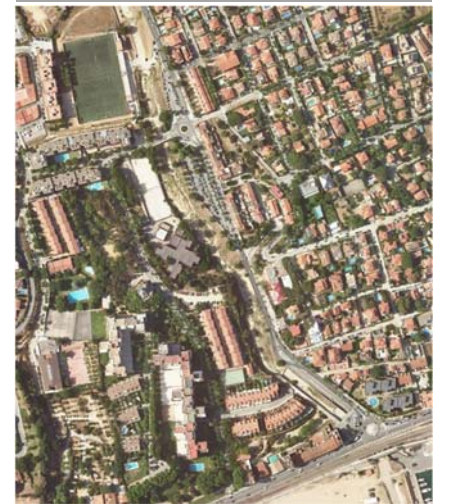


#



AJUNTAMENT DEL MASNOU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA



EN L'ÀMBIT DEL CARRER SANT
JORDI I CASA DEL MARQUÈS

Document comprensiu

Aprovació Inicial

Novembre 2022



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Equip redactor:

OUA Gestió del Territori i Urbanisme
Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Núria Noguera Pujadas, arquitecta

Susana Guillermo Escriche, arquitecta



OUA, Gestió del Territori i Urbanisme
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

CONTINGUT

El document comprensiu de la MP del PGOU en l'àmbit del carrer Sant Jordi i Casa del Marquès, té el contingut següent:

ÍNDEX

1.# ASPECTES GENERALS	3#
2.# SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.....	3#
3.# TRAMITACÍO DE LA MODIFICACÍO PUNTUAL.....	3#
4.# RESUM DE LA PROPOSTA.....	3#
1.4.1# Objecte	3#
1.4.2# Contingut	3#
1.4.3# Marc Legal.....	3#
1.4.4# Àmbit de l'actuació.....	4#
1.4.5# Criteris i objectius.....	4#
1.4.6# Planejament vigent.....	4#
1.4.7# Descripció de la proposta.....	4#
1.4.8# Resum numèric de les característiques de la Modificació.....	4#

1. ASPECTES GENERALS

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en el seu punt 5, determina que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

- Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.
- Resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

2. SUSPENSÍO DE LICÈNCIES

Com s'ha comentat en el punt anterior, el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, així com també ha de concretar el termini de la suspensió i l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

El punt 1 de l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix que els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectoria

La present Modificació puntual del PGOU de Masnou efectua una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins en el seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 TRLUC, que l'administració competent ha d'acordar la suspensió de llicències, en els termes següents:

Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments: l'àmbit de la suspensió de llicències es correspon amb el subàmbit S1 Sant Jordi de la Modificació, corresponent als sòls delimitats: al nord, pel carrer Múrcia; al sud, per les parcel·les edificades entre el carrer d'Alfons XIII i Sant Jordi; a l'est, pel carrer Sant Jordi i a l'oest, per les parcel·les edificades situades entre el carrer Múrcia i la Plaça de Maria Cristina.

La seva delimitació és la que figura en el plànol DC-03. Suspensió de llicències del present document.

Concreció del termini de suspensió: la suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la present modificació puntual del PGOU de Masnou.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència de la modificació puntual PGOU de Masnou, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

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

3. TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Als efectes d'allò que es determina a l'article 85 del DL 1/2010, l'aprovació inicial de l'expedient així com la posterior aprovació provisional quan correspongui, és competència de l'Ajuntament del Masnou, el qual haurà d'acordar la exposició pública pel termini d'un mes (art. 85.4) i requerir els informes sectorials pertinents (art. 85.5).

L'aprovació inicial de la proposta de modificació puntual hauria de comportar la declaració expressa per part de l'Ajuntament del Masnou de la suspensió de llicències afectades pel contingut de la modificació

d'acord amb allò que es determina als articles 73 i 74 del DL 1/2010 Text refós de la Llei d'Urbanisme, dins de l'àmbit assenyalat als plànols adjunts.

4. RESUM DE LA PROPOSTA

1.4.1 Objecte

L'objecte de la present Modificació és el de garantir el desenvolupament de l'àmbit de la Modificació, atesa la inviabilitat que la gestió per expropiació, implica.

