



**Ajuntament del Masnou**

Pg. Prat de la Riba, 1  
08320 El Masnou

Tel. 93 557 17 00  
Fax 93 557 17 01

[www.elmasnou.cat](http://www.elmasnou.cat)



## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU a l'àmbit del Casino del Masnou.**

RESUM COMPRENSIU

Juny 2021

## ÍNDEX

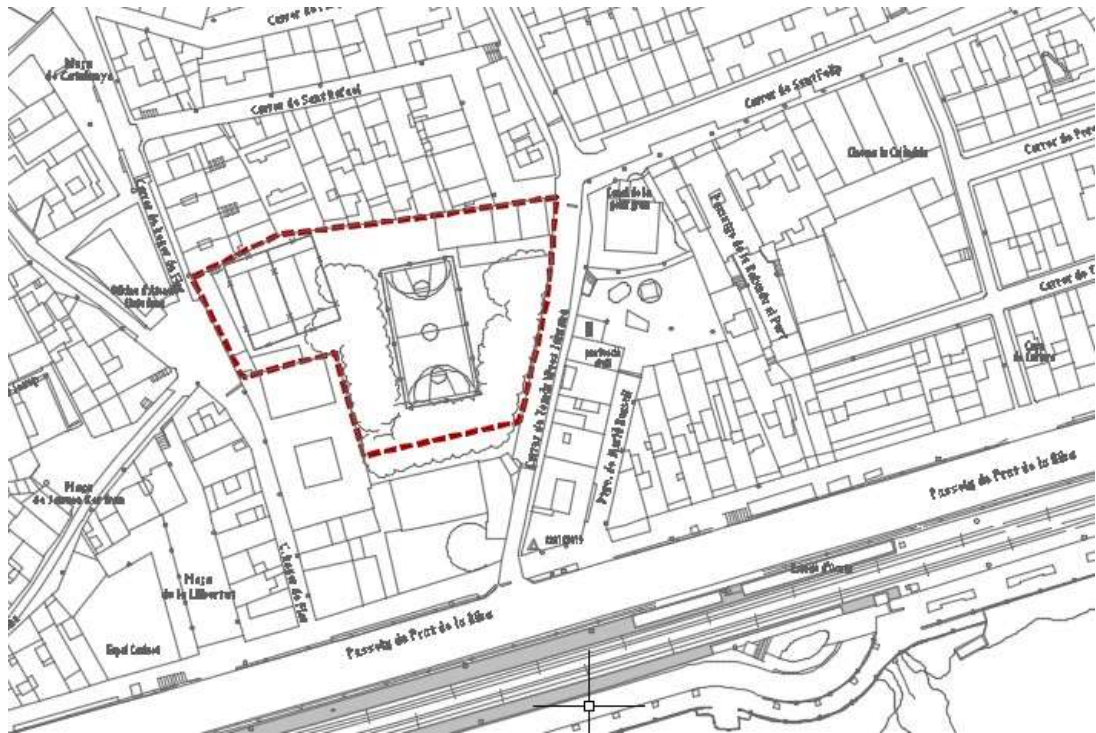
1. Delimitació de l'àmbit de modificació .....	3
2. Planejament vigent.....	3
3. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta .....	4
3.1. Proposta d'ordenació .....	5
3.2. Resum modificació.....	7
3.3. Paràmetres d'ordenació clau 11c Zona de volumetria definida, subzona de volumetria ordenada en el PP, PE, ED o PAU .....	7
3.4 Polígon d'Actuació Urbanística Casino .....	8
3.5 Increment de les reserves per a sistemes urbanístics .....	9
3.6 Sistema d'actuació.....	10
3.7 Planejament proposat. Quadre comparatiu:.....	11
4. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.....	11
4.1 Àmbit .....	11
4.2 Termini.....	11
4.3 Abast de les llicències i tramitacions .....	11



## RESUM COMPRESIU

### 1. Delimitació de l'àmbit de modificació

La present Modificació puntual del PGOU serà d'aplicació a la part de parcel·la delimitada pels c/Roger de Flor, c/Barcelona, i c/Tomàs vives, amb referència cadastral 3224014DF4932S0001YW, i que es correspon bàsicament amb el pati del Casino, on actualment s'hi desenvolupen activitats esportives, la intensitat de les quals suposen un alt nivell d'infrutilització de l'espai.



