-Estació del Masnou	7.684,00	No iniciat	81	25
PERI	PERI 4 - Mercat Vell	4.112,00	No iniciat	39	12
PAU	PAU-2 (UA-2)	2.669,00	No iniciat	10	1
UA	U.A-4 - C/Santander	3.128,00	No iniciat	9	0
UA	U.A-16 - Can Orfila	558,30	No iniciat t	2	0
				319	103

(1) Dades estimades

No s'han considerat les unitats d'actuació no contemplades en el PLH 2009-2015

6.5 CONCLUSIONS

En termes generals, el desenvolupament urbanístic dels darrers anys ha anat ajustant-se a les previsions del PLH 2009-2015 en matèria de reserva d'habitatge social, tenint en compte especialment les properes promocions que s'han d'executar a l'àmbit de la Caserna, Joan XXIII i l'Illa Centre, on es preveu la construcció d'un total de 166 habitatges protegits.

D'altra banda, el desenvolupament dels àmbits de planejament d'ús residencial que resten pendents d'execució, especialment a la zona d'estampadora (PERI-1, PERI-2 i PE-2) i a la zona del Camping Masnou (PE-4) hauran de millorar significativament aquesta reserva, ja que en aplicació de les disposicions transitòries de la legislació urbanística vigent, hauran de qualificar el sòl perquè, com a mínim, el 30% del sostre residencial sigui de protecció oficial.

En qualsevol cas, les modificacions de planejament no previstes al TRPGO, suposaran una millora afegida a les previsions de reserva d'habitatge social i contribuiran a l'assoliment dels mínims establerts per la Llei 18/2007.

La localització de l'habitatge protegit en l'àmbit Caserna del PAU Caserna/Mèxic, permet la seva agrupació en una promoció de titularitat municipal, amb el sòl ja qualificat com a 11hp, i que per les característiques de la seva ordenació, permeten una bona integració del nou sostre residencial protegit a implantar.

Pel que fa al sostre previst en l'àmbit Mèxic del mateix PAU Caserna/Mèxic i incrementat fins als 2.116 m² de sostre, la seva ubicació en l'emplaçament proposat del carrer d'Almeria, n'assegura la seva materialització, la qual estava pendent de definició segons el planejament vigent. Per tant, la present MpPGO garanteix el desenvolupament de les previsions de nou sostre protegit establertes en el PLH.

7. INFORME AMBIENTAL

El Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós, en l'article 59, apartat 1, determina que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DL 1/2010) s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub-apartat f), "la documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental".

Segons l'article 7 de la Llei 6/2009 d'Avaluació ambiental de Plans i Programes, la present modificació no està subjecta a avaluació ambiental, ja que el document no suposa una modificació substancial de les estratègies, directrius i propostes del planejament general.

Tot i així, el present document incorpora l'informe mediambiental, que s'ha redactat d'acord amb allò que estableix l'article 59.1.f) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme i segons els requeriments que l'article 70 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'urbanisme, estableix pels informes de sostenibilitat ambiental.

El present informe ambiental pretén analitzar els aspectes ambientals que puguin ser rellevants i que cal tenir en compte en la definició de l'ordenació de detall pròpia del planejament general que es modifica. Per tant, aquest informe conté:

1. La identificació dels requeriments ambientals significatius de la modificació
2. La Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa d'ordenació proposada.
3. La descripció ambiental del pla d'acord amb l'alternativa d'ordenació adoptada
4. La identificació i avaluació dels probables efectes significatius de l'ordenació proposada sobre el medi ambient.
5. Avaluació global del pla i justificació del compliment dels objectius ambientals establerts.

7.1 REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS EN L'AMBIT DE LA PRESENT M_pPGO

7.1.1 Aspectes i elements ambientalment rellevants

En relació als sòls on es proposa un canvi en l'ordenació del planejament vigent, la present Modificació puntual del PGO afecta un àmbit físicament discontinu del municipi del Masnou, de superfície total 3.308,50 m², segons la cartografia disponible.

Per una banda afecta la parcel·la amb qualificació urbanística de 11b, dins de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança, en una superfície de 1.402,00 m², i per l'altra, l'àmbit del PMU-1 "carrer Almeria", situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança, de superfície 1.906,50 m².

Els límits de cadascun dels àmbits són:

Àmbit C/ Can Mandri

- Al nord, amb la resta de finca i amb una parcel·la d'equipaments.
- Al sud, amb la resta de finca.
- A l'est, amb el carrer de la Pollacra Goleta Constança.
- A l'oest, amb el carrer de Montserrat Roig.

Àmbit C/ Almeria

- Al nord, amb el carrer Almeria.
- Al sud, amb el carrer Berguedà.
- A l'est, amb la resta de finca.
- A l'oest, amb el carrer de la Goleta Pollacra Constança.

Medi físic

Àmbit C/ Can Mandri

Es troba completament urbanitzat i edificat. Correspon als espais no edificables d'una illa qualificada de zona de volumetria definida de conjunt consolidat (Clau 11b).

L'entorn de l'àmbit objecte de l'actuació està format majoritàriament per un teixit residencial amb un alt grau de consolidació de l'edificació. També s'hi situa el casal d'avis de can Mandri, que ocupa una antiga masia.

Morfològicament, es tracta de terrenys amb pendent cap a mar el que fa que els carrers paral·lels a mar siguin molt planers mentre que el pendent sigui més pronunciat en els carrers disposats en el sentit mar-muntanya.

Àmbit C/ Almeria

Es troba completament urbanitzat. Correspon a la parcel·la on recentment es va habilitar un aparcament públic en superfície.

Hi destaca el gran desnivell existent entre els carrers superior i inferior que delimiten el solar, amb una diferència de cota que supera els 5,00 m.

Pel que fa a la climatologia, es la típica de la façana marítima, amb hiverns amb temperatures suaus, on rarament glaça, i estius també moderats, amb alts nivells d'humitat. La precipitació està al voltant dels 650 mm, amb dos màxims significatius a la tardor i prim avera, amb precipitacions que poden superar els 100 mm/dia, de caràcter torrencial. Els vents dominants són de llevant.

Medi natural

Els àmbits objecte de l'actuació es troben en un entorn completament urbanitzat i consolidat per l'edificació.

El verd urbà de l'entorn es localitza, principalment, en els espais no edificables de les parcel·les. A nivell d'espai públic la superfície efectiva és suficient; es concentra en alguna plaça i en carrers que per l'amplada permeten la presència d'arbat en voreres.

En quant a la fauna, l'espai no presenta cap interès especial, tenint en compte que ens trobem en un àmbit urbà completament consolidat.

Pel que fa al paisatge, aquest s'ha d'estudiar des de la seva perspectiva urbana. En aquest sentit, l'àmbit del carrer d'Almeria presenta un espai urbà molt característic dels polígons d'habitatge, condicionat per una topografia certament accidentada que genera una estructura de plataformes organitzades en terrasses. El conjunt dona com resultat un forma de creixement en forma polígon, típica dels creixements accelerats de les dècades de 1950 a 1970.

Medi cultural

No s'han identificat vectors culturals que incideixin en la modificació proposada.

Medi socioeconòmic

Els principals indicadors socioeconòmics del Masnou es resumeixen en les taules següents:

el Masnou **Maresme**

Població (2016)	23.119
Superfície (km2)	3,4
Altitud (m)	27
Longitud (°)	2,317928
Latitud (°)	41,480944

+ afegir indicadors d'aquest municipi a la vostra pàgina web



Macromagnituds i impostos	el Masnou	Maresme	Catalunya
Producte interior brut (base 2010). 2014			
PIB (milions d'euros)	460,0	8.306,8	206.776,3
PIB per habitant (milers d'euros)	20,4	19,2	27,8
PIB per habitant (índex Catalunya=100)	73,4	69,0	100,0
Valor afegit brut (base 2010). Per sectors. Milions d'euros. 2014			
Agricultura	1,3	84,0	1.947,7
Indústria	137,8	1.313,7	37.533,7
Construcció	20,1	431,4	8.882,4
Serveis	264,9	5.829,3	142.273,3
Total	424,1	7.658,4	190.637,2

L'evolució de la població del Masnou és un reflex de les poblacions del Maresme, per sota de Mataró, properes a Barcelona. Des de l'any 1998 segueix un creixement suau però continuat. Aquest creixement es deu bàsicament a un saldo migratori positiu, en especial pel desplaçament de població de Barcelona i la seva àrea metropolitana i, en menor mesura, pel creixement natural.

L'activitat segueix la tendència de la mitjana de Catalunya, amb un progressiu abandó de les activitats tradicionals, i un increment de les activitats de serveis. Podríem dir que El Masnou, com, en general, el Baix Maresme, és una àrea urbana especialitzada en la residència (habitatge) i els serveis.

Riscos

No s'observen riscos específics en la zona d'estudi.

Pel que fa al risc d'inundació, no es contempla, ja que malgrat està en un àmbit de pluges torrencials, el sanejament es troba totalment canalitzat i conduït fins a la llera pública.

Pel que fa al risc geològic, malgrat que d'acord amb el mapa de susceptibilitat geològica elaborat pel RiskCat, la franja costanera de Barcelona presenta una certa susceptibilitat geològica, l'àmbit objecte de l'actuació es troba en una zona que no és susceptible de desenvolupar moviments de vessant i, per tant, es pot considerar que la zona no es preveu el desenvolupament de fenòmens naturals que puguin representar un risc geològic.

En tractar-se d'un àmbit de sòl urbà consolidat d'ús majoritàriament residencial, tampoc s'escau considerar vectors amb incidència en un risc d'incendi i/o emissions.

7.1.2 Objectius i criteris ambientals específics

Els objectius ambientals a assolir en l'ordenació i desenvolupament de la present MpPGO són el següents, per ordre jeràrquic d'importància:

1. Garantir una ordenació urbanística eficient de l'edificació prevista al carrer d'Almeria, quant a funcionalitat, consum de recursos i adaptada a les característiques ambientals de l'emplaçament i el seu entorn.
2. Establir unes condicions d'ordenació de l'edificació de manera que es potenciï la dinamització de l'espai d'equipament adjacent.
3. Adoptar un model d'ordenació urbanística eficient des del punt de vista energètic.

