



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

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

LLIBRE 2. DOCUMENT COMPRENSIU

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats s.l.p

Desembre 2020

RESUM COMPRENSIU.....	1
1. Promotor, iniciativa i redactor	1
2. Delimitació de l'àmbit de modificació.....	1
3. Planejament vigent.....	2
4. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta	2
4.1. Proposta d'ordenació.....	2
4.2. Resum modificació.....	3
4.3. Paràmetres d'ordenació clau 11c Zona de volumetria definida, subzona de volumetria ordenada en el PP, PE, ED o PAU.....	3
4.4. Paràmetres d'ordenació clau 10-hp Zona Casc antic (amb reserva d'habitatge protegit de règim general) 3	3
4.5. Polígon d'Actuació Urbanística Casino	4
4.6. Justificació d'estàndards.....	5
5. Planejament proposat. Quadres.....	5
SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES.....	6
1. Àmbit.....	6
2. Termini.....	6
3. Abast de les llicències i tramitacions	6

RESUM COMPRESIU

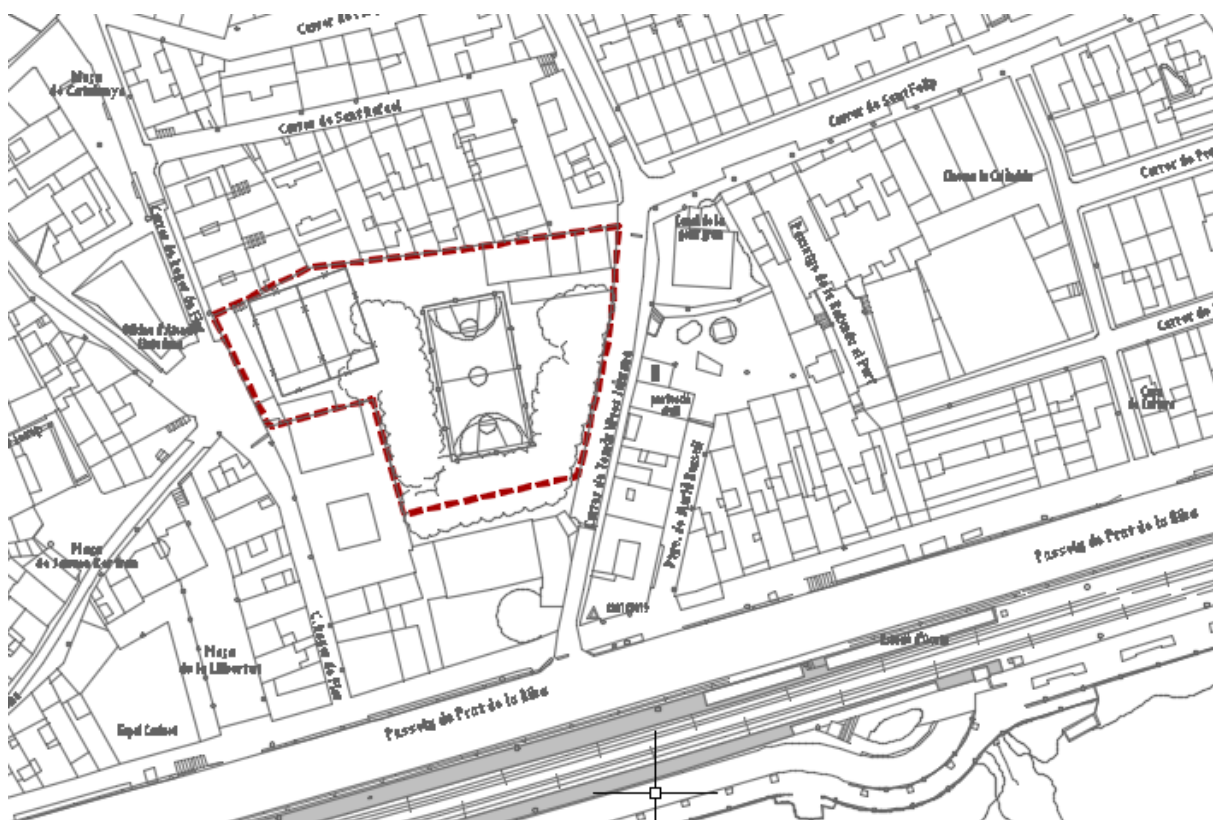
1. Promotor, iniciativa i redactor

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 del document correspon a MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats slp, amb NIF B-64364193 i seu al carrer de Vilamarí 72-74, baixos, 08015 de Barcelona. El tècnic responsable de la redacció del present document urbanístic és en Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte.

2. Delimitació de l'àmbit de modificació

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



Segons amidaments sobre base cartogràfica, la superfície total és de 3.068,69 m²

3. Planejament vigent

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

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

El quadre següent recull les qualificacions vigents.

Ambit		3.068,69 m²	100 %
Sistemes		3.068,69 m²	100 %
clau 1c	sistema viari	0,00 m ²	0%
clau 4	Sistema d'espai lliures	0,00 m ²	0%
clau 5h	Equipament polivalent	3.068,69 m ²	100%
Zones		0,00 m²	0 %
clau 10	Casc antic	0,00 m ²	0%
clau 11	Zona de Volumetria definida	0,00 m ²	0%

4. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta

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

- La creació d'un gran espai destinat a sistema d'espais lliures en el punt més central del nucli antic del municipi del Masnou, reduint el dèficit d'espais lliures en aquesta zona de la ciutat, i mantenint l'importat massa arbòria existent.
