



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU als àmbits dels carrers Olivé Gumà i Montevideo i avinguda de Cusí i Furtunet, per a la creació i regulació del sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic. El Masnou

Document per a l'Aprovació Inicial. Juliol 2019

LLIBRE 1. MEMÒRIA, NORMES, PLÀNOLS I DOCUMENTACIÓ JUSTIFICATIVA

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats s.l.p

Firmado digitalmente por
MANCIÑEIRAS VAZ ROMERO JUAN
ANTONIO - 41081149K
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=41081149K,
sn=MANCIÑEIRAS VAZ ROMERO,
givenName=JUAN ANTONIO,
cn=MANCIÑEIRAS VAZ ROMERO JUAN
ANTONIO - 41081149K
Fecha: 2019.07.26 17:58:48 +02'00'

MANCIÑEIRAS VAZ
ROMERO JUAN
ANTONIO - 41081149K

Firmado digitalmente por PARES
TOLL MANUEL - 39339361T
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=39339361T,
sn=PARES TOLL,
givenName=MANUEL, cn=PARES
TOLL MANUEL - 39339361T
Fecha: 2019.07.26 17:59:23
+02'00'

PARES TOLL
MANUEL -
39339361T

MEMÒRIA	5
1. Promotor, iniciativa i redactor	5
2. Delimitació de l'àmbit de modificació	5
2.1. Subàmbit 1	5
2.2. Subàmbit 2	6
2.3. Subàmbit 3	6
3. Estructura de la propietat	6
4. Estat actual	6
4.1. Subàmbit 1	6
4.2. Subàmbit 2	7
4.3. Subàmbit 3	8
4.4. Sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	8
5. Marc legal	8
6. Planejament vigent	9
7. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta	9
7.1. Subàmbit 1	9
7.2. Subàmbit 2	10
7.3. Subàmbit 3	10
7.4. Sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic. Clau 5dp	10
7.5. Resum modificació	11
7.6. Paràmetres d'ordenació	12
8. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència	12
9. Programa de participació ciutadana	15
10. Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible	17
11. Planejament proposat. Quadres.	18
NORMATIVA	19
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	23
1. Estudi econòmic i financer	23
2. Informe de sostenibilitat econòmica	23
2.1. Fonament legal	23
2.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe	24
2.3. Quantificació de despeses generades i dels ingressos generats per l'operació	24
2.4. Conclusions	24
GESTIÓ I PLA D'ETAPES	25
JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL	26
JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	27
MEMÒRIA SOCIAL	28
ANNEX 1. JUSTIFICACIÓ QUANTITATIVA I QUALITATIVA DE ZONES VERDES	29
1. Justificacions	29
1.1. Manteniment/increment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes i equipaments esportius objecte de modificació	29
1.2. Manteniment/millora de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes i equipaments esportius objecte de modificació	31

1.3.	Justificació de l'emplaçament del nou ús que motiva la modificació de la zona verda i dels equipaments esportius i la justificació de l'interès públic que concorre en el nou ús proposat.....	38
------	--	----