7.2 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL DE L'ELECCIÓ DE L'ALTERNATIVA D'ORDENACIÓ PROPOSADA

7.2.1 Descripció de les alternatives considerades

En funció dels condicionants ambientals descrits i dels criteris i objectius ambientals específics que se'n deriven, s'estableixen quatre alternatives, per tal de donar resposta a aquests objectius i facilitar-ne el seu assoliment. Aquestes alternatives es descriuen a continuació:

Alternativa 0

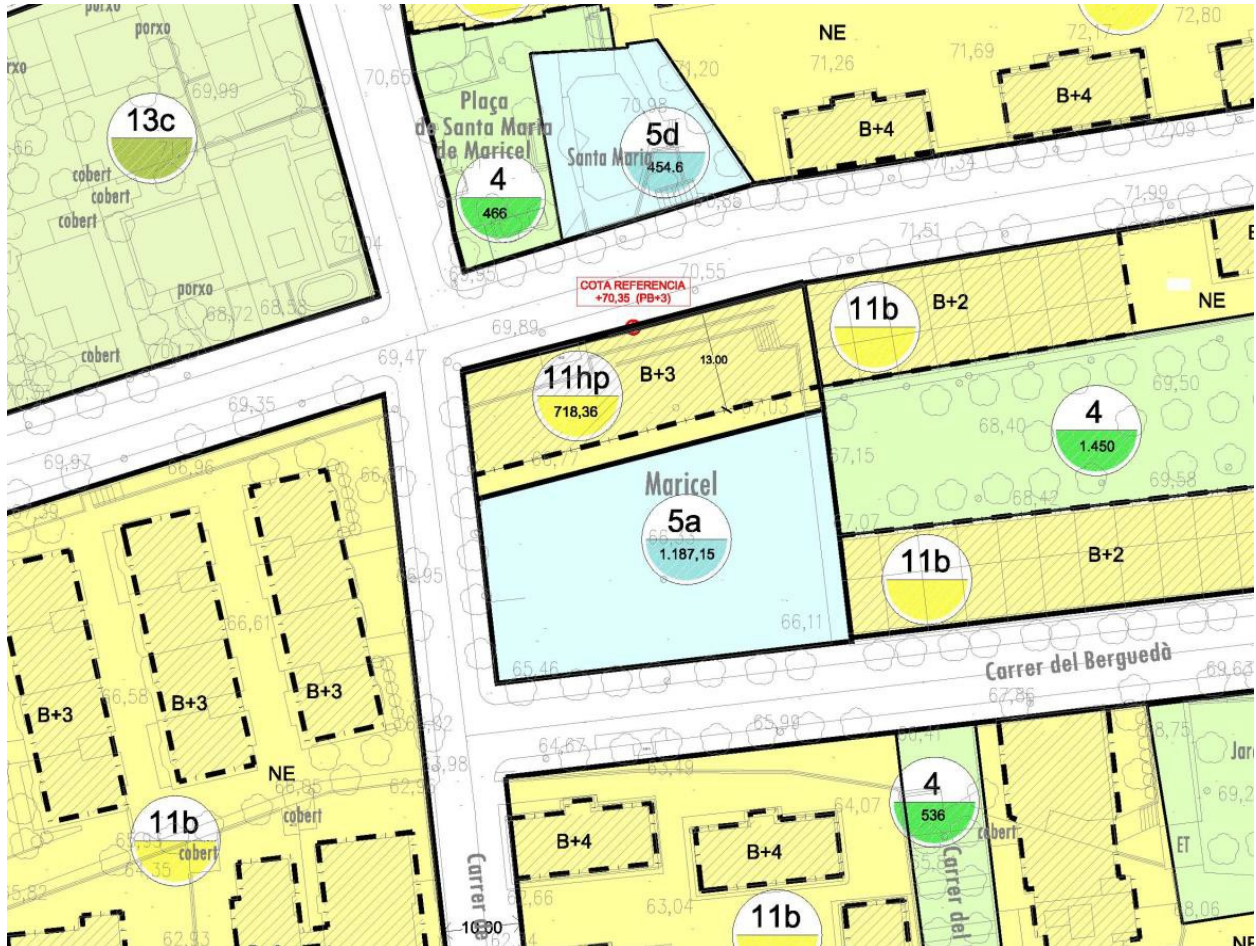
Aquesta alternativa suposa l'absència de modificació del pla, és a dir el manteniment de les condicions actuals sense l'aplicació de la proposta de modificació puntual del PGO.

En aquesta opció, el sostre de protecció oficial corresponent a l'àmbit Mèxic del PAU Caserna- Mèxic s'haurà de materialitzar mitjançant el desenvolupament d'un pla de millora urbana i no fer efectiva la cessió dels terrenys no edificables de les diferents comunitats de propietaris de Can Mandri.

Alternativa 1

Aquesta alternativa suposa modificar la qualificació de l'àmbit del carrer de Can Mandri d'acord amb el conveni de cessió i modificar la situació del sostre de protecció oficial corresponent a l'àmbit Mèxic del PAU Caserna-Mèxic en la parcel·la delimitada pels carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança, tal i com preveu la modificació de planejament proposada, però amb una ordenació diferent a la proposada.

En aquesta opció, l'edificació se situa alineada al carrer d'Almeria, donant continuïtat al front d'aquest carrer i alliberant la resta de la parcel·la per a ús d'equipament.



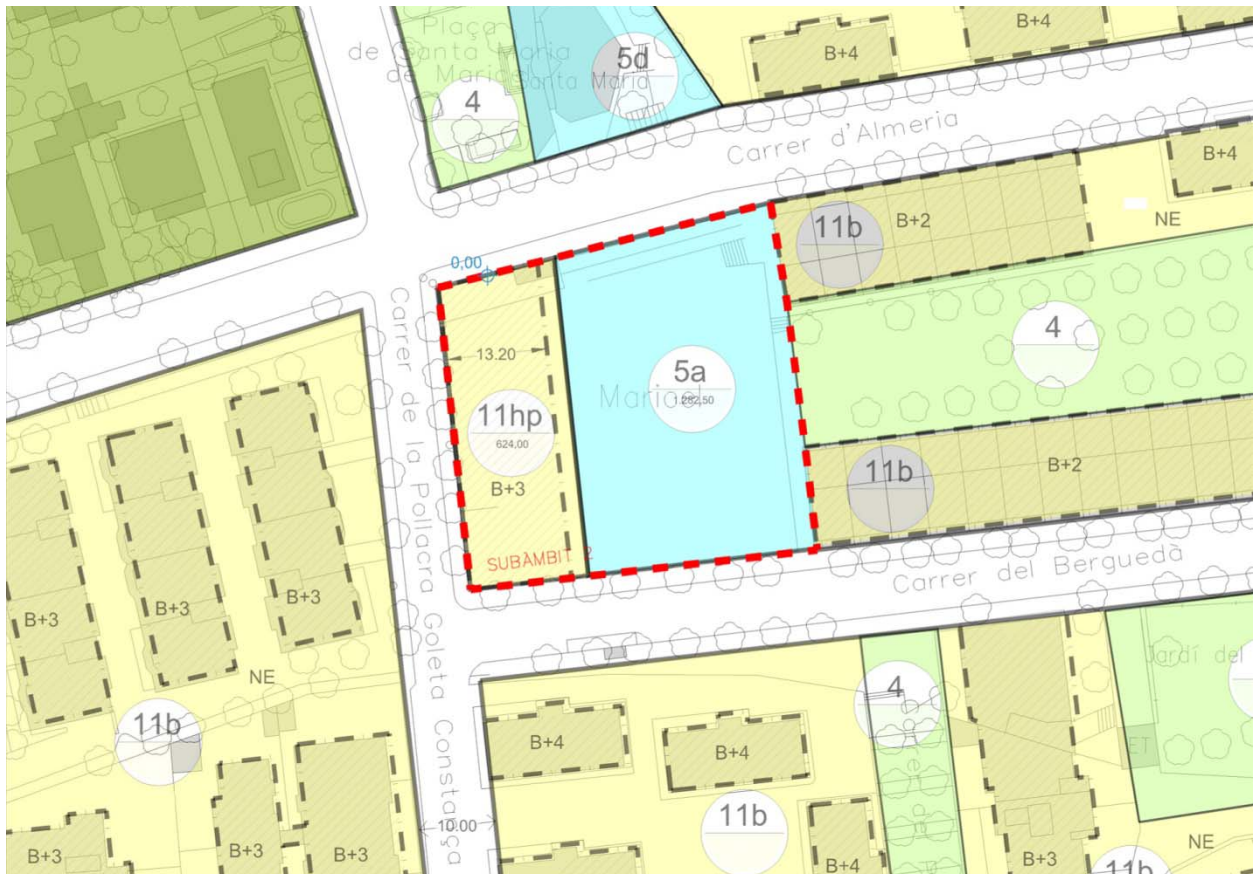
Alternativa 2

D'acord amb l'objectiu fonamental de la present MpPGO, i l'estudi dels condicionants ambientals a considerar, la segona alternativa plantejada proposa la situació del sostre de protecció oficial corresponent a l'àmbit Mèxic del PAU Caserna-Mèxic en la parcel·la delimitada pels carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança.

En aquesta opció, el front d'edificació se situa en paral·lel a l'alineació del carrer de la Pollacra Goleta Constança, alineat als tres carrers que configuren la parcel·la i separat de l'àrea d'equipaments. L'edifici proposat compta amb un total de PB+3PP respecte del carrer d'Almeria.

Aquesta alternativa també suposa modificar la qualificació de l'àmbit del carrer de Can Mandri d'acord amb el conveni de cessió i traslladar la cessió d'espais lliures corresponent a l'àmbit del carrer d'Almeria al del carrer de Can Mandri.

El trasllat de la reserva d'espais lliures del PMU-1 "Carrer Almeria" al subàmbit del carrer de Can Mandri, evita la duplictat de qualificació de sistemes, mantenint-se les reserves d'espais lliures en un espai de major qualitat, passant d'ocupar l'espai de coberta d'un equipament a un sòl totalment lliure d'edificació i amb la possibilitat de que la urbanització s'efectuï d'acord amb el caràcter d'un espai lliure.



7.2.2 Justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada

De les alternatives plantejades, cal descartar l'alternativa 0, ja que suposa mantenir la manca de definició de l'emplaçament del sostre de protecció oficial que manca per definir segons el planejament. Aquesta opció no garanteix la materialització de l'habitatge protegit previst i, per tant, compromet el compliment dels objectius del PLH.

L'alternativa 1 s'ajusta millor als requeriments ambientals de l'àmbit, i als criteris generals del planejament, ja que és la que permet disposar d'un emplaçament més adequat en quant a la seva localització, alhora que permet millor la compatibilitat d'usos, però la parcel·la destinada a equipaments té menor superfície que la de l'alternativa 2.

L'alternativa 2 combina les bones condicions de l'emplaçament de l'alternativa 1, amb una ordenació de l'edificació més ben integrada en relació al conjunt edificat de l'àrea. Permet disposar d'una planta destinada a equipament amb millors condicions d'il·luminació i ventilació i unes condicions òptimes per a l'aparcament. Aquesta opció permet disposar d'una millor connexió entre el carrer d'Almeria i del Berguedà a través de la coberta de l'edifici d'equipament, fet que contribueix a millorar la qualitat paisatgística dels espais i a evitar l'efecte barrera de les edificacions.

Per tots aquests motius, l'alternativa 2 és la que millor dona compliment als objectius plantejats i és l'escollida com ordenació en la present MpPGO.

7.3 DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DEL PLA D'ACORD AMB L'ALTERNATIVA ADOPTADA

7.3.1 Síntesi descriptiva del contingut de la MpPGO

L'alternativa escollida planteja l'assoliment dels objectius plantejats, de manera que l'Ajuntament disposarà d'un solar qualificat com a volumetria definida de protecció oficial on podrà desenvolupar una promoció d'HPO en el marc del desenvolupament del PLH.

Les condicions de l'ordenació afavoreixen les connexions del carrers adjacents, així com de l'espai destinat a equipament i proporciona la flexibilitat necessària a aquesta dotació en el moment que es concreti el seu ús definitiu.

7.3.2 Identificació dels sòls i demandes addicionals

La present MpPGO afecta a sòls que estan classificats en origen com a sòl urbà consolidat (àmbit C/ Can Mandri) i no consolidats (àmbit C/ Almeria). No es plantegen demandes de sòl no urbanitzable, ni models de consum de sòl de forma dispersa.

Pel que fa als sistemes, l'ordenació prevista garanteix el manteniment de la reserva d'aquesta dotació.