### 2. Planejament vigent

La Revisió del Pla General d'Ordenació urbana municipal del Masnou es va aprovar definitivament amb data del 12 de maig de 2011 i es va publicar al DOGC, als efectes de la seva executivitat, el 14 de maig de 2012.

És també d'aplicació el Pla Especial del Casino del Masnou, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en data 18 de juliol de 2013, i publicat al BOPB en data 7 d'agost de 2013.

El quadre següent recull les qualificacions vigents.

<b>Àmbit</b>		<b>3.149,87 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Sistemes</b>		<b>3.149,87 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
clau 1c	sistema viari	0,00 m <sup>2</sup>	0%
clau 4	Sistema d'espai lliures	0,00 m <sup>2</sup>	0%
clau 5a	Equipament sense ús assignat	0,00 m <sup>2</sup>	0%
clau 5h	Equipament polivalent	3.149,87 m <sup>2</sup>	100%
<b>Zones</b>		<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>
clau 1	Zona de Volumetria definida	0,00 m <sup>2</sup>	0%

### 3. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta

La modificació puntual objecte d'aquest expedient es sustenta en els objectius principals següents:

- La creació d'un gran espai destinat a sistema d'espais lliures en el punt més central del nucli antic del municipi del Masnou, reduint el dèficit d'espais lliures en aquesta zona de la ciutat, i mantenint l'importat massa arbòria existent.
- Augmentar els espais per a vianants al barri antic del Masnou.
- Crear un espai identitari i significant al barri antic del Masnou i potenciar el seu teixit social.
- La concreció d'una ordenació respectuosa amb les edificacions catalogades del conjunt del Casino, que permeti el seu manteniment i millores futures, tot mantenint l'actual titularitat dels edificis del Casino.



Per assumir aquests objectius, el pla modifica puntualment la qualificació del sòls i regula les condicions d'ordenació dels futurs sòls amb aprofitament privat, tot vetllant per la seva correcta funcionalitat i integració en l'entorn.

### **3.1. Proposta d'ordenació**

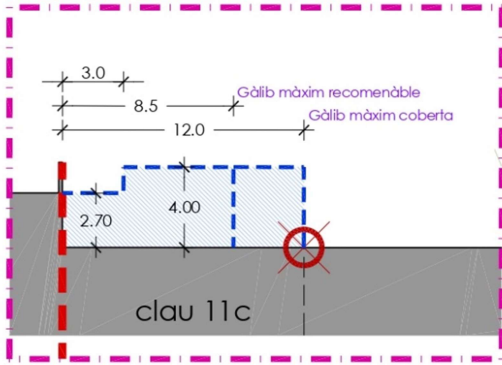
Es proposa la creació d'una plaça pública en un lloc de gran centralitat i en un entorn on es localitzen un nombre important d'equipaments públics municipals, com ara l'edifici de l'Ajuntament, el Casal de Gent gran a Can Malet, l'edifici de l'Oficina d'Atenció Ciutadana i de l'àrea de Comunitat i Persones, de privats com és el propi Casino i l'actual zona verda situada a l'altre costat del carrer Tomàs Vives.

La formalització de la nova plaça i equipaments i dels nous sòls edificables a banda de millorar els estàndards de zona verda del nucli –altament deficitari-, ajuda a millorar la connectivitat entre els diversos equipaments, concretant una nova centralitat en aquest indret tan significatiu del Masnou mitjançant la urbanització i edificació d'una peça comercial i de serveis que dinamitzarà tota la zona d'actuació.