- 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, com a actuació aïllada de dotació, que garanteixi una àgil gestió urbanística de l'àmbit de Modificació puntual.
- Garantir la viabilitat econòmica de l'operació.

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

4.1. Proposta d'ordenació

Es proposa la creació d'una plaça pública en un lloc de gran centralitat i en un entorn on es localitzen una nombre important d'equipaments públics municipals, com ara l'edifici de l'Ajuntament i el dels Serveis Tècnics, el Casal de Gent Gran, l'Oficina d'Atenció Ciutadana i de privats com és el propi Casino i l'actual zona verda situada a l'altre costat del carrer Tomàs Vivies i Jansana, confrontant amb Protecció Civil.

La formalització de la nova plaça i dels nou sòls edificables, com a actuació aïllada de dotació, a banda de millora els estàndards de zona verda del nucli, ajuden a millorar la

connectivitat entre el diversos equipaments, concretant una nova centralitat en aquest indret tant significatiu del Masnou.

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.

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.

L'ordenació de l'edificació es completa amb una petita peça residencial 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 en coherència amb les preexistències i els teixit residencial unifamiliar del voltant i d'acord amb la qualificació prevista de Nucli Antic, clau 10

El gàlib màxim determina una major alçada, PB+2PP, a l'accés de la nova plaça, i de PB+1 en la part en contacte amb la mitgera existent de l'edifici del carrer Roger de Flor.

4.2. Resum modificació

Ambit		3.068,69 m²	100 %
Sistemes		2.275,74 m²	74 %
clau 1c	sistema viari	346,49 m ²	11%
clau 4	Sistema d'espai lliures	1819,88 m ²	59%
clau 5h	Equipament polivalent	109,36 m ²	4%
Zones		792,95 m²	26 %
clau 10-hp	Casc antic (amb hp general)	109,78 m ²	4%
clau 11	Zona de Volumetria definida	683,17 m ²	22%

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

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

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

4.4. Paràmetres d'ordenació clau 10-hp Zona Casc antic (amb reserva d'habitatge protegit de règim general)

Serà d'aplicació la normativa urbanística del PGOU, articles 373 al 378.