La present modificació puntual del PGO preveu que tot el sostre residencial de nova implantació, es destini a la construcció d'habitatges de protecció pública. En qualsevol cas, es manté el sostre qualificat com a volumetria definida de protecció oficial (clau 11hp) en el nou emplaçament proposat.

Pel que fa a la demanda de recursos: abastament d'aigua, sanejament i generació de residus, atesa la magnitud del nou edifici, no s'escauen consideracions específiques, tota vegada que ens trobem en un entorn totalment consolidat amb els serveis de subministrament, sanejament i recollida de residus en funcionament.

7.3.3 Mesures per al foment de la preservació i millora del medi ambient

La principal mesura adoptada en la present MpPGO per al foment i preservació i millora del medi ambient és la seva pròpia motivació, com a proposta de modificació de les condicions actuals de l'emplaçament d'una part del sostre d'habitatge protegit previst al PLH.

Des d'un punt de vista energètic, el compliment dels criteris d'ecoeficiència de la normativa en matèria d'edificació, garanteix l'assoliment dels objectius d'eficiència energètica.

7.4 IDENTIFICACIÓ I AVALUACIÓ DELS EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI AMBIENT

7.4.1 Efectes sobre els recursos naturals

En tractar-se d'una actuació en sòl urbà en origen, no s'identifiquen efectes significatius sobre els recursos naturals.

7.4.2 Efectes sobre els espais i aspectes ambientalment rellevants

Per les característiques de l'actuació proposada, no s'identifiquen aspectes ambientalment rellevants sobre els que s'observin efectes significatius.

7.4.3 Efectes ambientals derivats de la mobilitat generada

Com es justifica en l'apartat 10 de la present memòria, d'Avaluació de la Mobilitat Generada, la modificació proposada no té efectes significatius en la mobilitat dels àmbits afectats. La reserva d'estacionament de l'edificació resultant al carrer d'Almeria, s'haurà de garantir en la pròpia edificació. D'altra banda, l'ordenació de l'edificació prevista garanteix el manteniment de la reserva d'aparcament públic en superfície, amb la possibilitat de construcció d'una planta soterrani que abasti la totalitat de la parcel·la, per sota de la planta destinada a equipament públic.

7.5 AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA I JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS OBJECTIUS AMBIENTALS

Per tot allò exposat, es considera que, globalment, la present MpPGO tindrà efectes positius sobre les condicions ambientals del lloc que es transforma.

El desenvolupament complert d'aquesta modificació puntual del Pla general donarà compliment als objectius ambientals plantejats.

8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

El Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós, en l'article 59, apartat 1, determina que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DL 1/2010) s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub-apartat e), "L'agenda i l'avaluació econòmica i financera" de les actuacions a desenvolupar, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat.

Pel que fa a l'àmbit del carrer d'Almeria on es produeix una modificació en l'ordenació, el manteniment de la edificabilitat i el fet d'evitar la duplicitat d'usos, és un element de millora de la viabilitat econòmica de la promoció, ja que permetrà disposar d'una promoció econòmicament viable.

Pel que fa a l'àmbit del carrer de Can Mandri, al tractar-se d'un teixit residencial totalment edificat i consolidat no es produeix cap afectació en la viabilitat econòmica.

8.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

Pel càlcul del valor del sòl de l'àmbit de la modificació s'aplica el mètode de valoració de sòl urbanitzat no edificat esmentat en l'article 22 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

Característiques de l'àmbit

Superfície total.....	3.308,50 m ²
Sòl privat.....	624,00 m ²
Sistema viari	777,71 m ²
Sistema d'espais lliures.....	624,29 m ²
Sistema d'equipaments.....	1.282,50 m ²
Sostre edificable	2.116,00 m ²
Densitat.....	30 habitatges

Valor de repercussió del sòl

Per obtenir el valor de repercussió del sòl (VRS) de cada un dels usos considerats segons el mateix Reial Decret 1492/2011 s'utilitza la següent expressió:

$$V_{RS} = \frac{V_V}{K} V_C$$

On:

- V_{RS}** = Valor de repercussió del sòl de l'ús considerat en euros per metre quadrat edificable.
- V_V** = Valor de venda del metre quadrat d'edificació del producte immobiliari acabat en euros per metre quadrat edificable.
- K** = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial de l'activitat de promoció immobiliària. Aquest valor de K, amb caràcter general es fixa en 1,40, podrà ser reduït a 1,20 en cas d'habitatges unifamiliars en municipis amb poca dinàmica immobiliària o en el cas d'habitatges subjectes a un règim de protecció que limiti de manera substancial el seu preu de venda.
- V_C** = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projecte i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

En aquest cas els usos considerats són els residencials en la modalitat d'habitatge plurifamiliar de protecció pública.

Preu de venda del sostre residencial V_V

El preu de venda de l'habitatge protegit és de 2.385,63 €/m² de sup. útil. L'equivalent en sostre construït més la part proporcional d'elements comuns s'estima en **1.908,50 €/m²**.

Cost de construcció dels habitatges V_C

Les dades per establir el cost de la construcció dels habitatges s'han extret del Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) publicat al tercer trimestre del 2020 per a tipologies d'habitatges similars.

D'acord amb el BEC la tipologia equiparable a l'habitatge protegit de règim general correspondria a la tipologia d'habitatge plurifamiliar aïllada de renda social de planta baixa i dues plantes pis, amb un cost base de **905,40 €/m²** inclòs 2% de seguretat i salut.

Valor de repercussió del sòl V_{RS}

Per calcular el valor de repercussió del sòl V_{RS} s'aplica l'expressió que determina el *Reglament de valoracions* pel mètode residual estàtic. Aplicant els valors que s'han determinat prèviament, resulta:

$$V_{RS} = \frac{1.908,50 \text{ €/m}^2}{1,2} - 905,40 \text{ €} = 685,02 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

Valor unitari del sòl

El valor del sòl de l'àmbit serà el resultat de multiplicar el valor de repercussió de sòl pel sostre del sector.

$$V_S = V_{RS} \times \text{sostre}$$
$$V_S = 685,02 \text{ €/m}^2 \times 2.116 \text{ m}^2 = 1.449.502,32 \text{ €}$$

En el cas de parcel·les que no estan totalment urbanitzades, es descomptarà del valor del sòl la totalitat de despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció d'acord amb la següent expressió:

$$V_{SO} = V_S - G \times (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

Sent:

V_{SO} El valor del sòl descomptant els deures i càrregues pendents.

V_S El valor del sòl urbanitzat no edificat en euros

G Costes d'urbanització pendents de materialització.

TLR Taxa lliure de risc en tant per u (-0,00350) BOE núm. 132 de 3 de juny de 2021

PR Prima de risc en tant per u (0,08)

En l'àmbit del sector la urbanització que correspon al sistema viari és de 777,71 m² i al sistema d'espais lliures és de 624,29 m² amb un total de 1.402 m²

El cost estimat de la urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures és de 100 €/m², resultant un cost d'urbanització de 1.402 m² x 100 €/m² = 140.210 €

El cost de la urbanització serà:

$$G = 140.210 \text{ €}$$

El valor del sòl descomptant les càrregues pendents serà:

$$V_{SO} = 1.449.502,32 \text{ €} - 140.210 \text{ €} \times (1 - 0,00350 + 0,08) = 1.298.566,26 \text{ €}$$

El valor unitari del sòl serà:

$$V_S = 1.298.261,26 \text{ €} / 3.308,50 \text{ m}^2 = 392,49 \text{ €/m}^2$$

Comparant amb altres sectors del municipi del Masnou es considera que un valor residual del sòl brut privat aportat que supera els 200 €/m² dona un marge prou ampli com per garantir la viabilitat econòmica de l'àmbit de la modificació.

9. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

9.1 MARC LEGAL DE REFERÈNCIA. CONTINGUT

D'acord amb l'article 59.3.d) del TRLU, la memòria justificativa dels plans d'ordenació urbanística municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DL 1/2010) han d'incorporar un informe de sostenibilitat econòmica amb el contingut següent:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- 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.

9.2 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS RESIDENCIALS

Com ja s'ha dit en altres punts d'aquesta Memòria, és objectiu d'aquesta Modificació puntual el canvi d'ús dels sòls de cessió de les diverses comunitats de propietaris del subàmbit del carrer de Can Mandri i establir l'ordenació detallada del subàmbit del carrer d'Almeria. En aquest sentit els sòls es destinen principalment a sistemes (un 81%) i en menor mesura a una única zona d'aprofitament de caràcter residencial (un 19%).

Es considera que aquest percentatge de sostre destinat a usos residencials és ajustat i suficient en relació als objectius de la modificació.

9.3 PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES

Tot seguit s'avalua l'import de les despeses de manteniment del sistema viari, dels espais lliures i dels equipaments i els ingressos que, en termes de l'Impost de Béns Immobles (d'ara endavant, IBI), pot reportar per a l'ajuntament del Masnou.

9.4 HIPÒTESI DE LES DESPESES DE MANTENIMENT DE LES ACTUACIONS PREVISTES

L'execució del conjunt de les actuacions previstes per la present Modificació puntual del comportarà la qualificació de 624,29 m² de sòl destinat a espais lliures i 1.282,50 m² a equipament públic. Per tal de tenir coneixement del cost anual del manteniment dels sòls públics del PAU-CS, s'empra un valor genèric de despesa en manteniment anual basat en l'experiència en espais de característiques similars al voltant dels 4 – 5 €/m² de sòl de via pública / espais lliures.

A partir d'aquest preu unitari concret es quantifiquen les necessitats d'inversió anual en termes de manteniment dels 624,29 m² de sòl d'espais lliures en un valor entre 2.497,16 i 3.121,45 €

D'aquests dos valors, la mitjana del cost del manteniment anual dels espais lliures de l'àmbit es situa en la quantitat de 2.809,30 €/any.

El sòl destinat a vial és de 777,71 m², s'empra un valor genèric de despesa en manteniment anual de 4 €/m² de sòl de via pública. Així doncs la mitjana del cost anual de vial és de 3.110,84 €/any.

El sostre destinat a equipament, tenint en compte un índex d'edificabilitat d'1, és de 1.282,50 m² st, s'empra un valor genèric de despesa en manteniment anual de 10 €/m² de sostre d'equipament. Així doncs la mitjana del cost anual de l'equipament és de 12.825,00 €/any.

Per tant, podem concloure que l'actuació plantejada mitjançant la present proposta de modificació de PGO comportarà per a l'erari públic un cost de manteniment aproximat de 2.809,30 + 3.110,84 + 12.825,00 = 18.745,14 €/anuals.

9.5 HIPÒTESI D'INGRESSOS DE LES ACTUACIONS PREVISTES

El cost del manteniment dels espais lliures que es generen en la nova actuació tindran un manteniment que, entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte d'arrendament que l'ajuntament del Masnou recaptarà dels usos residencials (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitats a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'administració municipal).

La Modificació puntual generarà un màxim de 2.116 m² de nou sostre destinat a usos residencials que generaran rendes a l'Ajuntament del Masnou.

En el supòsit que l'habitatge protegit es destinès a lloguer, en termes generals, al municipi del Masnou la mitjana d'aquest es situa en un valor de 10 €/m² de sostre al mes.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre de les edificacions potencials a edificar, amb el valor de 120 €/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 190.440 €/anuals. Impacte i ponderació de les actuacions previstes.