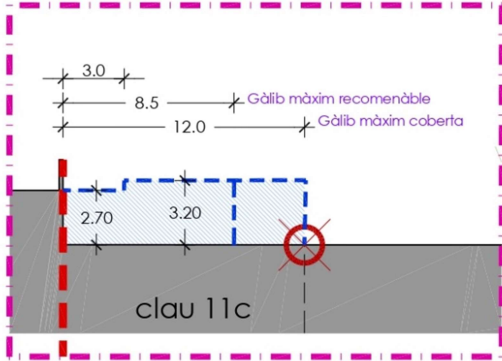
Amb l'objectiu de donar solució a la notable diferència de cota de l'àmbit nord amb el teixit residencial consolidat –on es situen les pistes esportives- es proposa la concreció d'una peça edificable en planta baixa, d'us comercial, que formalitza la nova façana a la plaça pública, tapant completament l'actual frontó de les instal·lacions, en una actuació conjunta amb la urbanització de la nova plaça pública.

Es preveu l'ordenació d'aquest volum segons volumetria específica. La proposta de modificació ordena normativament el gàlib de l'edificació, tenint en compte tant l'edificació confrontant com l'important caiguda topogràfica de la parcel·la marcant uns gàlibs màxims per tal de poder tenir llibertat per una bona proposta arquitectònica. Tot el sol restant dels 500m<sup>2</sup>st volumetria específica haurà de ser tractat com a zona verda.

#### ALTERNATIVA COBERTA NO TRANSITABLE



#### ALTERNATIVA COBERTA TRANSITABLE



L'ordenació de l'edificació es completa amb una petita peça d'equipament públic que enllaça amb l'existent al carrer Roger de Flor, tapant l'actual paret mitgera vista, i articulant-se amb el volum comercial per conformar l'accés a la nova plaça des d'aquest carrer.

La proposta de modificació ordena normativament el gàlib de l'edificació d'equipaments en coherència amb les preexistències i el teixit residencial unifamiliar del voltant. Tot i això, mitjançant el corresponent Pla especial d'assignació d'usos es podran modificar aquestes condicions en coherència amb l'ús finalment assignat.



### 3.2. Resum modificació

<b>Àmbit</b>		<b>3.149,87 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
<b>Sistemes</b>		<b>2.445,39 m<sup>2</sup></b>	<b>78%</b>
clau 1c	sistema viari	215,39 m <sup>2</sup>	7%
clau 4	Sistema d'espai lliures	2.025,08 m <sup>2</sup>	64%
clau 5a	Equipament sense ús definit	90,01 m <sup>2</sup>	3%
clau 5h	Equipament polivalent	114,91 m <sup>2</sup>	4%
<b>Zones</b>		<b>704,48 m<sup>2</sup></b>	<b>22%</b>
clau 11	Zona de Volumetria definida	704,48 m <sup>2</sup>	22%

### 3.3. Paràmetres d'ordenació clau 11c Zona de volumetria definida, subzona de volumetria ordenada en el PP, PE, ED o PAU

Serà d'aplicació la normativa urbanística del PGOU, articles 379 al 382.

Es defineixen unes condicions d'ordenació concretes i màximes, amb l'objectiu de minimitzar l'impacte de l'edificació resultant en l'àmbit de l'actuació, amb una configuració flexible de la volumetria.

El resum de sostre de la Modificació és el següent:

<b>Edificabilitat</b>		
clau 1	Zona de Volumetria definida	500,00 m <sup>2</sup> st
<b>Sostre total Modificació</b>		500,00 m <sup>2</sup> st

### 3.4 Polígon d'Actuació Urbanística Casino

Mitjançant la present Modificació puntual es delimita un polígon d'actuació urbanística (PAU) en l'àmbit delimitat de la parcel·la del Casino, pel sistema d'expropiació.

La delimitació d'aquest PAU està esgrafiat al plànol O3-Gestió del Pla, a escala 1/500. Aquest PAU determina l'àmbit on dur a terme la gestió urbanística integrada d'acord amb el que preveuen els articles 117 i 118 del TRLUC.