1.4.2 Contingut

El contingut de la documentació de la Modificació de PGOU és el següent:

- Memòria d'informació
- Memòria de l'ordenació
- Normativa
- Gestió i pla d'etapes
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació
- Estudi de viabilitat econòmica i financera
- Sostenibilitat econòmica
- Informe mediambiental
- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- Memòria Social

1.4.3 Marc Legal

- **Llei 2/2021, de 29 de desembre**, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.
- **Real Decret legislatiu 7/2015, de 30 de octubre**, per el que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl y Rehabilitació Urbana.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 d'octubre, per el que s'aprova el **Reglament de valoracions de la Llei del Sòl**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **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**. (en endavant, "Text Refós de la Llei d'urbanisme" o "Llei d'urbanisme", indistintament).
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, per el que s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, per el que s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**
- **Pla territorial Metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou, text refós**. Aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 (DOGC 6127 del 14/05/2012 i DOGC 6133 del 22/05/2012)
- **Llei 8/2005**, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**

1.4.4 Àmbit de l'actuació

La present modificació es compon de dos sub-àmbits ubicats al municipi del Masnou, ambdós a l'extrem oest del terme municipal, a banda i banda de la riera d'Alella.

Sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi: el primer sub-àmbit, ubicat a la vessant oest de la riera d'Alella, correspon als terrenys delimitats: al nord, pel carrer Múrcia; al sud, per les parcel·les edificades entre el carrer d'Alfons XIII i Sant Jordi; a l'est, pel carrer Sant Jordi i a l'oest, per les parcel·les edificades situades entre el carrer Múrcia i la Plaça de Maria Cristina.

El sub-àmbit S1 té una superfície total de 2.364,00m² i actualment són terrenys que no contenen cap edificació.

Sub-àmbit S2 Casa del Marquès: el segon sub-àmbit de la present modificació puntual pren el nom de l'edificació patrimonial anomenada Casa del Marquès, abastant el sòl sense edificar que envolta l'edificació (vialitat i Parc infantil del Bellresguard), a més a més de la pròpia parcel·la de la Casa del Marquès, tot i que la Modificació no altera cap condició ni paràmetre urbanístic de la Casa del Marquès, la qual està inclosa a l'inventari de Patrimoni Cultural de la Generalitat.

El sub-àmbit S2 té una superfície total de 2.589,00m² i actualment són terrenys que no contenen cap edificació, excepció feta de la Casa del Marquès.

La superfície total de l'àmbit de la Modificació és de **4.953,00 m²**.

1.4.5 Criteris i objectius

D'acord amb l'objectiu general posat de manifest al punt 1.3.1 d'aquesta memòria, la present modificació relativa al Carrer de Sant Jordi i Casa del Marquès es planteja els següents objectius específics:

- Adequació del planejament vigent a la realitat física.
- Creació d'un sistema d'espai lliures accessible.
- Compensació i substitució dels costos d'expropiació mitjançant la implantació de sostre residencial de nova creació.
- Re-urbanització del sistema viari i d'espais lliures dins l'àmbit.
- Preservació de l'edificació patrimonial i millora de la seva relació amb l'entorn.
- Continuitat dels recorreguts per a vianants entre els espais lliures existents i previstos.
- Definició la clau urbanística específica per a la zona edificable inclosa en l'àmbit de la present modificació per tal de preservar-ne les seves característiques, regulant els paràmetres urbanístics d'aplicació.

1.4.6 Planejament vigent

El planejament vigent és el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (PGOU), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 12 de maig de 2011 i publicat el 14 de maig de 2012 al DOGC 6127 i el 22 de maig de 2012 al DOGC 6133, en anul·lar-se l'acord d'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou de 2001 per sentència judicial.

Per a cada sub-àmbit de la present Modificació, el planejament vigent, és:

Sub-àmbit S1. Carrer Sant Jordi:

- Sistema viari. Xarxa viària secundària (clau 1c), regulat als articles 310 i següents del PGOU.
- Sistema d'espais lliures (clau 4), regulat als articles 347 i següents del PGOU.

