



# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU A L'AMBIT DEL CASINO**

DOCUMENT PER A LA SEGONA APROVACIÓ INICIAL

**MEMÒRIA, NORMES, PLÀNOLS I ANNEXES**

**JUNY 2021**



## INDEX

<b>1.</b>	<b>MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....</b>	<b>8</b>
1.1	ANTECEDENTS.....	8
1.2	PROMOTOR, INICIATIVA I REDACTOR .....	8
1.3	ESTAT ACTUAL. TOPOGRÀFIA I USOS .....	9
1.4	NUCLI ANTIC DEL MASNOU. ESTRUCTURA, ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS.....	9
<b>2.</b>	<b>MEMÒRIA JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>11</b>
2.1	MARC LEGAL.....	11
2.1.1	Planejament vigent.....	11
2.1.2	Tramitació de la modificació puntual.....	13
2.2	OBJECTIU GENERAL I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.....	13
2.2.1	Necessitat i conveniència d'augmentar els espais públics al barri antic del Masnou .....	13
2.2.2	Necessitat i conveniència d'augmentar els espais per a vianants al barri antic del Masnou .....	15
2.2.3	Necessitat i conveniència de crear un espai identitari i significant al barri antic del Masnou .....	17
2.2.4	Necessitat i conveniència de potenciar el teixit social al barri antic del Masnou .....	19
2.2.5	Necessitat i conveniència de dignificar l'entorn de l'edifici històric del Casino del Masnou.....	20
2.3	CONTINGUT DE LA PROPOSTA.....	20
2.3.1	Delimitació de l'àmbit.....	21
2.3.2	Ordenació urbanística proposada .....	21
2.3.3	Resum modificació.....	22
2.3.4	Paràmetres d'ordenació clau 11c Zona de volumetria definida.....	23
2.3.5	Polígon d'Actuació Urbanística del pati del Casino.....	23
2.3.6	Sistema d'actuació.....	24
2.4	PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	25
2.4.1	Actuacions prèvies al període d'informació pública:.....	25
2.4.2	Actuacions en relació al període d'informació pública:.....	25
2.4.3	Actuacions en relació a la fase posterior al període d'informació pública: .....	26
2.4.4	Actuacions en relació a la fase posterior a l'aprovació definitiva: .....	26
2.5	JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE .....	26
2.6	MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE.....	27
2.7	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	30
2.7.1	Marc legal de referència. Contingut .....	30
2.7.2	Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius .....	30
2.7.3	Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes .....	30
2.8	JUSTIFICACIÓ D'ALTRES REQUERIMENTS .....	32
2.8.1	Necessitat, oportunitat i conveniència de la Modificació.....	32
2.8.2	Justificació de la projecció adequada dels interessos públics .....	32
2.8.3	Identificació dels titulars de les finques incloses en l'àmbit de la Modificació .....	34
2.8.4	Previsió de l'execució immediata del planejament .....	35
2.8.5	Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació .....	35
2.8.6	Increment de les reserves per a sistemes urbanístics.....	35
2.8.7	Avaluació sobre les restriccions a l'exercici de les activitats econòmiques.....	36
2.8.8	Exempció de la cessió d'aprofitament.....	36
2.8.9	Descripció dels béns i els drets afectats .....	36
<b>3.</b>	<b>PLANEJAMENT PROPOSAT:.....</b>	<b>39</b>
3.1	QUADRE:.....	39
<b>4.</b>	<b>NORMATIVA .....</b>	<b>40</b>
<b>5.</b>	<b>AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR .....</b>	<b>47</b>

---

<b>5.1</b>	<b>INTRODUCCIÓ</b> .....	<b>47</b>
5.1.1	Marc legal de referència. Contingut .....	47
5.1.2	Objectius i actuacions de la Modificació puntual .....	47
<b>5.2</b>	<b>AGENDA DE LES ACTUACIONS</b> .....	<b>48</b>
<b>5.3</b>	<b>AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA</b> .....	<b>48</b>
5.3.1	Estimació del cost de les actuacions previstes. ....	48
5.3.2	Determinació del caràcter públic o privat de les inversions. ....	49
5.3.3	Les previsions de finançament públic .....	49
5.3.4	La viabilitat financera .....	49
<b>5.4</b>	<b>SEPARATA D' AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE LA MODIFICACIÓ</b> .....	<b>49</b>
<b>6.</b>	<b>INFORME MEDI AMBIENTAL</b> .....	<b>51</b>
<b>6.1</b>	<b>INTRODUCCIÓ</b> .....	<b>51</b>
6.1.1	Objecte.....	51
6.1.2	Marc legislatiu .....	51
6.1.3	Procediment d'avaluació ambiental a seguir.....	51
<b>6.2</b>	<b>CONTINGUT</b> .....	<b>54</b>
<b>6.3</b>	<b>DETERMINACIÓ DELS REQUERIMENTS AMBIENTALS EN L'ÀMBIT DEL PLA</b> .....	<b>55</b>
6.3.1	Descripció dels aspectes i elements ambientals rellevants de l'àmbit objecte de planejament i entorns .....	55
6.3.2	Determinació dels objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental, aplicables a l'àmbit del Pla establerts en les normatives aplicables .....	55
<b>6.4</b>	<b>DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DEL PLA, D'ACORD AMB LA ORDENACIÓ ADOPTADA</b> .....	<b>56</b>
<b>6.5</b>	<b>EFFECTES SIGNIFICATIUS DE LA ORDENACIÓ PROPOSADA SOBRE EL MEDI AMBIENT</b> .....	<b>56</b>
<b>6.6</b>	<b>AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA</b> .....	<b>56</b>
<b>7.</b>	<b>MEMÒRIA SOCIAL</b> .....	<b>58</b>
<b>PLÀNOLS:</b>	.....	<b>59</b>
<b>ANNEXES</b>	.....	<b>60</b>
<b>ANNEX I. INFORMACIÓ REGISTRAL</b>	.....	<b>60</b>
<b>ANNEX II. RELACIÓ DE BÉNS I DRES AFECTATS PER L'EXPROPIACIÓ</b>	.....	<b>64</b>
<b>ANNEX III. Consideracions sobre el BCIL del Casino del Masnou</b>	.....	<b>65</b>

## PREÀMBUL

Per acord del Ple de l'Ajuntament de data 18 de febrer de 2021 es va aprovar inicialment la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit del Casino del Masnou, amb els objectius 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'important massa arbòria existent.
- La concreció d'una ordenació respectuosa amb les edificacions catalogades del conjunt del Casino, que permeti el seu manteniment i millora futures, tot mantenint l'actual titularitat dels edificis del Casino.
- La concreció d'uns aprofitaments privats que es corresponguin amb el valor actual del sòl, que garanteixin la continuïtat de les activitats i ingressos necessaris de l'entitat del Casino del Masnou.
- La concreció d'un Polígon d'Actuació Urbanística que garanteixi una àgil gestió urbanística de l'àmbit de Modificació puntual.
- Garantir la viabilitat econòmica de l'operació.

Per donar compliment als objectius esmentats, la referida modificació delimitava un polígon d'actuació que abastava la part no edificada de la parcel·la del Casino, àmbit en el qual s'hauria de dur a terme la gestió urbanística integrada pel sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat de cooperació.

Aquest document es va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, durant el qual van presentar al·legacions en el Registre general de l'Ajuntament del Masnou, l'Associació Casino del Masnou i el Grup Municipal de Junts x Cat - Units pel Masnou.

Dels escrits d'al·legacions esmentats es desprenen dues qüestions fonamentals:

Per una banda, la vulneració en el document aprovat inicialment del que preveu l'article 97 del TRLUC, segons el qual les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Per altra banda, en els dos escrits d'al·legacions esmentats, es discuteix la valoració de la finca que consta en el document aprovat inicialment i de l'aprofitament que es genera.

Pel que fa a la suposada vulneració de l'article 97 del TRLUC, s'ha de dir que l'obtenció d'una zona verda en una zona amb molta densitat d'edificació, com és el cas del nucli antic del Masnou, amb un important dèficit de zones verdes (molt per sota dels estàndards legals) és motiu més que suficient per modificar el planejament, que ha d'estar fonamentada principalment en l'interès públic, el qual, en cas de conflicte, ha de prevaldre per sobre dels interessos privats. Sens perjudici que també existeixi un interès privat en promoure la modificació.

D'altra banda, el fet que el planejament general no preveïés aquesta possibilitat de convertir el pati del Casino en una plaça pública, no implica que no es pugui modificar. El planejament no és inamovible, sinó que, s'ha d'adaptar a les circumstàncies de cada moment.

Des d'un punt de vista urbanístic està perfectament justificat obtenir un espai lliure preexistent però privat, per destinar-lo a plaça pública i connectar el carrer de Roger de Flor amb el carrer de Tomàs Vives, esponjant i millorant la qualitat de l'espai urbà en el centre del poble, facilitant la mobilitat dels vianants en el centre del municipi i la connexió entre les diferents oficines municipals.

Així mateix, el Pla Especial del Casino el va tramitar l'Ajuntament a instància de la referida entitat a fi de determinar l'edificabilitat, l'ocupació i la resta de paràmetres bàsics d'ordenació de l'edificació de la parcel·la, els quals no venen definits en el Pla General pels equipaments, així com fer compatible l'ús esportiu en la finca, donat que l'ús sòcio-cultural que li reconeixia el Pla General no donava cobertura a les activitats esportives que es desenvolupaven en el pati, en concret, es pretenia construir les pistes de pàdel.

En el referit Pla Especial es transcrivia el que constava en la fitxa del PEPCA, (en aquell moment en redacció, però que mai s'ha arribat a aprovar) i en la qual es protegien els següents elements:

- a) Elements edificats protegits: La protecció abasta la forma i la volumetria, així com els elements interiors: sostre de fusta del segle XVIII, ceràmica de les finestres, llar de foc, premsa de vi i el conjunt d'elements modernistes.
- b) Elements exteriors protegits: Abasta els espais lliures que es troben davant de l'edificació protegida i la seva part posterior. En aquests espais es permeten les instal·lacions pròpies de les activitats esportives.

Totes aquestes qüestions venen detallades en l'informe emès per la Cap de l'Àrea de Comunitat i persones sobre la catalogació de la finca del Casino com a BCIL des de l'any 1985, que s'adjunta com a ANNEX III d'aquest document.

D'acord amb l'exposat, el canvi de qualificació de la parcel·la corresponent al pati proposat en la modificació (passa d'estar qualificada d'equipament privat a sistema d'espais lliures) no entra en conflicte amb la protecció que preveu el planejament per a la finca, sinó en tot cas, la reforça, donat que un sistema d'espai lliure es mantindrà sempre lliure d'edificació, que és l'objectiu de la referida protecció.

Finalment, s'ha de dir que tal i com consta en l'escrit d'al·legacions presentat pel Casino, el planejament vigent reconeix el seu pati com una peça clau dins del municipi, dinamitzador de la vida social, cultural i esportiva de la població, característiques que, en tot cas, es veuen potenciades amb la modificació del pla general plantejada i la seva conversió en plaça pública.

En quant a la valoració de la finca, s'ha de tenir en compte que la finca del Casino té una qualificació d'equipament privat i, per tant, té un aprofitament urbanístic.

D'acord amb la legislació aplicable, el valor que s'ha d'atribuir a la finca, a efectes de valoració urbanística, és el de l'aprofitament que té realment i no el valor de l'aprofitament de l'entorn, que només resulta aplicable a finques per a les que el planejament no atribueix aprofitament.

No obstant això, sí que es considera que s'han d'afegir conceptes que no es van tenir en compte en

aquella valoració, el que provoca un augment del valor inicialment atorgat a la finca, com la indemnització pel cessament de l'activitat de pàdel o el lloguer de la pista esportiva.

Així mateix, per part de l'Ajuntament s'ha reconsiderat la creació del sostre residencial inicialment previst en la cantonada de la finca del Casino amb el carrer de Roger de Flor, ja que es creu més oportuna la construcció d'un edifici destinat a equipaments públics en la mateixa ubicació, que compliria amb l'objectiu de tancar la mitgera de l'edifici confrontant i dotaria a la zona d'un nou equipament.

Aquests dos canvis provoquen que l'aprofitament que es considera apropiat en el polígon, sigui insuficient per compensar a l'entitat propietària, per aquest motiu, es considera necessari canviar el sistema de reparcel·lació pel sistema d'expropiació, en el que l'Ajuntament compensa al propietari amb una indemnització econòmica i no amb aprofitament.

El canvi de sistema d'actuació per sí mateix no motivaria una nova aprovació inicial de la MPGOU però això sumat a la substitució dels sostres d'habitatge inicialment previst per un edifici qualificat de sistema d'equipament, fa que, en ares a la seguretat jurídica, es consideri oportú sotmetre el document a una nova aprovació inicial.

D'acord amb tot l'exposat i sense perdre de vista que els dos objectius urbanístics principals d'aquesta MPG són la creació d'un gran espai destinat a sistema d'espais lliures en el punt més central del nucli antic del municipi del Masnou i la concreció d'una ordenació respectuosa amb les edificacions catalogades del conjunt del Casino, que permeti el seu manteniment i millora futures, tot mantenint l'actual titularitat dels edificis del Casino, s'ha redactat aquest nou document que es sotmetrà a una nova aprovació inicial.

# 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

## 1.1 ANTECEDENTS

L'Ajuntament del Masnou té la voluntat de reorganitzar l'àmbit de la finca del Casino del Masnou, situada entre els carrers Barcelona (N-II), Roger de Flor i Tomàs Vives. A tal efecte, l'any 2016 es va redactar, aprovar, i exposar al públic, amb el corresponent procés de participació ciutadana, un Avanç de planejament on es concretaven els aspectes d'ordenació de la major part de la parcel·la privada, contemplant la definició d'un polígon d'actuació urbanística amb l'objectiu de possibilitar l'obtenció de la major part de l'actual pati com a espai verd públic, l'obtenció de l'edifici del Teatre mitjançant una indemnització econòmica en funció dels seu estat de conservació i la concreció d'uns aprofitaments comercials i d'habitatge a la banda nord de l'àmbit que garantissin l'equilibri de beneficis i càrregues de l'operació, proposant la delimitació d'un Polígon d'Actuació urbanística.

A partir de la documentació elaborada i de les aportacions del període de participació ciutadana de l'esmentat document d'Avanç i del document redactat per a la seva aprovació inicial, l'Ajuntament estudia diverses propostes d'ordenació de l'àmbit i a partir de les diverses alternatives analitzades es planteja la redacció de la present Modificació puntual de planejament que, a l'objecte de crear un gran espai destinat a sistema d'espais lliures en el punt més central del nucli antic del municipi del Masnou, plantegi una ordenació respectuosa amb les edificacions catalogades del conjunt del Casino, que permeti el seu manteniment i millora futures, tot mantenint l'actual titularitat dels edificis.

Es descarta, així, la proposta d'incloure dins la Modificació l'edifici del teatre, facilitant així les possibilitats de continuïtat de l'actual activitat de l'entitat i plantejant una solució que, tot garantint l'obtenció d'uns nous sòls públics d'espai lliure del tot necessaris en aquest punt de la Vila, assegurui la continuïtat i ingressos necessaris per a una entitat històrica al Masnou com és El Casino.

El present document refon la documentació elaborada amb anterioritat amb els diversos documents urbanístics, adaptant aquelles determinacions als nous objectius plantejats per a l'ordenació d'aquest àmbit de centralitat del nucli.

## 1.2 PROMOTOR, INICIATIVA I REDACTOR

La Modificació puntual de PGO a l'àmbit del Casino del Masnou, municipi del Masnou, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al TRLU. A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual de PGO és l'Ajuntament del Masnou.

La redacció d'aquest document correspon als serveis tècnics municipals d'urbanisme, sobre la base del document redactat per MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats SLP, amb NIF B-64364193 i seu al carrer de Vilamarí 72-74, baixos, 08015 de Barcelona, aprovat inicialment amb data 18 de febrer de 2021.



### **1.3 ESTAT ACTUAL. TOPOGRÀFIA I USOS**

La parcel·la del Casino del Masnou és sensiblement plana. Presenta un mínim pendent en sentit nord-sud. En la part més al nord, presenta la particularitat de situar-se a una cota inferior que la dels carrers adjacents. El resultat configura una parcel·la força plana però que en part, queda disposada en trinxera, lleugerament per sota respecte els carrers que l'envolten.

Pel que fa als usos, la part edificada està destinada a equipament social i cultural de titularitat privada. El pati està destinat a activitats esportives, amb una pista de bàsquet, dues de pàdel i una de frontó. Hi trobem també jocs infantils i la terrassa d'un dels bars de què disposa l'entitat.

El conjunt presenta un alt grau d'urbanització, amb pavimentació de la pràctica totalitat del pati amb formigó i sauló.

El conjunt està completament tancat mitjançant una tàpia d'obra de fàbrica d'alçada variable.

El pati del Casino del Masnou té una superfície de 3.290 m<sup>2</sup> i s'hi han desenvolupat durant anys i fins l'actualitat, principalment activitats esportives dins de l'oferta que ofereix l'associació, la qual té un caràcter poc intensiu, privatiu i exclusiu per als socis. Es tracta d'una peça de sòl adjacent a l'edifici del Casino i el Teatre, edificis amb els quals forma un conjunt que va anar apareixent al voltant de l'antic Mas, situat a peu de la carretera N-II (antic camí ral). El conjunt dels edificis del Casino se situa al bell mig del nucli antic, al costat de l'edifici de l'Ajuntament (edifici d'estil neoclàssic que data de 1845) i del nou edifici d'oficines municipals.

### **1.4 NUCLI ANTIC DEL MASNOU. ESTRUCTURA, ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS**

L'estructura del nucli antic del Masnou, presenta unes característiques morfològiques que depenen en gran mesura de les seves condicions físiques i topogràfiques. La disposició d'illes estretes i allargades paral·leles al mar té el seu origen en la lògica del màxim aprofitament del sòl, així com de les condicions d'assolellament i vistes al mar. Així, les parcel·les es dividiren en cossos que arrengraven cases amb accés pel carrer de cota inferior i pati o eixida en la part posterior, amb façana al carrer de cota superior.

Aquesta lògica d'aprofitament del sòl va esdevenir la forma de creixement natural del nucli antic, que es va estendre a mode d'eixample per unir els antics assentaments situats en els turons d'Ocata i El Masnou.

Aquesta forma de creixement va comportar una alta densificació del territori, amb pocs espais lliures o places públiques. Si s'observa l'estructura del sistema d'espais lliures en l'àmbit del nucli antic (plànols I.11 a I.15), es pot apreciar que aquest dèficit és considerable. A excepció d'algun espai vinculat a edificis singulars (església de Sant Pere, Casinet, etc.) la manca de zones verdes en el nucli antic és més que evident.

En termes d'estàndards urbanístics, en aquesta part del nucli urbà, la relació de sòl d'espais lliures per metre quadrat i/o habitant, fa palès aquesta circumstància. A l'apartat d'antecedents ja s'ha explicat resumidament l'estudi de zones verdes per barris que queda incorporat a l'apartat 2.2.1

*Necessitat i conveniència d'augmentar els espais públics al barri antic del Masnou.*

La topografia ha condicionat aquesta mancança. Les veritables dificultats per disposar d'espais ben localitzats, connectats i plans ha donat forma a l'estructura urbana del Masnou, amb pocs espais lliures en la part més densa del nucli (el seu centre i eixample), i amplis parcs i zones verdes amb pendents considerables en les parts més altes del municipi, sovint properes a zones on hi predomina la residència de baixa densitat o ciutat jardí.

## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 MARC LEGAL

La MPGOU objecte d'aquest expedient, s'efectua en base a l'article 96 del TRLU. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. L'objecte de la MPGOU s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

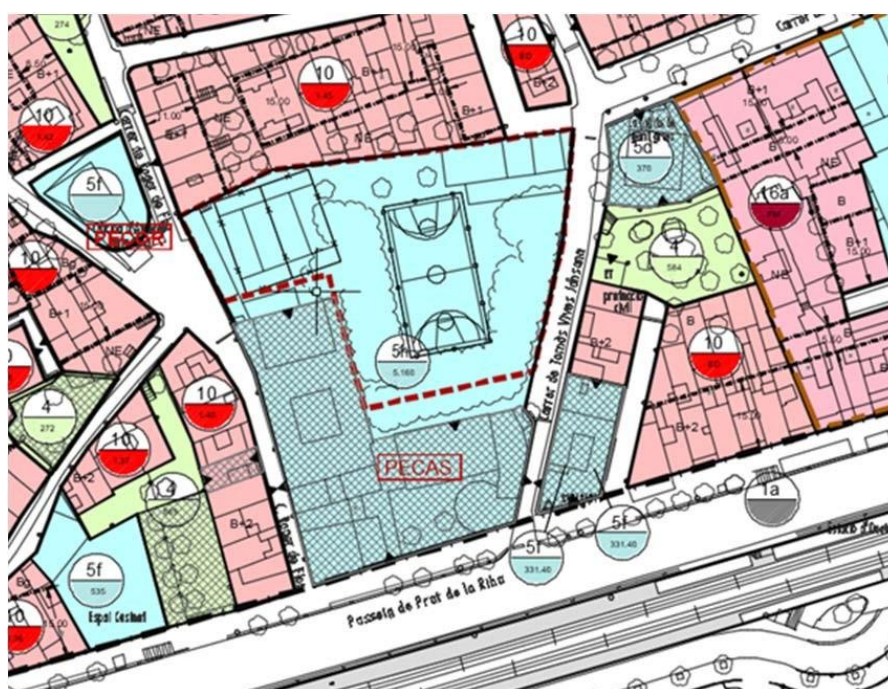
#### 2.1.1 Planejament vigent

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.

D'acord amb la normativa vigent d'aplicació, la finca del Casino inclosa dins l'àmbit de la Modificació està qualificada com a equipament polivalent (clau 5h), amb els usos compatibles següents: serveis educatiu, esportiu, cultural, associatiu i religiós, i amb els usos complementaris següents: serveis sanitari, assistencial, administratiu, aparcament, servei de restauració.

Les Normes del PGOU (art. 356) estableixen que els equipaments privats existents són susceptibles d'expropiació directa per aplicació del planejament urbanístic.

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, que estableix la protecció següent:



**EQ-02**

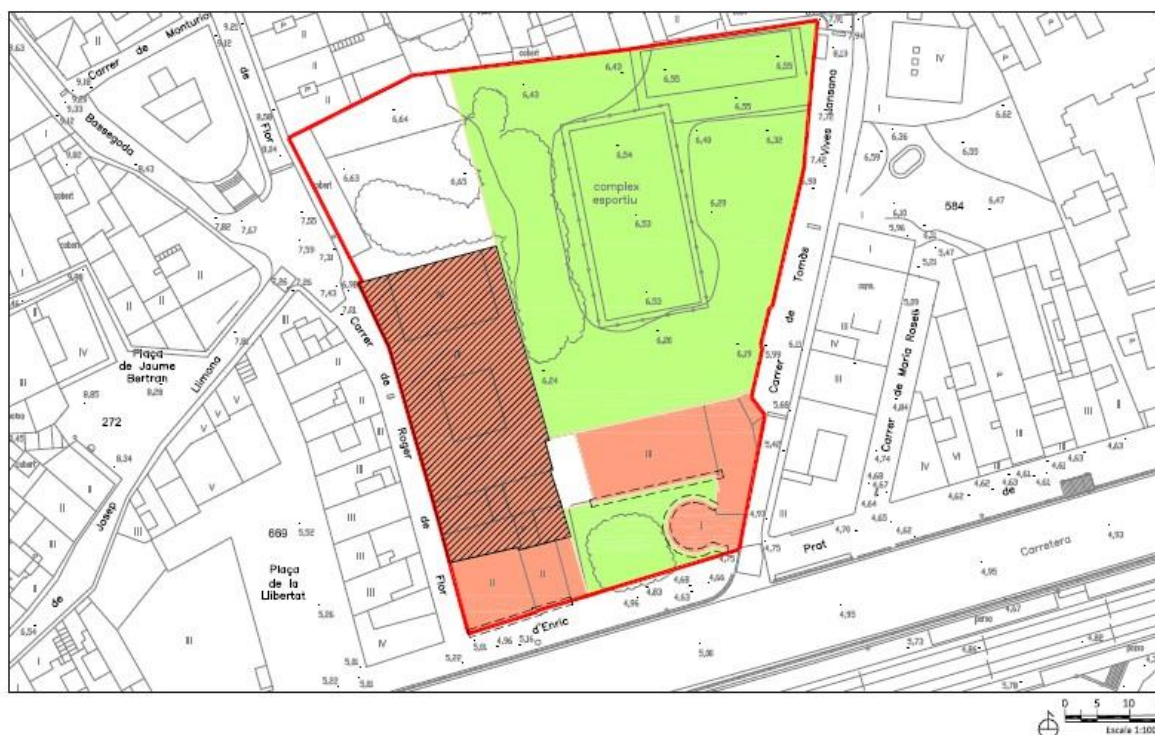
PLA ESPECIAL I CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DEL MASNOU

**I**

EL CASINO

Coordenades UTM: 443.226 ; 4.592.378

full 3 de 9



**GRAU DE PROTECCIÓ:** Bé Cultural d'Interés Local (BCIL) - Els fonaments de la torre de gualta (BCIN)



**Protecció Integral:**

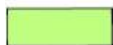
Edifici: La protecció abasta la forma i la volumetria de l'edifici, així com els elements singulars que trobem a l'interior; sostre de fusta del s. XVIII, ceràmica de la finestra, llar de foc, premsa de vi i els elements modernistes exteriors i interiors.



Façanes a protegir.



Àmbit on es podria actuar a la coberta, a fi d'adequar-se a les normatives sobre sales d'actes, tot mantenint la morfologia de la coberta actual.



**Protecció espacial:**

Abasta els espais lliures que es troben davant l'edificació protegida i la seva part posterior. Espais que es poden renovar i projectar pel fet que la seva vàlua radica en la configuració espacial, manteniment del bult arquitectònic. S'admeten les instal·lacions pròpies de les activitats esportives.

Protecció arqueològica al voltant de la torre de defensa. En cas de realització d'obres que afectin el subsòl, s'haurà de sol·licitar l'informe del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

Com es pot observar, la major part dels sòls inclosos dins l'àmbit de la modificació només compten amb una protecció espacial, com a espais lliures al voltant de l'edificació catalogada i amb un grau de protecció integral.

En conseqüència, la modificació proposada és coherent amb les determinacions del catàleg. 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%

## 2.1.2 Tramitació de la modificació puntual

En quant a la tramitació de la present Modificació puntual s'estarà a allò que disposa el capítol II, del títol tercer del TRLU, sobre formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic.

Tanmateix, i al respecte de la tramitació de la modificació dels instruments de planejament urbanístic, l'article 117.3 del RLU estableix que, en aquest cas, no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b) i c) de l'article 101 sobre l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

Per una altra part i en aquest cas concret, l'objecte de la present modificació puntual ja ha estat consultat al conjunt de la ciutadania en els instruments ja expressats anteriorment i, per tant, queda garantit el coneixement per part de la població respecte el tràmit d'informació pública prèvia que en qualsevol cas haurà de ser realitzat preceptivament en el moment de l'aprovació inicial del present document.

Així doncs, el document es tramitarà i publicarà mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquesta actuació necessària i suficient pel foment de la participació dels ciutadans i ciutadanes en els processos urbanístics de planejament en garantia del principi de publicitat al qual aquests processos estan sotmesos, de conformitat amb l'article 8 del TRLU.

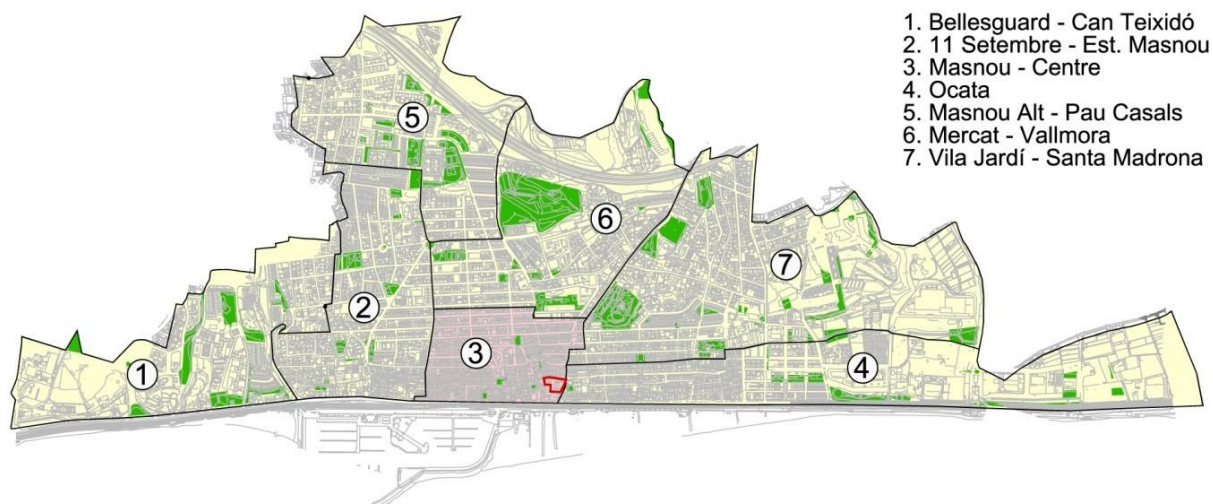
## 2.2 OBJECTIU GENERAL I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

### 2.2.1 Necessitat i conveniència d'augmentar els espais públics al barri antic del Masnou

Pel que fa a la densitat de població, el Masnou és el segon municipi més dens de la comarca del Maresme i l'onzè més dens dels 947 municipis que hi ha a Catalunya.

Això és en gran part degut a la seva petita superfície: el Masnou és el quart més petit de la comarca del Maresme i el divuitè més petit dels 947 municipis que hi ha a Catalunya.

Tot i això, la distribució d'espais públics al territori és molt desigual, tal com es pot veure en el següent plànol:



La majoria d'espais lliures es troben a la perifèria del municipi, on el creixement es va produir quan ja es disposava d'una regulació urbanística que va permetre les reserves de sòl corresponents. El barri antic per contra, que correspondria a la zona 3 i parcialment a les zones 2 i 4, té un dèficit evident d'espais públics.

Més clarament es veu encara aquesta situació en el quadre de superfície d'espais lliures per habitant que s'exposa a continuació:

<b>RÀTIO de M<sup>2</sup> ESPAI LLIURE/ HABITANT per a cada zona</b>				
<b>ZONES</b>	<b>m<sup>2</sup> espais lliures</b>	<b>habitants</b>	<b>m<sup>2</sup> espais lliures / habitant</b>	<b>% respecte de la mitjana</b>
Bellesguard - Can Teixidor	35.502	1.913	18,56	168%
11 de Setembre - Estació Masnou	16.711	3.921	4,26	39%
Masnou - Centre	3.945	4.018	<b>0,98</b>	<b>9%</b>
Ocata	30.629	3.761	8,14	74%
Masnou Alt - Pau Casals	30.562	4.729	6,46	59%
Mercat - Vallmora	69.599	1.799	38,69	351%
Vila Jardí - Santa Madrona	67.800	2.974	22,80	207%
<b>TOTAL</b>	<b>254.747</b>	<b>23.115</b>	<b>11,02</b>	<b>100%</b>

S'observa, en verd els resultats globals, que la ràtio mitjana al Masnou és de 11,02 m<sup>2</sup> d'espai lliure per habitant, mentre que, en vermell les dades de Masnou – Centre, la ràtio es redueix dràsticament a 0,98 m<sup>2</sup> d'espais lliures per habitant. La següent zona amb més dèficit, és la de l'11 de Setembre – Estació del Masnou, però que amb 4,26 m<sup>2</sup>/habitant, quadruplica els valors de la primera.

En qualsevol cas, de l'anàlisi d'aquestes dades s'evidencia la infradotació actual d'espais públics al barri antic del Masnou.

I és en aquest context que es planteja aquesta modificació de planejament. Al centre del barri antic es troba ubicada l'entitat Casino del Masnou. Aquesta disposa d'un edifici i d'un pati interior d'uns 2.500 m<sup>2</sup>. El pati interior, de caire privat, no és accessible al total de la població.



La incorporació d'aquest pati a la xarxa d'espais públics del barri antic és probablement l'única manera d'augmentar significativament l'espai a disposició de tots els veïns.

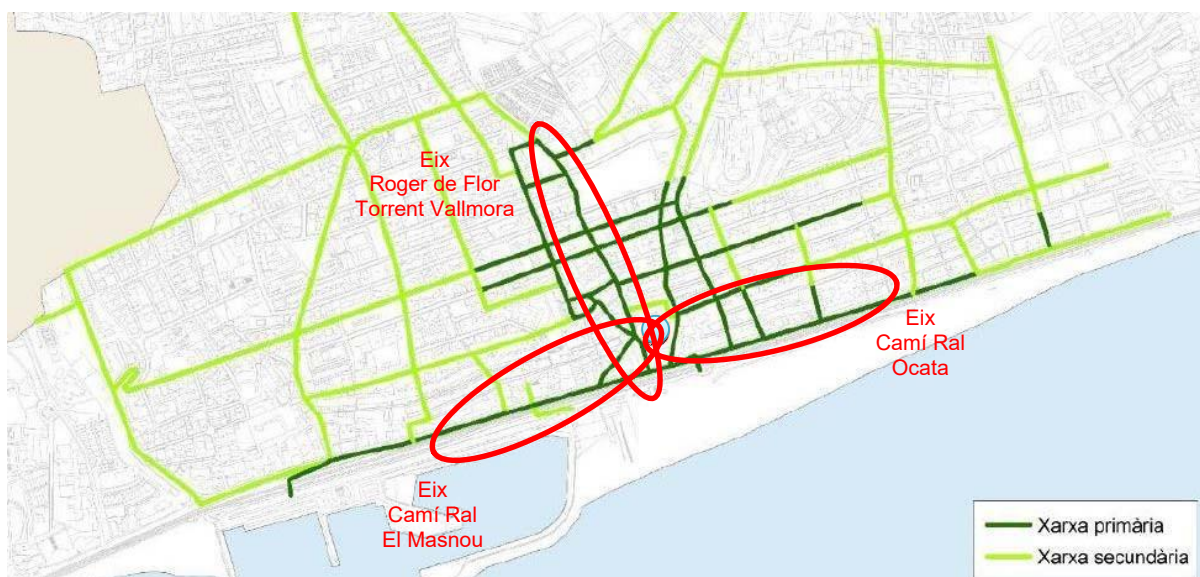
Amb aquest espai de més de 2000 m<sup>2</sup>, s'incrementa la ràtio en més d'un 50%, passant del 0,98 a l'1,43 m<sup>2</sup> de sòl públic per habitant.

### 2.2.2 Necessitat i conveniència d'augmentar els espais per a vianants al barri antic del Masnou

A tot el municipi i particularment a la zona central, l'ajuntament està impulsant l'establiment de recorreguts per a vianants com alternativa a l'ús de vehicles motoritzats. Així queda recollit per exemple, al Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2016-2022 de xarxes primàries i secundàries per a vianants.

En el següent plànol del Pla de mobilitat s'han assenyalat els diferents eixos de vianants que està impulsant l'ajuntament a la zona del barri antic:

- Eix Roger de Flor – Torrent Vallmora
- Eix Camí Ral – Pere Grau
- Eix Camí Ral – Josep Llimona



Pel que fa a l'Eix Roger de Flor – Vallmora, es tracta del primer eix mar – muntanya per a vianants. Realitzat al mandat 2015-19, ha servit per articular el municipi tot unint una sèrie de punts neuràlgics: Parc Vallmora, plaça Martí i Pol, Biblioteca Municipal, Mercat Municipal, Museu Municipal, plaça

Nova de les Dones del Tèxtil, Ajuntament Roger de Flor, Oficina Atenció Ciutadà, plaça Llibertat i pas soterrat per accedir al Passeig Marítim i Platja.



Pel que fa a l'Eix Camí Ral – Ocata, es tracta d'un eix paral·lel a la costa que en el mandat 2015-19 es va començar a potenciar i que en aquest mandat tindrà continuïtat amb noves actuacions. Comprèn un tram del Camí Ral molt dinàmic des del punt de vista comercial, sobretot el sector de restauració. Inclou l'àrea de vianants de Doctor Agell i Pere Grau, amb activitat comercial de lleure – cinema - i la seu de la històrica societat de La Calàndria.

Aquest eix inclou dos punts molt significatius i de gran afluència de ciutadans: la seu de l'Ajuntament del Masnou i l'estació de ferrocarril de rodalies d'Ocata. Això ho corrobora el fet que la cantonada de l'ajuntament entre els carrers Barcelona i Tomàs Vives sigui la de més transit de vianants del Masnou.

Quant a l'Eix Camí Ral – El Masnou, és un eix que tindrà canvis importants els propers anys. El desenvolupament del Pla Espacial del Port – la concessió actual acaba el 2022 – farà que sigui la zona d'accés dels vianants a Port i al Passeig Marítim, amb la construcció d'un nou accés soterrat i la millora substancial d'altres dos. A això cal afegir-hi el futur desenvolupament del sector de la fàbrica de Can Xala, en que l'ajuntament ja està treballant. En aquests moments hi ha una activitat comercial al voltant de la plaça de la Llibertat i, fruit de les actuacions fetes, es va consolidant com a punt significatiu la plaça del Mercat vell.

El pati del Casino es troba en la intersecció dels tres eixos que l'ajuntament està impulsant com a manera d'articular la mobilitat dels vianants.





Aquesta imatge mostra d'una manera molt gràfica la situació del Casino en relació als tres eixos i explica molt bé la necessitat i la conveniència de disposar d'aquest espai.

Disposar d'aquest espai públic com a ròtula de connexió entre els diferents fluxos és una opció estratègica imprescindible pel municipi.

Aquesta actuació hauria d'anar acompanyada, i així està previst, de la conversió del carrer Tomàs Vives, entre el carrer Sant Felip i la N-II, a plataforma de vianants.

Actualment, aquest tram de Tomàs Vives recull gran part del trànsit de vehicles que vol accedir a la N-II des del centre del Masnou. Els canvis de sentit que s'han fet als carrers Fontanills i Joan Miró possibilitaran el tancament a la circulació d'aquest carrer.