S'incorpora al Tom II de la normativa urbanística el PGOU, la següent fitxa corresponent al nou polígon d'actuació urbanística delimitat:

SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONOLIDAT POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Casino	PAU-Casino
---	------------

#### A.- Condicions D'Ordenació i Edificació

	m <sup>2</sup>	%	Estàndards
SUP. TOTAL	3.149,87		
a1 SUP. SÒL PRIVAT	704,48	22,37	a1/a
a2 SUP. SÒL PÚBLIC	2.445,39	77,63	a2/a
Espais lliures públics (Sistema local)	2.025,08	64,29	
Sistema d'equipaments (Sistema local)	204,92	6,51	
Vial (Sistema local)	215,39	6,84	

Edificabilitat	m <sup>2</sup> st		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	500,00		
Terciari	500,00		

#### B.- Gestió

Sistema d'expropiació

#### C.- Ús general Dominant

Terciari

#### D.- Objectius

Augmentar els espais públics al barri antic del Masnou

Millorar la mobilitat dels vianants al barri antic del Masnou

Crear un espai identitari i comunitari al barri antic del Masnou

Potenciar activitats al barri antic del municipi del Masnou

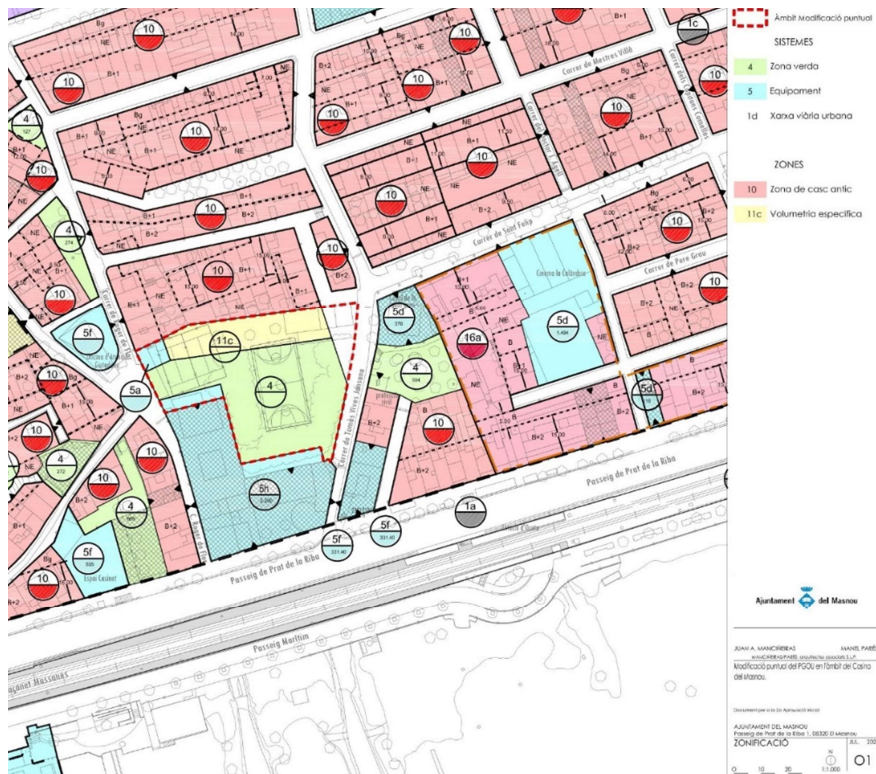




## Dignificar l'entorn de l'edifici històric del

### Casino del Masnou

08320 El Masnou  
Tel. 93 557 17 00  
Fax 93 557 17 01  
www.elmasnou.cat



### 3.5 Increment de les reserves per a sistemes urbanístics

D'acord amb l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en tractar-se d'una modificació que requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics ja que ens trobem en uns sòls classificats com a urbans i la modificació que té per objecte una actuació que comporta l'increment de sostre edificable.

Així, s'han de complir les reserves mínimes següents:

**Art.100.4b:** Els corresponents a l'increment de sostre, és a dir s'ha una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos.