En base als càlculs efectuats als dos punts anteriors, es conclou que els ingressos generats per l'arrendament dels habitatges de protecció pública donarà cobertura al manteniment de l'espai lliure, l'equipament i els vials inclosos en l'àmbit:

190.440 €/anuals (ingressos per arrendament) - 18.745,14 €/anuals (despeses) = 171.694,86 €/anuals

Aquest impacte econòmic ha estat tingut en compte en conjunt pels serveis tècnics i econòmics municipals arribant-se a una doble conclusió:

- Que aquest és ajustat i oportú en relació als beneficis que comporta pel municipi
- Que les arques municipals tenen suficient capacitat per a fer-se càrrec d'aquest augment de despesa.

10. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

El Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós, en l'article 59, apartat 3, determina que la memòria descriptiva i justificativa dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DL 1/2010) ha d'integrar una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub-apartat c): "les mesures adoptades 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 passatgers".

L'article 71 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el reglament de la llei d'urbanisme, obliga a que la documentació del Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, inclogui un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, sempre que ho exigeixi la legislació sobre mobilitat i amb el contingut que determina aquesta legislació.

La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, significa un canvi de tendència en el model de mobilitat. Durant les últimes dècades el model de mobilitat s'ha basat en els vehicles automòbils com a mitjà principal. La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, promou els valors de seguretat, sostenibilitat i integració social en el nou model de mobilitat. A més, aporta la conveniència de lligar desenvolupament urbanístic i previsions de mobilitat des de les fases inicials del planejament urbanístic. Aquesta Llei aporta un conjunt d'eines de seguiment i anàlisi, com ara els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, entre altres, que necessiten d'una concreció addicional per tal d'esdevenir completament operatius.

En concret, l'article 18 de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament, hauran d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

D'acord amb l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquests estudis s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

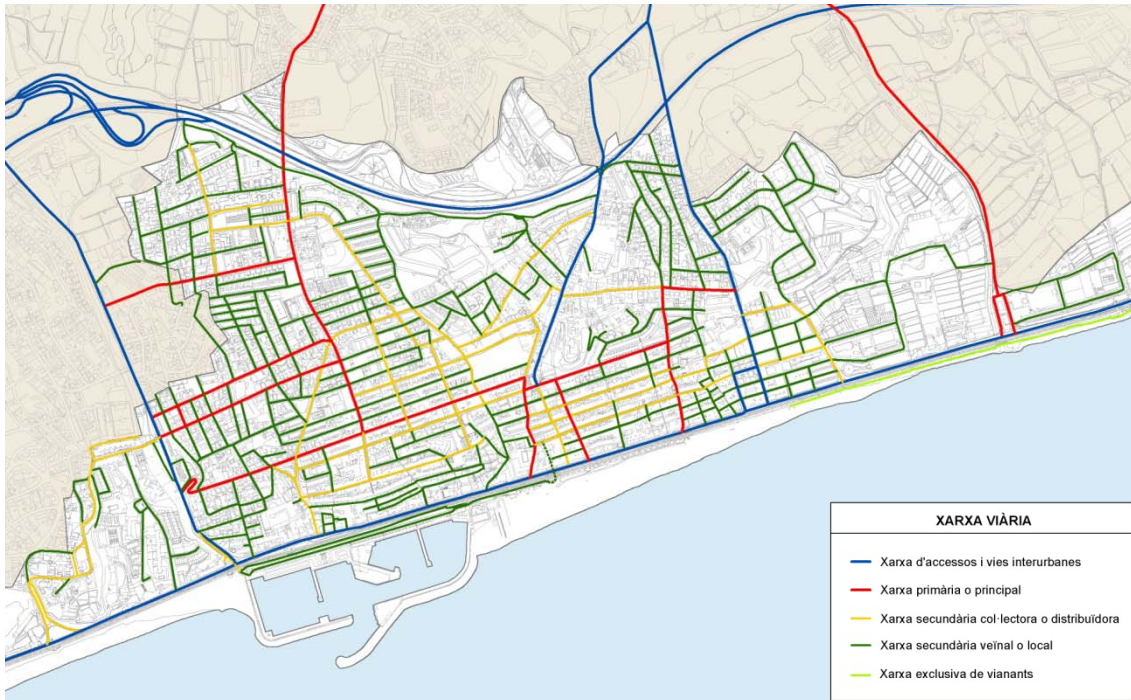
- Plans territorials sectorials relatius a equipament o serveis.
- Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Per tant, i atès que la MpPGO proposada no concorda amb cap d'aquests supòsits, es conclou que, d'acord amb la legislació vigent, no s'escau incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, com a document independent.

No obstant això, i donant compliment a l'article 59.3.c) del DL 1/2010, a continuació es justifica que l'execució del planejament que es proposa és innòcua en relació a la mobilitat dels àmbits afectats i no requereix de cap mesura relativa a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de passatgers.

10.1 ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL

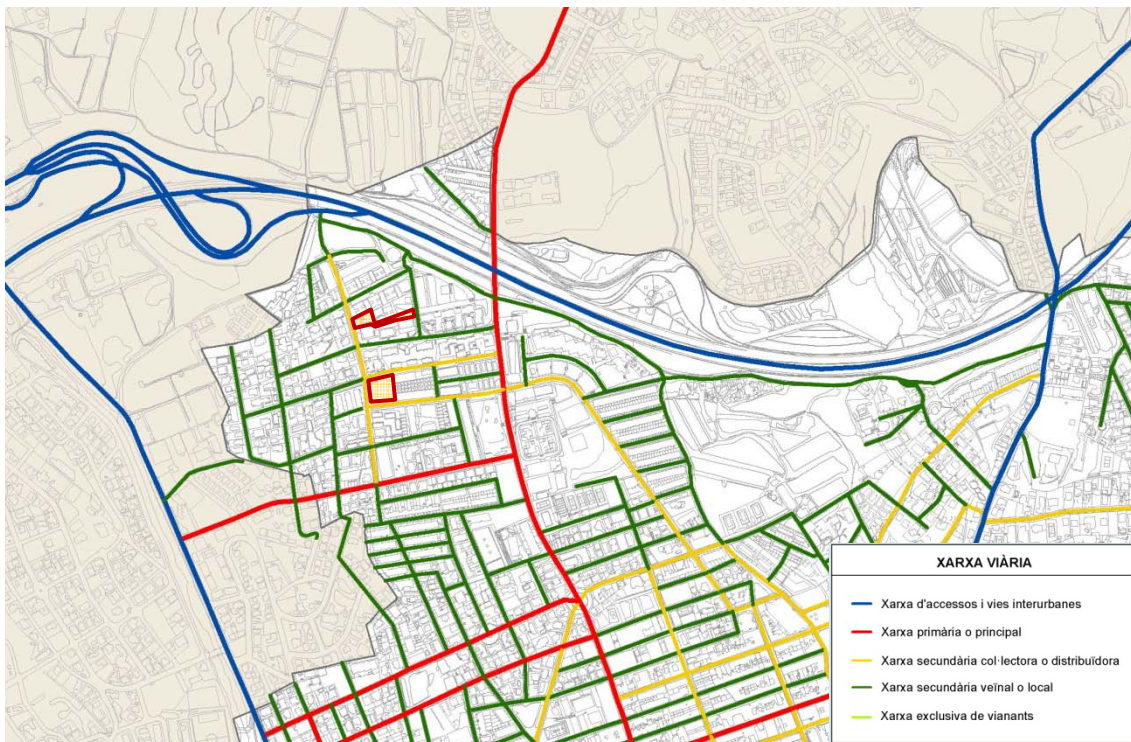
El Pla de mobilitat 2016-2021 de l'any 2018 estableix les directrius per aconseguir els objectius principals de millora d'una mobilitat sostenible en el municipi del Masnou. En aquest sentit, cal plantejar criteris d'orientació a les actuacions urbanístiques perquè la circulació rodada amb automòbil quedi en un segons terme i es doni prioritat a una circulació considerada verda o no contaminant, principalment de vianants.



Jerarquització viària. Pla de mobilitat 2016-2021

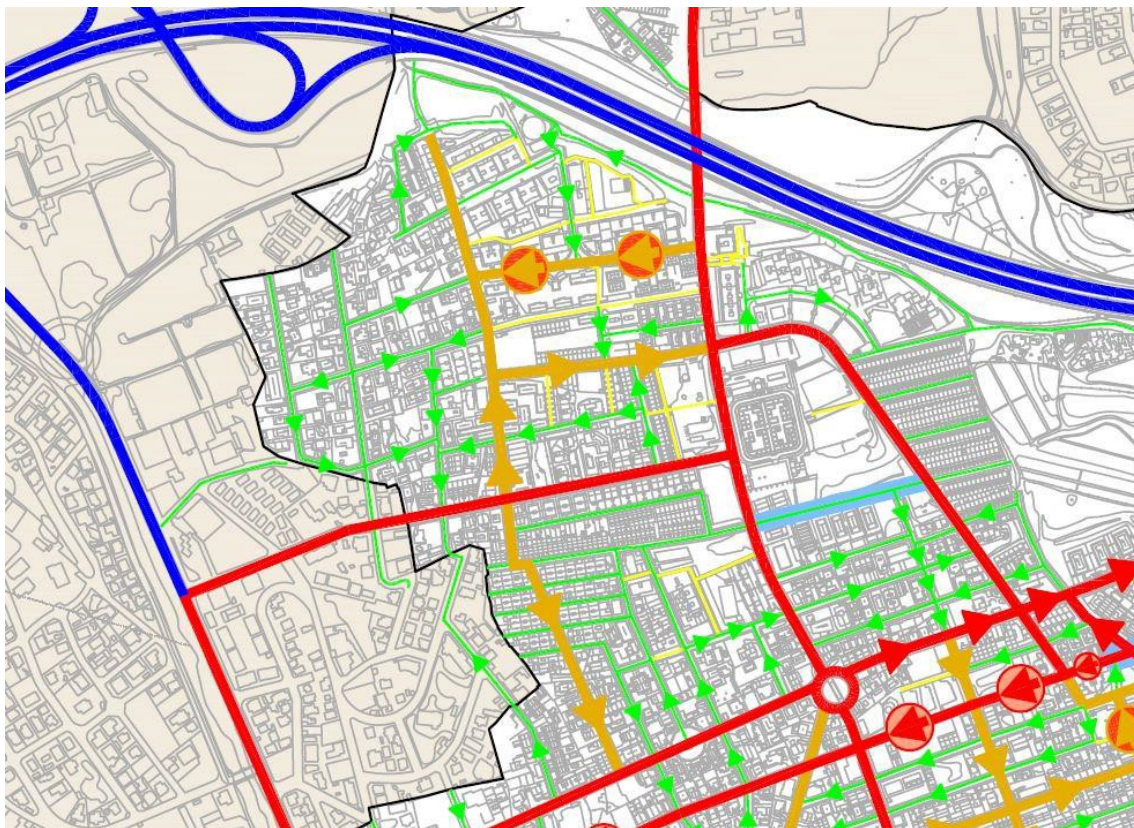
En l'àmbit del carrer de Can Mandri, la proposta no presenta cap variació en les condicions de la mobilitat, ja que simplement s'incorpora a la xarxa viària secundària un vial que estava al servei dels habitatges existents a l'illa.

Pel que fa a l'àmbit del carrer d'Almeria, la nova edificació proposada dóna front a un dels principals vials que vertebrava la circulació rodada del Masnou Alt, dins del sistema ordenat a partir de l'eix Joan XXIII-Guilleries.