MEMÒRIA

1. Promotor, iniciativa i redactor

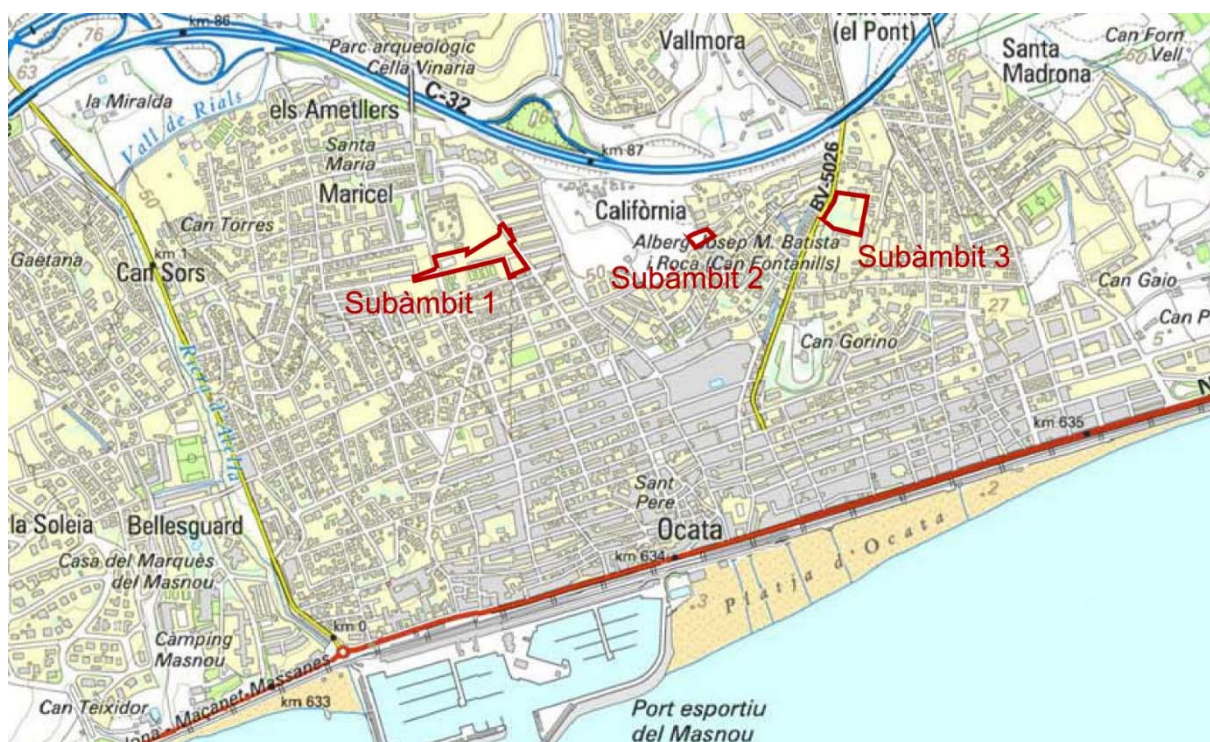
La Modificació puntual de PGO per a la creació d'habitatge dotacional i la millora i compleció d'altres sòls de sistemes, al municipi del Masnou, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al TRLU. A tals efectes, el promotor de la present 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 modificació puntual té un àmbit discontinu que inclou tres paquets de sòl dins del terme municipal del Masnou i que es defineixen amb concreció en els punts que segueixen. La delimitació d'aquests subàmbits resta gràficament definida en tots els plànols d'informació i d'ordenació que integren el present document.

Segons amidaments sobre base cartogràfica, la superfície total és de 18.899,21 m²



2.1. Subàmbit 1

Comprèn els sòls implicats en el nou traçat per a la prolongació del carrer Doctor Olivé Gumà fins l'avinguda Pau Casals, que transcorren entre el Cementiri del Masnou i el Club de Tennis.

La superfície total del subàmbit mesurada sobre base cartogràfica és de 10.939,44 m².

2.2. Subàmbit 2

Comprèn una peça de sòl compacta situada al costat del Parc de Vallmora, amb accés des del carrer Montevideo i adjacent al Poliesportiu Municipal del Masnou.

La superfície total del subàmbit mesurada sobre base cartogràfica és de 1.260,13 m².

2.3. Subàmbit 3

Comprèn una peça compacta de sòl amb accés des de l'avinguda Cusí i Furtunet, situada al barri de Vila-Jardí, al costat de l'Institut Maremar.

La superfície total del subàmbit mesurada sobre base cartogràfica és de 6.699,64 m².

Amb caràcter general al municipi, i en coherència amb les determinacions de la Llei 5/2019, del 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, es crea el sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, amb la clau 5dp.