El resum de sostre de la Modificació és el següent;

Edificabilitat		
clau 10-hp	Casc antic (amb hp general)	296,40 m ² st
	<i>sostre lliure</i>	<i>130,63 m²st</i>
	<i>sostre protegit règim general</i>	<i>55,99 m²st</i>
	<i>sostre comercial PB</i>	<i>109,78 m²st</i>
clau 11	Zona de Volumetria definida	500,00 m ² st
Sostre total Modificació		796,40 m²st

4.5. Polígon d'Actuació Urbanística Casino

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. La delimitació d'aquest PAU està esgrafiat al plànol O3-Gestió del Pla, a escala 1/500.

Aquest PAU determina l'àmbit on dur a terme la gestió urbanística integrada d'acord amb el que preveuen els articles 117 i 118 del TRLUC.

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

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

A.- Condicions D'Ordenació i Edificació

	m ²	%	Estàndards
SUP. TOTAL	3.068,69		
a ₁ SUP. SÒL PRIVAT	792,95	25,84	a ₁ /a
a ₂ SUP. SÒL PÚBLIC	2.275,74	74,16	a ₂ /a
Espais lliures públics (Sistema local)	1.819,88	59,30	
Sistema d'equipaments (Sistema local)	109,36	3,56	
Vial (Sistema local)	346,49	11,29	

Edificabilitat	m ² st		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE	796,40		
Residencial	186,62		
Terciari	609,78		

B.- Gestió

Sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació

C.- Ús general Dominant

Residencial - Terciari

El 30% del sostre residencial de nova implantació es destinarà a la construcció d'habitatge de protecció pública règim general

D.- Objectius

Obtenció per cessió d'un espai lliure que permeti la creació d'una gran plaça pública en un punt estratègic del nucli antic

4.6. Justificació d'estàndards.

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 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

Es pren com a ús de la planta baixa de l'edificació residencial com a comercial.

sostre		MÍNIMS LEGALS ZONES VERDES-EQUIPAMENTS		
zones		per increment de sostre (100.4b TRLU)		
clau 10	Casc antic	109,78	9,33	-
	<i>sostre residencial</i>	<i>186,62</i>		
	<i>sostre altres usos Planta baixa</i>	<i>109,78</i>		<i>5,49</i>
clau 11	de Volumetria definida	682,72	-	-
	<i>sostre residencial</i>	<i>0,00</i>		
	<i>sostre altres usos Planta baixa</i>	<i>500,00</i>		<i>25,00</i>
			9,33 m²	30,49 m²
				39,82 m²

La totalitat de reserva mínima per increment de sostre es destina al sistema d'espais lliures, és a dir, 39,82 m².

La superfície destinada a Sistema d'espais lliures, clau 4, és de 1819,88 m², molt superior als mínims legals exigibles per 'increment de sostres proposat en la present modificació.

5. Planejament proposat. Quadres.

El quadre comparatiu general és el següent:

Àmbit	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		
	m ²	%	m ²	%	
Sistemes	3.068,69 m²	100%	2.275,74 m²	74%	-792,95 m²
clau 1c sistema viari	0,00 m ²	0%	346,49 m ²	11%	346,49 m ²
clau 4 Sistema d'espai lliures	0,00 m ²	0%	1819,88 m ²	59%	1819,88 m ²
clau 5h Equipament polivalent	3.068,69 m ²	100%	109,36 m ²	4%	-2.959,32 m ²
Zones	0,00 m²	0%	792,95 m²	26%	792,95 m²
clau 10/hp Casc antic (amb hp general)	0,00 m ²	0%	109,78 m ²	4%	109,78 m ²
clau 11 Zona de Volumetria definida	0,00 m ²	0%	683,17 m ²	22%	683,17 m ²

SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

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

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

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

1. Àmbit

Es correspon amb l'àmbit de la modificació puntual, tal com es recull en el plànol A1.

