



## La Regidoria d'Urbanisme al Ple

### Assumpte

**Verificació del text refós de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 Joan Roig i entorn del passeig de Bell Resguard**

### Proposta

Per acord del Ple de l'Ajuntament de data 23 de setembre de 2021 es va aprovar inicialment la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 Joan Roig i entorn del passeig de Bell Resguard.

Després d'estar sotmès a informació pública durant el termini d'un mes, per acord del Ple de l'Ajuntament, de data 27 de gener de 2022 es van resoldre les al·legacions presentades i es va aprovar provisionalment el referit document.

Tramès a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, amb data 18 de juliol de 2022 va acordar suspendre la tramitació de l'expedient fins que s'aporti un text refós, per duplicat exemplar, degudament diligenciat verificat per l'òrgan que va atorgar provisional que incorporés les prescripcions següents:

*"1.- Cal millorar l'equilibri entre els interessos públics i privats concurrents d'acord amb el que s'indica a la part valorativa, ja sigui incrementant la reserva d'HPO del 30% al 50%, reduint en proporció equivalent la superfície de sostre d'aprofitament privat, o altres mecanismes alternatius justificats d'acord amb l'estudi econòmic del document.*

*2.- Cal destinar un 10% del sostre a usos diferent al d'habitatge per garantir la mínima mixticitat d'usos necessària i donar compliment al principi de desenvolupament urb. sostenible establert al PTMB (Arts 1.4.e.8 i 1.4.f.4), i al Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desenvolupa (Art 3.5.c RLU).*

*3.- Cal delimitar PAU discontinu o en el seu defecte, acreditar l'efectiva cessió del sòl que es qualifica de sistema d'equipament públic del nucli antic amb caràcter previ a l'executivitat d'aquest document.*

*4.- Cal, pel que fa a la Normativa urbanística del document, fixar la condició de parcel·la única del sòl que es qualifica amb la clau 11cb (habitatge lliure); regular reserves mínimes aparcament d'acord amb l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (Art. 30.6); suprimir de l'Art 18 el quadre estimatiu de despeses i obres d'urbanització atès que el seu contingut no té caràcter normatiu; i fixar la tipologia a la que es destinarà la reserva d'habitatge protegit d'acord amb el que determina l'article 57.8 del TRLU.*

*5.- Cal, pel que fa a l'Estudi econòmic i financer del document, completar-lo amb la documentació de l'Annex V del document aprovat inicialment per l'Ajuntament; així com suprimir la consideració dels costos d'indemnització de l'activitat de càmping.*

*6.- Cal completar l'Estudi de Sostenibilitat econòmica amb la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius que finalment es contempli en l'àmbit d'actuació.*

7.- Cal completar la Memòria social del document amb l'estimació de necessitats d'habitatge social al municipi, així com amb l'anàlisi de la seva tipologia més convenient.

8.- Cal ajustar la delimitació del Sistema d'espai lliure del subàmbit 4 tot millorant la seva entitat superficial i longitud de front a vial públic, tot als efectes de millorar-ne la seva funció connectora, i evitar la formació d'angles aguts de difícil aprofitament en el perímetre de la parcel·la destinada a sistema d'Equipament.

9.- Cal, pel que fa als Informes d'organismes Sectorials afectats, sol·licitar informe a la "Dirección General de planificación i evaluación de la red ferroviaria del Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana", ADIF, "Demarcación de Costas en Cataluña del Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico", i Departament de Cultura de la Generalitat. Caldrà donar adequat compliment a les prescripcions establertes als informes de la Direcció General d'Infraestructures i Mobilitat Terrestre, de l'Agència Catalana de l'Aigua i de l'Autoritat del Transport Metropolità.

10.- Cal corregir les errades materials detectades al document d'acord amb la relació de la part valorativa.

*Es recomana fixar distàncies mínimes als límits de les parcel·les veïnes per a la planta soterrani."*

Per a la introducció d'aquestes prescripcions en el document aprovat provisionalment redactat pel despatx OUA Gestió del Territori i Urbanisme i per a la redacció del Text refós de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 Joan Roig i entorn del passeig de Bell Resguard, l'Ajuntament va contractar els serveis de l'arquitecta Marta Ollé Barquet (MOB Arquitecta), la qual va presentar amb data 25 de gener de 2023 el document.