### **2.2.3 Necessitat i conveniència de crear un espai identitari i significant al barri antic del Masnou**

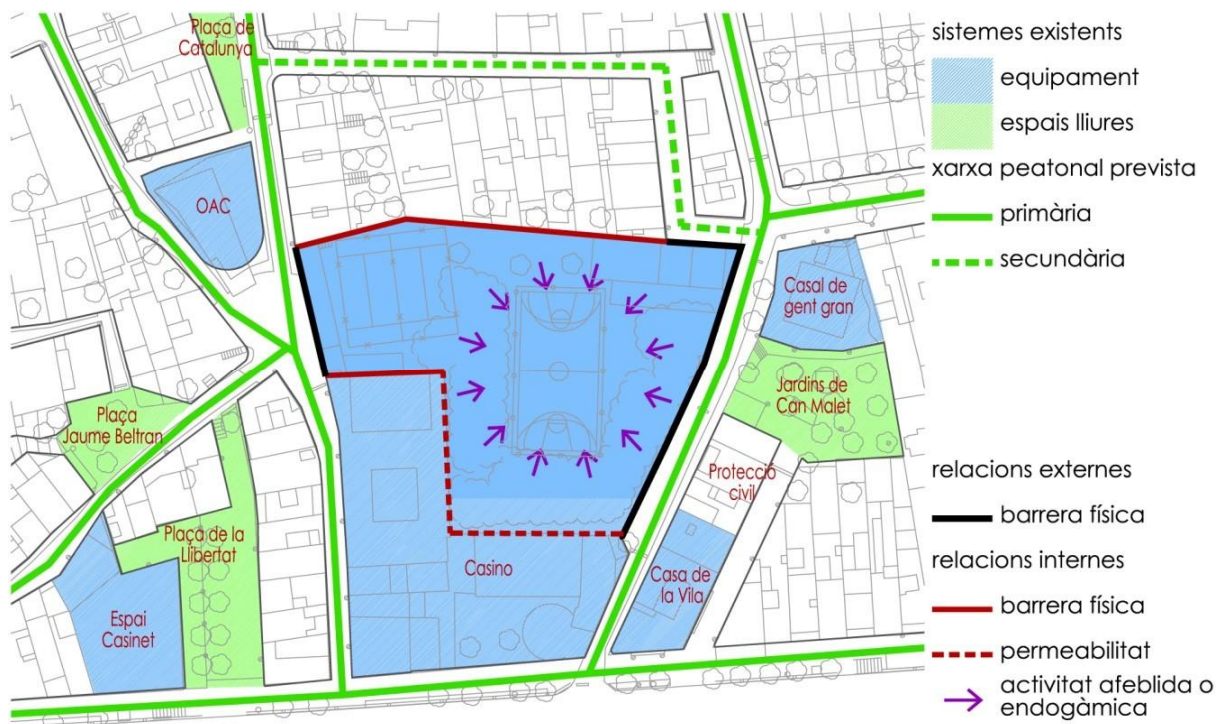
La majoria de poblacions tenen un espai, normalment una plaça o un carrer, que ultrapassa les funcions que li són pròpies i esdevé una referència per als vilatans i fins i tot pels visitants forans.

Sovint també, aquest espai es reforça amb la presència d'algun element comunitari, ajuntament, església, mercat... que consolida la identitat de l'espai.

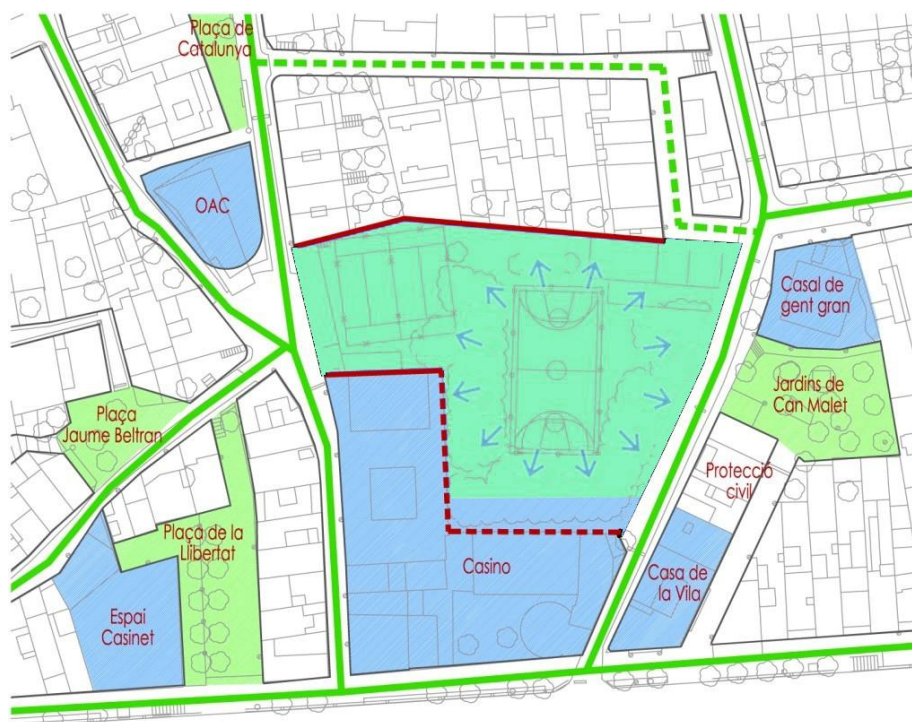
No és el cas del Masnou, que no disposa d'un espai d'aquestes característiques. Podria haver fet aquesta funció, i potser la va fer temps enrere, el Camí Ral, però la presència de la N-II ha suposat un inconvenient massa gran.

En aquest sentit, l'espai del Casino que es proposa té potencialitats suficients com per esdevenir aquest punt de referència. La seva posició central respecte del barri antic i geogràficament, de tot el Masnou, és determinant, igual que la proximitat a l'ajuntament, als eixos de vianants que abans s'han explicat, i al mateix edifici del Casino.

Tal i com es pot veure a l'esquema que segueix, es tracta d'un recinte tancat en si mateix que no estableix cap mena de relació perimetral amb el seu entorn i que fa de tap visual i físic mitjançant tanques opaques i edificacions secundàries. Per aquest motiu, les possibles activitats internes, per molt interessants que puguin ser, mantenen un caràcter privatiu que no participa de la interrelació comunitària ni s'enriqueix de l'activitat que es produeix murs enfora:



En canvi, la proposta obre aquests espais no només de cara a facilitar les connexions de vianants transversals, si no que enriqueix les sinèrgies i els intercanvis d'activitat cívica, comercial, de vianants o simplement de lleure que s'hi poden produir, amb independència de l'aportació d'una zona verda compacta amb usos d'interès al seu voltant:



Així mateix, la urbanització i edificació de l'edifici comercial previst a la present Modificació resultaran tot un revulsiu d'activitat ciutadana que sens dubte revertirà en una millora de l'activitat de les instal·lacions del Casino que mantenen la seva titularitat privada.

No obstant, els factors que determinen la dinàmica positiva o negativa dels espais lliures dins dels

nuclis urbans densos i de gra menut, com és el cas, no són únicament quantitativs si no que també tenen molt a veure amb altres característiques més relacionades amb la seva capacitat d'encaix, integració i capacitat de resposta a l'entorn en el qual s'insereixen, tal i com s'explica en el punt següent.

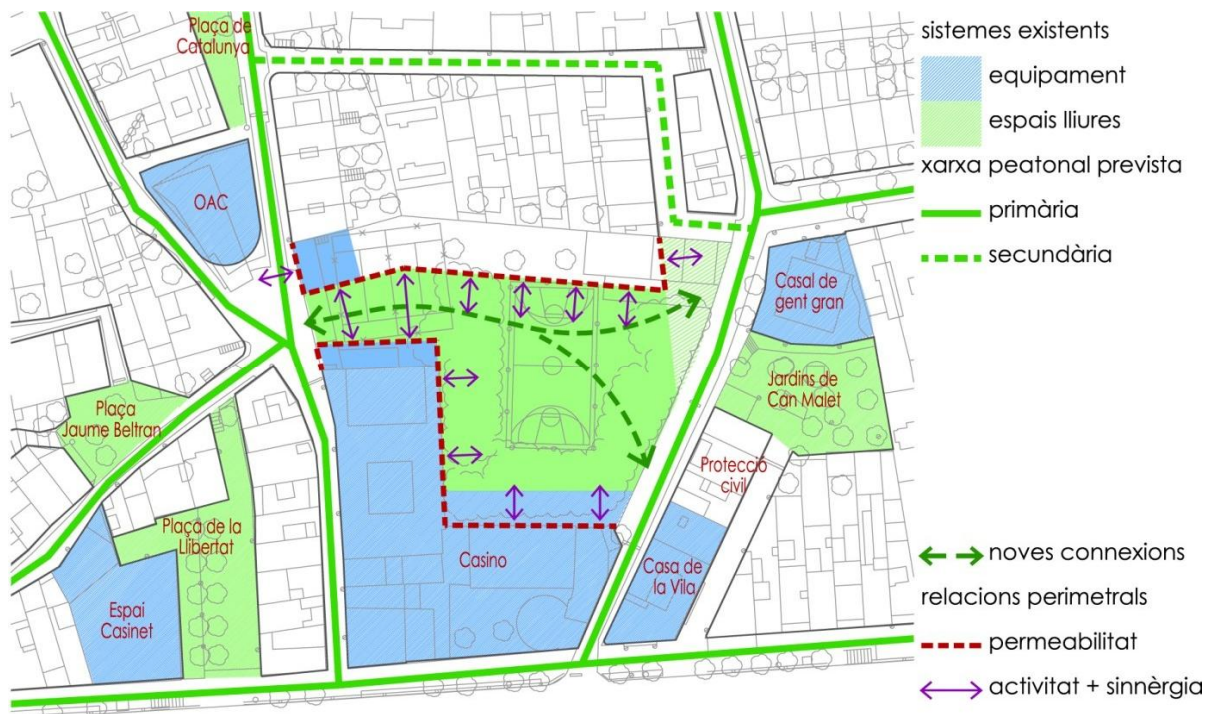
## 2.2.4 Necessitat i conveniència de potenciar el teixit social al barri antic del Masnou

La vida urbana no és el resultat d'un projecte urbanístic, sinó una dialèctica entre allò físic i allò social, i creació d'una zona d'estada de relació veïnal ja que, tal com s'exposava, l'interès dels espais públics inserits en els barris antics també resta lligat a conceptes no quantitativs, tals com:

- Connectivitat o capacitat per connectar altres espais o carrers per a vianants.
- Centralitat o representativitat per la seva relació sinèrgica amb altres usos públics o catalitzadors de l'activitat cívica.
- Qualitat, tant per la seva geometria com pel seu disseny intern com pels seus acabats.

En aquest sentit, la nova zona verda prevista aporta molts d'aquests valors, multiplicant així les sinèrgies urbanes en un entorn d'alt potencial centralitzador sense desenvolupar fins al moment.

Així doncs, aquest nou espai ha de tenir una activitat per tal d'evitar l'existència d'espais buits i passius que poden donar inseguretat. Per aquesta raó es proposa complementar a través d'equipaments i locals la diversitat d'usos al nou espai.



Amb aquesta finalitat, es proposa d'afegir una franja d'activitat comercial paral·lela al mur nord que delimita el pati, mitjançant la construcció, solament en planta baixa i sempre amb una alçada inferior al mateix mur, d'uns locals que facin possible que pugui fomentar la interrelació veïnal i donar cabuda a la trobada, al joc, a l'estada, etc...

### **2.2.5 Necessitat i conveniència de dignificar l'entorn de l'edifici històric del Casino del Masnou**

El Casino del Masnou és una entitat cultural del municipi del Masnou. L'edifici on es troba està protegit com a bé cultural d'interès local.

Una part de l'edifici actual aprofita el cos principal de Can Fontanills, també conegut com a Mas Vell.

Quan la Sociedad Recreativa y Cultural del Casino, s'instal·là en aquest edifici, el transformà donant-li l'aspecte actual. L'arquitecte Bonaventura Bassegoda i Amigó projectà el 1902 aquesta ampliació modernista bastint el cafè, la rotonda, les sales de billars i de jocs. El 1904 es completaren les obres amb la inauguració del teatre destinat a sala de festes, l'element més rellevant del conjunt.

Tot i el valor del conjunt, amb el temps s'hi han anat fent intervencions i afegint construccions que desmereixen el conjunt.

A tall d'exemple, la inclusió posterior dels usos esportius va comportar la construcció del frontó, de pistes de pàdel, vestidors, amb poc criteri urbanístic i de baixa qualitat arquitectònica



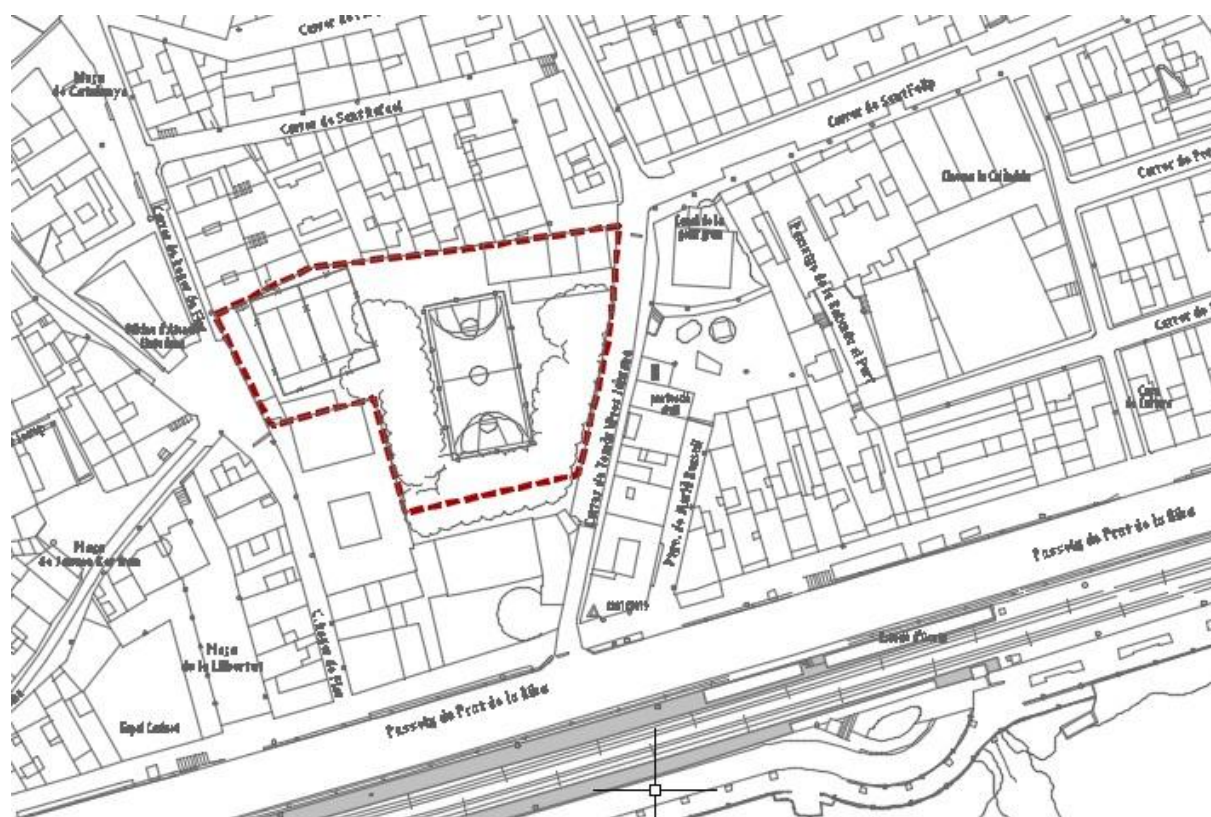
La proposta que es recull en aquest document, no solament suposa l'eliminació d'aquests afegits si no que preveu dues petites construccions amb la funció de dignificar les mitgeres que s'observen a la imatge anterior: Una serviria per ubicar-hi algun servei municipal i l'altra serviria per ampliar la caixa escènica i fer possible de nou el funcionament del teatre.

### **2.3 CONTINGUT DE LA PROPOSTA**

Les determinacions de la present Modificació puntual del PGOU a l'àmbit del Casino del Masnou es concreten en les Normes urbanístiques i en els Plànols d'ordenació, i el seu contingut correspon a la modificació de la qualificació dels sòls inclosos dins del seu àmbit i a la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, el que hem anomenat Polígon d'Actuació Urbanística del pati del Casino.

### 2.3.1 Delimitació de l'àmbit

La present Modificació puntual del PGOU serà d'aplicació a la part de parcel·la delimitada pels carrers de Roger de Flor, Barcelona i 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'infrautilització de l'espai.



Segons amidaments sobre base cartogràfica, la superfície total és de 3.149,87 m<sup>2</sup>.

### 2.3.2 Ordenació urbanística proposada

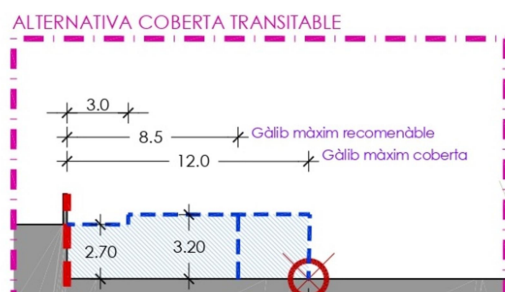
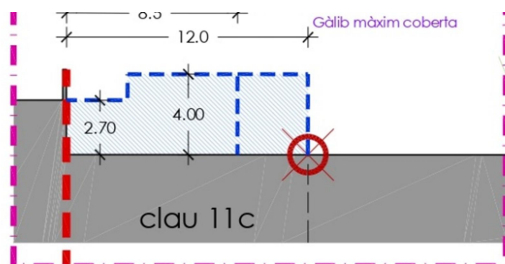
Es proposa la creació d'una plaça pública en un lloc de gran centralitat i en un entorn on es localitzen un nombre important d'equipaments públics municipals, com ara l'edifici de l'Ajuntament, el Casal de Gent gran a Can Malet, l'edifici de l'Oficina d'Atenció Ciutadana i de l'àrea de Comunitat i Persones, 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'ús 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.



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.

### 2.3.3 Resum modificació

ÀMBIT		3.149,87 m <sup>2</sup>	100%
<b>SISTEMES</b>		<b>2.445,39 m<sup>2</sup></b>	<b>78%</b>
Clau 1	Sistema viari	215,39 m <sup>2</sup>	7%
Clau 4	Sistema espais 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 volumetria definida	704,48 m <sup>2</sup>	22%

### 2.3.4 Paràmetres d'ordenació clau 11c Zona de volumetria definida

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:

EDIFICABILITAT		
clau 11c	Zona de Volumetria definida	500,00 m <sup>2</sup> st
<b>Total Sostre Modificació</b>		<b>500,00 m<sup>2</sup>st</b>

### 2.3.5 Polígon d'Actuació Urbanística del pati del 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
<b>A.- Condicions D'Ordenació i Edificació</b>				
Sòl	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>B.- Gestió</b>				
Sistema d'expropiació				
<b>C.- Ús general Dominant</b>				
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 el teixit social al barri antic del municipi del Masnou  
Dignificar l'entorn de l'edifici històric del Casino del Masnou



### 2.3.6 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 resolndria 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.

## **2.4 PROCÉS 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 DI 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 DI 1/2010".

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

### **2.4.1 Actuacions prèvies al període d'informació pública:**

L'any 2016 es va redactar, aprovar, i exposar al públic –amb el corresponent procés de participació ciutadana-, un Avanç de modificació puntual, que juntament amb el document de Modificació puntual aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de 18 de febrer de 2021 i les consideracions sobre l'al·legació presentada (provinents dels serveis tècnics municipals, però també de les converses amb la pròpia entitat, amb grups municipals de l'oposició i de consultes de la ciutadania, a través de l'audiència pública realitzada) han servit de base per a la redacció del present document de Modificació puntual.

Serà convenient la realització de noves 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.

### **2.4.2 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, tal com va resultar de l'aprovació inicial del Ple de l'Ajuntament de 18 de febrer de 2021. És a dir, converses amb la pròpia entitat, amb grups municipals de l'oposició i de consultes de la ciutadania, a través d'audiència pública.

L'abast d'aquesta nova modificació que s'aprova inicialment també serà difosa àmpliament pels

canals de comunicació habituals de l'Ajuntament del Masnou: web municipal, xarxes socials institucionals i la publicació mensual 'El Masnou Viu'.