3. Estructura de la propietat

Les propietats incloses dins de cadascun dels subàmbits, segons dades registrals, són les que es relacionen en el quadre que segueix:

	referència cadastral	titular
subàmbit 1		
1	2430024 DF4923S0001OG	Ajuntament del Masnou
2	2630010 DF4923S0001OG	Propietari privat
3	2630009 DF4923S0001RG	Propietari privat
4	2630003 DF4923S0001LG	Ajuntament del Masnou
5	2630002 DF4923S0001PG	Ajuntament del Masnou
subàmbit 2		
6	3031005 DF4933S0001AL	Ajuntament del Masnou
subàmbit 3		
7	3531036 DF4933S0001IL	Ajuntament del Masnou

La proporció entre sòls públics i privats és la recollida a continuació:

	sòl (m2)	%
superfície propietat privada	3.055,62 m ²	27,93%
superfície propietat ajuntament	7.883,82 m ²	72,07%
	10.939,44 m ²	100,00%

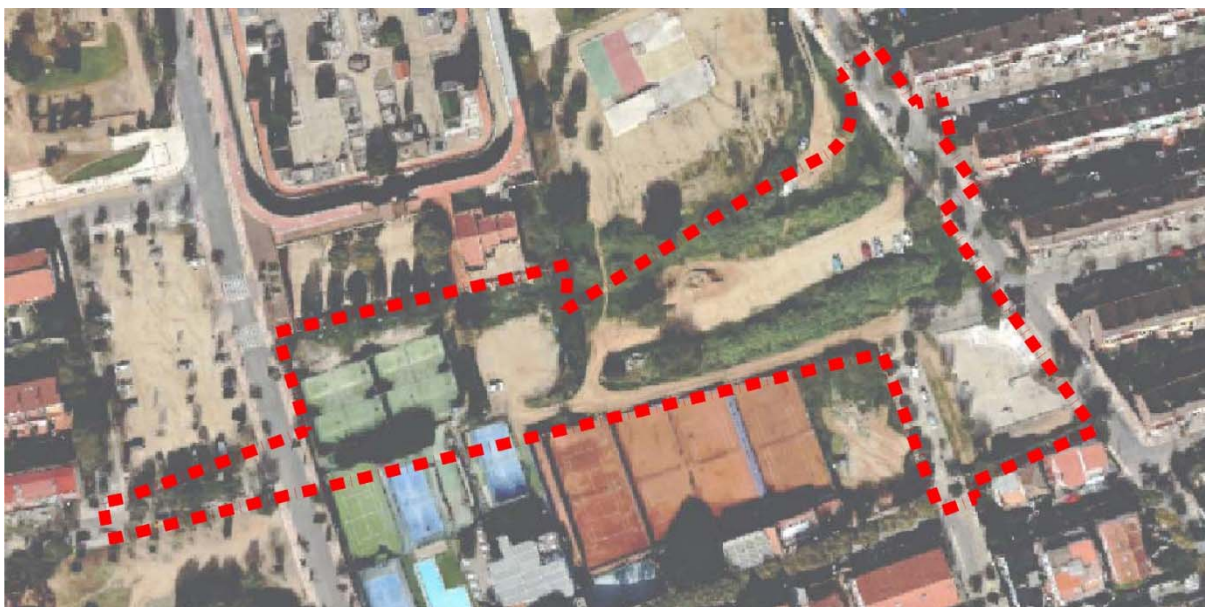
4. Estat actual

Els sòls objecte de la present Modificació puntual, tenen molts aspectes en comú tot i pertànyer a tres localitzacions diferents dins del municipi:

- Estan qualificats de sistemes.
- La gran majoria, tal com s'exposa clarament en el punt anterior, són públics.
- Estan envoltants d'altres sistemes, bona part d'ells consolidats, i d'un teixit residencial de baixa densitat.

4.1. Subàmbit 1

Aquest subàmbit acull una gran diversitat des del punt de vista de qualificació vigent, estructura de la propietat, titularitat i usos existents. Inclou part dels espais lliures que envolten l'actual cementiri, així com les pistes de paddel i part de les pistes de tennis del Club de Tennis existent. Inclou també dos trams viaris (Olivé Gumà i Pau Casals) que es connectaran com a conseqüència de l'operació prevista, així com un tram del Passeig de Cristòfol Colom.