A la vista del referit document, l'arquitecte municipal, amb data 1 de febrer de 2023 ha emès informe en el qual manifesta textualment el següent:

#### **"Antecedents**

En data 18 de juliol de 2022, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, suspèn la tramitació de de la Modificació Puntual del PGOU del Masnou en el sector PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del passeig Bellresguard del Masnou, i requereix la presentació d'un text refós incorporant les consideracions que es posen de manifest al seu informe.

L'Ajuntament de El Masnou encarregà a MOB Arquitecta la redacció d'un Text refós que incorporés les prescripcions contingudes en l'acord de la CTU, al document inicialment redactat per OUA.

En data 25 de gener de 2023, MOB Arquitecta, Marta Ollé Barquet, presenta el Text Refós de la Modificació Puntual del PGOU del Masnou en el sector PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del passeig Bell Resguard del Masnou.

#### **Consideracions**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona aprovà l'acord amb les consideracions que a continuació s'enuncien:

1.- Cal millorar l'equilibri entre els interessos públics i privats concurrents d'acord amb el que s'indica a la part valorativa, ja sigui incrementant la reserva d'HPO del 30% al 50%, reduint en proporció equivalent la superfície de sostre d'aprofitament privat, o altres mecanismes alternatius justificats d'acord amb l'estudi econòmic del document.

2.- Cal destinar un 10% del sostre a usos diferent al d'habitatge per garantir la mínima mixticitat d'usos necessària i donar compliment al principi de desenvolupament urb.

sostenible establert al PTMB (Arts 1.4.e.8 i 1.4.f.4), i al Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desenvolupa (Art 3.5.c RLU).

3.- Cal delimitar PAU discontinu o en el seu defecte, acreditar l'efectiva cessió del sòl que es qualifica de sistema d'equipament públic del nucli antic amb caràcter previ a l'executivitat d'aquest document.

4.- Cal, pel que fa a la Normativa urbanística del document, fixar la condició de parcel·la única del sòl que es qualifica amb la clau 11cb (habitatge lliure); regular reserves mínimes aparcament d'acord amb l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (Art. 30.6); suprimir de l'Art 18 el quadre estimatiu de despeses i obres d'urbanització atès que el seu contingut no té caràcter normatiu; i fixar la tipologia a la que es destinarà la reserva d'habitatge protegit d'acord amb el que determina l'article 57.8 del TRLU.

5.- Cal, pel que fa a l'Estudi econòmic i financer del document, completar-lo amb la documentació de l'Annex V del document aprovat inicialment per l'Ajuntament; així com suprimir la consideració dels costos d'indemnització de l'activitat de càmping.

6.- Cal completar l'Estudi de Sostenibilitat econòmica amb la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius que finalment es contempli en l'àmbit d'actuació.

7.- Cal completar la Memòria social del document amb l'estimació de necessitats d'habitatge social al municipi, així com amb l'anàlisi de la seva tipologia més convenient.

8.- Cal ajustar la delimitació del Sistema d'espai lliure del subàmbit 4 tot millorant la seva entitat superficial i longitud de front a vial públic, tot als efectes de millorar-ne la seva funció connectora, i evitar la formació d'angles aguts de difícil aprofitament en el perímetre de la parcel·la destinada a sistema d'Equipament.

9.- Cal, pel que fa als Informes d'organismes Sectorials afectats, sol·licitar informe a la "Dirección General de planificación i evaluación de la red ferroviaria del Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana", ADIF, "Demarcación de Costas en Cataluña del Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico", i Departament de Cultura de la Generalitat. Caldrà donar adequat compliment a les prescripcions establertes als informes de la Direcció General d'Infraestructures i Mobilitat Terrestre, de l'Agència Catalana de l'Aigua i de l'Autoritat del Transport Metropolità.

10.- Cal corregir les errades materials detectades al document d'acord amb la relació de la part valorativa.

Es recomana fixar distàncies mínimes als límits de les parcel·les veïnes per a la planta soterrani.

La proposta de Text Refós de la Modificació Puntual del PGOU del Masnou en el sector PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del passeig Bell Resguard del Masnou, resol les diferents consideracions tal i com es detalla a continuació:

**1.- Cal millorar l'equilibri entre els interessos públics i privats concurrents d'acord amb el que s'indica a la part valorativa, ja sigui incrementant la reserva d'HPO del 30% al 50%, reduint en proporció equivalent la superfície de sostre d'aprofitament privat, o altres mecanismes alternatius justificats d'acord amb l'estudi econòmic del document.**

S'ha ajustat la previsió de sostre d'HPO de la proposta amb una reserva del 50% del sostre residencial total.