Jerarquització viària. Pla de mobilitat 2016-2021

D'acord amb el Pla de Mobilitat, aprovat definitivament el 20 de setembre de 2018, l'eix del carrer de la Pollacra Goleta Constança es manté com a vertebrador d'aquest barri, completant-se amb el sistema Ametllers-Berguedà per connectar-se a Joan XXIII. Destaca la voluntat de reduir la intensitat del carrer d'Almeria, fins a assolir un nivell molt més alt de pacificació.



10.2 RESERVA D'APARCAMENT

La proposta de modificació preveu el manteniment de la dotació d'aparcament existent. En aquest sentit, les condicions volumètriques de les noves edificacions, tant el bloc d'habitatges de protecció pública com el nou equipament, s'hauran de projectar de manera que sigui possible i viable econòmicament el manteniment de la dotació d'aparcament existent en aquests moments al solar i la seva compatibilitat amb la dotació d'aparcament de les pròpies edificacions.

D'altra banda, l'impacte dels nous usos en la mobilitat a nivell d'intensitat de trànsit es consideren molt poc significatives, en relació a la situació de la reserva d'aparcament existent.

10.3 ESTAT DEL TRANSPORT PÚBLIC

El municipi del Masnou està perfectament connectat amb el territori mitjançant la línia de ferrocarril de RENFE C-1, amb dues parades als nuclis del Masnou i Ocata i una freqüència molt curta, propera als serveis de ferrocarril metropolità.

Pel que fa al servei de bus, actualment hi ha deu línies d'autobusos que passen pel Masnou, comptant el servei urbà i l'interurbà. Pel que fa a la connectivitat del propi nucli Masnou, i avaluar la idoneïtat de la mobilitat en termes de sostenibilitat, cal considerar la línia de bus urbà C-19 i la línia interurbana C-10, que connecta Barcelona amb Mataró i té un total de 6 parades en l'àmbit d'influència del nucli urbà del Masnou.

La línia urbana C-19 compta amb un total de 21 parades, repartides pel nucli urbà del municipi, com mostra la imatge adjunta:



Transport públic del Masnou. Parades de tren i línies de bus

Actualment, la freqüència de pas de la línia C-19 és de 30 minuts i es considera suficient atenent la demanda existent i potencial a curt termini.

La parcel·la objecte de la present MpPGO situada al carrer d'Almeria, es troba molt ben situada en quant a la seva proximitat a la línia d'autobús C-19.

10.4 ESTIMACIÓ DE LA DEMANDA

10.4.1 Nombre de desplaçaments

El desenvolupament de l'edificació prevista, en la hipòtesi de l'esgotament del sostre màxim potencial de la parcel·la, generarà un total de 30 nous habitatges. Amb una mitjana de 3 persones per habitatge, podem establir el nombre de persones en un total de 90.

Malgrat no sigui d'obligat compliment en la present MpPGO l'annex 1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'ha utilitzat aquesta normativa en el càlcul del nombre de desplaçaments estimats.

Nombre de desplaçaments

Ús habitatge	3 viatges/persona	90,00	persones	270,00 d
TOTAL				270,00 d

Només s'han tingut en compte els desplaçaments del nou ús residencial.

El nombre total de desplaçaments s'estima en 270, que es pot considerar una intensitat molt baixa.

10.5 ANÀLISI DE LA MOBILITAT GENERADA

De l'anàlisi de les afectacions que tindrà els efectes de la present MpPGO podem concloure que la proposta és innòcua en relació a les directrius del Pla de Mobilitat i que el nombre de nous desplaçaments és molt poc significatiu en relació a les intensitats de trànsit de la zona.

Pel que fa a l'aparcament, la proposta no redueix la dotació existent i, per tant, es pot concloure que l'execució del planejament no tindrà efectes sobre l'aparcament.

10.6 PRESSUPOST DE LES ACTUACIONS

10.6.1 Dèficit d'exploració del transport públic de superfície

Donada la intensitat de la demanda i la situació actual del transport públic en l'àmbit, no s'estima cap mena de dèficit d'exploració del servei de transport públic, de manera que no s'escau fer cap reserva ni previsió de pressupost dirigit a la millora d'aquest servei.

11. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

L'objecte de la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació del Masnou (MpPGO) té per objecte definir l'ordenació de l'àmbit situat als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança, de superfície 1.906,50 m² per a ubicar el sostre d'habitatge de protecció oficial i qualificar el sòl de cessió de part de sòl no edificable de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança, de 1.402,00 m².

Article 2. Àmbit d'aplicació

La present Modificació puntual del PGO serà d'aplicació a un àmbit físicament discontinu. Per una banda afecta a part dels sòls no edificables de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança, de superfície total 1.402,00 m². D'altra banda, la modificació afecta la totalitat de la parcel·la delimitada com a PMU-1, situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança, de superfície 1.906,50 m².

La modificació afecta un total de 3.308,50 m².

No obstant això, només es defineix l'ordenació en la parcel·la situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança i es modifica la qualificació en els sòls no edificables de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança amb qualificació urbanística de 11b, destinant 777,71 m² a xarxa viària secundària, clau 1c, i 624,29 m² a sistema d'espais lliures, clau 4.

Article 3. Marc legal

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

Article 4. Contingut

La present modificació puntual del PGOU del Masnou, conté els següents documents:

1. Documentació escrita
2. Documentació gràfica

D'aquests documents és normatiu el punt 11. Normativa urbanística del document 1. i els plànols d'ordenació del document 2.

Article 5. Vigència

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

Article 6. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria.

En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites, prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran les que estiguin acotades i, si no és així, les que figurin a una escala gràfica més detallada.

TÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 7. Qualificació urbanística

Mitjançant la present MpPGO, es preveu la modificació de la qualificació urbanística de 1.402,00 m² inclosos en part del sòls no edificables de l'illa delimitada pels carrers de Terol, de Montserrat Roig, dels Ametllers i de la Pollacra Goleta Constança, qualificats actualment com a volumetria definida de conjunt consolidat (clau 11b), que resten qualificats. 777,71 m² com a xarxa viària secundària (clau 1c) i 624,29 m² com a sistema d'espais lliures, clau 4, en sòl urbà consolidat fora de qualsevol polígon d'actuació urbanística.

Al mateix temps, es preveu l'ordenació de l'illa situada als carrers d'Almeria, del Berguedà i de la Pollacra Goleta Constança, situant els sòls destinats a sistema d'equipaments sense ús definit, clau 5a, i els sòls destinats a zona de volumetria definida per a habitatges de protecció pública, clau 11hp.

Article 8. PMU-1 “carrer Almeria”

S'elimina del Tom II de la normativa urbanística del PGO la fitxa del PMU-1 “carrer Almeria”.

PLA DE MILLORA URBANA “carrer Almeria” PMU-1

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

	m ² sòl	m ² sostre
SISTEMES		
Espais lliures (4)	624,00	
ZONES/SISTEMES		
Equipament/Zona de volumetria definida de protecció oficial (5a/11hp)	1.282,50	
Total Àmbit	1.906,50	
Edificabilitat màxima residencial (11hp)	2.116,00 m ²	
Densitat màxima	30 hab.	

La totalitat de la planta baixa de l'edifici d'ús residencial es destinarà a equipament.

B.- Gestió:

Reparcel·lació en la modalitat de cooperació

C.- Ús general dominant:

Equipament públic

Residencial en la modalitat d'habitatge de protecció oficial, en règim general.

D.- Objectius:

L'objectiu principal d'aquest Pla de Millora és el d'establir unes condicions edificatòries adequades a nivell topogràfic i d'orientació, així com garantir una correcta adaptació volumètrica i funcional entre l'edifici residencial, l'aparcament, l'equipament públic i l'espai lliure resultant.

Serà una condició de l'ordenació resultant, la connexió del carrer Almeria i Berguedà a través de l'espai lliure.

TÍTOL III. REGULACIÓ DE SISTEMES

Xarxa viària secundària (Clau 1c)

Article 9. Definició

Comprèn els espais reservats al traçat de la xarxa viària de comunicacions, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobilitat i d'accessibilitat dins de l'àmbit de la present MpPGO.

Article 10. Condicions d'ordenació i d'urbanització

Seràn d'aplicació els articles del 308 al 317 de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació municipal del Masnou.

Sistema d'espais lliures (Clau 4)

Article 11. Definició

Comprèn aquelles àrees de titularitat pública que la present MpPGO reserva per a ubicació d'espais lliures.

Article 12. Condicions d'ordenació i d'urbanització

Seràn d'aplicació els articles del 347 al 353 de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació municipal del Masnou.

Sistema d'equipaments (Clau 5a)

Article 13. Definició

Comprèn aquelles àrees de titularitat pública que la present MpPGO reserva per a la construcció i/o ubicació d'equipaments col·lectius d'interès públic i social sense un ús definit.

Article 14. Condicions d'ordenació i d'edificació

L'edificació es regularà pel sistema d'ordenació segons volumetria específica en la modalitat de configuració flexible i s'ajustarà a les necessitats funcionals de l'equipament a construir i a l'entorn urbà on s'emplaça.

L'edificació s'haurà de separar un mínim de 3m respecte de l'edifici d'habitatges de protecció pública.

En aquells aspectes reguladors no contemplats en les presents normes urbanístiques seràn d'aplicació els criteris normatius establerts en el sistema d'equipaments del PGO als articles 356, 357, 359 i 360.

Article 15. Usos admesos

D'acord amb les prescripcions del PGO, els usos que s'admeten dins el Sistema d'equipaments, en l'àmbit de la present MpPGO, són els següents:

- a. Administratiu
- b. Educatiu
- c. Sanitari
- d. Assistencial
- e. Cultural
- f. Associatiu
- g. Recreatiu
- h. Religios
- i. Esportiu
- j. Magatzem

TÍTOL IV. REGULACIÓ DE ZONES

Zona segons volumetria específica per a habitatges de protecció pública (Clau 11hp)

Article 16. Definició

Comprèn les àrees sobre les quals la present MpPGO defineix els paràmetres màxims edificables i la condició de què el 100% del sostre residencial es destini a habitatges de protecció pública, d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge vigent.

Article 17. Condicions d'ordenació i d'edificació

La forma de l'edificació serà de configuració flexible, a través de la definició dels paràmetres específics que delimitaran el perímetre i el perfil regulador de l'edificació. La concreció volumètrica de les edificacions s'haurà de determinar en el corresponent projecte constructiu d'acord amb les condicions d'edificació que s'assenyalen en els plànols d'ordenació i d'acord amb el que s'estableix a l'article 379 de la normativa urbanística del PGO.

El 100% del sostre residencial es destina a habitatge de protecció pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge vigent. La volumetria de la zona ve definida en el present document de planejament, per la qual cosa no cal la redacció de cap figura de planejament derivat per concretar-la.

Es determina una amplada mínima de façana de la parcel·la en el seu front al vial de 30 metres.

El nombre màxim de plantes és de planta baixa i tres segons secció. L'alçada reguladora màxima es defineix per aplicació de l'alçada corresponent al nombre màxim de plantes a la cota definida respecte del carrer d'Almeria en el plànol d'Ordenació de l'edificació. El sostre màxim es comptabilitzarà en les plantes baixa i pis respecte de la cota definida del carrer d'Almeria. L'alçada reguladora màxima s'estableix en funció del nombre de plantes màxim, i d'acord amb el següent quadre:

	nombre màxim de plantes	alçada reguladora màxima
PB + 3	4	12,65 metres

No s'admet el sota coberta. Els elements per sobre de l'alçada reguladora es regiran pel que disposa el PGO vigent en les condicions generals per al tipus d'ordenació segons alineació a carrer.