### **2.4.3 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.

### **2.4.4 Actuacions en relació a la fase posterior a l'aprovació definitiva:**

En paral·lel a la redacció del projecte i de l'execució de les obres d'urbanització, ateses les característiques de la modificació proposada, i amb la voluntat de fomentar la cultura de debat i participació ciutadana al nostre municipi, i que puguem definir el model de plaça de la vila que desitgem i per tal d'integrar els aspectes mediambientals, socials, econòmics i urbans, en base a la realitat de la nostra vila, es preveuen les següents actuacions específiques:

Per tal de conèixer l'opinió de veïns i veïnes, de la pròpia entitat del Casino, així com d'altres entitats i comerciants, sobre preferències en relació a la configuració d'aquest espai i als seus usos:

- Creació d'una pàgina amb informació específica i temes clau de la futura reforma al web municipal, així com un espai perquè la ciutadania pugui fer-hi propostes i aportacions.
- Dur a terme algun taller i/o espai de trobada veïnal, especialment entre el veïnat de la zona, convidant a l'activitat de dinamització per tal que de l'espai resultant se'n derivi un enfortiment de llaços comunitaris.
- Realitzar 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.
- Exposar el resultat d'aquest procés mitjançant els canals de comunicació habituals de l'Ajuntament i una audiència pública.

Un cop coneguda l'opinió de la ciutadania, aquestes aportacions es traslladaran a l'equip redactor del projecte de construcció de l'equipament, dels locals i del seu entorn per tal que la seva proposta reculli la voluntat dels veïns i veïnes del Masnou.

## **2.5 JUSTIFICACIÓ DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE**

Des del punt de vista del desenvolupament urbanístic sostenible i en coherència al principi definit a l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme:

*Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible*

*El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la **utilització racional del territori i el medi ambient** i comporta **conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals**, a fi de garantir la*

*qualitat de vida de les generacions presents i futures.*

*El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la **configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicional a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.***

*L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

La proposta s'ajusta a la definició de desenvolupament sostenible en base a les següents operacions:

- No classifica nou sòl urbà o urbanitzable.
- Renova el sòl urbà existent mitjançant la creació d'una nova zona verda pública en un barri amb un important dèficit d'espais lliures públics, mantenint l'important massa arbòria existent i millorant el paisatge urbà mitjançant la integració de l'edificació proposada d'acord amb les preexistències i el caràcter del nucli antic del Masnou i les condicions de protecció de l'edifici del Casino, en una clara aposta per afavorir la cohesió social i la qualitat de vida en els teixits urbans implicats.

En termes generals, les operacions previstes en sòl urbà milloren i potencien les condicions d'unes finques urbanes preexistents conformant un conjunt d'alt interès públic ben comunicat i amb una ordenació que s'integra en el conjunt.

## **2.6 MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE**

L'actual legislació urbanística a Catalunya (la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu corresponent Reglament), estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

La present Modificació puntual és coherent amb els principis i objectius de la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, pel que fa a l'aplicació de mesures per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

La mateixa Llei estableix que la mobilitat sostenible és aquella que se satisfà en un temps i amb un cost raonables i que minimitza els efectes negatius sobre l'entorn i la qualitat de vida de les persones. Els criteris que inspiren l'esmentada Llei, i que poden ser aplicats en la present Modificació puntual, són:

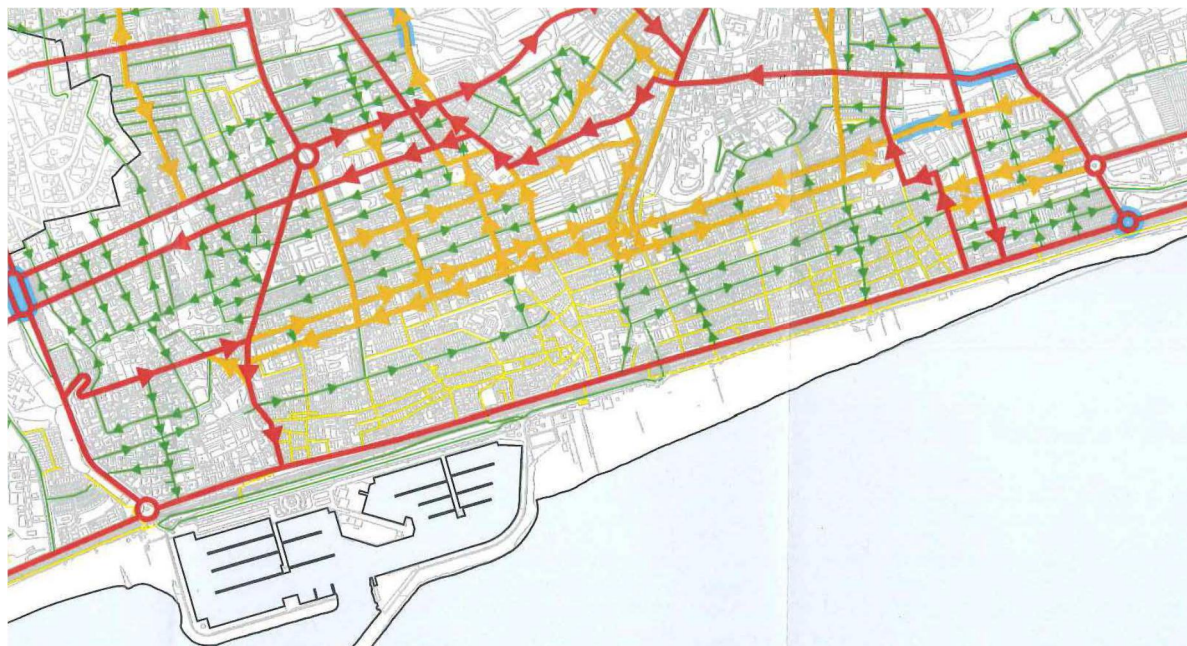
- La recerca d'un model de desenvolupament sostenible que permeti als ciutadans un alt nivell de qualitat de vida sense comprometre els recursos de les generacions futures.
- La visió global de la mobilitat com un sistema que prioritza els sistemes de transport més sostenibles, com ara el transport públic o anar a peu o amb bicicleta, sense renunciar a la complementarietat del transport privat.

- La intermodalitat com a principi per a cercar la màxima eficiència en l'aprofitament dels recursos de transport.
- La seguretat integral de les persones i el respecte al medi i als seus valors.
- La minimització del consum de recursos energètics i d'ocupació de sòl.

Els objectius generals que inspiren la Llei de la mobilitat i que la Modificació puntual integra, fan referència al següent:

- a) Integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic i les polítiques de mobilitat de manera que es minimitzin els desplaçaments habituals i es garanteixin plenament l'accessibilitat als llocs de treball, a les residències i als punts d'interès cultural, social, sanitari, formatiu o lúdic, amb el mínim impacte ambiental possible i de la manera més segura possible.
- b) Planificar la mobilitat prenent com a base la prioritat dels sistemes de transport públic i col·lectiu i altres sistemes de transport de baix impacte, com els desplaçaments a peu, amb bicicleta i amb altres mitjans que no consumeixin combustibles fòssils.
- c) Promoure i protegir els mitjans de transport més ecològics, entre els quals els de tracció no mecànica, com anar a peu o amb bicicleta, d'una manera especial en el medi urbà, i desincentivar els mitjans de transport menys ecològics.
- d) Disminuir la congestió de les zones urbanes per mitjà de mesures incentivadores i de foment de l'ús del transport públic i per mitjà d'actuacions dissuasives de la utilització del vehicle privat als centres de les ciutats.
- e) Promoure la construcció d'aparcaments dissuasius per a automòbils, motocicletes i bicicletes a les estacions de tren i autobús i a les parades principals d'autobús per tal d'afavorir l'intercanvi modal, i als accessos a les ciutats.
- f) amb capacitat suficient, en ambdós casos, per a atendre la demanda dels usuaris i amb un preu d'aparcament, si n'hi ha, adequat a llur finalitat.

Els anteriors criteris i objectius estan plenament integrats en la present Modificació puntual en la mesura en que la mateixa estableix un conjunt de criteris, objectius i solucions generals coherents amb les de la Llei de la mobilitat, i està d'acord amb el nou Pla de mobilitat, el qual preveu l'assoliment dels objectius en quant a pacificació i conversió de carrers per a vianants de la pràctica totalitat del nucli antic, mantenint únicament com a carrers de servei veïnal els eixos del sistema Lluís Millet-Sant Felip/Mestres Villà, en sentit Barcelona-Mataró i del sistema Tomàs Vives-Capitans Comellas, en sentit mar-muntanya. Aquests carrers també són susceptibles de transformació pel que fa a les seves condicions urbanístiques (prioritat invertida amb plataforma única), però hauran de fer viable una mínima mobilitat interna per garantir l'accés de residents, la càrrega i descàrrega de mercaderies associada a les activitats existents, etc.



Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi són l'ampliació i millora dels espais lliures del Casc antic, afavorint la connectivitat de vianants entre tots els edificis d'equipaments i serveis públics repercuteix en la millora de la qualitat en els desplaçaments en aquest punt tan sensible i significatiu, de la mateixa manera que incrementa el rati de superfície d'espais lliures per habitant del barri, actualment infradotat.

Per altra banda, la proposta contribueix i potencia les previsions de pacificació del nucli previstes pel Pla de Mobilitat Urbana Sostenible 2016-2021, aprofitant la seva posició estratègica en relació a la xarxa primària de vianants:



Tots aquests aspectes queden recollits en el punt 2.2.2 *Necessitat i conveniència de millorar la mobilitat dels vianants al barri antic del Masnou* d'aquesta Memòria.

Aquesta Modificació puntual de POUM no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable ni implica la nova implantació, ampliació o transformació d'una implantació singular, per tant, de conformitat amb el que preveu de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada es considera que el present expedient resta exempt de la redacció d'un EAMG.

Per altra banda, vistes les operacions previstes que impliquen únicament sòls de sistemes, es pot concloure que la mobilitat generada respecte del planejament vigent no té caràcter substancial.

## **2.7 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

### **2.7.1 Marc legal de referència. Contingut**

D'acord amb l'article 59.3.d) del TRLU, la memòria justificativa dels plans d'ordenació urbanística municipal 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.

### **2.7.2 Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius**

Com ja s'ha dit en altres punts d'aquesta Memòria, és objectiu d'aquesta Modificació puntual el canvi d'ús i l'esponjament de l'àmbit del pati del Casino del Masnou. En aquest sentit els sòls es destinen principalment a sistemes (un 78%) i en menor mesura i en coherència amb l'adaptació a l'entorn a una única zona d'aprofitament de caràcter comercial (un 22%).

Per aquesta marcada desproporció, fruit dels propis objectius de la modificació, es preveu que el sistema de gestió sigui per expropiació.

Es considera que, tenint en compte el sistema d'actuació mitjançant expropiació, aquest percentatge de sòl destinat a usos productius és ajustat i suficient en relació als objectius de la modificació.

### **2.7.3 Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes**

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

#### **Hipòtesi de les despeses de manteniment de les actuacions previstes**

L'execució del conjunt de les actuacions previstes per la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del

Casino del Masnou comportarà l'obtenció de 2.025,08 m<sup>2</sup> de sòl destinat a espais lliures i 204,92 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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 2.025,08 m<sup>2</sup> de sòl d'espais lliures en un valor entre 8.100 i 10.200 €.

D'aquests dos valors, la mitjana del cost del manteniment anual dels espais lliures de l'àmbit es situa en la quantitat de 9.100 €/any.

El sòl destinat a vial és de 215,39 m<sup>2</sup>, s'empra un valor genèric de despesa en manteniment anual de 4 €/m<sup>2</sup> de sòl de via pública. Així doncs la mitjana del cost anual de vial és de 861,56 €/any.

El sostre destinat a equipament és de 204,92m<sup>2</sup>st, s'empra un valor genèric de despesa en manteniment anual de 10 €/m<sup>2</sup> de sòl de via pública. Així doncs la mitjana del cost anual de l'equipament és de 2.049,20 €/any.

Per tant, podem concloure que l'actuació plantejada mitjançant la present proposta de modificació de POUM comportarà per a l'erari públic un cost de manteniment aproximat de 9.100 + 861,59 + 2.049,20 = 12.010,76 €/anuals.

#### **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 de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'administració municipal).

La Modificació puntual generarà un màxim de 500 m<sup>2</sup> de nou sostre destinat a usos a activitats productives i de comerç que generaran rendes a l'Ajuntament del Masnou.

En termes generals, al municipi del Masnou la mitjana dels preus dels lloguers de locals comercials es situa en un valor de 9 €/m<sup>2</sup> 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 108 €/m<sup>2</sup> i any, s'obtenen uns ingressos de 54.000 €/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 locals donarà cobertura al manteniment de l'espai lliure, l'equipament i els vials inclosos en l'àmbit:

54.000 €/anuals (ingressos per arrendament) - 12.010,76 €/anuals (despeses) = 41.989,24€/anuals

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

(1) que aquest és ajustat i oportú en relació als beneficis que comporta pel municipi i

(2) que les arques municipals tenen suficient capacitat per a fer-se càrrec d'aquest augment de despesa.

## **2.8 JUSTIFICACIÓ D'ALTRES REQUERIMENTS**

L'article 96 del TRLU determina que la modificació de les figures de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen a l'article 117.3 del RLU, i les particularitats establertes en el propi article 96 del TRLU i en els articles 97 a 100 del mateix text legal, en allò que els hi sigui d'aplicació.

En tant que la MPGOU en l'àmbit del Casino del Masnou comporta la transformació dels usos establerts caldrà donar compliment als requeriments següents:

### **2.8.1 Necessitat, oportunitat i conveniència de la Modificació**

Segons disposa l'article 97.1 del TRLU i l'article 118.1.a) del RLU, la modificació d'una figura de planejament ha de raonar i justificar la necessitat de la seva iniciativa, i l'oportunitat i conveniència de les noves determinacions (que han de ser adequades a llur finalitat específica) amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La present proposta de MPGOU a l'àmbit del Casino del Masnou s'emmarca en l'estratègia de l'ajuntament del Masnou, de donar resposta a les majors necessitats d'espais lliures i equipaments al nucli de població molt fortament densificat, així com connectar el carrer de vianants de Roger de Flor amb el carrer de Tomàs Vives i els equipaments municipals existents en l'entorn, de manera que es redueixi el dèficit d'espais lliures en la zona, mantenint la massa arbòria existent i es formi un espai identitari al barri antic del Masnou, potenciant el seu teixit social.

Citar en aquest punt que, els interessos privats pels quals és convenient i oportuna la present modificació són els de la col·lectivitat. L'interès general, base i legitimació del sistema d'actuació adoptat d'expropiació, ha de prevaldre en l'avaluació de la seva conveniència per sobre del particular al considerar-se que l'actuació repercutirà de manera positiva en la qualitat urbana i de vida de l'entorn, tant del més proper com, en menor mesura, en el conjunt del municipi. Per altra banda, el sistema d'actuació per expropiació garanteix que els particulars que de manera concreta puguin veure compromeses les seves possibilitats vegin compensat aquest factor amb una contraprestació econòmica considerada un preu just substitutori.

Per tot l'exposat anteriorment, es considera que es justifica l'interès públic d'aquesta Modificació i es legitima la seva conveniència.

### **2.8.2 Justificació de la projecció adequada dels interessos públics**

L'article 97.2 del TRLU estableix els casos què, per no raonar i justificar adequadament la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, han de valorar-se negativament les propostes de modificació, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la



concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits contemplats en l'article 97.2 bis del TRLU:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva.

d) Si la modificació consisteix en la reducció, en l'àmbit del pla, de la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, la reducció ha de quedar convenientment justificada en virtut de qualsevol de les circumstàncies següents:

Primer. Per la suficiència dels equipaments previstos o existents per fer front a les necessitats.

Segon. Per la innecessarietat dels terrenys per a la prestació del servei que en motivava la qualificació, pel fet que el servei en qüestió ha passat a prestar-se en altres terrenys de titularitat pública.

Tercer. Per l'interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

e) Si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

Al respecte dels criteris establerts a l'article 97.2 indicar que:

- La present MPG es desenvolupa en sòls de titularitat privada i que no han format part del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- El fet d'ordenar l'àmbit en coherència amb el planejament general vigent fora de l'àmbit de modificació és precisament un dels objectius principals d'aquesta.
- La modificació proposada no entra en contradicció amb els criteris del desenvolupament urbanístic sostenible tal com s'expressa abastament en el desenvolupament de la present memòria i més concretament en el seu punt 5.
- La modificació no proposa ni el trasllat ni la disminució de sòls d'equipaments de titularitat pública en l'àmbit, ans al contrari, els incrementa.

Al respecte dels diferents supòsits assenyalats en la legislació vigent respecte la justificació de la projecció adequada dels interessos públics en la present modificació puntual, es justifiquen a continuació els diferents supòsits:

- La present modificació no disminueix la superfície dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ans al contrari, incrementa la superfície d'espais lliures i d'equipaments.
- La modificació, a desenvolupar per expropiació, comporta el canvi de titularitat del sòl actualment privat a públic, amb la conseqüent valoració i indemnització dels béns i drets afectats.

### **2.8.3 Identificació dels titulars de les finques incloses en l'àmbit de la Modificació**

L'article 99.1. del TRLU especifica que, aquelles modificacions puntuals que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació dels usos han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat. A aquest efecte, aquesta Memòria adjunta com a document Annex I la nota simple expedida pel Registre de la Propietat de la finca inclosa dins l'àmbit de la Modificació puntual de POUM.

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

- c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes

comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

#### **2.8.4 Previsió de l'execució immediata del planejament**

D'acord amb l'apartat 1.b) de l'article 99 del TRLU caldrà incloure la previsió de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució (el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació).

La previsió de l'execució i el seu termini es troben definits en l'apartat 5. *AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR* que forma part de la documentació d'aquesta Modificació.

#### **2.8.5 Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació**

En el cas que ocupa el present document, malgrat ser sens dubte un canvi significatiu pel que fa a l'ús d'equipament esportiu privat vigent transformant-lo substancialment a usos públics amb una petita part de sostre residencial i activitat, en cap cas, a criteri de qui redacta aquest document, es pot considerar que aquest nou aprofitament genera un major benefici per la propietat tal i com recull el document de l'apartat 5. *AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR* que forma part de la documentació d'aquesta Modificació i per aquesta mateixa raó el seu sistema de gestió previst és el de l'expropiació.

#### **2.8.6 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>Reserves de sistemes espais lliures i equipaments (100.4b TRLU)</b>			
zona	m2 sol	m2 sostre	reserva espais lliures 5m2s/100m2st
<b>Clau 11 Volumetria definida</b>	<b>704,48 m2</b>	<b>500,00 m2</b>	<b>25,00 m2</b>
<i>sostre pb altres usos</i>		<i>500,00 m2</i>	<i>25,00 m2</i>

En aquest cas, la reserva mínima de sistemes d'espais lliures per increment de sostre hauria de ser de 25 m<sup>2</sup>. Com que la superfície destinada per la modificació puntual a Sistema d'espais lliures, clau 4, és de 2.025,08 m<sup>2</sup>, compleix amb escreix els mínims legals exigibles.

### **2.8.7 Avaluació sobre les restriccions a l'exercici de les activitats econòmiques**

D'acord amb la Disposició final tercera de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, les modificacions dels plans urbanístics i de les ordenances municipals sobre edificació i ús del sòl no adaptats al que disposa l'article 22.1 que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, sempre que pel contingut de la modificació sigui factible, han d'incorporar a la memòria una avaluació a l'efecte de determinar si contenen alguna restricció a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que no compleixi les condicions exigides per la Directiva de serveis i la normativa de transposició i, si escau, eliminar-la. La present modificació no comporta cap restricció a les activitats econòmiques ja que les considera com a usos principals o compatibles en la zona de l'àmbit. Cal remarcar que l'ús comercial és obligat en la zona que s'ha qualificat de volumetria definida.