Per donar compliment a aquesta prescripció s'han introduït les modificacions en la memòria d'Ordenació següents:

- 3.2.2 text

- 3.3.0 text i quadre
- 3.6.2.j quadre
- 3.6.2.i quadre
- 3.9.0 quadres

En la normativa s'han modificat els articles:

- art 2
- art 29
- art 31.4

**2.- Cal destinar un 10% del sostre. a usos diferent al d'habitatge per garantir la mínima mixticitat d'usos necessària i donar compliment al principi de desenvolupament urb. sostenible establert al PTMB (Arts 1.4.e.8 i 1.4.f.4), i al Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desenvolupa (Art 3.5.c RLU).**

En compliment d'aquesta prescripció s'ha previst un mínim del 10% del sostre en destí diferent al d'habitatge.

En concret, s'han modificat en la Memòria Ordenació els apartats següents:

- 3.2.2 text
- 3.3.0 text i quadre
- 3.6.2.j quadre
- 3.6.2.i quadre
- 3.9.0 quadres

En l'art 29.3 de la normativa s'ha introduït la previsió d'altres usos és activitat econòmica.

**3.- Cal delimitar PAU discontinu o en el seu defecte, acreditar l'efectiva cessió del sòl que es qualifica de sistema d'equipament públic del nucli antic amb caràcter previ a l'executivitat d'aquest document.**

S'ha delimitat el PAU 01, discontinu, del que formen part totes les finques incloses en el sub-àmbit 1 d'aquesta modificació, i les finques qualificades de sistema d'equipament públic del sub-àmbit 2.

**4.- Cal, pel que fa a la Normativa urbanística del document, fixar la condició de parcel·la única del sòl que es qualifica amb la clau 11cb (habitatge lliure); regular reserves mínimes aparcament d'acord amb l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (Art. 30.6); suprimir de l'Art 18 el quadre estimatiu de despeses i obres d'urbanització atès que el seu contingut no té caràcter normatiu; i fixar la tipologia a la que es destinarà la reserva d'habitatge protegit d'acord amb el que determina l'article 57.8 del TRLU.**

La condició de parcel·la única del sòl que es qualifica amb la clau 11 cb, queda regulada en l'article 29.2 de la Normativa.

Les reserves mínimes d'aparcament queden regulades en l'article 29.6 de la Normativa, fent referència a l'article 272 del PGOU, que determina el següent:

1 plaça d'aparcament per a cada habitatge construït d'una superfície menor o igual que 70 m<sup>2</sup> i 2 places d'aparcament per cada habitatge construït per sobre d'aquest estàndard.

S'ha suprimit el quadre de despeses i obres d'urbanització de l'article 18.

**5.- Cal, pel que fa a l'Estudi econòmic i financer del document, completar-lo amb la documentació de l'Annex V del document aprovat inicialment per l'Ajuntament; així com suprimir la consideració dels costos d'indemnització de l'activitat de càmping.**

S'ha afegit l'annex V corresponent a l'Estudi econòmic i financer.

S'ha suprimit la consideració de costos d'urbanització la indemnització de l'activitat de càmping.

**6.-** Cal completar l'Estudi de Sostenibilitat econòmica amb la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius que finalment es contempli en l'àmbit d'actuació.

Per donar compliment a aquesta prescripció s'ha incorporat a l'Estudi de Sostenibilitat econòmica el punt 5. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

**7.-** Cal completar la Memòria social del document amb l'estimació de necessitats d'habitatge social al municipi, així com amb l'anàlisi de la seva tipologia més convenient.

Per donar compliment a aquesta prescripció s'ha incorporat al punt 4 de la Memòria Social l'apartat Contribució a la necessitat d'habitatge protegit del municipi.

Per donar compliment a aquesta prescripció al punt 4 de la Memòria Social es justifica la tipologia més idònia.

**8.-** Cal ajustar la delimitació del Sistema d'espai lliure del subàmbit 4 tot millorant la seva entitat superficial i longitud de front a vial públic, tot als efectes de millorar-ne la seva funció connectora, i evitar la formació d'angles aguts de difícil aprofitament en el perímetre de la parcel·la destinada a sistema d'Equipament.