4.2. Subàmbit 2

Es caracteritza per la seva posició en relació a la gran peça d'espai lliure del Parc de Vallmora, així com per configurar una gran illa d'equipament amb el poliesportiu municipal existent i la resta de sòls pendents de consolidar. S'accedeix a través de l'últim tram executat del carrer de Montevideo que s'està urbanitzant actualment per connectar-lo amb el tram existent a mà esquerra.



4.3. Subàmbit 3

Comprèn el bosquet adjacent a l'Institut Maremar. Aquests dos elements juntament amb els espais lliures que fan d'avantsala de l'equipament educatiu, conformen una gran peça de sistemes públics inserida en una macro-illa de teixit residencial de baixa densitat, amb accés des de l'avinguda Cusí i Furtunet. A l'altra banda d'aquest carrer es situa un altre equipament educatiu, l'escola Bergantí.



4.4. Sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic

El vigent Pla General d'Ordenació del Municipi del Masnou no inclou dins els capítol Sisè, Sistema d'equipaments (clau 5), la regulació del sòls d'equipaments destinats a habitatges dotacionals públics, per al qual cosa la present modificació incorpora la regulació d'aquests sòls.

5. Marc legal

La Modificació puntual de PGO objecte d'aquest expedient, s'efectua en base a l'article 96 del TRLU. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. L'objecte de la Modificació puntual de PGO s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

Així mateix, en data 07 de març del 2019 es publicava al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya la Llei 5/2019, del 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Entre d'altres aspectes, incideix urbanísticament quan a la regulació del sòls d'equipaments d'habitatges dotacionals públics que cal entendre, d'acord amb l'esmentada Llei, com a sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, amb uns usos específicament establerts.

6. 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.

Els sòls implicats en la present Modificació puntual resten qualificats amb diferents claus de sistemes: espais lliures (clau 4) i xarxa viària bàsica (clau 1b) per al cas del subàmbit 1, equipament esportiu (clau 5e) per al cas del subàmbit 2 i equipament soci-cultural (clau 5d) per al cas del subàmbit 3.

El quadre següent recull els qualificacions vigents.

		PGOU
total MPGOU		18.899,21 m ²
clau 1b	vialitat	3.921,33 m ²
clau 4	espai lliure	7.018,11 m ²
clau 5e	equipament esportiu	1.260,13 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	6.699,64 m ²

7. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta

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

- La creació la nova clau corresponent al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic (clau 5dp).
- La creació de dos peces de sòl, ben integrades dins del teixit urbà, en desenvolupament del sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic d'habitatge dotacional de nova creació del municipi.
- La prolongació del carrer Olivé Gumà fins a l'Avinguda de Pau Casals, per tal de resoldre la discontinuïtat urbana i de connexió d'aquest tram de teixit urbà de la ciutat, a l'objecte de millorar el seu traçat i funcionalitat, encabint de manera adequada la nova peça de sòl per a habitatge dotacional confrontant.
- El reconeixement i preservació de l'àrea boscosa amb accés des de l'avinguda Cusí i Furtunet i adjacent a l'Institut Maremar.

Per assumir aquests objectius, el pla modifica puntualment la qualificació del sòls en tres sub-àmbits discontinus i regula les condicions d'ordenació dels futurs sòls d'habitatge dotacional, tot vetllant per la seva correcta funcionalitat i integració en l'entorn.

7.1. Subàmbit 1

Es proposa un ajust en els previsions de l'ordenació viària d'aquesta part del municipi, establint un nou traçat del carrer Olivé Gumà amb l'objectiu de rebaixar el pendent resultant del traçat previst al PGO i proposar el seu entroncament amb l'Avinguda Pau Casals a l'alçada del carrer Frederic Monpou, amb millor continuïtat en sentit est-oest, amb les vigents previsions a través del parc de Vallmora.