Sub-àmbit S2 Casa del Marquès:

- Sistema viari. Xarxa viària secundària (clau 1c), regulat als articles 310 i següents del PGOU.

- Sistema d'espais lliures (clau 4), regulat als articles 347 i següents del PGOU.
- Sistema d'equipament (clau 5), regulat als articles 354 i següents del PGOU.
- Zona de volumetria definida. Subzona 11a (NE) procedent de Pla Parcial o d'Ordenació detallada, regulada als articles 379 i següents del PGOU.

1.4.7 Descripció de la proposta

Es proposa una reordenació del sistema d'espais lliures actual del Sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi, limitat a la viabilitat del seu ús i a la implantació de nou sostre residencial (1.200 m² sostre) en una porció de sòl a qualificar en clau de Zona en volumetria definida, subzona 11c/hp. Això és, adaptada a la topografia existent i a la seva capacitat d'acollir l'ús segons l'accessibilitat definida per la topografia, de manera que el sòl de Zona es concentra en el limit sud del sub-àmbit (zona no accessible actualment), a fi i efecte que l'edificació reculli el trànsit de major salt topogràfic entre els carrers d'Alfons XIII i Sant Jordi mentre que el sistema d'espais lliures es limita a la part nord del sub-àmbit (part accessible), des del carrer Múrcia fins la nova edificació prevista.

Aquesta reordenació permet plantejar un escenari en el què, a nivell de gestió, l'àmbit en resulti viable, desestimant el sistema d'expropiació previst, el qual, atenent als costos que implica, impedeix l'obtenció i gaudi d'aquest sistema per part de la ciutadania.

Seguint un model d'ordenació adequat a l'entorn, es proposa una ordenació recolzada sobre l'optimització del consum de sòl per destí privat concentrant l'ordenació de l'edificació de forma integrada amb les tipologies de l'entorn i mantenint la resta de sòl com espai lliure al servei de la ciutadania.

Com a conseqüència de la reordenació dels espais lliures en el sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi, s'aporta el sòl del sub-àmbit S2 Casa del Marquès per tal de recuperar i ampliar la superfície de sòl del sistema d'espais lliures que en el sub-àmbit S1 Carrer Sant Jordi s'ha qualificat de Zona i per tal també d'implantar el sòl per sistemes procedent de la reserva complementària que l'increment d'edificabilitat genera. El sòl de sistemes resultant prové, majoritàriament, del sòl que actualment resta qualificat de Zona de volumetria definida no edificable (clau 11a/NE) i del que ho està com a Sistema viari (clau 11c), atès que un dels objectius és el de minimitzar la vialitat existent.

En el sub-àmbit S2 Casa del Marquès, la proposta no varia cap paràmetre de sòl o sostre referent a la Casa del Marquès, que manté la superfície de 457,00 m² i qualificació del planejament vigent com a sistema d'equipament polivalent (clau 5h).

1.4.8 Resum numèric de les característiques de la Modificació

El resum numèric de les característiques de la present modificació, tant pel que fa al règim de sòl com als usos previstos, és el que figura en els quadre comparatiu de les qualificacions urbanístiques segons les previsions del PGOU i la proposta de Modificació del PGOU.