### **2.8.8 Exempció de la cessió d'aprofitament**

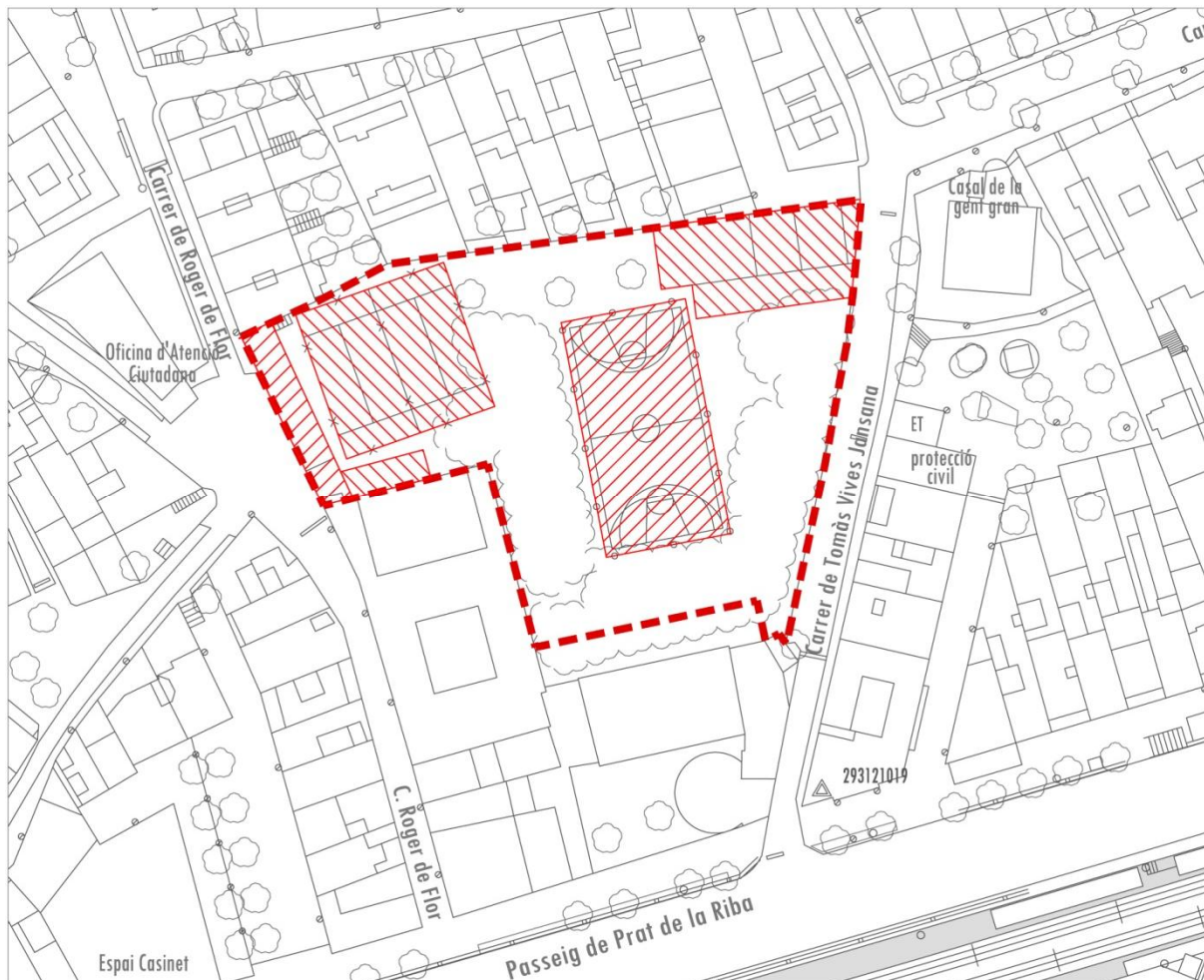
En tant que el sistema d'actuació previst per a l'execució del Polígon d'Actuació Urbanística del pati del Casino delimitat coincideix amb la totalitat de l'àmbit de l'actuació i tenint en compte que aquest és el sistema d'actuació per expropiació, l'administració actuant/beneficiària, l'ajuntament del Masnou, obtindrà un cop conclòs el procés de gestió indicat el 100% de l'aprofitament de l'àmbit. Resta sense sentit per tant parlar de la cessió de part d'aquest aprofitament per part dels privats a l'administració al desaparèixer aquests en el procés d'expropiació.

### **2.8.9 Descripció dels béns i els drets afectats**

Segons l'article 152 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme, el sistema d'actuació urbanística per expropiació s'aplica per polígons d'actuació urbanística complets i comprèn tots els béns i els drets que hi siguin inclosos. La delimitació de l'àmbit d'expropiació ha d'anar acompanyada d'una relació de les persones propietàries i d'una descripció dels béns i els drets afectats, d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa.

En relació amb la titularitat de les persones propietàries, aquesta s'indica en el punt 2.4, i es justifica mitjançant el punt 2.8.3 i l'annex I d'aquesta memòria.

Els béns i drets afectats d'expropiació mitjançant la delimitació del PAU-Casino, resten gràficament recollits a l'esquema que segueix i als efectes de concretar el seu emplaçament i geometria en relació a la parcel·la:



La relació i descripció d'aquests béns, segons documentació cartogràfica a l'abast, és la que segueix:

Edificació secundària en "L" de 151m<sup>2</sup>, amb front al carrer Roger de Flor.

Pista de bàsquet situada en el centre del pati (537m<sup>2</sup>)

Dues pistes de pàdel a tocar del límit nord de la finca (424m<sup>2</sup>), construïdes a l'empara de la llicència d'obres concedida per acord de la Junta de Govern Local de data 22 de juny de 2011.

Paviments i jocs infantils en contacte amb el carrer Tomàs Vives i Jansana (319m<sup>2</sup>)

Plataners adults (15 unitats)

Aquests béns no resten especificats a la nota simple de la finca que fa únicament referència a l'edificació principal i el seu entorn immediat, tal i com es pot comprovar a continuació.

- **Descripció registral:**

URBANA: CASA grande Antigua, compuesta de bajos y dos pisos altos, en su parte central, uno solo a derecha e izquierda, patio delante, dos terrazas, una sala teatro y huerto detrás, de cabida estas unas dos cuarteras de semilla, equivalentes a cuarenta y ocho áreas, novena y seis centiáreas, sin que conste la medida superficial del resto, hoy según reciente medición ciento dieciocho metros cincuenta decímetros cuadrados, o sea que la finca tiene una total superficie de cinco mil catorce metros cincuenta decímetros cuadrados, equivalentes a ciento treinta y dos mil setecientos veintidós palmos setenta y ocho décimos de palmó cuadrados. Existe dentro del huerto una balsa o aljibe, con una pequeña cantidad de agua viva, procedente de mines propias y ajenas y todo unido forma una sola finca situada en la villa de El Masnou, en la calle Prat de la Riba, señalada con el número dos,

---

conocida antes por Casa Fontanills, y LINDA actualmente a saber: frente Mediodía Sur con calle Barcelona donde le corresponden los números uno, dos y tres; derecha entrando Oriente Este con calle Tomás Vives; izquierda, Poniente Oeste con calle Roger de Flor; espala Norte en parte con la calle San Rafael y en parte con la casa número uno, propiedad de Manuela Mora Alons, la casa número diecisiete, propiedad de Maria Xanco Puiggali, la casa número diecinueve, propiedad de Salvador Torrell Boquet, la casa número veintiuno, propiedad de Jesús Riera Sabaté, la casa número veintitrés, propiedad de Rita Terradas Estrada, la casa número veinticinco, propiedad de Rita Estrada Baró, la casa número veintisiete, propiedad de Teresa Vives Vives, todas de la calle San Rafael y con la casa número doce de la calle Roger de Flor, propiedad de los herederos de Gerardo Maristany.

- **Càrregues:**

La finca consta gravada amb una hipoteca a favor de l'entitat bancària Bankia, SA

### 3. PLANEJAMENT PROPOSAT:

#### 3.1 QUADRE:

El quadre comparatiu general és el següent:

QUADRE COMPARATIU SUPERFÍCIES						
		PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		VARIACIÓ
ÀMBIT		3.149,87	m2 sòl	3.149,87	m2 sòl	0,00
Clau 1	sistema viari	0,00	0,0%	215,39	6,8%	-215,39
Clau 4	sistema d'espais lliures	0,00	0,0%	2.025,08	64,3%	-2.025,08
Clau 5a	equipament sense ús definit	0,00	0,0%	90,01	2,9%	-90,01
Clau 5h	Equipament polivalent	3.149,87	100,0%	114,91	3,6%	3.034,96
Clau 11	Zona de volumetria definida	0,00	0,0%	704,48	22,4%	-704,48

## **4. NORMATIVA**

### **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 1. Objecte**

L'objecte de la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació del Masnou (MpPGO) és 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'important massa arbòria existent, definint una ordenació respectuosa amb les edificacions catalogades del conjunt del Casino, que permeti el seu manteniment i millora futures, tot mantenint l'actual titularitat dels edificis del Casino.

#### **Article 2. Àmbit.**

L'àmbit objecte de la modificació afecta la parcel·la del Casino del Masnou, amb referència cadastral 3224014DF4932S0001YW, d'acord amb la delimitació dels plànols normatius de la sèrie O.

#### **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. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Estudi Econòmic i Financer
4. Gestió i Pla d'etapes
5. Justificació Ambiental
6. Justificació de la Mobilitat generada
7. Memòria Social
8. Plànols d'informació i d'ordenació.
9. Annexes

D'aquests documents és normatiu el document 2. Normativa i els plànols d'ordenació.



## Article 5. Vigència

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

## 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. Edificabilitat

La present MpPGOU incrementa l'edificabilitat de l'àmbit en 500,00 m<sup>2</sup>st i queden incorporats al nou PAU Casino d'acord amb les condicions establertes a l'article 8 de la present normativa

### Article 8. Definició i delimitació del polígon d'actuació

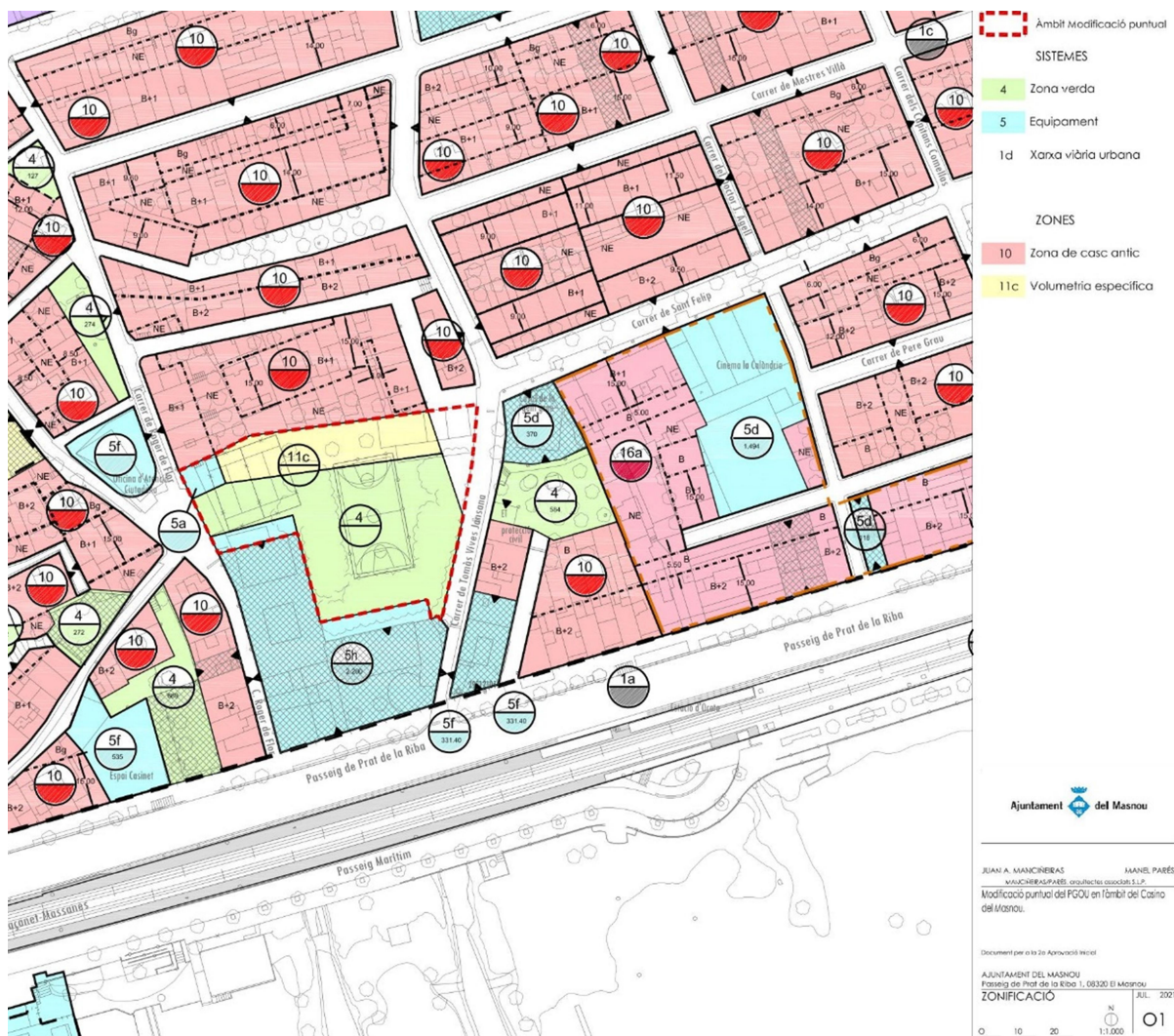
Mitjançant la present Modificació puntual es delimita, com a actuació aïllada de dotació, un polígon d'actuació urbanística (PAU) en l'àmbit delimitat de la parcel·la del Casino, pel sistema d'expropiació. La delimitació d'aquest PAU està grafiat al plànol O3-Gestió del Pla.

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 del 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
<b>A.- Condicions D'Ordenació i Edificació</b>			
Sòl	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>B.- Gestió</b>	
Sistema d'expropiació	
<b>C.- Ús general Dominant</b>	
Terciari	
<b>D.- Objectius</b>	
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 el teixit social al barri antic del municipi del Masnou	
Dignificar l'entorn de l'edifici històric del Casino del Masnou	



## **Article 9. Concreció de l'ordenació de volums**

La concreció de l'ordenació volumètrica és la que apareix grafiada als plànols normatius O1 i O2 de la present MpPGO, a escala 1/500. Aquesta concreció es completa amb l'aplicació dels paràmetres definits per aquestes normes.

## **TÍTOL III. NORMES REGULADORES**

### **CAPÍTOL I. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT**

#### **Article 10. Divisió en Sistemes i Zones**

Aquesta MpPGO, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en zones i sistemes.

Sistemes:

Sistema local d'espais lliures (4L)

Sistema local d'equipaments sense ús assignat (5a)

Sistema local d'equipaments (5h)

Sistema local viari (1cL)

Zones:

Zona de Volumetria definida (clau 11c)

#### **Article 11. Sistema d'equipaments sense ús assignat, clau 5a.**

La proposta de modificació defineix normativament un gàlib màxim d'edificació d'equipaments sense ús assignat en coherència amb les preexistències del teixit residencial unifamiliar del voltant, així com amb les previsions per a l'edificació prevista de clau 11c que ha de configurar el nou front interior de la plaça.

Les condicions generals d'ordenació són:

En tot el que no es reguli per aquestes normes, serà d'aplicació les determinacions previstes per a la clau 10.

El nombre màxim de plantes serà PB+2 amb l'objectiu de tancar la mitgera posterior de les edificacions existents en el carrer Roger de Flor.

En el front interior cap a la nova plaça no s'admetran cossos oberts, semitancats o tancats que volin més enllà del pla conformat pel límit de zonificació.

Mitjançant el corresponent Pla especial d'assignació d'usos es podran concretar aquestes condicions en coherència amb l'ús finalment assignat.

## **CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES**

### **Article 12. Definició i objectius**

Com a resultat de la gestió urbanística del PAU Casino, s'obtindrà una parcel·la resultant única i indivisible, que comptarà amb la qualificació urbanística següent:

Zona de volumetria definida, subzona de volumetria ordenada en el PP, PE, ED o PAU, clau 11c

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.

L'edificabilitat màxima admesa és de 500 m<sup>2</sup> de sostre.

### **Article 13. Condicions de la parcel·lació**

La parcel·la resultant del PAU Casino compta amb la qualificació urbanística d'11c.

Aquesta parcel·la serà única i indivisible. Es podran atorgar llicències per la constitució de règims de divisió horitzontal, d'acord amb les condicions establertes a l'article 17 de la present normativa.

### **Article 14. Unitat mínima de projecte**

La parcel·la resultant del PAU Casino constitueix una unitat mínima de projecte. La llicència d'edificació s'haurà de referir a un projecte unitari, que abasti la totalitat de la parcel·la.

### **Article 15. Condicions d'ordenació i d'edificació clau 11c**

Per a la zona 11c la forma de l'edificació serà de configuració flexible, a través de la definició dels paràmetres específics que delimiten el perímetre i el perfil regulador de l'edificació. La concreció volumètrica de l'edificació 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 en la present normativa.

#### Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el de volumetria definida amb dues alternatives pel que fa al perfil regulador, tal i com resta recollit al plànol O2.

#### Perímetres reguladors

L'edificació s'haurà d'ajustar als gàlibs màxims definits en el plànol O2-Ordenació de l'edificació, a escala 1/500.

Es defineix un gàlib màxim per l'edificació per tal de tenir més riquesa a l'hora de realitzar la proposta arquitectònica però el sostre edificable no podrà ser superior a 500m<sup>2</sup>st

#### Cossos volats

Es prohibeixen els cossos sortints oberts, semitancats i tancats que excedeixin de les alineacions de gàlib màximes.

#### Alçada màxima reguladora i nombre màxim de plantes

PB en tot el sòl ocupable segons els gàlibs gràfics definits.

ARM: segons alternatives definides en el plànol O2

Per a la solució amb coberta no transitable: 2,70m i 4,00 m per a cada cos.

Per a la solució amb coberta transitable: 2,70m i 3,20 m per a cada cos.

La tanca màxima de la coberta serà d'1,10m

#### Cotes d'aplicació de l'alçada màxima reguladora

L'alçada màxima reguladora s'amidarà des de la cota de la rasant de la nova plaça pública, en el punt mig de la façana, segons determinacions del plànol O2.

#### Planta soterrani

Tindrà consideració de soterrani la planta o part de planta, el sostre de la qual estigui a una distància inferior a 1 metre respecte de la cota de la rasant de la nova plaça.

#### Planta baixa

Planta baixa serà aquella el paviment de la qual estigui situat entre 60 cm. per sobre i 60 cm. per sota de la rasant de la nova plaça, en els punts de major i menor cota, respectivament.

#### Urbanització

Els sòls en continuïtat amb la nova zona verda que quedin lliures d'edificació rebran un tractament similar a la mateixa.

### **Article 16. Aparcament**

Pel que fa a la reserva d'aparcament establerta a l'article 272 de la normativa urbanística del PGO, l'edificació resultant del PAU Casino en resta exempta.

### **Article 17. Densitat d'establiments**

Als efectes de determinar la densitat comercial de la zona 11c, s'estableix una superfície mínima de 50 m<sup>2</sup> per local.

### **Article 18. Condicions d'ús**

Per a la zona 11c el règim d'usos serà de:

- Comerç:           Petit comerç
- Serveis:           Servei restauració
- Serveis esportiu
- Servei cultural
- Servei associatiu
- Servei administratiu
- Servei urbà

### **Article 19. Construccions per sobre de l'ARM**

Sobre el límit d'ARM establert només podran sobresortir elements tals com funerals, antenes i altres elements imprescindibles de les instal·lacions. Aquests estaran ubicats en la franja d'alçada màxima de 2,70m confrontant amb el mur.

Els elements tècnics com aparells d'aire condicionat no podran sobresortir de la coberta i hauran de situar-se en altres ubicacions com a part integrant del projecte constructiu.

## **5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR**

### **5.1 INTRODUCCIÓ.**

#### **5.1.1 Marc legal de referència. Contingut**

L'article 59 de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, per la Llei 3/2015, del 11 de març, i per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, d'ara endavant TRLU), és el que especifica la necessitat que els planejaments generals i les seves modificacions puntuals disposin d'un document que permeti programar en el temps i avaluar econòmicament les actuacions a desenvolupar.