Pel que fa als elements i els cossos sortints, a totes les façanes es regiran pel que disposa el PGO vigent en les condicions generals per al tipus d'ordenació segons alineació a carrer.

Per a la resta de paràmetres no contemplats, s'estarà a allò establert per a la subzona 11c i als articles del 182 al 200.

Article 18. Usos admesos

En funció de la seva definició normativa, els àmbits de la present modificació són eminentment residencials en plurihabitatge, admetent-se l'aparcament a les plantes soterrani i l'ús de serveis en aquells casos que les plantes soterrani tinguin per adaptació topogràfica, parts amb aparença de planta baixa.

Zona de Volumetria definida destinada a habitatge protegit (clau 11hp) com a ús principal el d'habitatge protegit. El nombre màxim d'habitatges és el que resulta d'aplicar l'estàndard de 70 m²/habitatge.

	C/ Almeria	
	sostre	Hab.
		1/70m ²
11hp	2.116	30
Total	2.116	30

Com a usos compatibles s'estableixen els previstos per les NNUU del PGO.

12. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

D'acord amb els articles 73.2 i 74.1 del TRLUC, en l'àmbit de la present modificació puntual i per un període màxim de dos anys des de la data de la seva aprovació inicial, queda suspesa la concessió de llicències de parcel·lació, edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament d'edificis, instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions.

Es defineix gràficament en el plànol corresponent l'àmbit de la suspensió de llicències que coincideix amb la superfície objecte de la present modificació.



Plànol p.05 Suspensió de llicències, adjunt en la documentació gràfica de la present modificació.

El Masnou, juny de 2021

HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS,SLP
representat per l'arquitecte

JOSEP SOLER BARCELÓ

ANNEX
CONVENI DE CESSIÓ ÀMBIT C/ CAN MANDRI

DOCUMENT NÚM. 2
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

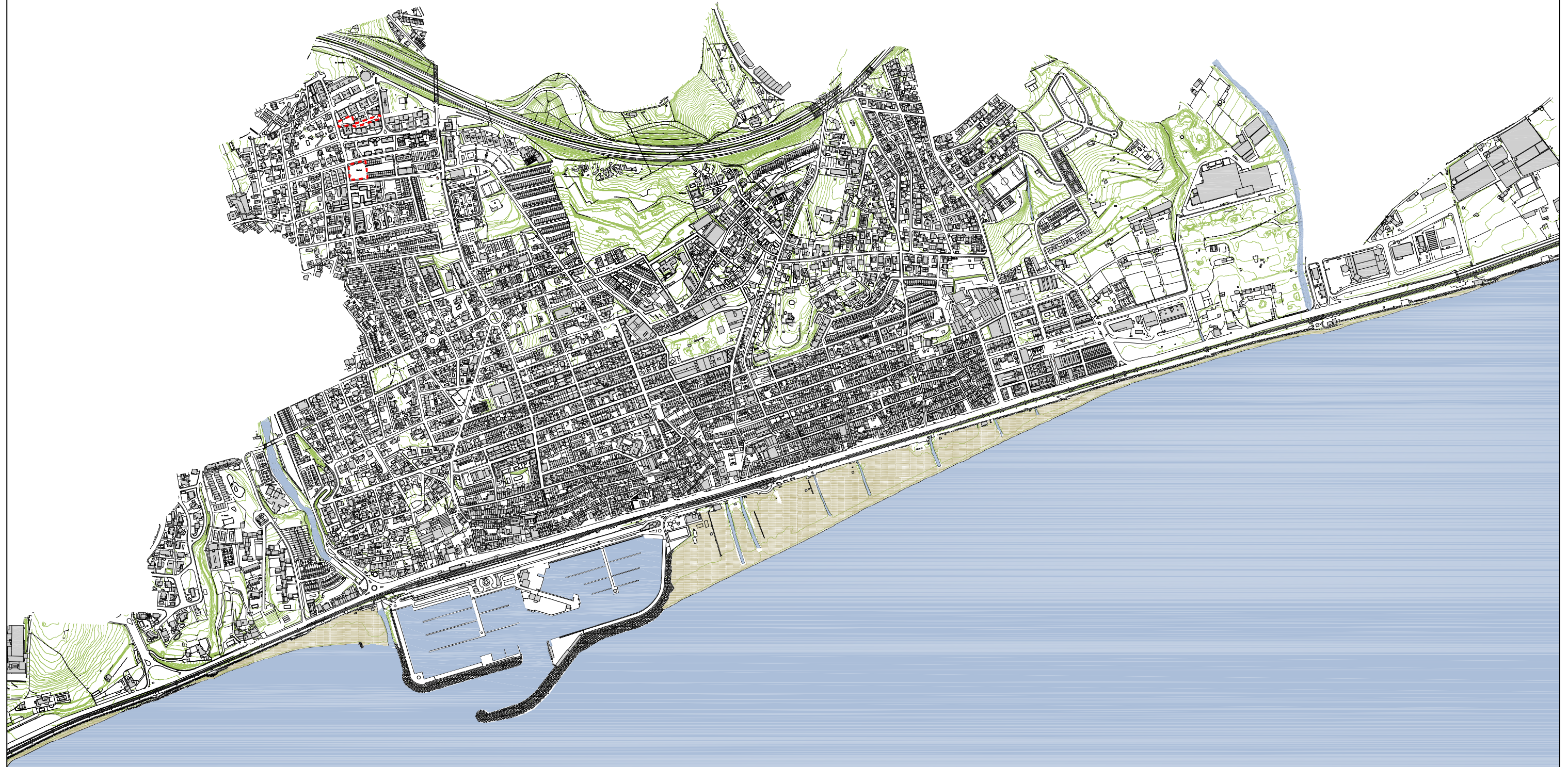
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'informació

i.01	Situació	E:1/10.000
i.02	Emplaçament	E:1/2.000
i.03	Fotoplànol	E: 1/1.000
i.04	Parcel·lari.....	E: 1/1.000
i.05	Planejament vigent	E: 1/1.000
i.06	Planejament vigent. Subàmbit 1.....	E: 1/500
i.07	Planejament vigent. Subàmbit 2.....	E: 1/500

Plànols d'ordenació

p.01	Planejament proposat	E:1/1.000
p.02	Planejament proposat. Subàmbit 1	E: 1/500
p.03	Planejament proposat. Subàmbit 2	E: 1/500
p.04	Ordenació de l'edificació. Subàmbit 2	E: 1/250
p.05	Suspensió de llicències.....	E: 1/1.000





Nota: Plànol sense caràcter normatiu. S'aprecien variacions no significatives entre els àmbit i el parcel·lari catastral, donada la no coordinació de les bases urbanístiques amb les catastrals.

PARCEL·LES INCLOSES EN ELS ÀMBITS



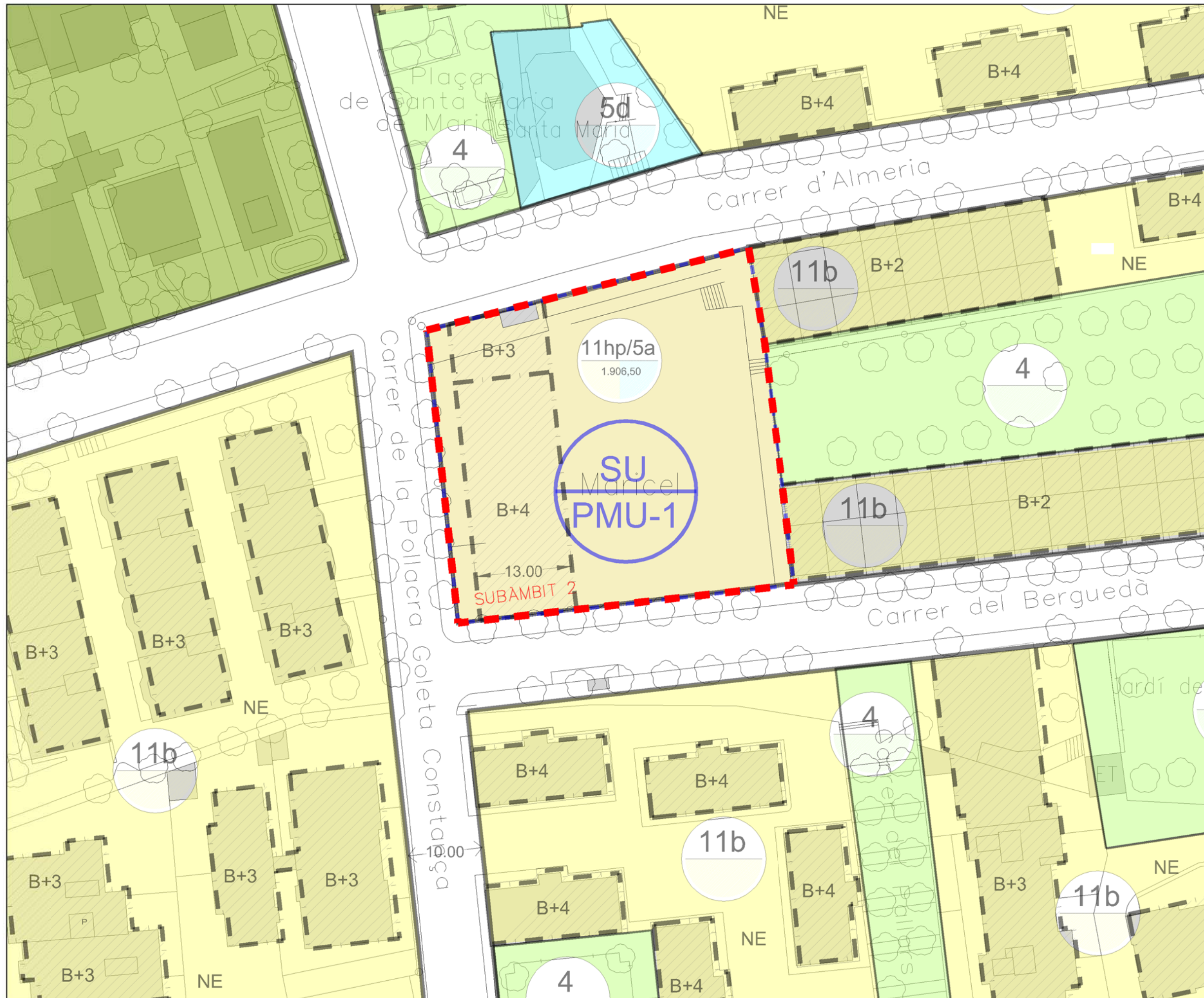


- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**
- 1 Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
 - 2 Sistema hidrològic i litoral
 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrologic
 - 3 Sistema de serveis tècnics
 - 4 Sistema d'espais lliures
 - 4 Espai lliure públic
 - 5 Sistema d'equipaments
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 10 Zona de casc antic
 - 11 Zona de volumetria definida
 - 11a Procedent Pla Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P.Parcial P. Especial o E. de detall
 - 11hp Destinat a habitatge protegit
 - 13 Zona de ciutat jardí
 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar
- SÒL NO URBANITZABLE**
- NU-C2 No urbanizable costaner 2
 - NU-C3 No urbanizable costaner 3

PLANEJAMENT DERIVAT

- Pla de millora urbana

- Perímetre edificable
- B+2 Nombre de plantes
- ④ Nombre d'habitatges
- ⊕ 0,00 Cota de referència planta baixa
- Àmbit de la modificació