QUADRE RESUM MPPGOU						
El Masnou						
		PGOU		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
Sub-àmbit S1 SANT JORDI		2.364,00 m²s	100,00%	2.364,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		2.364,00 m²s	100,00%	1.792,00 m²s	75,80%	-572,00 m²s
Sistema viari	1c	182,00 m²s	7,70%	182,00 m²s	10,16%	0,00 m²s
Sistema d'espais lliures públics	4	2.182,00 m²s	92,30%	1.610,00 m²s	68,10%	-572,00 m²s
ZONES		0,00 m²s	0,00%	572,00 m²s	24,20%	572,00 m²s
Zona Volumetria definida	11c/11hp	0,00 m²s	0,00%	572,00 m²s	24,20%	572,00 m²s
Sub-àmbit S2 CASA DEL MARQUÈS		2.589,00 m²s	100,00%	2.589,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		1.741,00 m²s	67,25%	2.189,00 m²s	84,55%	448,00 m²s
Sistema viari	1c	1.229,00 m²s	47,47%	776,00 m²s	35,45%	-453,00 m²s
Sistema d'equipaments	5	457,00 m²s	17,65%	457,00 m²s	17,65%	0,00 m²s
Sistema d'espais lliures públics	4	55,00 m²s	2,12%	956,00 m²s	43,67%	901,00 m²s
ZONES		848,00 m²s	32,75%	400,00 m²s	15,45%	-448,00 m²s
Zona Volumetria definida	11a/NE	848,00 m²s	32,75%	400,00 m²s	15,45%	-448,00 m²s
ÀMBIT MODIFICACIÓ		4.953,00 m²s	100,00%	4.953,00 m²s	100,00%	0,00 m²s
SISTEMES		4.105,00 m²s	82,88%	3.981,00 m²s	80,38%	-124,00 m²s
Sistema viari	1c	1.411,00 m²s	28,49%	958,00 m²s	19,34%	-453,00 m²s
Sistema d'equipaments	5	457,00 m²s	9,23%	457,00 m²s	9,23%	0,00 m²s
Sistema d'espais lliures públics	4	2.237,00 m²s	45,16%	2.566,00 m²s	51,81%	329,00 m²s
ZONES		848,00 m²s	17,12%	972,00 m²s	19,62%	124,00 m²s
Residencial: Volumetria definida	11a/NE	848,00 m²s	17,12%	400,00 m²s	8,08%	-448,00 m²s
Residencial: Volumetria definida	11c/11hp	0,00 m²s	0,00%	572,00 m²s	11,55%	572,00 m²s

Règim	Sostre màxim	Núm. Hab.
Renda lliure	840 m²st	8
Protecció oficial	360 m²st	4
Total	1.200 m²st	12

Barcelona, novembre de 2022



Núria Noguer Pujadas
Arquitecte nº col·legiat 61.292-8a

Del quadre anterior es desprèn que, en l'àmbit de la Modificació, el sistema d'espais lliures públics s'incrementa en 329,00 m² tot reduint el sistema viari en 124,00 m² i la Zona residencial de volumetria definida (clau 11a/NE) en 448,00 m². La nova superfície de sistema d'espais lliures públics proposada, acredita el compliment de la reserva complementària d'espais lliures que l'increment de l'aprofitament urbanístic genera, en aplicació dels estàndards definits a l'article 100 de la LLU:

Sostre residencial total: 1.200,00 m²st

Sistema d'espais lliures provinent del planejament vigent: 2.237,00 m² sòl

Reserva complementària espai lliure: 20m²sòl per cada 100 m² de sostre residencial

Reserva mínima: $(1.200,00 \text{ m}^2\text{st}/100 \cdot 20) = 240,00 \text{ m}^2 \text{ sòl}$

Sistema d'espais lliures mínim (PGOU + reserva) = 2.477,00 m² sòl

Reserva fixada en la proposta: 2.566,00 m²

Pel que fa als usos i al sostre previst, la Zona de volumetria definida clau 11c/hp, admet un màxim de 1.200 m²st distribuïts segons el següent quadre:



MP PGOU
 CARRER ST. JORDI I CASA DEL
 MARQUÈS
 EL MASNOU

document comprensiu

nº **DC-01**

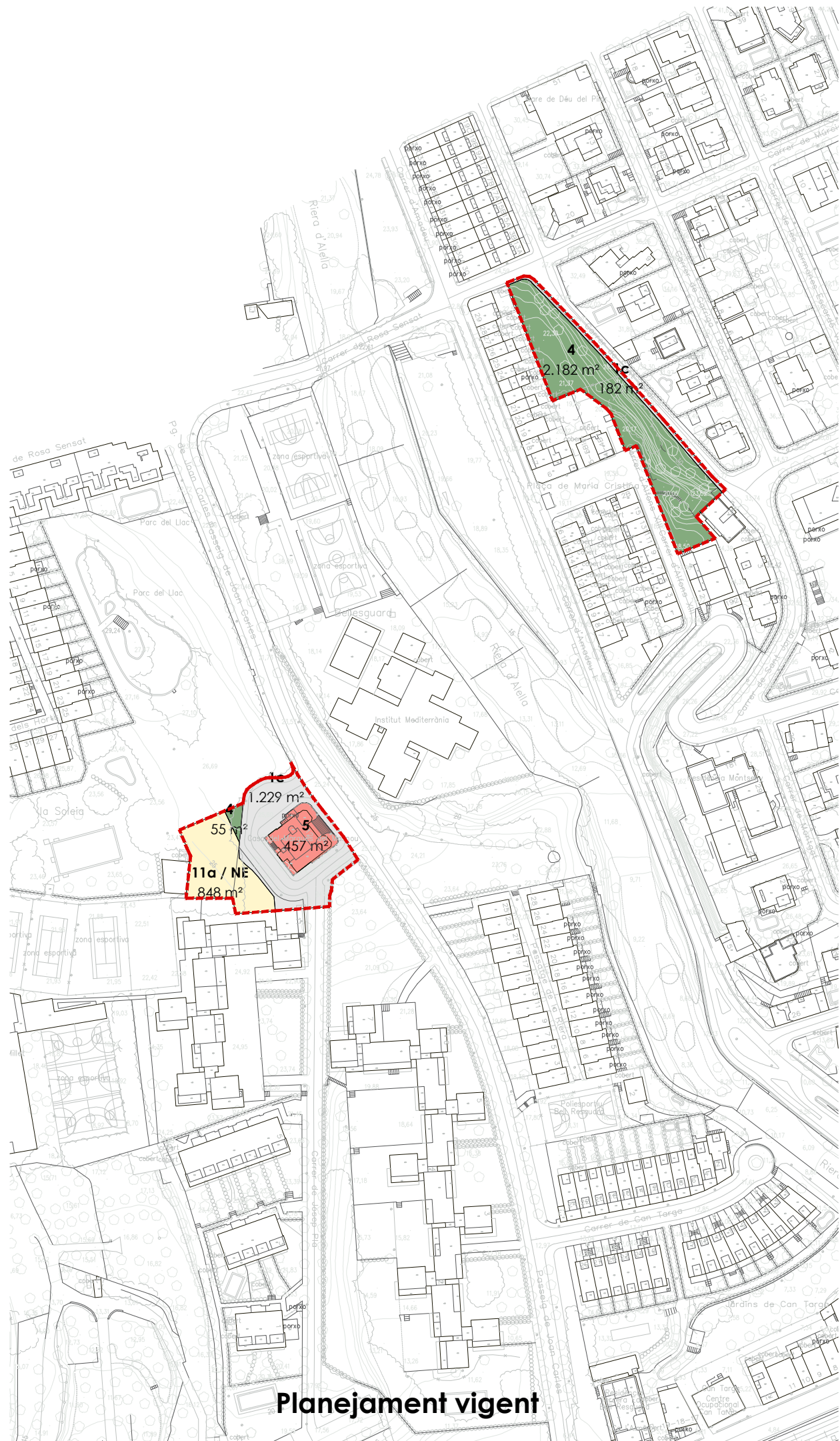
plànol ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

escala a3: 1/2.000

aprovació inicial

data Octubre 2022

equip redactor **OUA gamma**



Planejament vigent



Planejament proposat

--- Àmbit Suspensió de Licències

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

SISTEMES URBANÍSTICS

- 1c - Sistema viari
- 4 - Sistema d'espais lliures públics
- 5 - Sistema d'equipaments

SÒL URBÀ o URBANITZABLE

- 11a/NE - Volumetria definida. No edificable
- 11c - Volumetria definida.