Aquesta reorganització viària comporta la possibilitat de concretar una peça d'habitatge rotacional entre els sòls resultants de l'encreuament del carrer Cristòfol Colom, Avinguda Pau Casals i el sòl urbà residencial recolzat sobre el carrer Sant Isidre.

La proposta de modificació ordena normativament el gàlib de l'edificació en coherència amb les preexistències i els teixit residencial unifamiliar del voltant.

El gàlib màxim determina la situació de l'edificació amb major alçada, PB+3PP, i concreta la situació de l'edificació de PB+1, situada més a prop del teixit residencial unifamiliar.

L'ajust del traçat viari comporta una redefinició de la façana sud dels sòls qualificats com a zona verda al voltant del Cementiri i la creació d'una gran peça d'equipament esportiu, que completa l'illa situada al sud del carrer Olivé Gumà.

7.2. Subàmbit 2

L'operació consisteix en deslligar dels sòls d'equipaments esportius, situats a una cota molt inferior, la parcel·la necessària per concretar una reserva d'habitatges dotacional de mida suficient, funcionalment i econòmica des d'un punt de vista de la tipologia edificatòria resultant.

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 d'equipaments. La nova edificació es situa amb façana sobre el futur carrer de Montevideo, actualment en fase de projecte i urbanització.

El gàlib màxim admès és de 10 m, PB+2PP, coherent amb la situació i preexistències.

7.3. Subàmbit 3

Es correspon, estrictament, a l'actual zona arbrada confrontant amb els instal·lacions de l'Institut Maremar, i amb façana amb l'Avinguda Cusí i Furtunet, que es qualifica de zona verda.

7.4. Sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic. Clau 5dp

Es modifiquen els articles 354, 355, 356 i 358 de la Normativa urbanística del Pla General d'acord amb el següent redactat.

Art. 354 Definició

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans. Inclou també els sòls que es destinen a l'ús d'allotjament dotacional públic.

A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional públic el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tota o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet.

2. El present Pla General planteja la relació directa i complementària entre els espais lliures i els equipaments, i a la vegada, es proposa articular aquests espais, al nivell de la ciutat donant-hi continuïtat, de manera que s'estableixi una clara relació entre aquests espais, els elements de la xarxa viària i les diferents àrees de la ciutat.

Article 355 Tipologia d'equipaments

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments es classifiquen de la forma següent:

- 5a Equipament sense ús definit
- 5b Equipament educatiu
- 5c Equipament sanitari -assistencial
- 5d Equipament soci- cultural
- 5e Equipament esportiu
- 5f Equipament administratiu
- 5g Equipament de serveis urbans
- 5h Equipament polivalent
- 5dp Equipament comunitari d'allotjament dotacional públic

Art. 356 Titularitat (modificació de l'apartat 2 per incloure la clau 5dp)

2. Equipament amb l'ús principal definit (claus 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h i 5dp)

Art. 359 Condicions d'ús (afegir un nou punt 3.9 amb el redactat següent)

3.9 Equipament comunitari d'allotjament dotacional públic (clau 5dp):

L'equipament d'allotjament dotacional públic es destinarà a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones que es troben en alguna de les circumstàncies següents:

- a. Tenen dificultats d'emancipació.
- b. Requereixen acolliment o assistència pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge.
- c. Estan afectades per una actuació urbanística.

El règim d'ús podrà ser compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet.

La planta baixa dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es podrà destinar com a complementari a qualsevol dels usos admesos de les claus 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, excepte els de serveis urbans i cementiri.