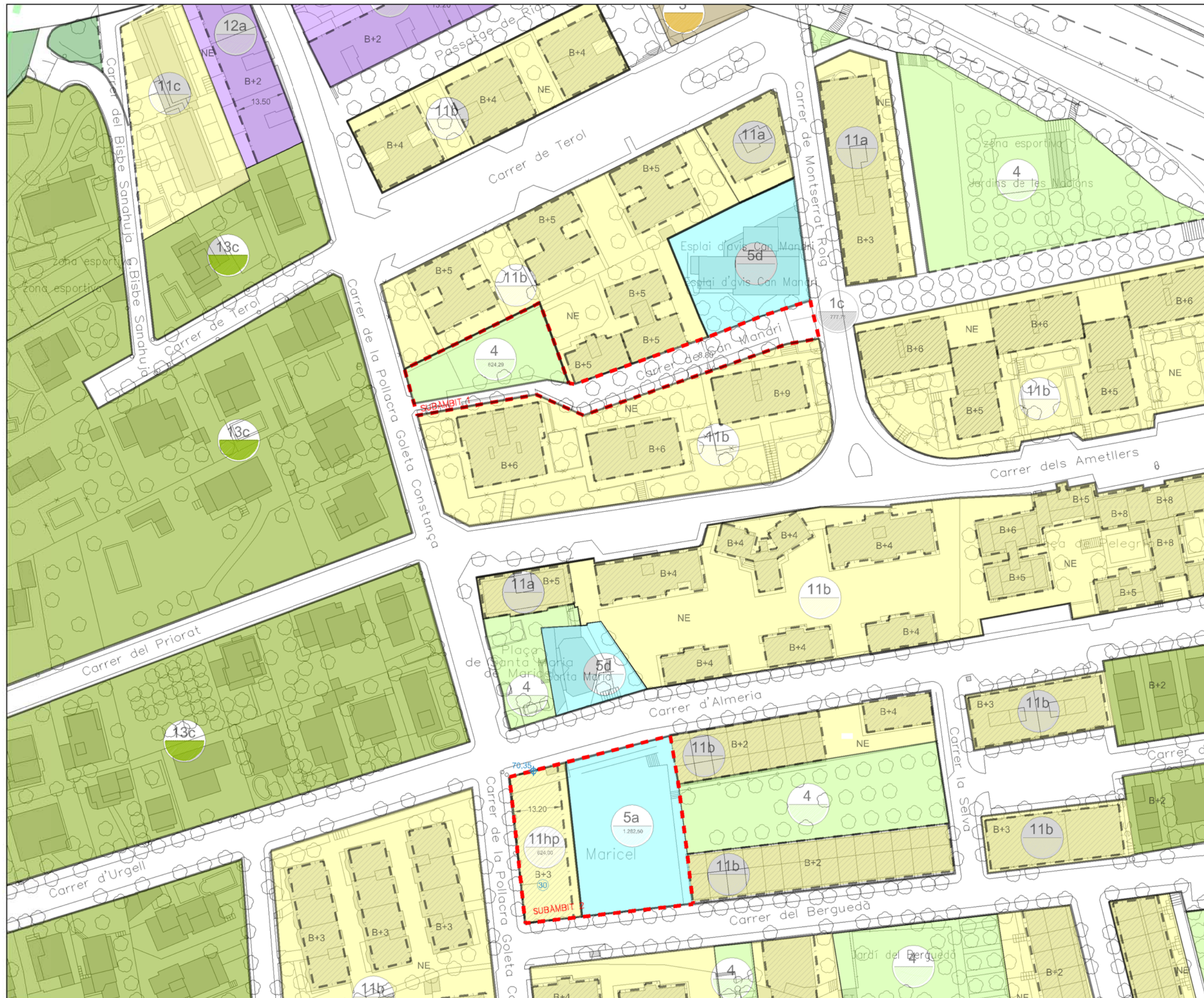


- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**
- 1 Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
 - 2 Sistema hidrològic i litoral
 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrologic
 - 3 Sistema de serveis tècnics
 - 4 Sistema d'espais lliures
 - 4 Espai lliure públic
 - 5 Sistema d'equipaments
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 10 Zona de casc antic
 - 11 Zona de volumetria definida
 - 11a Procedent Pla Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P.Parcial P. Especial o E. de detall
 - 11hp Destinat a habitatge protegit
 - 13 Zona de ciutat jardí
 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar

- SÒL NO URBANITZABLE**
- NU-C2 No urbanizable costaner 2
 - NU-C3 No urbanizable costaner 3

PLANEJAMENT DERIVAT
 - - - - - Pla de millora urbana

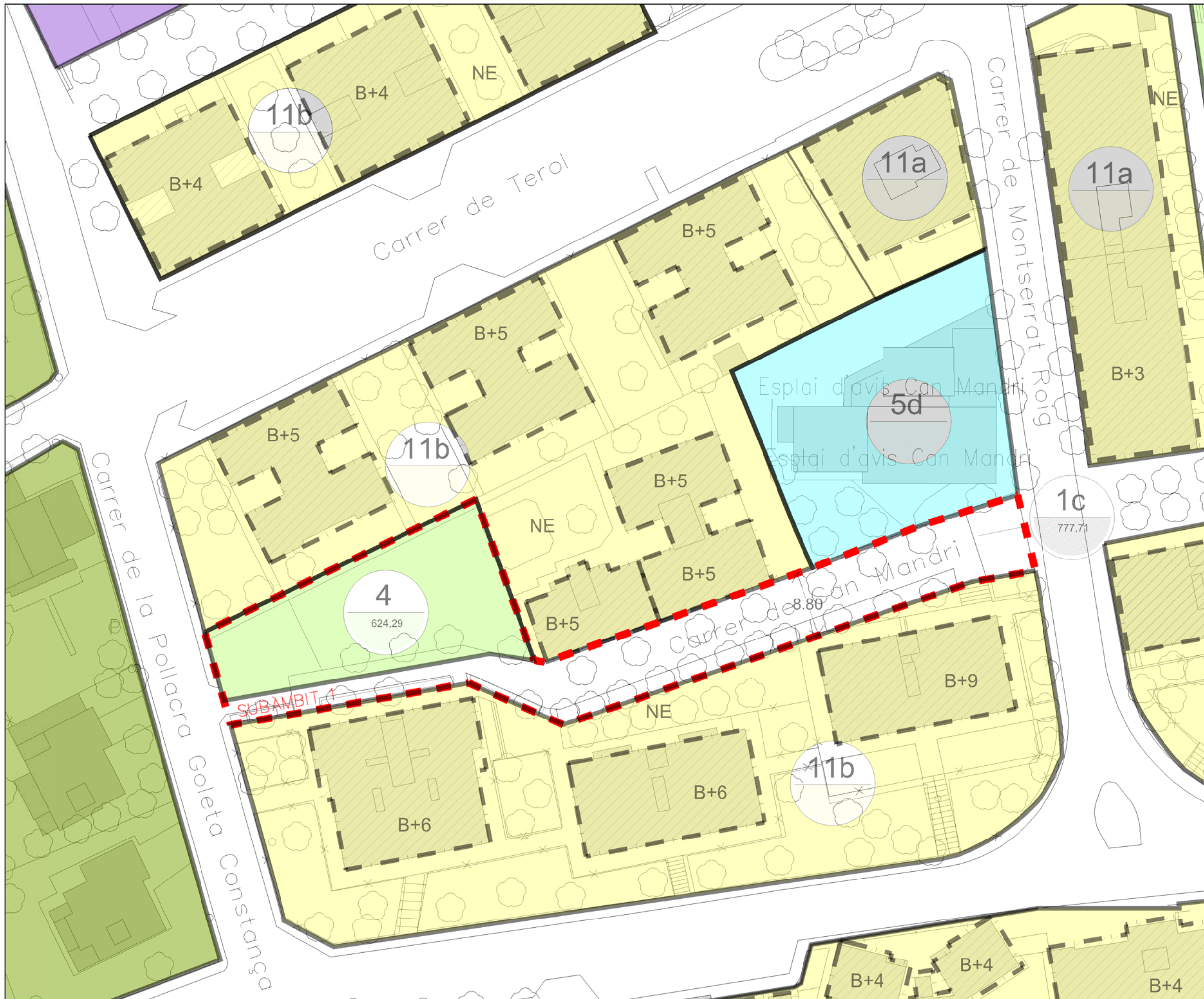
- - - - - Perímetre edificable
- B+2 Nombre de plantes
- 4 Nombre d'habitatges
- 0,00 Cota de referència planta baixa
- - - - - Àmbit de la modificació



- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**
- 1 Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
 - 2 Sistema hidrològic i litoral
 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrològic
 - 3 Sistema de serveis tècnics
 - 4 Sistema d'espais lliures
 - 4 Espai lliure públic
 - 5 Sistema d'equipaments
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 10 Zona de casc antic
 - 11 Zona de volumetria definida
 - 11a Procedent Pla Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P.Parcial P. Especial o E. de detall
 - 11hp Destinat a habitatge protegit
 - 13 Zona de ciutat jardí
 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar

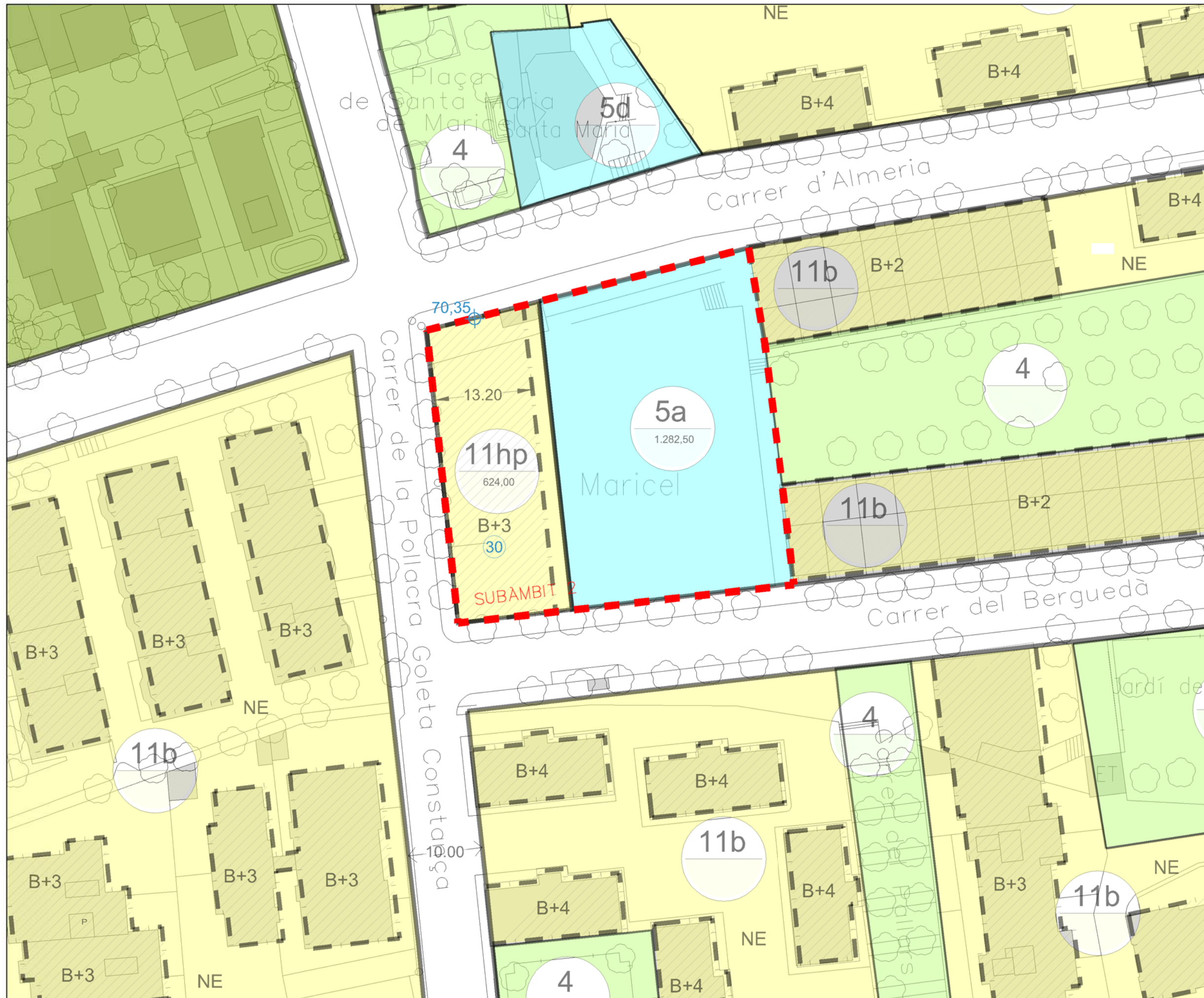
- SÒL NO URBANITZABLE**
- NU-C2 No urbanizable costaner 2
 - NU-C3 No urbanizable costaner 3