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I CASA DEL
MARQUÈS
EL MASNOU

document comprensiu

nº **DC-02**

plànol PLANEJAMENT
PLÀNOL COMPARATIU

escala a3: 1/2.000

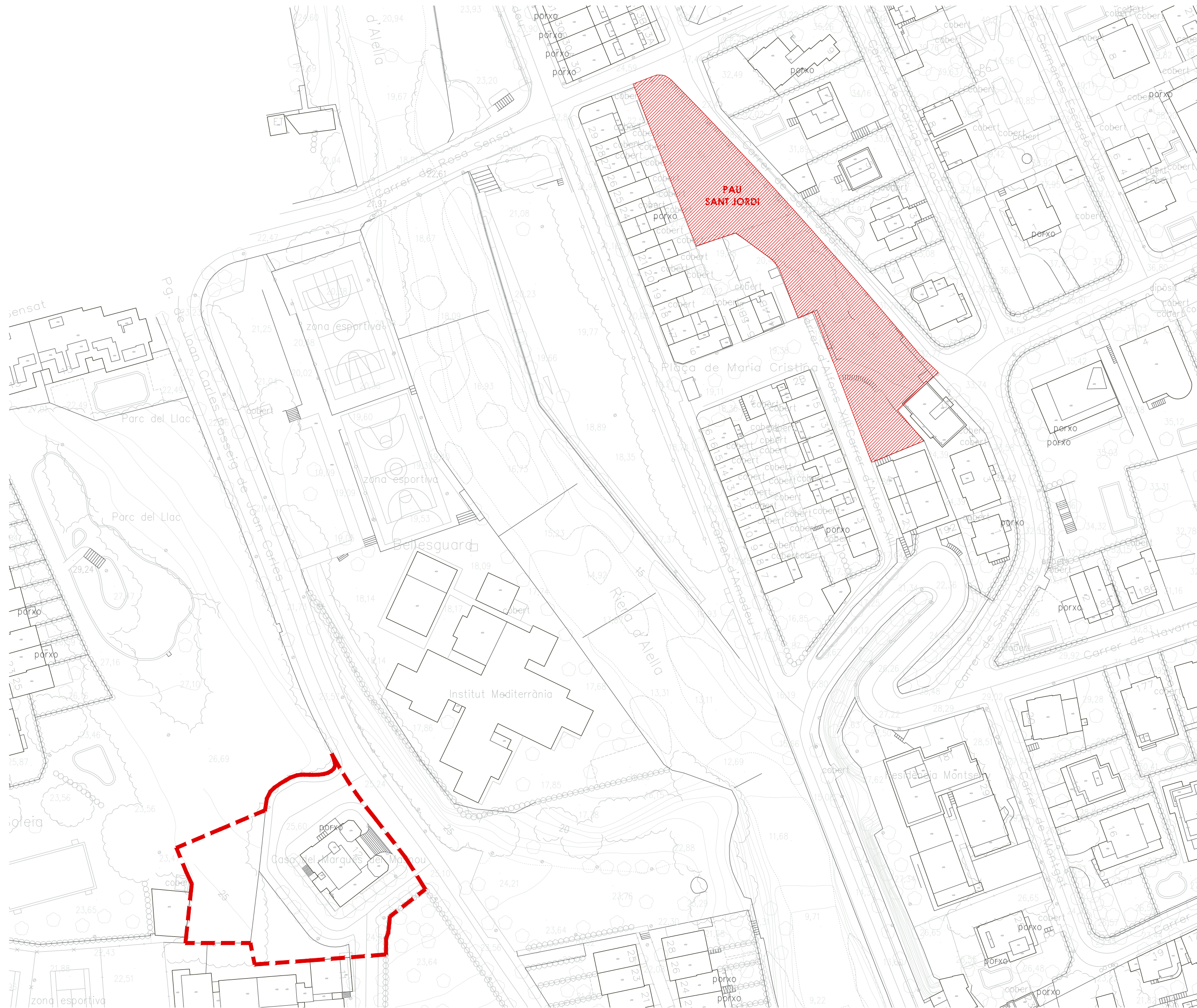
aprovació inicial

data Octubre 2022

equip redactor



 Àmbit Suspensió de Licències



MP PGOU
CARRER ST. JORDI I CASA DEL
MARQUÈS
EL MASNOU

document comprensiu

nº **DC-03**

plànol ÀMBIT SUSPENSÍO DE LICÈNCIES

escala a3: 1/1.000 

aprovació inicial

data Octubre 2022

equip redactor 