<b>sostre</b>	
<b>zones</b>	<b>704,48 m<sup>2</sup></b>
clau 11 de Volumetria definida	<b>704,48</b>
<i>sostre residencial</i>	0,00
<i>sostre altres usos Planta baixa</i>	500,00

MÍNIMS LEGALS ZONES VERDES-EQUIPAMENTS	
per increment de sostre (100.4b TRLU)	
20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> st	5 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> st
-	-
-	25,00
<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>

La totalitat de reserva mínima per increment de sostre es destina al sistema d'espais lliures, és a dir, 25 m<sup>2</sup>, mentre que la superfície destinada per la modificació puntual a Sistema d'espais lliures, clau 4, és de 2.025,08 m<sup>2</sup>, molt superior als mínims legals exigibles per l'increment de sostre proposat en la present modificació.

### 3.6 Sistema d'actuació

Tal com queda reflectit a la fitxa del polígon, el sistema d'actuació previst és el d'expropiació. Això resta motivat pel fet que la consecució dels objectius de la modificació i la satisfacció als interessos públics que la justifiquen (crear una nova plaça al casc antic, dotar-la d'activitat i sinèrgia, connectar dos eixos de vianants, etc) comporta unes despeses que impossibiliten el necessari equilibri de beneficis i càrregues de l'actuació que ara es proposa, ja que malgrat en l'actuació es preveu un cert aprofitament urbanístic justificat per la millora del paisatge urbà i per la dinamització de la futura plaça pública, aquest aprofitament no cobreix les despeses d'urbanització derivades de l'actuació urbanística i com es recull en l'agenda i avaluació financera de les actuacions a desenvolupar que s'acompanya en aquest document de la modificació puntual.

Així mateix, la compensació del valor de la finca amb aprofitament, no resoldria la manca de recursos de l'entitat propietat de la finca del Casino per edificar en la parcel·la, que quedaria sense edificar i amb l'expropiació, es garanteix que l'Ajuntament edificarà.

Un altre motiu és l'agilitat que aquest sistema atorga a l'operador públic en qüestió, en aquest cas l'Ajuntament, que té molt d'interès en desenvolupar aquesta operació estratègica dins del casc antic. En aquest sentit, l'edificació prevista que ha de configurar el nou front cap a la nova plaça, serà objecte de concurs per tal que es puguin explorar totes les possibilitats i poder-ne escollir la més adient.



### 3.7 Planejament proposat. Quadre comparatiu:

Àmbit	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		
	3.149,87 m <sup>2</sup>	100%	3.149,87 m <sup>2</sup>	100%	
<b>Sistemes</b>	<b>3.149,87 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>2.445,39 m<sup>2</sup></b>	<b>78%</b>	<b>-704,48 m<sup>2</sup></b>
clau 1c sistema viari	0,00 m <sup>2</sup>	0%	215,39 m <sup>2</sup>	7%	215,39 m <sup>2</sup>
clau 4 Sistema d'espai lliures	0,00 m <sup>2</sup>	0%	2.025,08 m <sup>2</sup>	64%	2.025,08 m <sup>2</sup>
clau 5a Equipament sense ús definit	0,00 m <sup>2</sup>	0%	90,01 m <sup>2</sup>	3%	90,01 m <sup>2</sup>
clau 5h Equipament polivalent	3.149,87 m <sup>2</sup>	100%	114,91 m <sup>2</sup>	4%	-3.034,96 m <sup>2</sup>
<b>Zones</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0%</b>	<b>704,48 m<sup>2</sup></b>	<b>22%</b>	<b>704,48 m<sup>2</sup></b>
clau 11 Zona de Volumetria definida	0,00 m <sup>2</sup>	0%	704,48 m <sup>2</sup>	22%	704,48 m <sup>2</sup>

## 4. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

El Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix, en el seu article 8.5a) segon, l'obligació d'incloure en el contingut dels instrument de planejament urbanístic, un document urbanístic que contingui, entre d'altres:

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

Segons això i en base a l'article 73 del mateix Decret, s'estableixen les condicions de la suspensió de llicències vinculada a la tramitació de la present Modificació puntual:

### 4.1 Àmbit

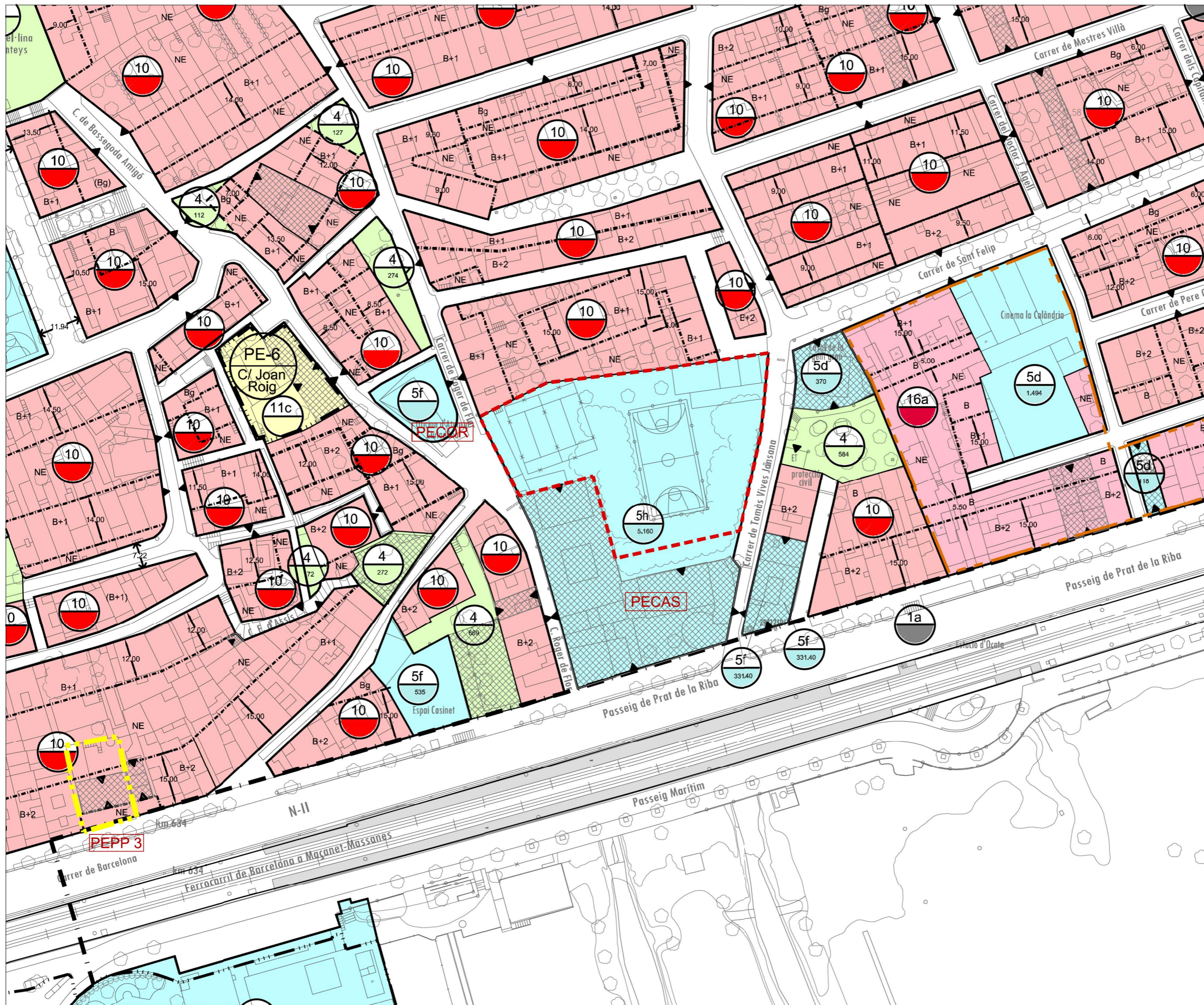
Es correspon amb l'àmbit de la modificació puntual, tal com es recull en el plànol S1.

### 4.2 Termini

El termini de la suspensió de llicències té una durada màxima de dos anys.

### 4.3 Abast de les llicències i tramitacions

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.