- Perímetre edificable
- B+2 Nombre de plantes
- (30) Nombre d'habitatsges
- 70,35 Cota de referència planta baixa
- ■ ■ Àmbit de la modificació



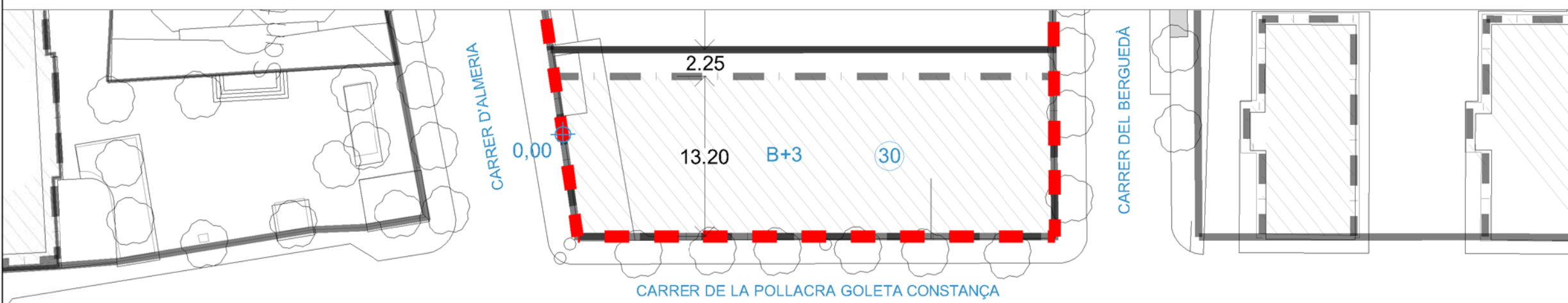
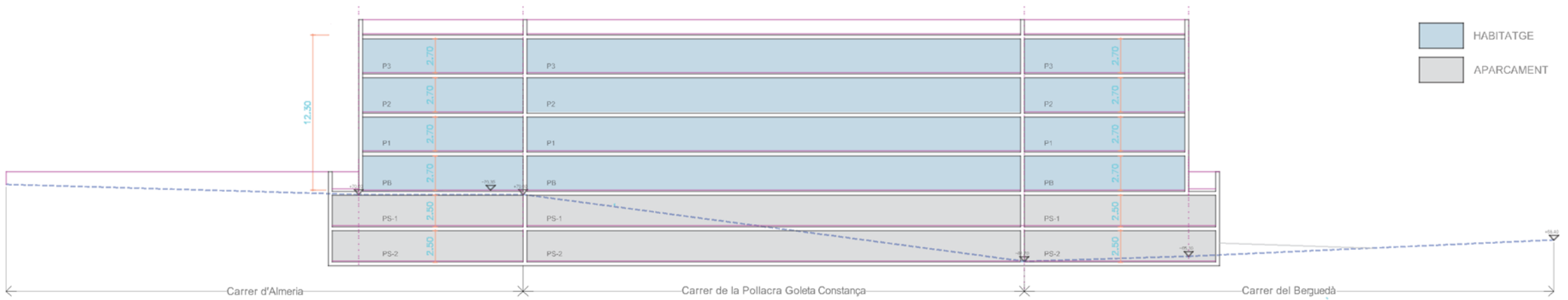
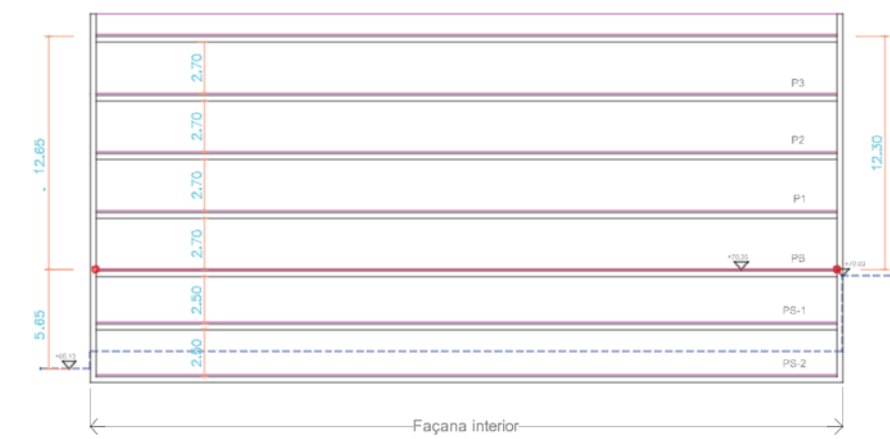
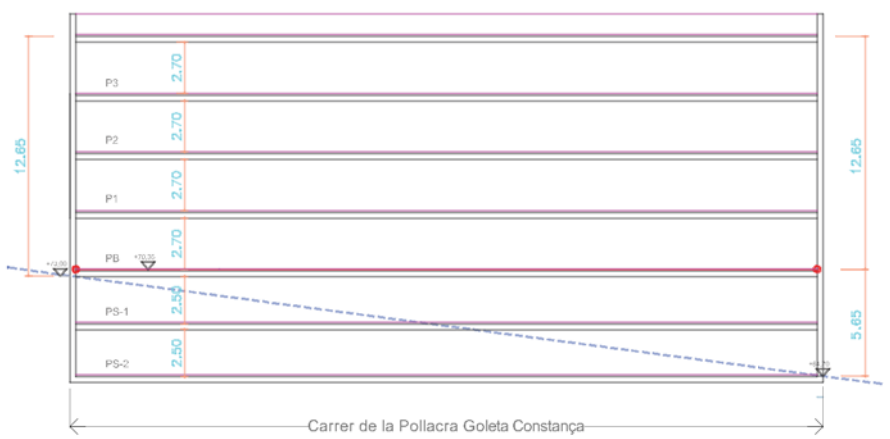
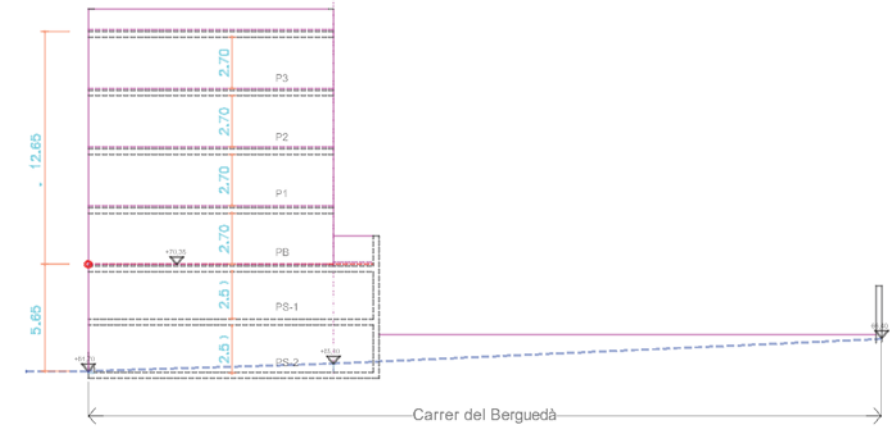
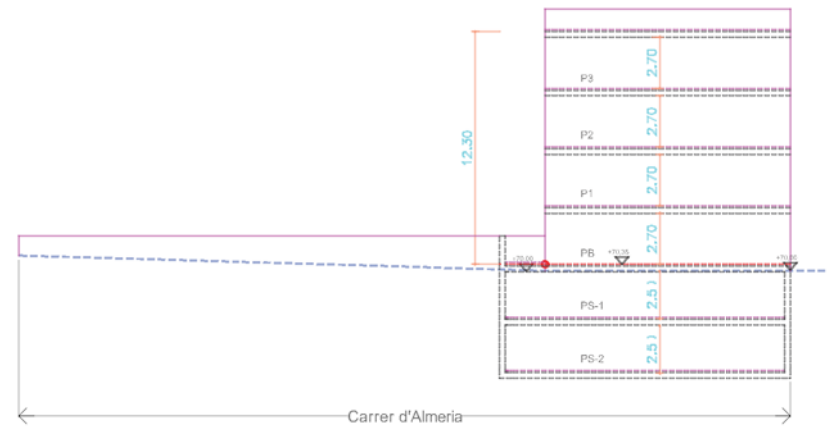
- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**
- 1 Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
 - 2 Sistema hidrològic i litoral
 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrologic
 - 3 Sistema de serveis tècnics
 - 4 Sistema d'espais lliures
 - 4 Espai lliure públic
 - 5 Sistema d'equipaments
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 10 Zona de casc antic
 - 11 Zona de volumetria definida
 - 11a Procedent Pla Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P.Parcial P. Especial o E. de detall
 - 11hp Destinat a habitatge protegit
 - 13 Zona de ciutat jardí
 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar
- SÒL NO URBANITZABLE**
- NU-C2 No urbanizable costaner 2
 - NU-C3 No urbanizable costaner 3

- Perímetre edificable
- B+3 Nombre de plantes
- 30 Nombre d'habitatges
- 70,35 Cota de referència planta baixa
- Àmbit de la modificació



- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**
- 1 Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
 - 2 Sistema hidrològic i litoral
 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrologic
 - 3 Sistema de serveis tècnics
 - 4 Sistema d'espais lliures
 - 4 Espai lliure públic
 - 5 Sistema d'equipaments
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 10 Zona de casc antic
 - 11 Zona de volumetria definida
 - 11a Procedent Pla Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P.Parcial P. Especial o E. de detall
 - 11hp Destinat a habitatge protegit
 - 13 Zona de ciutat jardí
 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar
- SÒL NO URBANITZABLE**
- NU-C2 No urbanizable costaner 2
 - NU-C3 No urbanizable costaner 3

- Perímetre edificable
- B+3 Nombre de plantes
- (30) Nombre d'habitatges
- 70,35 Cota de referència planta baixa
- Àmbit de la modificació



- Perímetre edificable
- B+3 Nombre de plantes
- 30 Nombre d'habitatges
- 70.35 Cota de referència planta baixa