2. Termini

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

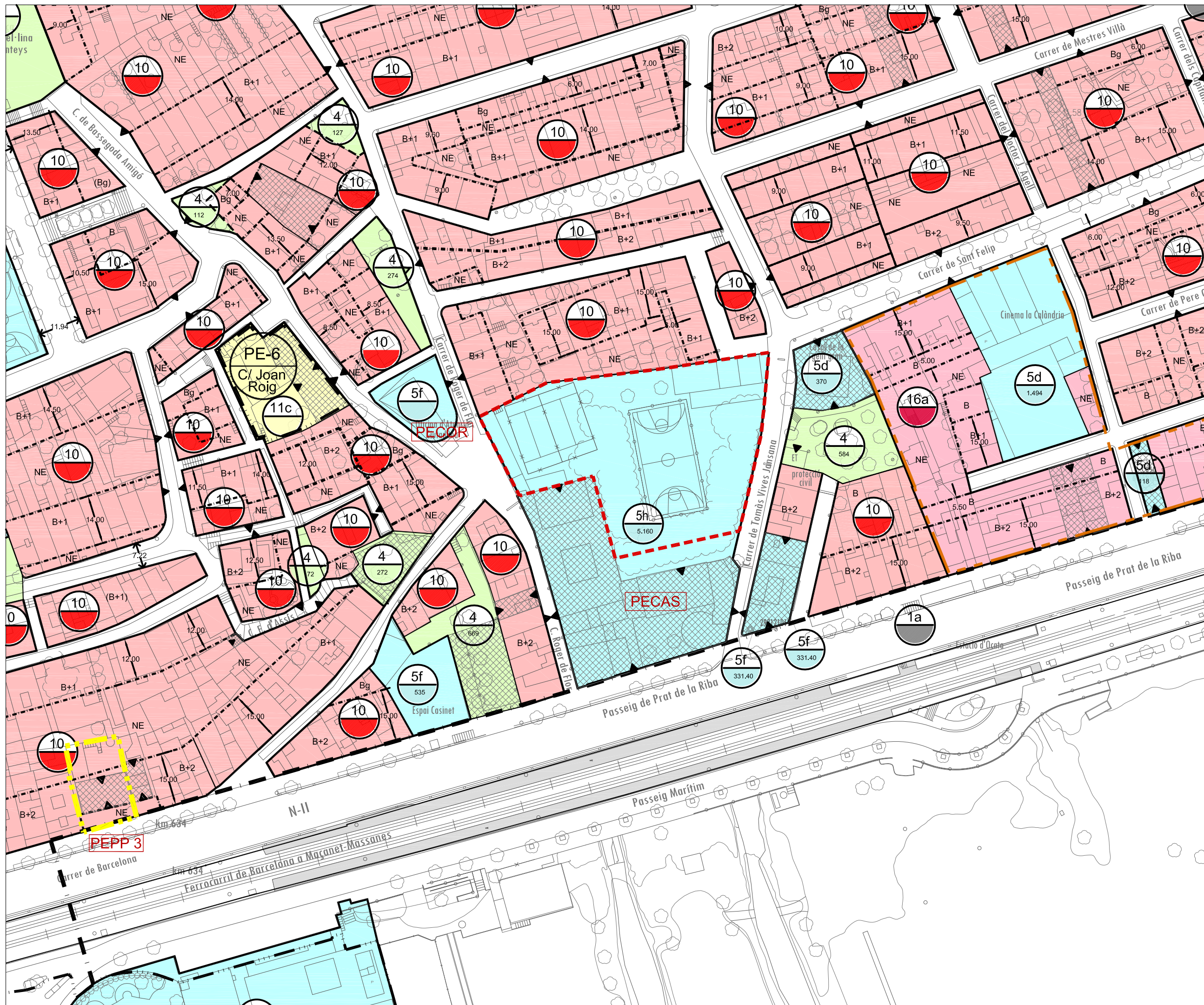
3. Abast de les llicències i tramitacions

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

El Masnou, Desembre de 2020

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte MANEL PARÉS TOLL, arquitecte

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats s.l.p.