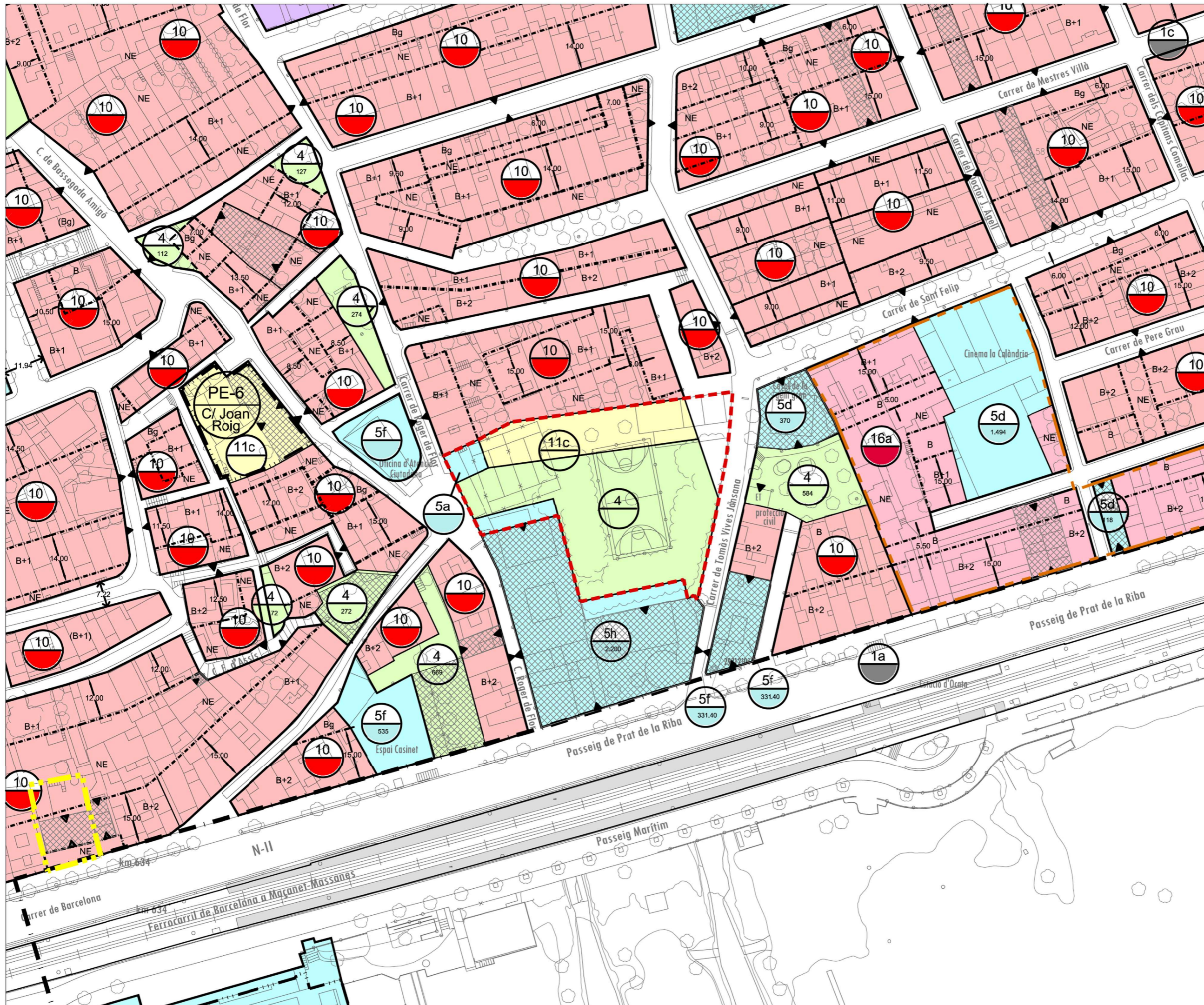
- Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES
- 5h Equipament polivalent