7.5. Resum modificació

		MpPGOU
total MPGOU		18.899,21 m²
clau 1b	vialitat	4.174,68 m ²
clau 4	espai lliure	8.294,40 m ²
clau 5e	equipament esportiu	3.311,74 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	0,00 m ²
clau 5dp	equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	3.118,39 m ²

7.6. Paràmetres d'ordenació

Els paràmetres d'ordenació de l'edificació proposats, segons volumetria específica, per als nous d'habitatges dotacionals de la modificació són els següents:

PARÀMETRES EQUIPAMENT COMUNITARI D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL PÚBLIC

	paràmetres	subàmbit 1	subàmbit 2	TOTAL
sòl (m2)		1.858,26 m ²	1.260,13 m ²	3.118,39 m²
ocupació	40%	743,30 m ²	504,05 m ²	1.247,36 m²
edificabilitat	1,25	2.322,83 m ²	1.575,16 m ²	3.897,99 m²
ARM	12,65 /10,00	PB+3	PB+2	
habitatges	70 m²/hab	33	22	55

Per àmbits són els següents:

PARÀMETRES EQUIPAMENT COMUNITARI D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL PÚBLIC OLIVÉ GUMÀ

	paràmetres	subàmbit 1
sòl (m2)		1.858,26 m ²
ocupació	40%	743,30 m ²
edificabilitat	1,25	2.322,83 m ²
ARM	12,65	PB+3
habitatges	70 m²/hab	33

PARÀMETRES EQUIPAMENT COMUNITARI D'ALLOTJAMENT DOTACIONAL PÚBLIC MONTEVIDEO

	paràmetres	subàmbit 2
sòl (m2)		1.260,13 m ²
ocupació	40%	504,05 m ²
edificabilitat	1,25	1.575,16 m ²
ARM	10	PB+2
habitatges	70 m²/hab	22

8. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència

L'article 97 del TRLU, estableix els termes de justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic en els quals s'empara el present document.

Article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorren circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dóna un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.
 - b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dóna aquest supòsit.
 - c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.
4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

En relació als supòsits exposats en aquest article, cal dir que:

1. La necessitat de la iniciativa i la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics es justifica per:

- La creació d'una nova clau d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, amb caràcter general, adaptada a les determinacions de la Llei 5/2019, del 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que serveixi per concretar els sòls amb aquesta destinació.
- La creació de les dues peces per a la implantació de nous habitatges dotacionals, el seu interès públic resta implícit en termes generals i, des d'una òptica socio-econòmica del municipi, la Memòria social que integra l'expedient com a document annex en justifica la seva necessitat.

En aquest sentit, el fet que actualment s'estiguin utilitzant habitatges amb protecció amb finalitats pròpies d'habitatge dotacional justifica la necessitat de creació de nou habitatges dotacional per tal de poder corregir aquesta disfunció, incrementant, de facto, les possibilitats d'habitatge protegit al municipi.

- La creació d'una pastilla d'equipament esportiu més gran que completi l'illa de sòls esportius actuals.
- La millora de la connexió del carrer Olivé Gumà amb el passeig de Pau Casals. Aquesta connexió ja estava previst pel planejament vigent, s'ajusta a les previsions actuals amb el carrer Torrent Vallmora.
- Des del punt de vista de l'interès públic, la nova estratègia és més solvent i funcional viàriament, donat que el carrer Torrent Vallmora juga un paper menor dins de la mobilitat rodada del sector. Des del punt de vista de l'interès privat, el nou traçat previst es menys lesiu quan a les instal·lacions esportives privades en funcionament.
- El reconeixement del bosquet existent a l'avinguda Cusí i Futurnet, resta també justificat des de l'interès públic pel fet que és una operació que posa en valor (i protegeix) un element ambiental i paisatgístic existent sense que perdi la seva vocació pública en detriment d'un altre ús públic (equipament sòcio-cultural) la demanda del qual resta satisfeta en aquest àmbit del municipi tal i com es justifica a la Memòria social.

Els interessos privats també concorren en l'operació pel fet que els drets dels sòls privats implicats, resten reconeguts en tots el casos per la legislació urbanística vigent i es materialitzaran en coherència amb la mateixa.