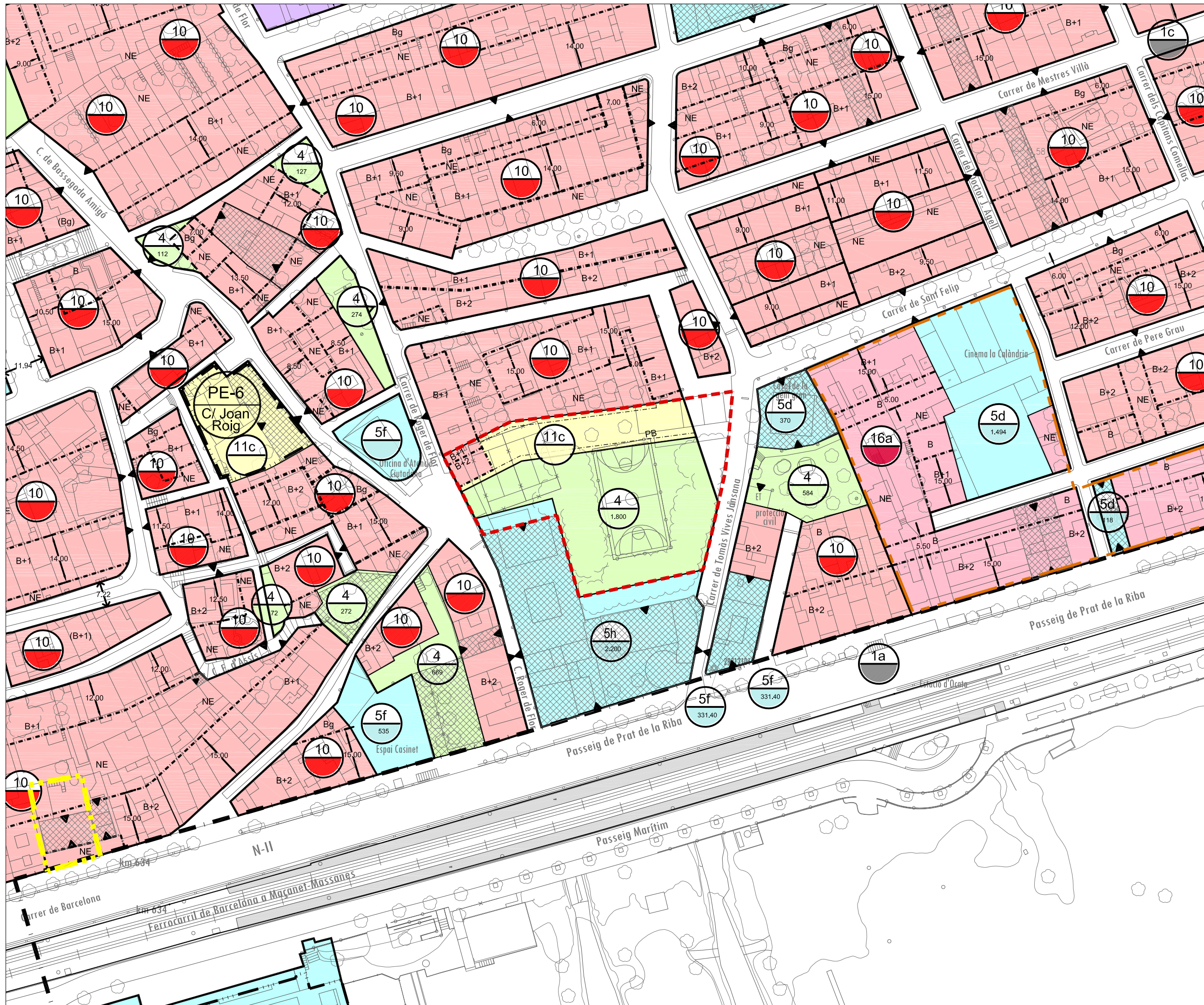
- Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES
- 5h Equipament polivalent



JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino
 del Masnou.