Es modifica l'ordenació del sub-àmbit, mantenint les superfícies i modificant els límits de cada qualificació.

**9.-** Cal, pel que fa als Informes d'organismes Sectorials afectats, sol·licitar informe a la "Dirección General de planificación i evaluación de la red ferroviaria del Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana", ADIF, "Demarcación de Costas en Cataluña del Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico", i Departament de Cultura de la Generalitat. Caldrà donar adequat compliment a les prescripcions establertes als informes de la Direcció General d'Infraestructures i Mobilitat Terrestre, de l'Agència Catalana de l'Aigua i de l'Autoritat del Transport Metropolità.

S'han sol·licitat els informes requerits i s'ha donat compliment a les prescripcions contingudes als informes sectorials emesos.

**10.-** Cal corregir les errades materials detectades al document d'acord amb la relació de la part valorativa.

- S'ha rectificat el punt 2.2.3 exposant la situació actual de l'activitat de càmping.

- En el quadre resum final del punt 3.9 (anterior 2.12) de la memòria de l'ordenació s'han corregit els valors d'acord amb el que es manifesta en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

- S'ha modificat el punt 2.4.a.1 (anterior 1.4.a.1) de la memòria d'informació per ajustar el número d'habitatges lliure al que diuen els quadres de la memòria de l'ordenació.

- La numeració dels apartats dels documents s'ha esmenat, la memòria d'informació és l'apartat 2 i la d'ordenació és el 3.

- S'han coordinat els valors de l'aprofitament dels punts 3.10.4 (anteriorment 2.13.4) de la memòria d'ordenació i 5.5.1 de l'apartat de gestió i pla d'etapes.

- A la memòria social s'ha modificat el primer paràgraf del punt 4, establint que els habitatges proposats són 38, igual que consta als quadres i al segon paràgraf s'ha modificat la referència al habitatges totals que són 57.

- Així mateix a la memòria social també s'ha modificat la unitat de radi, indicant-la en tots els casos en kilòmetres.

*Es recomana fixar distàncies mínimes als límits de les parcel·les veïnes per a la planta soterrani.*

No es considera la recomanació ja que dificultaria la implantació de les reserves d'aparcament mínimes exigides.

Al document s'incorpora el requeriment de Desenvolupar un Pla Especial de Patrimoni per al sub-àmbit 2 – La Fabriqueta.

En la revisió del document es detecten altre errades materials, i es resolen en el nou document a aprovar, sense que suposi cap modificació substancial del mateix:

- En tot el document s'escriu Bell Resguard.

Es corregeix el nom en tots aquells punts on apareix per Bellresguard.

- La superfície del sub-àmbit 4 - Institut Mediterrània té una superfície de 3.608,37 m2

Es modifica la superfície a 3.608,12 m2.

## **Conclusió**

Per tot allò exposat anteriorment, el tècnic que subscriu **informa favorablement** el Text Refós de la Modificació Puntual del PGOU del Masnou en el sector PE4 Can Barnades, PE6 Carrer Joan Roig i entorns del passeig Bell Resguard del Masnou, presentat per MOB Arquitecta ja que resol totes les consideracions de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de 18 de juliol de 2022, a més de corregir les errades materials detectades sense que suposi cap modificació substancial del document.

Amb data 1 de febrer de 2023, la tècnica de gestió de l'Àrea de Territori, amb el vistiplau del secretari general de l'Ajuntament ha emès informe favorable a la verificació del referit text refós, a la vista de l'informe emès per l'arquitecte municipal, en el qual es manifesta que s'han incorporat totes les prescripcions contingudes en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona.

En ús de les atribucions conferides a la Corporació Municipal, es proposa l'adopció dels acords següents:

**PRIMER.- Verificar el Text Refós** de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou en els sectors PE4 Can Barnades, PE6 Joan Roig i entorn del passeig de Bell Resguard un cop s'han introduït les prescripcions contingudes en l'acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió celebrada el dia 18 de juliol de 2022, d'acord amb el que consta en l'informe emès per l'arquitecte municipal amb data 1 de febrer de 2023.

**SEGON.- Trametre** el text refós de la referida modificació del Pla General a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, als efectes de la seva aprovació definitiva.

El Masnou, a la data de la signatura electrònica