

MODIFICACIÓ DEL PGOU SECTOR 10 “LLEVANT” N-2

Document comprensiu



Redacció

santamaria . arquitectes

Pere Santamaria i Garcia, arquitecte

C/ Alfons XII 18 1r 3a 08240 Manresa

Tel / Fax 93 872 79 26

e-mail: info@santamariaarquitectes.cat

web: santamariaarquitectes.cat

Promotor



Ajuntament del Masnou

JULIOL 2018

1. Document comprensiu	2
1.1. Suspensió de llicències.....	3
1.2. Objectius generals i situació	4
1.3. Justificació de la conveniència i oportunitat de la formulació de la modificació puntual. ..	4
1.4. Estructura general de l'ordenació	4
2. Quadres de dades	6

1. Document comprensiu

D'acord amb l'article 8 del TRLUC en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. 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.

Segon. Un 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.

1.1. Suspensió de llicències

D'acord amb els articles 73.2 i 74.1 del TRLUC en l'àmbit de la present modificació puntual i per un període de màxim dos anys des de la data de la seva aprovació inicial, queda suspesa la concessió de llicències. S'adjunta plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències.

1.2. Objectius generals i situació

L'objecte de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbanística del municipi del Masnou (en endavant MP PGOU N2) és el canvi de qualificació urbanística i paràmetres d'ordenació de tres peces de terreny situades a l'antic Sector La Colomina (Sector A), provinent del Pla Parcial 10, i actualment en sòl que té la consideració d' urbà, per tal de permetre l'ampliació de la zona d'equipaments existents.

S'identifiquen les finques objecte de modificació en el plànol I-02 de la documentació gràfica. La superfície total és de 8.672,36 m².

Àmbit 1.

Superfície de 3.264,36 m², sense edificar. Situat al carrer Abat Escarré i adjacent a zona d'equipaments on es situen l'escola Marinada i el camp municipal d'esports d'Ocata

Àmbits 2 i 3.

Superfície de 5.408 m², sense edificar. Situats entre els carrers Gaietà Buigas, Salvador Espriu i Abat Escarré i separats entre ells per pas peatonal.

1.3. Justificació de la conveniència i oportunitat de la formulació de la modificació puntual.

La present modificació es redacta per tal de permetre l'ampliació de la zona d'equipaments existents i respon a l'interès públic de l'obtenció dels esmentats terrenys actualment qualificats de zona edificable per qualificar-los de sistema d'Equipament i sistema d'Espais Lliures.

1.4. Estructura general de l'ordenació

L'estructura general de l'ordenació no es modifica respecte les determinacions del planejament general ni derivat relatiu a la vialitat ja executada.

La modificació proposada planteja passar els terrenys definits en el TR PP PGOU amb el codi A-3 i qualificats com a Residencial unifamiliar en ciutat jardí, a sistema d'Equipament 5a i sistema d'espais lliures 4 i traslladar l'edificabilitat prevista als terrenys situats a l'altre costat del carrer Abat Escarré, terrenys definits en el TR PP PGOU amb el codi A-2.

En aquests terrenys, també qualificats en el TR PP PGOU com a Residencial unifamiliar en ciutat jardí, es proposa un canvi de clau que permeti concentrar l'edificabilitat prevista en aquest terrenys més el sostre provinent dels terrenys situats en A-3, de forma que en el conjunt de l'actuació no hi ha un increment de sostre.

Així les parcel·les incloses en A-2 es proposa passin de Residencial unifamiliar en ciutat jardí a B-7 Unifamiliar en filera.

Tal com estableix l'apartat 3 de la disposició addicional segona del TRLUC 2012, a l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, la modificació que proposem és una **actuació de transformació urbanística de dotació**, atès es tracta d'una actuació aïllada, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que té per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat i de la densitat de determinades parcel·les. D'acord amb el mateix article les actuacions de transformació urbanística de dotació estan obligades a incrementar la reserva per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments en els termes previstos a l'article 100.4. Es justifica a l'apartat 2.3 el compliment dels estàndards urbanístics.

Per tal de fer efectiu el compliment dels deures dels propietaris s'ha de delimitar un polígon d'actuació urbanística.

Així doncs la proposta de modificació rau en la delimitació d'un Polígon d'actuació discontinu, on es proposa un canvi de la qualificació, la previsió dels terrenys de cessió d'acord amb article 100 del TRLUC i es fixen les alineacions de la nova edificació.

En el plànol P-01 es determina la delimitació dels terrenys inclosos en el PAU "Llevant" amb tres àmbits 1,2 i 3, i la nova qualificació amb els corresponents espais de cessió. En el plànol P-02 es defineixen els gàlbers de les noves edificacions situades en clau B-7.

2. Quadres de dades

Quadre 1. Comparatiu planejament vigent . Planejament proposat. Superfícies de sòl i sostre.

	PGOU i MPP 10			MP PGOU			
	Clau	Superfície de sòl (m2)	Sostre (m2)	Clau	Superfície de sòl (m2)	Sostre (m2)	
PAU "Llevant"	Àmbit 1	A-3	3.264,36	1.940	5a	2.628,60	-
					4	635,76	
	Àmbits 2 i 3	A-2	5.408	3.000	B-7	5.408	4.940
			8.672,36	4.940,00		8.672,36	4.940,00

Quadre 2. Comparatiu planejament vigent . Planejament proposat. Paràmetres.

PGOU i MPP 10		MP PGOU
Sistemes	0,00	2.628,60 5a - Equipaments sense ús específic
		635,76 4 - Espais Lliures
Zones	8.672,36 A-2 i A-3 Residencial unifamiliar en ciutat jardí	5.408,00 B-7 Residencial Unifamiliar en filera
Edificabilitat zona	0,55 m2 sostre/m2 parcel·la	
Edificabilitat bruta		0,57 m2 sostre/m2 sòl
Edificabilitat neta		0,91 m2 sostre/m2 sòl
N màxim vivendes	17,00	17,00
N de plantes	B+1	B+1
ARM		7,00 m
Separació a llindars	3,00 m a vial A-2	3,00 m mínim a vial
	4,00 m a vial A-3	
	3,00 resta de llindars	2,00 m mínim resta de llindars