Document per a l'Aprovació Inicial

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



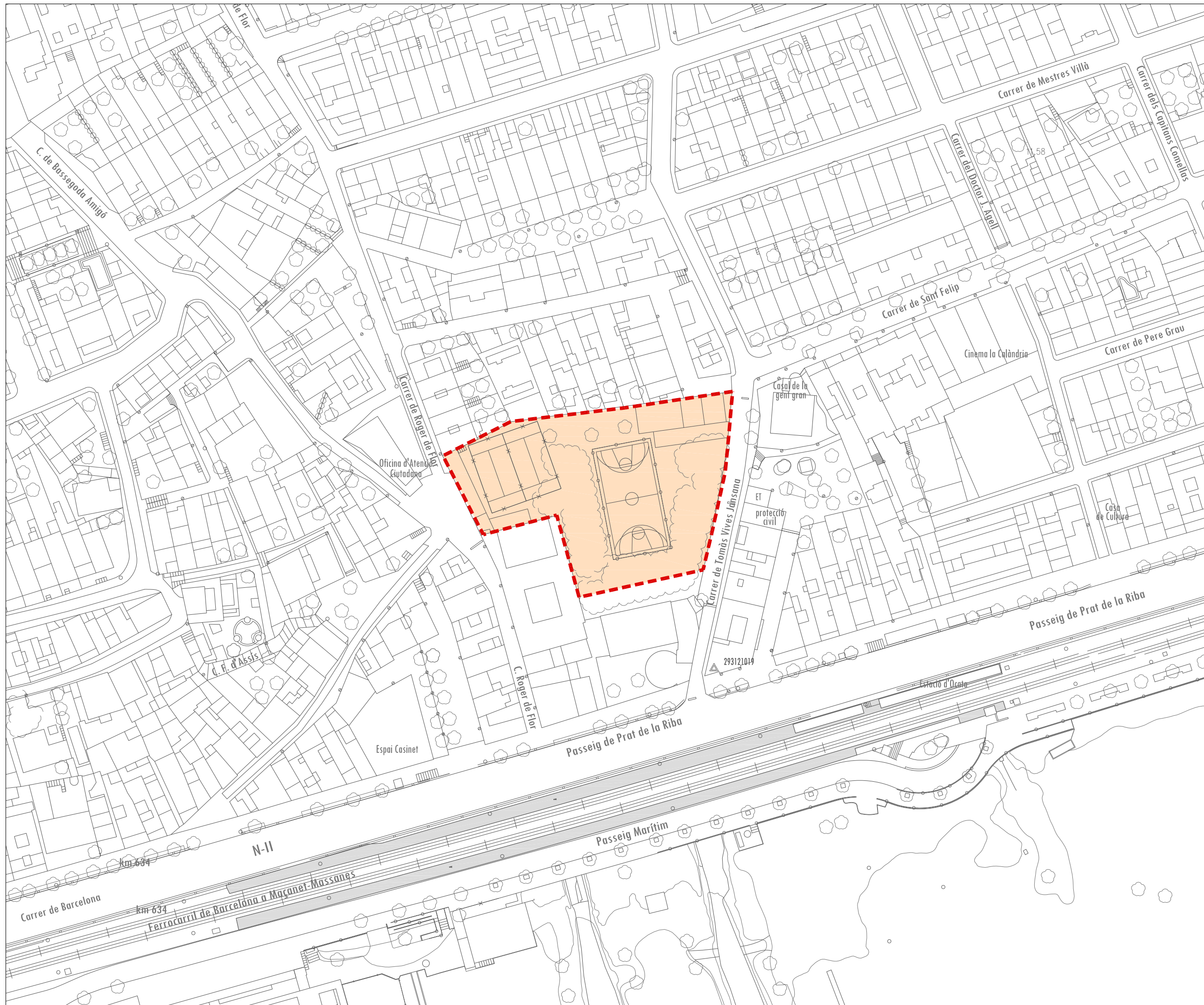
- Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES**
- 4 Zona verda
- 1d Xarxa viària urbana
- ZONES**
- 10 Zona de casc antic
- 11c Volumetria específica





JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino del Masnou.

Document per a l'Aprovació Inicial

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



-  Àmbit Modificació puntual
-  Àmbit suspensió de llicències



JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino del Masnou.

Document per a l'Aprovació Inicial

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

DEC. 2020

N

 1:1.000

A1