Segons l'article 76.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU), li correspon a l'Agenda establir les previsions temporals d'execució de la Modificació puntual del Pla General.

Concretament, l'Agenda del Pla haurà d'establir les previsions temporals per l'execució del Polígon d'Actuació Urbanística delimitat en sòl urbà no consolidat per la Modificació puntual de PGOU a l'àmbit del Casino

L'article 76.3 del RLU estableix els continguts de l'Avaluació econòmica i financera del Pla. En concret, contindrà: l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del Pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del Pla.

Cal tenir present que, d'acord amb l'article 59.3 del TRLU, la Memòria justificativa de la present modificació puntual de PGOU incorpora un informe de sostenibilitat econòmica amb el contingut següent:

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

#### **5.1.2 Objectius i actuacions de la Modificació puntual**

El objectius i les actuacions concretes de la Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino del Masnou també estan reflectides en la Memòria justificativa, en les Normes urbanístiques i en els Plànols d'ordenació, i el seu contingut correspon a la modificació del règim i de la qualificació dels sòls inclosos dins del seu àmbit i a la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística, que hem anomenat Polígon d'Actuació del pati del Casino.

## 5.2 AGENDA DE LES ACTUACIONS

La redacció i aprovació del Polígon d'Actuació Urbanística s'executarà dins del primer sexenni, a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquest instrument de planejament.

El sistema d'actuació, tal com es determina en la memòria i les normes urbanístiques d'aquest document, serà el d'expropiació.

El termini per l'inici de les obres dels locals comercials no serà superior a 2 anys des del moment en què la parcel·la tingui condició de solar, i el termini per a la seva finalització no serà superior a 3 anys.

## 5.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

D'acord amb el que es determina a l'article 76.3 del decret 305/2006 es relacionen a continuació els esmentats preceptes continguts en aquest article:

### 5.3.1 Estimació del cost de les actuacions previstes.

La present intervenció en el pati del Casino del Masnou, consta de tres actuacions clarament diferenciades:

- 1) Adquisició de sòl
- 2) Urbanització dels espais públics i
- 3) Construcció dels equipaments i dels locals.

Pel que fa a l'adquisició de sòl, l'estimació prevista del valor d'expropiació del sòl inclòs en la present modificació s'ha realitzat seguint els criteris de valoració establerts per la Llei de Sòl, Reial Decret Legislatiu 7/2015 (LS), i el seu Reglament de Valoracions, Reial Decret 1449/2011 (RLS), on en base als articles 7, 37.2 i 37.3 de la LS pertoca valorar el sòl objecte d'expropiació en tant que es troba en situació bàsica d'urbanitzat i edificat, pel valor major que resulti d'aplicar independentment dos mètodes de valoració:

- 1) el valor conjunt de sòl i edificació existent pel mètode de comparació de mercat i
- 2) el valor conjunt de sòl com si aquest no es trobés edificat aplicant el mètode residual estàtic a l'aprofitament que el planejament preveia per a aquest en la seva situació d'origen.

D'acord amb aquests preceptes s'estima que el valor dels 3.149,87 m<sup>2</sup> de sòl inclosos en el present polígon d'actuació urbanística, ascendeix a l'import aproximat de 308.397,00 euros.

En aquest valor s'inclou, l'estimació dels ingressos que l'entitat deixarà de percebre pel cessament de les activitats esportives que s'hi desenvolupen en el seu pati.

Les quantitats que consten en aquest instrument urbanístic caldrà que siguin precisades i confirmades en el corresponent projecte d'expropiació, de forma que el valor actual s'ha estimat en base a estudis de mercat del valor del sòl d'equipaments esportius, el de les construccions que l'ocupen i en aplicació de la metodologia de valoració recollida al reglament que donarien com a resultat un valor unitari de repercussió de sòl a l'entorn dels 45,95€/m<sup>2</sup> pel sostre, al que es



descompten les obligacions pendents per a la seva materialització amb aplicació de la corresponent taxa lliure de risc i la prima de risc, i incloent el premi d'afecció.

Pel que fa a la urbanització dels 2.025,08 m<sup>2</sup> d'espais lliures contemplats en aquesta modificació puntual i prenent com a referència un cost unitari de 110 €/m<sup>2</sup> en resultaria una estimació de costos d'uns 222.758,80 €.

A aquest import, s'ha de sumar la urbanització dels 215,89 m<sup>2</sup> de vial, a un cost unitari de 110€/m<sup>2</sup>, que fa un total de 23.747,90 €.

Finalment pel que fa a la construcció dels equipaments, aquests s'executaran en funció de les necessitats del desenvolupament dels diferents programes funcionals de l'Ajuntament del Masnou, considerant un import unitari, que segons tipologia edificatòria a l'entorn dels 1.100 euros per metre quadrat i que per un dimensionat global d'uns 204,92 m<sup>2</sup> de sostre es pot considerar una estimació entorn els 225.412,00 euros.

### **5.3.2 Determinació del caràcter públic o privat de les inversions.**

Les actuacions a executar totes elles seran de caràcter públic com correspon al sistema d'actuació per expropiació.

### **5.3.3 Les previsions de finançament públic**

Les previsions de finançament públic seran cobertes per l'Ajuntament del Masnou i l'adquisició de sòl mitjançant el corresponent expedient d'expropiació que s'iniciarà a partir de l'aprovació definitiva d'aquest instrument de planejament.

Les actuacions d'urbanització dels espais públics i la construcció dels equipaments, es realitzaran igualment en el moment en el que l'administració local disposi de la plena propietat del sòl delimitat en aquest document de planejament.

### **5.3.4 La viabilitat financera.**

La viabilitat financera de l'actuació ve justificada per la suficiència de recursos econòmics dels que disposa l'Administració local.

## **5.4 SEPARATA D'AVALUACIÓ DE LA RENDIBILITAT DE LA MODIFICACIÓ**

D'acord amb l'article 99.1.c del TRLU, la present Modificació puntual de planejament general ha d'incorporar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

El rendiment econòmic de l'actuació és clarament negatiu si es compara el valor del sòl actual i el valor resultat després de l'actuació, ja que d'acord amb el planejament vigent el sòl està qualificat d'equipament privat, amb un rendiment econòmic, i amb la nova ordenació resulta que un 78% del sòl està qualificat de sistemes de titularitat pública, sense aprofitament, i una petita part amb aprofitament, qualificada de volumetria definida d'ús comercial. A aquests aprofitaments resultants de la nova ordenació caldria descomptar la totalitat de les despeses d'urbanització, ja esmentades

anteriorment i també caldria tenir en consideració la necessària cessió de l'aprofitament urbanístic contemplada per la legislació vigent.

Per tot l'anterior, es considera que aquesta actuació presenta un balanç econòmic negatiu si es compara allò que es vol en la nova ordenació, respecte allò que ja existeix en el planejament vigent.

## 6. INFORME MEDI AMBIENTAL

### 6.1 INTRODUCCIÓ

El present Informe ambiental forma part de la documentació de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit del Casino del Masnou.

#### 6.1.1 Objecte

L'objecte del present document és el desenvolupament dels aspectes ambientals en relació a la MPGOU a l'àmbit del Casino del Masnou, que s'incorporaran al conjunt del planejament per tal d'assolir els objectius de sostenibilitat, en coherència amb les directrius legals, i la voluntat del municipi del Masnou.

#### 6.1.2 Marc legislatiu

El marc legislatiu que determina la redacció del present document és:

- La **Llei 6/2009**, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes;
- La **Llei 21/2013**, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental;
- La **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica;
- El Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, per la Llei 3/2015, del 11 de març, i per la Llei 16/2015, del 21 de juliol (d'ara endavant **TRLU**); i
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, per la qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant **RLU**).

#### 6.1.3 Procediment d'avaluació ambiental a seguir

La Llei 6/2009 estableix en el seu article 7 quan les modificacions de plans i programes estan sotmeses a avaluació ambiental:

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

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

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin

*modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

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

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla

*que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.*

*e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.*

*2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental.*

*El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud.*

*Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.*

La present modificació del POUM inclou exclusivament sòl urbà, per tant, no està sotmesa al tràmit d'avaluació ambiental segons el que estableix la Llei 6/2009.

La Llei 21/2013 diferencia la tramitació ambiental de plans i programes en dos itineraris: un simplificat i un ordinari.

En l'article 6 es defineixen els supòsits pels quals es formula una avaluació ambiental estratègica simplificada:

*1. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i programes, així com les seves modificacions, que adopti o aprovi una Administració pública i l'elaboració i aprovació dels quals l'exigeixi una disposició legal o reglamentària o un acord del Consell de Ministres o del Consell de Govern d'una comunitat autònoma, quan:*

*a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació de l'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aquicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítimo-terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl; o bé,*

*b) Requereixin una avaluació pel fet d'afectar espais Xarxa Natura 2000 en els termes que preveu la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat.*

*c) Els compresos a l'apartat 2 quan ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V.*

*d) Els plans i programes inclosos a l'apartat 2, quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

*2. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:*

*a) Les modificacions menors dels plans i programes esmentats a l'apartat anterior.*

*b) Els plans i programes esmentats a l'apartat anterior que estableixin l'ús, a escala municipal, de zones d'extensió reduïda.*

*c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats a l'apartat anterior.*

Donat que l'àmbit de planejament no estableix el marc per a la futura autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, i no afecta a espais inclosos en la XN2000, no comporta cap tràmit d'avaluació, ni ordinària ni simplificada, en el marc de la Llei 21/2013.

Recentment ha estat aprovada la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de

l'activitat econòmica que, en la seva disposició addicional vuitena estableix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013:

*"1. Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la present disposició*

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

a) *Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

– *Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.*

– *Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.*

– *Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

– *Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

– *Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

– *Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.*

b) *Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

– *Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.*

– *Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

– *Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

– *Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

c) *No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

– *Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix*

- *només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*
- *Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es*
- *refereixen només a sòl urbà.*

La Modificació puntual del PGOU a l'àmbit del Casino del Masnou no es troba dins de cap dels supòsits determinats en l'apartat quart de la lletra a del punt 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 i les seves determinacions es refereixen exclusivament a sòls classificats com a urbans, raó per la qual **no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica.**

En aquest context, la integració ambiental de la present modificació puntual del POUM està subjecta a allò que estableix el TRLU en el seu article 59 i l'article 118 del RLU:

- *TRLU. Article 59 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*"1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:*

....

*f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental."*

- *RLU. Article 118 Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic*

*"1. Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:*

....

*4 Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental."*

## 6.2 CONTINGUT

Tal i com s'ha exposat en l'apartat anterior, la MPGOU a l'àmbit del Casino del Masnou no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

Malgrat això, en compliment de l'article 59 del TRLU i del 118 del RLU incorpora aquest breu informe ambiental que justifica que la present modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Ara bé, ni la Llei d'urbanisme ni el seu Reglament estableixen el contingut que ha de tenir l'informe ambiental de les modificacions puntuals de planejament general no sotmeses a avaluació ambiental. Efectivament, mentre que:

- l'article 70 del RLU regula la naturalesa i el contingut de l'informe ambiental en el cas de formulació o revisió del pla d'ordenació urbanística municipal, i en els casos de **modificacions sotmeses a avaluació ambiental;**
- l'article 100 del RLU regula l'objecte i contingut de l'informe ambiental dels **plans urbanístics derivats.**

Tot i això, atenent al contingut que el RLU estableix en els dos articles citats i al fet que aquesta Modificació puntual a l'àmbit del Casino del Masnou es tracti d'una modificació puntual en un àmbit de sòl urbà consolidat, l'informe ambiental s'estructura segons els següents apartats:

- Determinació dels requeriments ambientals en l'àmbit del Pla.
- Descripció ambiental del Pla, d'acord amb la ordenació adoptada.
- Efectes significatius de la ordenació proposada sobre el medi ambient.
- Avaluació global del Pla.

## **6.3 DETERMINACIÓ DELS REQUERIMENTS AMBIENTALS EN L'ÀMBIT DEL PLA**

### **6.3.1 Descripció dels aspectes i elements ambientals rellevants de l'àmbit objecte de planejament i entorns**

L'àmbit objecte d'aquesta MPGOU està situat en el casc antic del municipi, al centre neuràlgic de la població, envoltat d'edificis municipals: a l'est trobem l'edifici de l'Ajuntament i el casal de gent gran de Can Malet, a l'oest l'edifici d'oficines municipals de Roger de Flor i a escassos metres al sud-oest, l'equipament del Casinet.

L'entorn a l'àmbit és completament urbanitzat i amb una densitat de població molt elevada, pel costat oest transcorre l'eix de vianants de Roger de Flor, que uneix el passeig marítim amb la plaça Nova (centre comercial del municipi) i per la banda est amb el carrer de Tomàs Vives, que en un futur proper també estarà reservat al trànsit de vianants exclusivament.

En relació als espais lliures, s'hi observa la disposició d'una atomització de múltiples petites bosses d'espai lliure, sovint ampliació dels espais de vialitat i pràcticament sense grans peces estructuradores.

L'àmbit coincideix amb la totalitat del pati del Casino, ocupat actualment per una pista poliesportiva en la part central, dues pistes de pàdel, un frontó, i uns edificis de planta baixa destinats a vestuaris.

La vegetació la formen uns arbres plataners de grans dimensions.

Actualment en el pati es desenvolupen principalment activitats esportives, destinades als socis de l'entitat i algun acte social o cultural de l'entitat i d'altres entitats i empreses que arrenden l'espai.

### **6.3.2 Determinació dels objectius, criteris i obligacions de protecció ambiental, aplicables a l'àmbit del Pla establerts en les normatives aplicables**

En la redacció de la present figura de planejament s'han tingut en consideració tant els objectius mediambientals establerts al TRLU i al RLU com els de la Llei 6/2009, de 28 abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, especialment tots aquells que fan referència a sòl urbà.

Atenent a la legislació anterior, podem afirmar que els objectius, criteris i obligacions genèrics per tal de garantir el concepte de desenvolupament sostenible seran:

- Utilització racional del territori i del sòl com a recurs natural no renovable.
- Afavorir la compactació urbana, evitant creixements dispersos en el territori.
- Fomentar la mobilitat sostenible i el transport col·lectiu.
- Desenvolupar el sistema productiu i fomentar la diversitat econòmica i la capacitat per a fer front als canvis socials i innovacions tecnològiques.
- Regular els usos per afavorir la cohesió social.
- Afavorir la cohesió territorial.
- Protegir i gestionar adequadament el medi ambient i el patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental,

la gestió del paisatge per tal de preservar-ne els valors, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica.

#### **6.4 DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DEL PLA, D'ACORD AMB LA ORDENACIÓ ADOPTADA**

La Modificació puntual té com a objectiu transformar un espai destinat a acollir activitats reservades als socis de l'entitat propietària per tal de destinar-lo majoritàriament a usos col·lectius, espais lliures i equipaments, i en menor mesura a usos comercials, per dinamitzar la zona. L'ordenació proposada té una especial cura en els aspectes ambientals, en concret:

- a) Esponjant el nucli edificat del municipi disposant-hi nous espais lliures i equipaments.
- b) Reforçar la centralitat i el caràcter estructurador dels espais lliures dins la trama urbana consolidada.
- c) Reforçar la mobilitat de vianants en el nucli antic, restringint el trànsit de vehicles en la zona.

#### **6.5 EFECTES SIGNIFICATIUS DE LA ORDENACIÓ PROPOSADA SOBRE EL MEDI AMBIENT**

Atenent als objectius de la MPGOU a l'àmbit del Casino del Masnou no hi ha efectes significatius negatius sobre el medi ambient. Malgrat la Modificació comporti una transformació en els usos previstos, l'àmbit, per la seva situació, seguirà mantenint un component totalment urbà.

Pel que fa al patrimoni arquitectònic i al fet que el recinte del Casino sigui un BCIL, la present MPGOU i el canvi de qualificació del pati (passa d'estar qualificada d'equipament privat a sistema d'espais lliures) no entra en conflicte amb la protecció que preveu el planejament per a la finca, sinó en tot cas, la reforça, donat que un sistema d'espai lliure es mantindrà sempre lliure d'edificació, que és l'objectiu de la referida protecció.

L'adopció de mesures adequades per a la preservació d'aquest patrimoni és objectiu de la present modificació.

Pel que fa al patrimoni arqueològic no es té constància que en el subsòl de l'àmbit de modificació s'hi trobin restes d'interès. Això no obstant, els promotors hauran de comunicar al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, en cas de produir-se, la troballa casual de restes arqueològiques o paleontològiques en un termini de 48 hores, i de prendre les mesures adequades per protegir-les fins que s'avaluï el seu interès, en compliment del que estipula l'article 52 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i l'article 22 del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

#### **6.6 AVALUACIÓ GLOBAL DEL PLA**

Atenent als objectius de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit del Casino del Masnou, s'observa el següent:

- La Normativa urbanística de la pròpia Modificació defineix l'ordenació i els usos.
- Les normes tècniques de l'edificació regulen l'eficiència energètica i racionalitat d'ús dels recursos naturals.
- Les diverses ordenances municipals i sectorials regulen i determinen criteris de sostenibilitat (contaminació lumínica, acústica, residus, etc.) i obliguen, entre d'altres aspectes, a la introducció d'energia solar tèrmica.

No existeixen altres condicionants ambientals remarcables que no estiguin ja regulats per la pròpia normativa urbanística, local i sectorial d'aplicació.

Els objectius de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l'àmbit del Casino, l'ordenació proposada que millora l'estructura d'espais lliures del municipi, i les mesures de



sostenibilitat que les noves edificacions han d'incorporar en aplicació obligatòria de la normativa tècnica fan mediambientalment raonable la proposta.

## 7. 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 DI 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."*

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

D'acord amb l'article 57.3 del DI 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.

Per tant, atès que ens trobem en el supòsit d'una modificació puntual del PGOU on el nou sostre previst no té consideració de residencial de nova implantació, no cal fer cap reserva de sòl per habitatge protegit.

### PAU CASINO

La present Modificació puntual del TRPGOU preveu un total de 500 m<sup>2</sup> de sostre no residencial.

Per tant, la seva incidència sobre les previsions en relació a les reserves d'habitatge amb protecció del Masnou és nul·la.

