

Codi Segur de Verificació: 8d06d972-0a97-482e-9f1a-535e5474daf1
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01010014_2025_2733071
Data d'impressió: 14/10/2025 10:47:25
Pàgina 1 de 5

SIGNATURES
1.- El secretari general - GUSTAVO ADOLFO ROCA PRIANTE - 10/10/2025
2.- L'alcalde - JAUME OLIVERAS MARISTANY - 10/10/2025



Ajuntament del Masnou

Pg. Prat de la Riba, 1
08320 El Masnou
Tel. 93 557 17 00
Fax 93 557 17 01
www.elmasnou.cat

Gustau Roca Priante, secretari general de l'Ajuntament del Masnou,

Certifico:

Que la **Junta de Govern Local**, en el dia 9 d'octubre de 2025, adoptà, entre d'altres, l'acord següent:

"Amb la sessió de data 18 de juny de 2022 La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, va aprovar, donar conformitat al text refós de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació del Pla general d'ordenació en l'àmbit del sector 10 Llevant La Colomina N3, i refosa de les modificacions del Pla general anterior del Masnou, promoguda tramesa per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 24 de gener de 2022

Amb data 6 d'octubre de 2022 es va publicar en el DOGC l'edicta de data 29 de setembre de 2022 relatiu a la Modificació Puntual del Pla general d'ordenació en l'àmbit del sector 10 Llevant La Colomina N3.

A l'article 21 de l'esmentada modificació es preveu que el sistema d'actuació prevista és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Els objectius generals de la referida Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en el sector 10 Llevant, "La Colomina" N3, en endavant MPPGOU, té com a principal objectiu la formació d'una gran illa d'equipaments, delimitada per l'avinguda del President John F. Kennedy, pel carrer de l'Abat Escarré i per un nou carrer que prolonga el carrer del Torrent de Can Gaio, i aconseguir-ne la titularitat pública. Aquesta illa actualment acull l'Escola Municipal Marinada i el Camp d'Esports Municipal d'Ocata. L'Ajuntament del Masnou vol consolidar-la com a una gran illa d'ús d'equipament públic.

Complementàriament l'objectiu és aconseguir la urbanització del nou vial que connecta el carrer Torrent de Can Gaio fins a enllaçar amb l'avinguda del President John F. Kennedy, la prolongació del carrer de Xile fins al carrer de Salvador Espriu i la connexió del carrer de Xile amb l'illa d'equipament a través d'una àrea d'espais lliures de nova creació.

Altres objectius de la MPPGOU és adequar les tipologies residencials de baixa densitat, actualment previstes en l'àmbit de la modificació, a tipologies més adequades a les actuals necessitats d'habitatge del Masnou i específicament per aconseguir sòl residencial de titularitat pública que faciliti les polítiques de promoció de l'habitatge protegit per part de l'Ajuntament.

Per acomplir amb els objectius esmentats, la present modificació s'articula **mitjançant la delimitació de dos Polígons d'Actuació Urbanística**: per una banda, el PAU La Colomina Sud, corresponent a l'àmbit 1 d'aquest document de planejament, i per altra banda, el PAU La Colomina Nord, corresponent a l'àmbit 2. El primer és un àmbit continu que deixa sense efecte el PAU2-UA2 vigent, mentre que el segon està conformat per quatre subàmbits discontinus (subàmbits 1, 2, 3 i 4).

Aquests àmbits es troben gràficament representats en els plànols de la referida MPPGOU.

GACONACO
v.2025/10

Codi de verificació electrònic: 1750d28d-98d4-448a-8086-f94ab3a96a5d



Per aconseguir la titularitat pública dels sòls d'equipament corresponents al subàmbit 4 de l'àmbit 2 (PAU La Colomina Nord), es procedirà mitjançant la compensació del valor d'aquest sòl d'equipament per un increment del valor de les parcel·les del sòl amb aprofitament urbanístic, augmentant el sostre edificable i la densitat d'habitatges. Així doncs, l'increment de sostre i de densitat de l'ús residencial en compensació pel canvi de la titularitat privada del sòl d'equipament a la titularitat pública, es preveu en el present document de planejament, en base a les valoracions d'aquests sòls, incloses en el document D4_AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.

Aquest aprofitament es materialitzarà en el PAU La Colomina Sud i en els subàmbits 1 i 2 del PAU La Colomina Nord, augmentant tant el sostre edificable residencial com la densitat d'habitatges actuals.