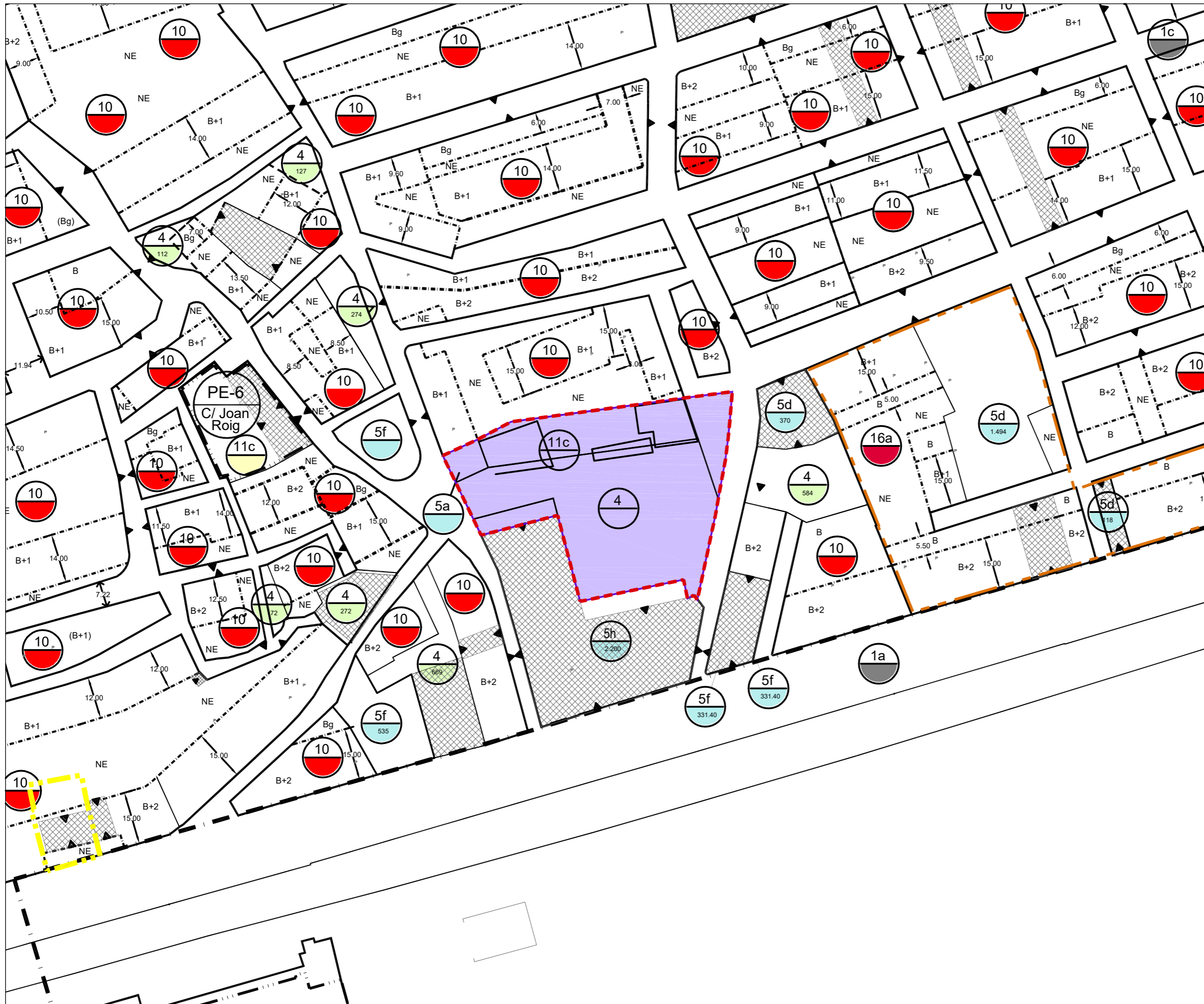
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS  
 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino dels Masnou.



Document per a la 2a Aprovació Inicial

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



- Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES**
- 4 Zona verda
- 5 Equipament
- 1d Xarxa viària urbana
- ZONES**
- 10 Zona de casc antic
- 11c Volumetria específica



-  Àmbit Modificació puntual
-  GESTIÓ PAU-Casino



SERVIS TÈCNICS MUNICIPALS  
 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino del Masnou.

Document per a la 2a Aprovació Inicial

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