El Masnou, 7 de juliol de 2021

Els Serveis Tècnics Municipals

## **PLÀNOLS:**



- Àmbit Modificació puntual
- Terme municipal

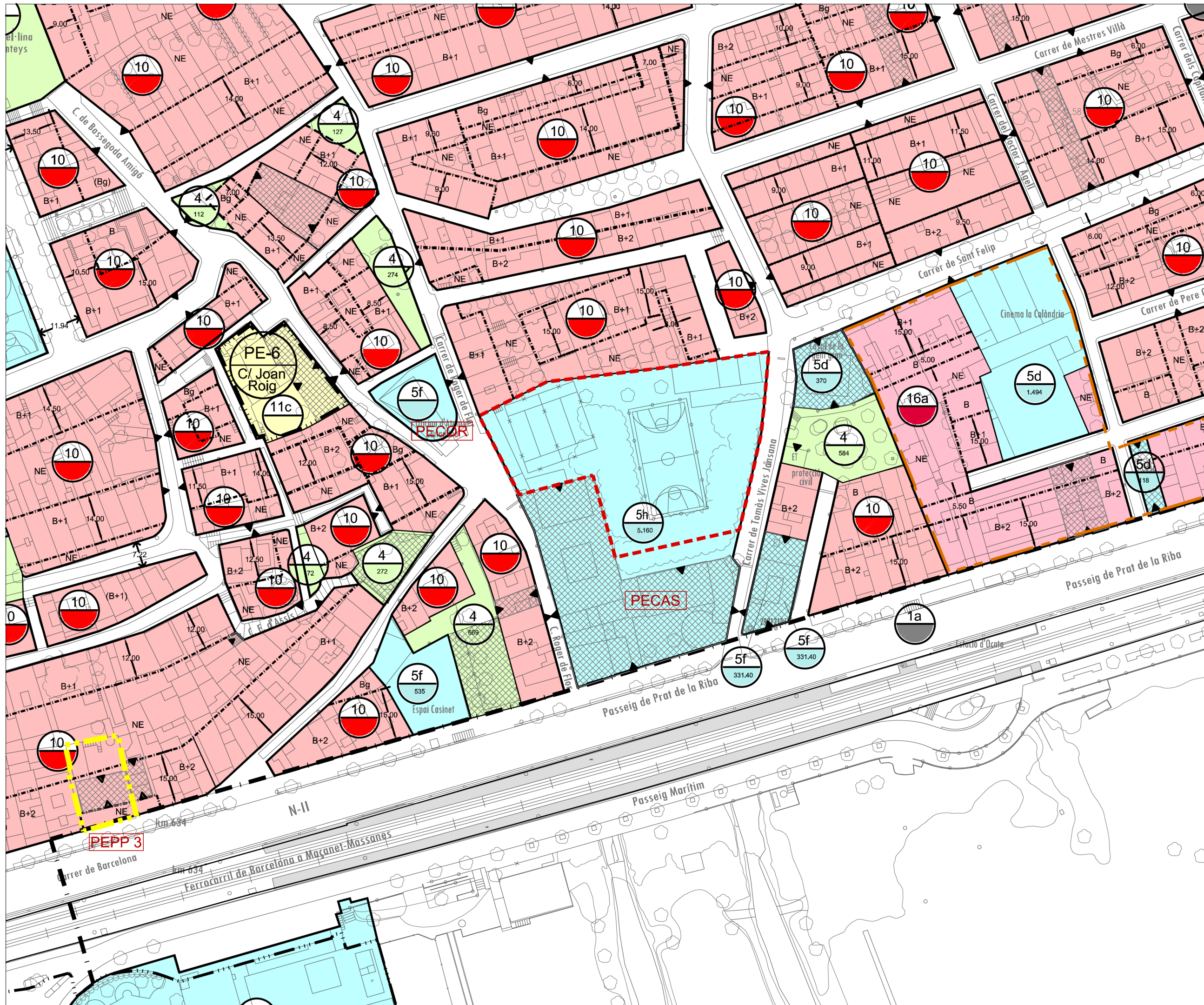


SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS  
 Modificació puntual del PGOU a l'àmbit del Casino del Masnou.

Document per a la 2a Aprovació Inicial

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





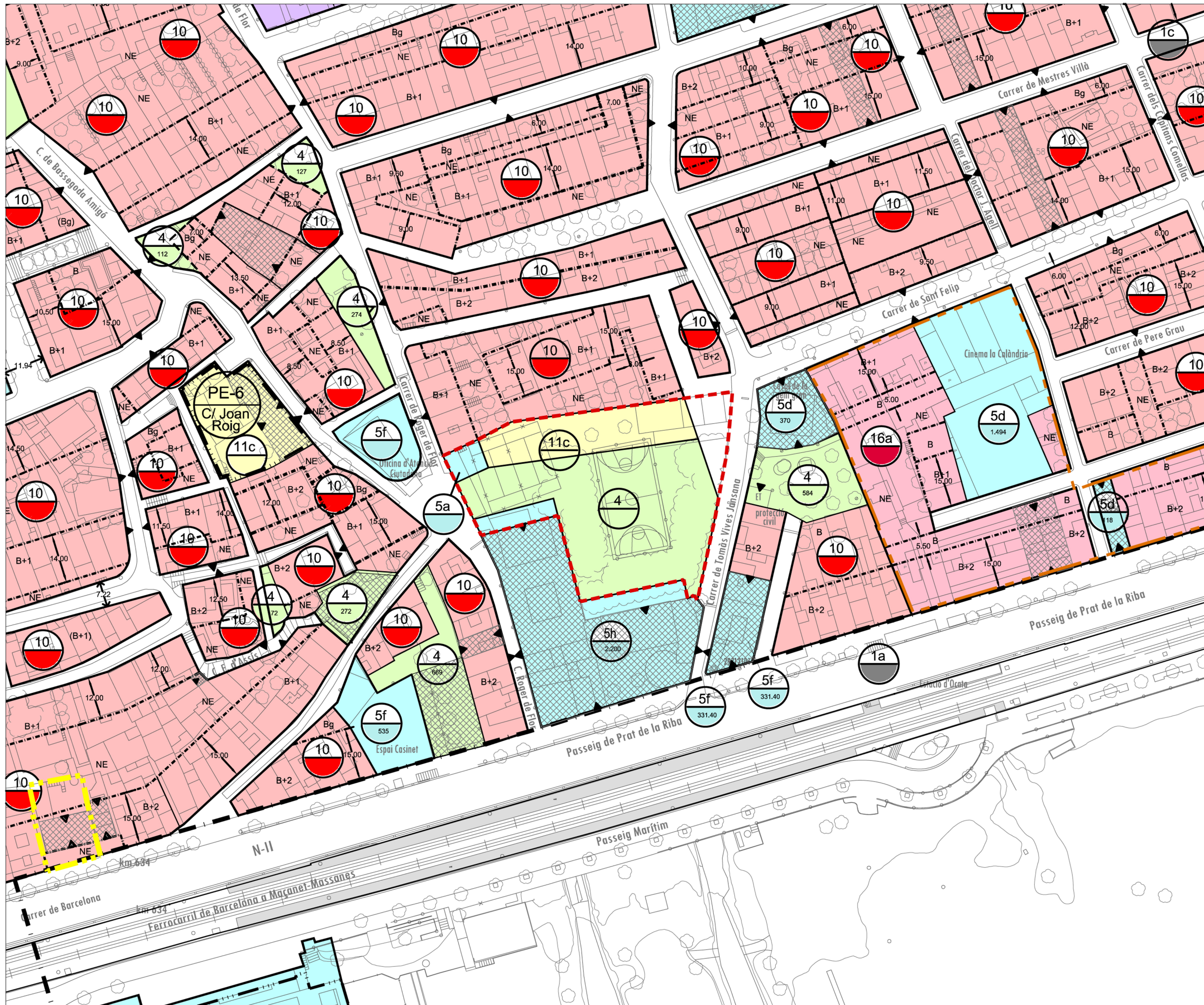
- Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES
- 5h Equipament polivalent



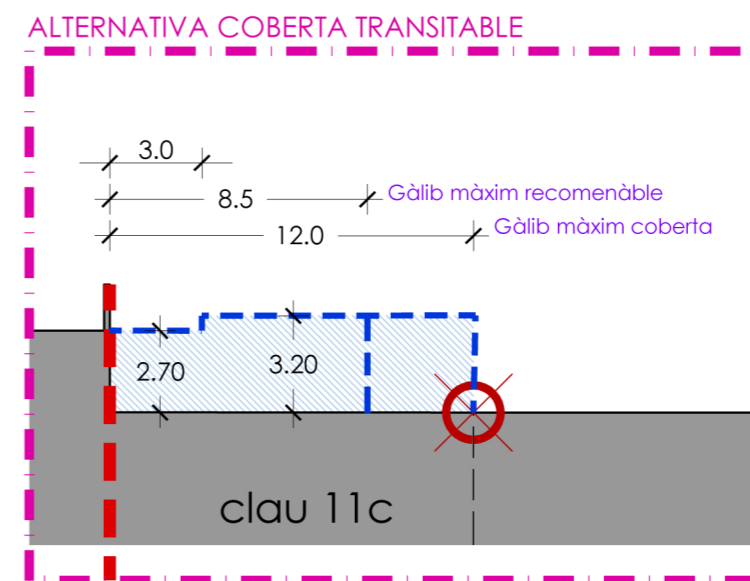
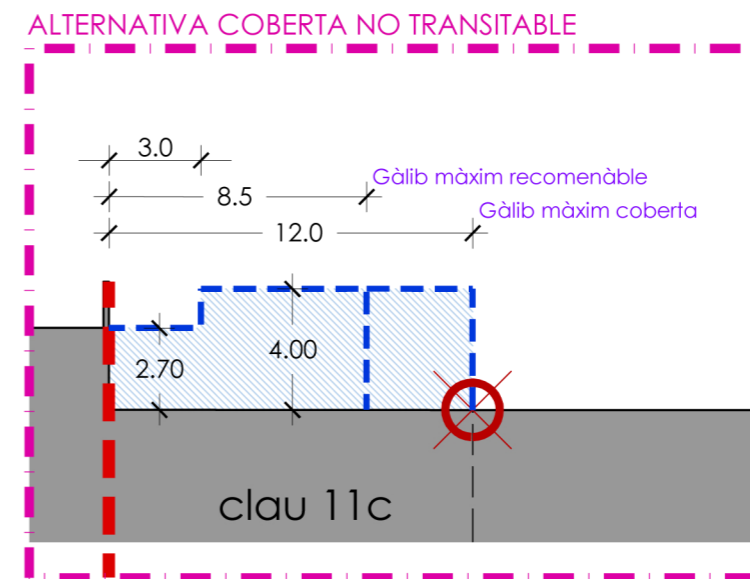
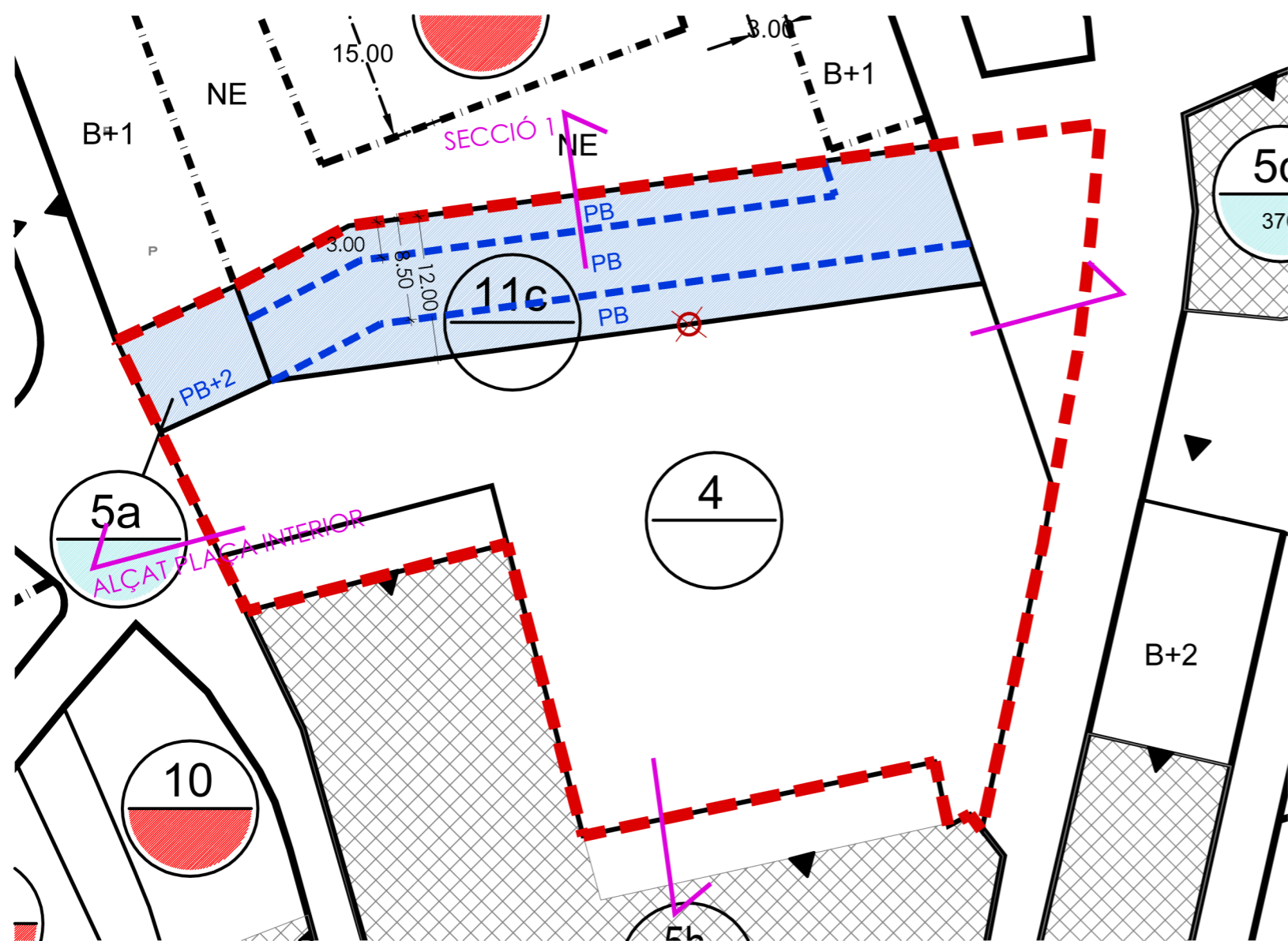
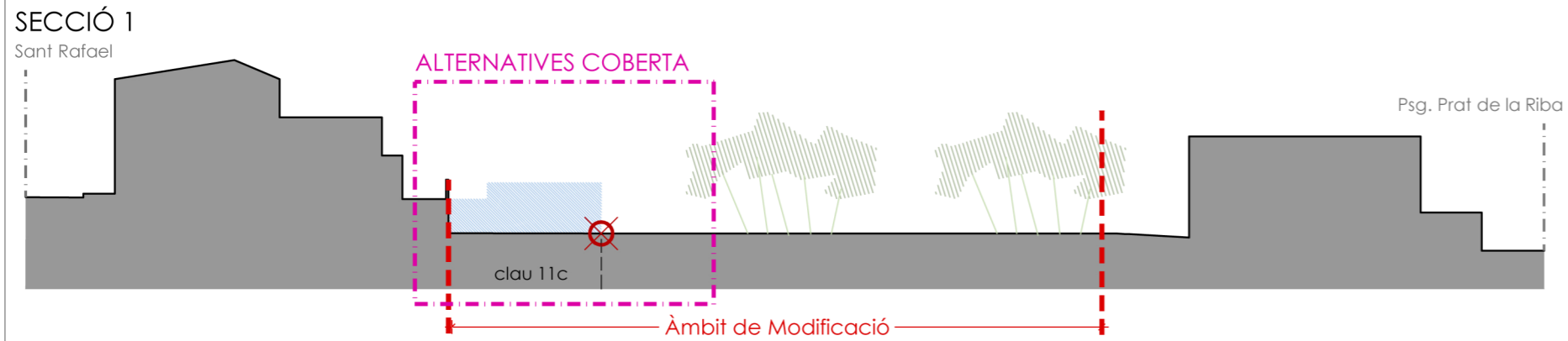
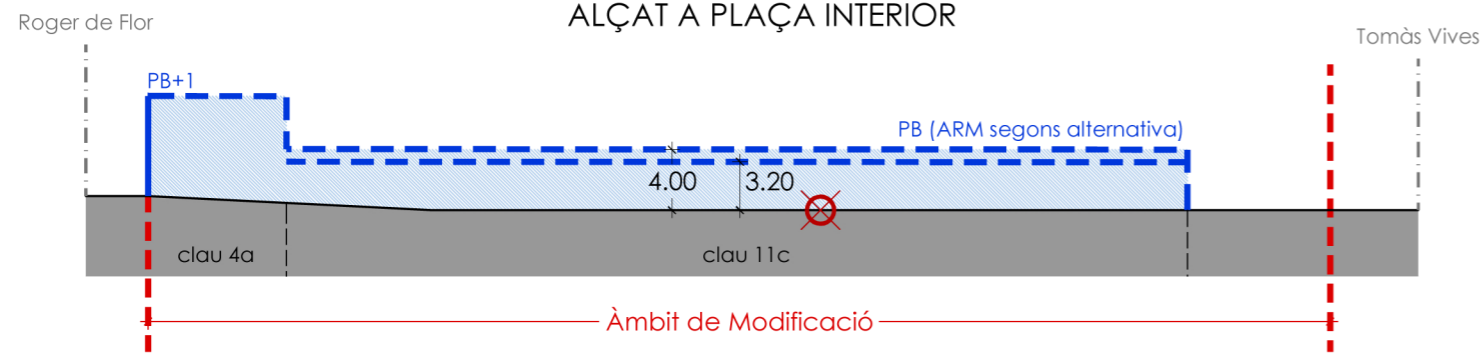
SERVIS TÈCNICS MUNICIPALS  
 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino  
 dels Masnou.

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



SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino del Masnou.