Les actuacions proposades consisteixen en el següent:

Àmbit 1 (PAU La Colomina Sud):

- Deixar sense efecte el vigent PAU2-UA2 i definir el nou PAU La Colomina Sud.
- Redefinir la situació de vials i zones qualificades amb clau 11-c-cs (Zona de volumetria definida. Subzona volumetria ordenada en el pla parcial, Pla especial, Estudi de detall o Polígon d'actuació).
- Preveure dins del Sistema viari un nou carrer que connecta el carrer del Torrent de Can Gaio fins a enllaçar amb el carrer del President John F. Kennedy incorporant una rotonda a l'inici de la prolongació d'acord amb les previsions del Pla de mobilitat que està redactant l'Ajuntament.
- Prolongar el carrer de Xile fins al carrer de Salvador Espriu.
- Preveure el sòl per a la construcció del sostre equivalent al 30% del sostre residencial, amb la qualificació de Zona de volumetria definida Subzona volumetria ordenada en Pla parcial, Pla especial, Estudi de detall o Polígon d'actuació d'habitatge protegit clau 11-hp-cs.
- Implantar un nou àmbit de Sistema d'espais lliures amb clau 4.
- Implantar un nou àmbit de Sistema d'equipament amb clau 5b
- Ampliar els sòls qualificats com a Zona de casc antic, amb clau 10, per tal de resoldre millor aquest final de zona.
- Definir les condicions d'edificació del PAU La Colomina Sud.

Amb data 10 de juliol de 2025 la Junta de Govern Local va aprovar inicialment el projecte d'urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística de la Colomina Sud.

Amb data 11 de juliol de 2025 HÈLIX ARQUITECTES ASSOCIATS SLP va presentar el projecte de reparcel·lació del PAU La Colomina Sud i, sol·licita que es faci arribar als tècnics municipals i s'iniciï la seva tramitació administrativa.

En l'apartat 1.2 del projecte presentat es diu que el projecte de reparcel·lació es redacta per voluntat de Maria Ventura Ribas i Jaume Cot Ventura, usufructuària la primera de la totalitat dels terrenys amb aprofitament urbanístic, i titular d'una quota indivisa del 50% el segon.

Amb data 2 d'octubre de 2025 el Tècnic de gestió de Territori amb la nota de conformitat del Secretari General de l'Ajuntament han emès l'informe que es transcriu parcialment a continuació:

“.....**Fonaments de dret**

Legislació aplicable

I. Títol quart. De la gestió urbanística. Capítol I a Capítol V del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, articles 116 a 156.

Entre aquests articles cal destacar els següents:

DOCUMENT DOCUMENT ANEXAT	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2025017392
Codi Segur de Verificació: 8d06d972-0a97-482e-9f1a-535e5474daf1 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01010014_2025_2733071 Data d'impressió: 14/10/2025 10:47:25 Pàgina 3 de 5		
SIGNATURES 1.- El secretari general - GUSTAVO ADOLFO ROCA PRIANTE - 10/10/2025 2.- L'alcalde - JAUME OLIVERAS MARISTANY - 10/10/2025		



A l'article 117.1 s'estableix que s'entén per gestió urbanística integrada del planejament urbanístic el conjunt d'actuacions per repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris. La gestió urbanística integrada es duu a terme per polígons d'actuació urbanística complets.

A l'article 118.1 s'estableix que els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.

A l'article 119.2 s'estableix que els projectes de reparcel·lació s'han de tramitar de la forma regulada en aquest article:

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

- L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
- L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
- El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.
- Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

A l'article 121 s'estableix que l'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua, entre altres, mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Dels articles 130 a 134 es regula la modalitat de compensació bàsica i, en l'apartat 2 de l'article 130 s'estableix que la Junta de compensació no és obligada, entre altres, en el supòsit que hi hagi una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

De conformitat a l'article 130.3 del mateix text legal es diu que la iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

En els articles 552-1 i següents de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, es regula el règim jurídic de la comunitat ordinària indivisa i, en concret a l'apartat de l'article 552.8 estableix sobre la participació en les despeses, que cada cotitular ha de contribuir, en proporció a la seva quota, a les despeses necessàries per a la conservació, l'ús i el rendiment de l'objecte de la comunitat, i també a les de reforma i millora que hagi acordat la majoria.