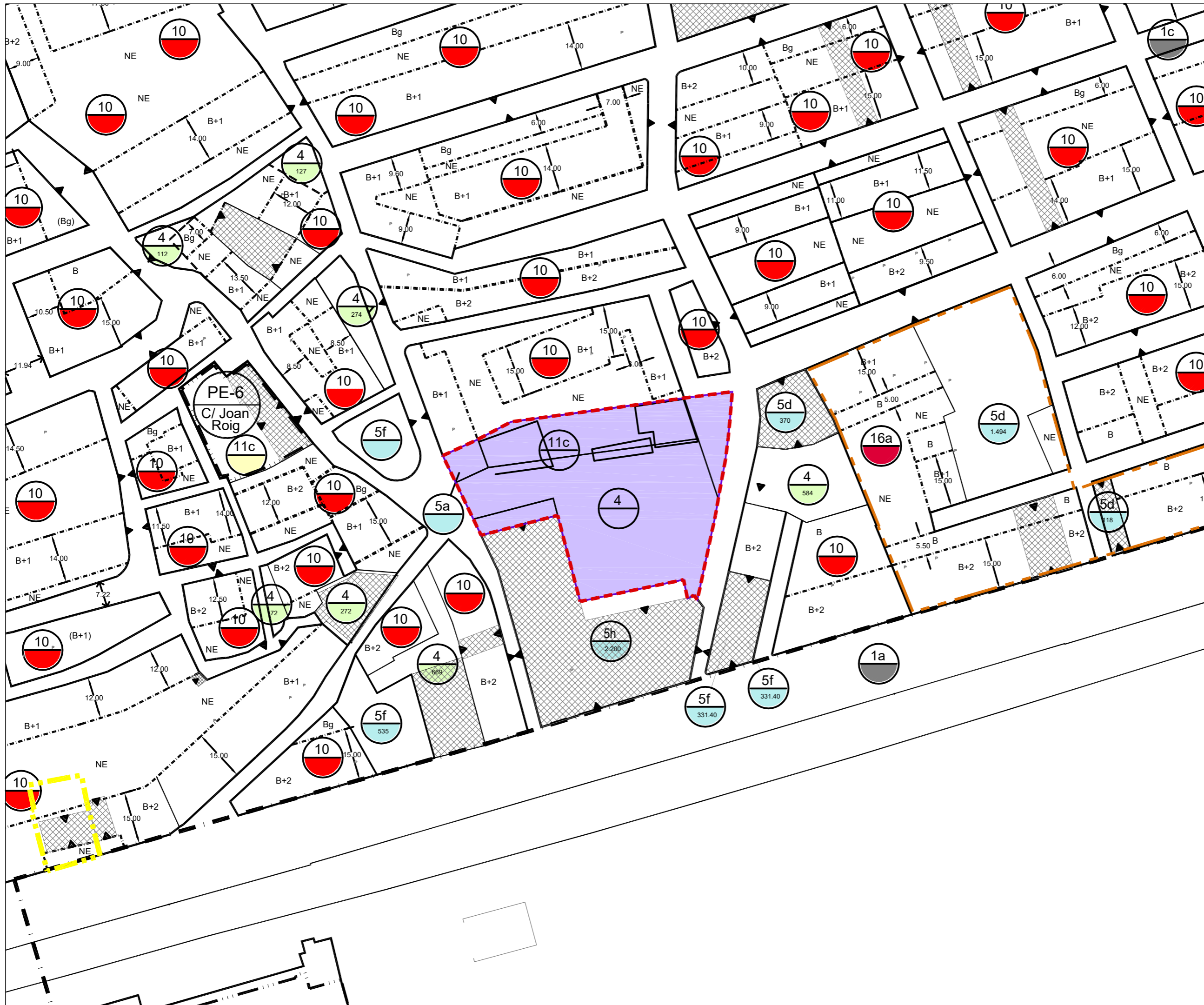
Document per a la 2a Aprovació Inicial



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

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ JUL. 2021

Clau 11c i 5a

0 5 10 1:500 N O2



-  Àmbit Modificació puntual
-  GESTIÓ PAU-Casino

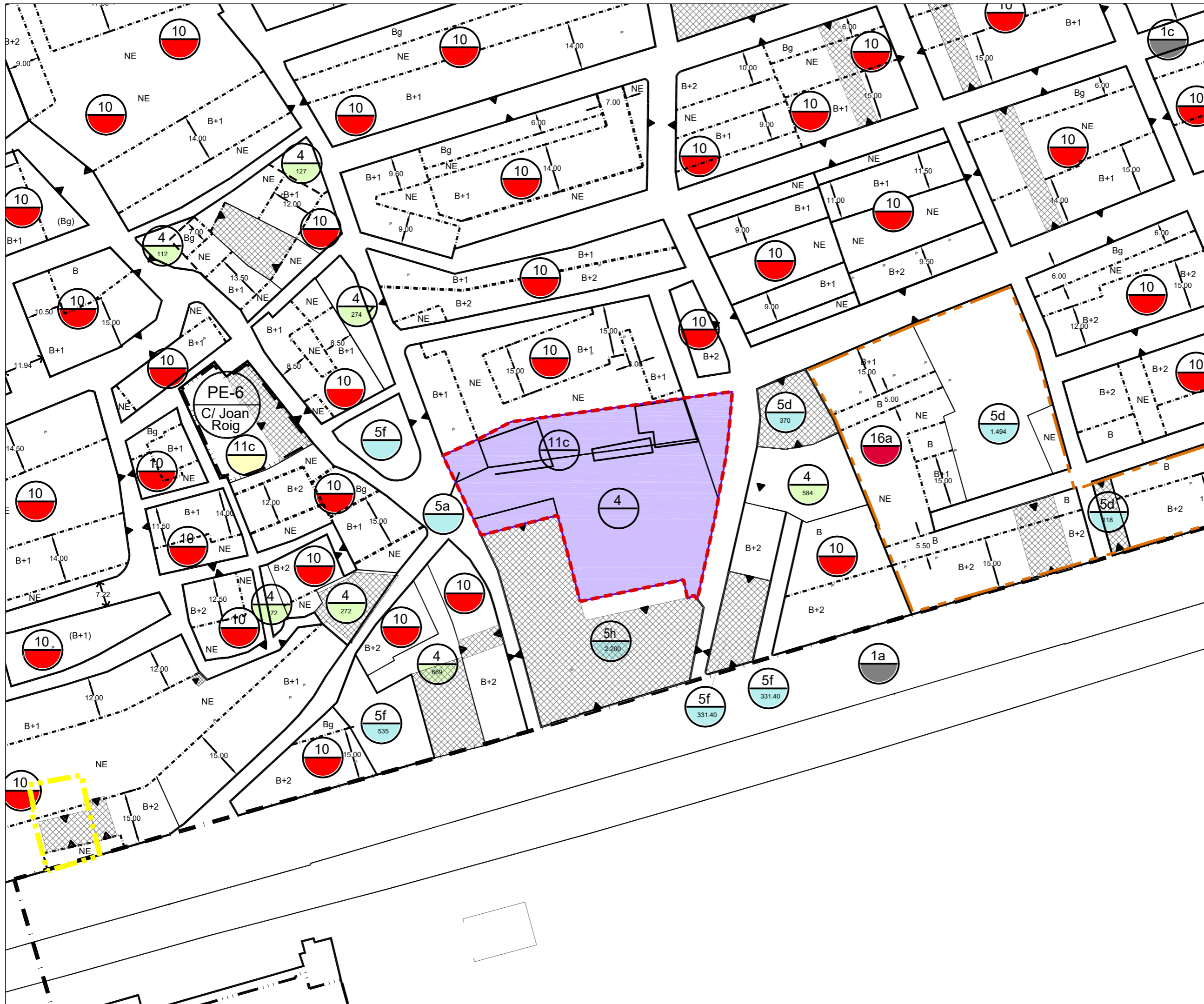




SERVIS TÈCNICS MUNICIPALS  
 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino del Masnou.

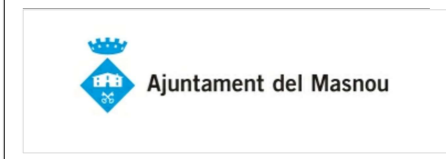
Document per a la 2a Aprovació Inicial

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





-  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

## **ANNEXES**

### **ANNEX I. INFORMACIÓ REGISTRAL**



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Despacho: 30/10/2015

DATOS DE FINCA DE EL MASNOU Nº: 341

IDUFIR: 08093000498986

Tomo: 3173 Libro: 290 Folio: 209 Inscripción: 20

REFERENCIA CATASTRAL: 3224014DF4932S0001YW

Tipo: CASA Solar: 9896

URBANA: CASA grande antigua, compuesta de bajos y dos pisos altos, en su parte central, uno solo a derecha e izquierda, patio delante, dos terrazas, una sala teatro y huerto detrás, de cabida esta unas dos cuarteras de semilla, equivalentes a cuarenta y ocho áreas, noventa y seis centiáreas, sin que conste la medida superficial del resto, hoy segun reciente medicion ciento dieciocho metros cincuenta decimetros cuadrados, o sea que la finca tiene una total superficie de cinco mil catorce metros cincuenta decimetros cuadrados, equivalentes a ciento treinta y dos mil setecientos veintidos palmos setenta y ocho decimos de palmo cuadrados. Existe dentro del huerto una balsa o algibe, con una pequeña cantidad de agua viva, procedente de minas propias y ajenas y todo unido forma una sola finca situada en la villa de El Masnou, en la calle Prat de la Riba, señalada con el número dos, conocida antes por Casa Fontanills, y LINDA actualmente a saber: frente Mediodía Sur con calle de Barcelona donde le corresponden los numeros uno, dos y tres; derecha entrando Oriente Este con calle Tomas Vives; izquierda, Poniente Oeste con calle Roger de Flor; espalda Norte en parte con la calle San Rafael y en parte con la casa numero uno, propiedad de Manuela Mora Alons, la casa numero diecisiete, propiedad de Maria Xanco Puiggali la casa numero diecinueve, propiedad de Salvador Torrell Boquet, la casa numero veintiuno, propiedad de Jesus Riera Sabate, la casa numero veintitres, propiedad de Rita Terradas Estrada, la casa numero veinticinco, propiedad de Rita Estrada Baro, la casa numero veintisiete propiedad de Teresa Vives Vives, todas de la calle San Rafael y con la casa numero doce de la calle Roger de Flor, propiedad de los herederos de Gerardo Maristany.

RESUMEN DE TITULARES

CASINO DEL MASNOU 914

100,000000%(TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de compraventa.

(Tipo-nºinsc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

compra-15a, El Masnou, F. Torrent, 280194

RESUMEN DE CARGAS

-HIPOTECA a favor de: CAIXA ESTALVIS I PENSIONS Capital: 270455,45 Intereses: 10 % garantizados por el plazo de 2 años anual mas los de demora al tipo del 19 por ciento. Costas: 40568,32 Plazo: 180 MESES A partir del día: 01/02/94 Población y notario: EL MASNOU, FRANCESC TORRENT Fecha escritura: 28/01/94 Participación: la plena.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el número de la solicitud



<http://www.registradores.org>

Pág. 2



Inscripción: 16ª Tomo: 3.173 Libro: 290 Folio: 207 Fecha: 23/02/1994

**MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 19ª.**

Se halla afecta a la **NOVACIÓN DE HIPOTECA** objeto de la inscripción 16ª ante el Notario de El Masnou, D. Francesc Torrent el 04/11/02 modificando el tipo de interés al 4.03%.

Inscripción 17ª, del tomo 3.173, libro 290, folio 207 con fecha 24/01/2003.

Se halla afecta a la **AMPLIACIÓN** de la **HIPOTECA** a favor de "la Caixa" objeto de la inscripción 16ª ante el Notario de El Masnou, D. Francesc Torrent el 04/06/03, en la cantidad de 190053.01 euros. Respondiendo de: 469308.46 euros de capital, 2 años de intereses al 9.03%, 2 años de intereses de demora al 19% y 70396.27 euros para costas.

Inscripción 18ª, del tomo 3.173, libro 290, folio 207 con fecha 18/07/2003.

Se halla afecta a la **NOVACIÓN** de la **HIPOTECA** objeto de la inscripción 16ª ante el Notario de El Masnou, D. Francesc Torrent el 04/06/03, en la que modifican el vencimiento a 30/06/18.

Inscripción 18ª, del tomo 3.173, libro 290, folio 207 con fecha 18/07/2003.

**SE MODIFICA** la hipoteca de la inscripción 16ª de esta finca quedando de la siguiente manera:

El vencimiento del préstamo será el **UNO DE JULIO DE DOS MIL VEINTIOCHO**. El tipo de interés que se aplicará a partir del día 01/12/2013 y hasta el 01/11/2014, será el 4,042% nominal anual. Formalizada en escritura autorizada en Masnou, El por el Notario Francesc Torrent Cufí el día 20 de Diciembre de 2013. Constituida en la inscripción 19ª de fecha 23 de Enero de 2014.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 23/01/2014 caducidad: 23/01/2019

Tomo: 3.173 Libro: 290 Folio: 208 Al Margen de Insc/Anot: 19

**HIPOTECA** sobre el 100,000%(TOTALIDAD) a favor de **BANKIA, S.A.** para responder de 118.000 Euros de **PRINCIPAL**; **INTERESES ORDINARIOS** de 24 meses al 4,25% anual, hasta un máximo de 15% anual; **INTERESES DE DEMORA** de 36 meses, hasta un máximo de 15% anual; 23.600 Euros para **COSTAS Y GASTOS**; con un plazo de amortización de 180 meses, a contar desde el 6 de Marzo de 2014 Formalizada en escritura autorizada en Masnou, El por el Notario Francesc Torrent Cufí el día 6 de Marzo de 2014. Constituida en la inscripción 20ª de fecha 7 de Abril de 2014.

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

**LIBERADA** en cuanto a la cantidad de 3.451,5 euros.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el número de la solicitud



8106880F032ADAE1C02603C3B0020B0FC8



Carga inscrita con fecha: 07/04/2014 caducidad: 07/04/2019

Tomo: 3.173 Libro: 290 Folio: 209 Al Margen de Insc/Anot: 20

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
- 3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Fecha de Despacho: 30/10/2015

## ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando al notario de la solicitud




61D8890F032A0AE1C52643C38025B5FC6

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

## ANNEX II. RELACIÓ DE BÉNS I DRES AFECTATS PER L'EXPROPIACIÓ

Fitxa catastral finca Casino:



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE PARCELARIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3224014DF4632S0001YW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

PARCELA

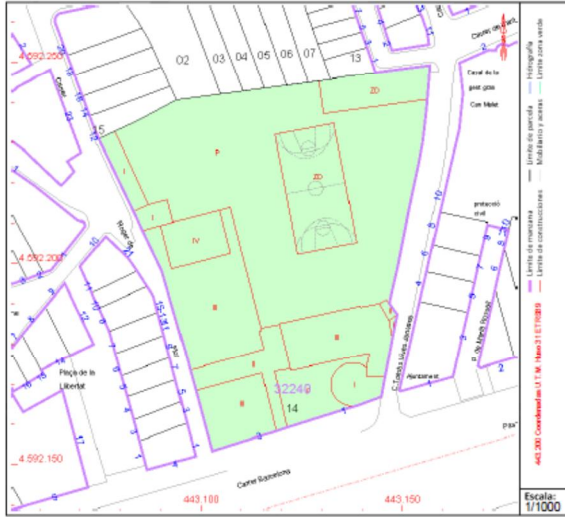
**Localización:**  
 CL BARCELONA 1  
 08320 EL MASNOU [BARCELONA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Ocio,Hosteleria  
**Superficie construida:** 3.716 m2  
**Año construcción:** 1900

**Construcción**

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
DEPORTIVO		201
DEPORTIVO		416
OCIO HOSTEL		3.099

**Superficie gráfica:** 5.163 m2  
**Participación del inmueble:** 99,999900 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 6 de Julio de 2021

Dels 5.163 m2 de superfície de la finca, estan inclosos en el polígon i seran expropiats els 3.149,87m<sup>2</sup> del patí.

Segons consta en el Registre de la Propietat, tota la finca és propietat de l'entitat

## ANNEX III. Consideracions sobre el BCIL del Casino del Masnou

### Antecedents

L'edifici del Casino està catalogat com a Bé cultural d'interès local (BCIL) des del Pla General de l'any 1985.

En la proposta de revisió del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic (PEPPA) es manté aquesta protecció de BCIL integral, i el número de fitxa és el EQ-2.

Segons la Llei 9/1993 de patrimoni cultural català

### Obligacions de l'Ajuntament

Els ajuntaments tenen el deure de col·laboració (de totes les administracions públiques) per vetllar i protegir el patrimoni (article 3.1 i 3.2). Estan obligats a comunicar a la Generalitat les situacions de perill per al patrimoni (article 3.3). També són procedents per procedir a l'expropiació per l'incompliment del deure de conservació (article 64 i 67.4).

Els ajuntaments també tenen capacitat sancionadora en aquesta matèria, d'acord amb els procediments administratius que estableix la mateixa llei en el títol C (articles 67-69). La llei contempla multes coercitives; sancions (a infraccions que classifiquen com a lleus, greus i molt greus); decomís de materials, i mesures cautelars (com la suspensió d'obres).

### Obligacions del titular del BCIL

Com a propietaris, promotors i posseïdors respecte dels BCILs, a part de respectar els criteris de protecció de declaració en les intervencions que impulsi, són, entre d'altres, preservar i mantenir el bé per assegurar-ne els valors, i garantir que el seu ús sigui compatible amb la seva conservació (article 25.1); permetre l'accés dels seus especialistes a efectes d'estudi (article 25.3) i comunicar a l'ajuntament i al consell comarcal la intenció de transmetre o alienar el bé, a fi que el consistori pugui exercir els drets de tempteig i retracte (article 26.5).

Els propietaris tenen el deure de conservació (article 21.1), el d'informació sobre l'ús i l'estat de conservació de béns a les administracions (article 21.2).

Estableix que l'ajuntament, en cas d'incompliment del deure de conservació del BCIL, pot prendre mesures per obligar a fer les obres necessàries de conservació (o executar-les subsidiàriament, a càrrec dels obligats) segons l'article 67, o de reparació dels danys causats per obres il·lícites (article 68), i també pot suspendre les obres, si aquetes incompleixen la llei, així com prendre altres mesures cautelars i/o sancionadores (article 77).

La llei també estableix per als propietaris dels BCIL una sèrie de drets o de garanties, com el de gaudir de beneficis fiscals (article 59.1). Qualsevol afectació d'una propietat ha de ser notificada a la propietat per tal que pugui ajustar-se a les condicions de protecció que marca la llei, sense caure en cap possible infracció.

### Article 67. Execució del deure de conservació

-1 En cas d'incompliment del deure de conservació de béns culturals d'interès nacional o de béns mobles catalogats, el Departament de Cultura pot ordenar als propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors dels dits béns l'execució de les obres o la realització de les actuacions que siguin necessàries per a preservar-los, conservar-los i mantenir-los. Aquestes mesures poden ésser adoptades també pels ajuntaments, si es refereixen a béns immobles catalogats. L'Administració no pot ordenar l'execució d'obres o d'actuacions per un import superior al 50% del valor del bé, fixat pel Departament de Cultura o per l'ajuntament corresponent mitjançant l'aplicació dels criteris establerts per la legislació sobre expropiació forçosa.

-2 Si els que hi són obligats no executen les actuacions a què fa referència l'apartat 1, el Departament de Cultura o, si escau, l'ajuntament corresponent poden fer-ne l'execució subsidiària, a càrrec dels obligats. En cas de perill imminent per a l'immoble, l'administració competent pot executar

les obres imprescindibles per a salvaguardar el bé sense necessitat de requeriment previ.

- 3 El Departament de Cultura pot concedir, per a la realització de les obres de conservació dels béns culturals d'interès nacional, un ajut amb caràcter de bestreta reintegrable, que en el cas dels béns immobles s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat.

- 4 Són causa d'interès social, a efectes d'expropiació, l'incompliment dels deures de conservació, preservació, manteniment i protecció establerts per aquesta Llei i la situació de perill o ruïna imminent d'un immoble d'interès nacional. Són competents per a procedir a l'expropiació l'Administració de la Generalitat, els consells comarcals i els ajuntaments, en l'àmbit de llurs competències respectives.

## FITXA

### LOCALITZACIÓ

c/ Barcelona núm. 1; c/ Tomàs Vives; c/ Roger de Flor



### DATA DE CONSTRUCCIÓ

1902 - 1904

### TIPOLOGIA

Conjunt arquitectònic d'edificis singulars i masia

### AUTOR

Bonaventura Bassegoda i Amigó, Arquitecte

### PROMOTOR DE L'ENCÀRREC

Miquel Amat i Lluch, terrenys. Pere Guerau Maristany, subvenció.

### CONTEXT

Suburbana nucli antic del front marítim

### RÈGIM URBANÍSTIC

- Zona 5: Equipament
- Subzona 5h, Equipament polivalent.

### RÈGIM JURÍDIC



Propietat particular

## **DESCRIPCIÓ**

Edifici d'estil modernista-eclèctic. A partir de l'edifici d'una masia (Can Fontanills) i els seus espais exteriors, s'adapten i construeixen una sèrie d'edificis destinats a espais recreatius ordenant-los al voltant d'un espai lliure arbrat. De l'antic mas es conserva la planta baixa, la porta d'accés i una de les finestres gòtiques de la façana. Una part de l'edificació de nova planta engloba l'antiga torre de defensa i en reproduïx les finestres originals.

La banda esquerra del Casino està constituïda pel recinte del teatre i la banda dreta està formada per l'entrada principal i la Rotonda. És un interessant exemple de combinació d'arquitectures de diferents èpoques i estils (gòtic, modernisme, arquitectura popular i arquitectura culta) on destaquen elements ornamentals com els vitralls i el ferro forjat.

## **EVOLUCIÓ D'USOS (ORIGINAL/ACTUAL)**

Recreatiu / Recreatiu

## **DADES HISTÒRIQUES**

1876: fundació de l'entitat

1902: construcció de la tanca i l'entrada principal

1903-04: inauguració de la 'Rotonda', sales de joc, bitllar i el teatre.

Edifici inclòs a l'inventari del Patrimoni Arquitectònic del Maresme.

Servei d'inventari de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

## **BIBLIOGRAFIA I DOCUMENTACIÓ**

- O. BOHIGAS, Reseña y catálogo de la Arquitectura Modernista. Editorial Lumen. Barcelona, 1973.
- C. GIRALT I J. PERA, El masnou ahir i avui. Caixa d'Estalvis de Catalunya i Ajuntament del Masnou, 1985.
- Gran geografia comarcal de Catalunya. Enciclopèdia Catalana.
- PERE J. BASSEGODA I MUSTÉ, Masnou, notas para la contribución al estudio de la historia de Masnou. Ediciones Iberia.
- XAVIER BARRAL i ALTET, Baix Llobregat, Barcelonès, Maresme, Vallès Occidental, Vallès Oriental. Ed ECSA, 2000.
- Arxiu històric de Masnou C-815, C-817 i C-Edificis Emblemàtics I.

## IMATGES