De conformitat en la Sentència núm. 587 de data 26 d'abril de 1988 del Tribunal Suprem, Sala del contenciós, estableix en el seu fonament sisè, sobre a la no oposició de qüestions civils internes de la comunitat el següent:

"... Sexto: Por tanto, si los cotitulares de una finca o derecho responden solidariamente frente a la Junta de cuantas obligaciones dimanen de su condición, en verdad que ninguno de dichos cotitulares le puede oponer a la Junta, ni al Ayuntamiento, ni a la Jurisdicción, cuestiones civiles internas de la comunidad, pues tanto si la misma es romana o germánica, como si subsiste o no la comunidad misma, lo indudable es que cada cotitular de ella responde solidariamente frente a la Junta de Compensación, por lo que en el caso de comunidad de bienes, no podría hablarse frente a la Junta ni de comunidad romana ni germánica, sino que se trataría en tal caso y frente a ella, de una comunidad solidaria..."



II. De l'article 125 a 163 i 170 a 173 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el que es regula reglamentàriament, la gestió urbanística, els sistemes d'actuació urbanística per reparcel·lació i les modalitats dels sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació.

III. Els articles 34 i següents del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i, el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, sobre el règim de valoracions.

Pel que fa als informes preceptius

De conformitat al previst a l'article 3.3.d. 7 del Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel que es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, la funció pública de secretaria comprèn, entre altres, la funció d'assessorament legal, en l'aprovació dels instruments de gestió urbanística.

En l'apartat 4 del mateix article es preveu que l'emissió de l'informe del Secretari podrà consistir en un nota de conformitat en relació amb els informes que hagin estat emesos pels serveis del propi Ajuntament i que figurin com informes jurídics en l'expedient.

Pel que fa a l'òrgan competent

L'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i article 53.1.s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, estableixen que correspon a l'Alcalde l'aprovació dels instruments de gestió urbanística, no obstant, per Decret de l'Alcaldia amb número 1.996 de data 28 de juny de 2023, en matèria de nomenaments de les persones membres de la Junta de Govern Local, i de les delegacions de competències de l'Alcaldia a la Junta de Govern local, es va delegar a aquest òrgan, l'aprovació inicial i definitiva dels instruments de gestió urbanística.

De conformitat amb el que estableix l'article 119 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, en relació amb l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local, i en virtut de la delegació efectuada per l'Alcaldia mitjançant Decret número 1.996, de data 28 de juny de 2023 i publicat al BOPB de data 4 de juliol de 2023.

Per tot l'anterior, s'adopten, a la Junta de Govern Local, els acords següents:

PRIMER.- APROVAR INICIALMENT el projecte de reparcel·lació PAU La Colomina Sud presentat amb data 11 de juliol de 2025 HÉLIX ARQUITECTES ASSOCIATS SLP, a la vista de l'informe favorable emès pel Tècnic de gestió de Territori i amb la nota de conformitat del Secretari General de l'Ajuntament en data 2 d'octubre de 2025.

SEGON.- SOTMETRE l'esmentat projecte a informació pública pel termini d'UN MES, mitjançant la publicació d'edictes al Butlletí Oficial de la Província, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació i a l'e-tauler.

A més del què estableix l'apartat anterior, donar a conèixer per mitjans telemàtics de la web municipal de l'ajuntament, la convocatòria d'informació pública per garantir la consulta del projecte per aquests mitjans.

TERCER.- NOTIFICAR personalment el present acord als propietaris i als titulars de drets sobre les finques incloses en el projecte, atorgant-los un tràmit d'audiència pel termini d'UN MES, a comptar des del dia següent a la notificació, perquè puguin examinar l'expedient i, en el seu cas, presentar els documents que considerin adients en defensa dels seus drets.

DOCUMENT DOCUMENT ANEXAT	ÒRGAN Territori	EXPEDIENT X2025017392
Codi Segur de Verificació: 8d06d972-0a97-482e-9f1a-535e5474daf1 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01010014_2025_2733071 Data d'impressió: 14/10/2025 10:47:25 Pàgina 5 de 5		
SIGNATURES 1.- El secretari general - GUSTAVO ADOLFO ROCA PRIANTE - 10/10/2025 2.- L'alcalde - JAUME OLIVERAS MARISTANY - 10/10/2025		



QUART.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències de parcel·lació, d'edificació, moviments de terra i qualsevol altra llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte esmentat, fins que no sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, de conformitat amb el preveu l'article 125 del text refós de la Llei d'Urbanisme.”

L'acord que precedeix consta en l'esborrany de l'acta de la sessió esmentada, de manera que se certifica amb les reserves establertes a l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

I, perquè així consti, signo aquest certificat, amb el vistiplau de l'alcalde.

El Masnou, a la data de la signatura electrònica

Vist i plau

Document signat electrònicament

Document signat electrònicament

El secretari general
GUSTAVO ADOLFO ROCA PRIANTE
10/10/2025

L'alcalde
JAUME OLIVERAS MARISTANY
10/10/2025