2. Pel que fa als supòsits de valoració negativa, el present document en resta exclòs a tots els efectes:

a) No es genera cap increment d'aprofitament urbanístic ni es transformen els usos previstos ni es modifica o minora la qualitat dels sòls destinats a sistemes ni s'han de generar noves cessions urbanístiques.

b) La present modificació se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació, i per tant és coherent amb el model d'ordenació i regulació urbanística vigent. Per altra banda, l'operació prevista no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament sostenible i, concretament, el que fa és adaptar els usos d'uns sòls de vocació pública a les necessitats de la població i sense que això vagi en detriment d'una ordenació integrada i sostenible.

c) La proposta no comporta cap actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial. Es tracta de tres operacions molt puntuals i amb una incidència local que pretenen donar resposta a unes necessitats concretes.

d) La projecció dels interessos públics es considera adequada donat que:

Primer, es dóna compliment a l'article 98.1 ja que es manté la superfície i la funcionalitat dels espais lliures i dels equipaments esportius previstos.

Segon, no es redueix la superfície dels espais lliures o dels equipaments públics previstos en el sector, tal com queda reflectit en el quadre de superfícies del document, ja que la protecció del bosc prové de sòls amb vocació pública qualificats com a equipament sòcio cultural pel planejament vigent.

Tercer, tampoc no es redueix a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, tenint en compte la creació de l'habitatge dotacional que té aquesta consideració.

Quart, no es produeix cap supressió de la qualificació d'equipament públic que, a més, es pretengui compensar mitjançant la qualificació de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos.

Cinquè, no es produeix cap supressió de la qualificació d'equipament públic que, a més, es pretengui compensar mitjançant la qualificació de sòls de titularitat privada.

A més, la modificació incrementa els sòls qualificats d'equipament esportiu.

3. No té per objectiu la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, ni comporta la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables.

En termes generals, i tal com s'ha exposat, es considera que la naturalesa de les modificacions a introduir, així com l'objectiu que es persegueix justifiquen plenament l'interès públic de l'operació, així com la seva necessitat i conveniència.

9. Programa de participació ciutadana

9. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós, en l'article 59, apartat 3, determina que la memòria descriptiva i justificativa dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DI 1/2010) ha d'integrar una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub-apartat a): "El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla, per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8 del propi DI 1/2010".

A continuació es relacionen les principals actuacions previstes en el marc de la participació ciutadana de la present MpPGO:

9.1 ACTUACIONS PRÈVIES AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA:

Ateses les característiques de la modificació proposada, no es preveuen actuacions específiques en el termini previ al període d'informació pública.

Serà convenient la realització de reunions informatives per a donar a conèixer l'abast de les determinacions dels objectius de la modificació proposada i aportar-les, si escau, al document que es porti a aprovació inicial.

9.2 ACTUACIONS EN RELACIÓ AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA:

Ateses les característiques de la modificació proposada, no es proposen actuacions específiques en el termini d'informació pública, més enllà de les previstes per la legislació vigent.

No obstant, serà convenient la realització de reunions informatives per a donar a conèixer l'abast de les determinacions dels objectius de la modificació aprovada inicialment per afavorir la seva comprensió.

9.3 ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA FASE POSTERIOR AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA:

Ateses les característiques de la modificació proposada, no es proposen actuacions específiques en la fase posterior al període d'informació pública, més enllà de les previstes per la legislació vigent.

El Ple de l'Ajuntament del Masnou va aprovar, en la sessió de data 25 de juliol de 2019 incorporar el següent text al present apartat de la memòria:

9.4 ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA FASE POSTERIOR A L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MpPGO DEL MASNOU

Ateses les característiques de la modificació proposada i amb la voluntat de fomentar la cultura de debat i participació ciutadana a la nostra Vila i que puguem definir el model de ciutat que desitgem i per tal d'integrar els aspectes mediambientals, socials, econòmics i urbans, amb la meta de redactar un Avantprojecte d'Urbanització, en base a la realitat de la nostra Vila, es preveuen les següents actuacions específiques:

Per tal de visibilitzar la proposta, recollir idees i possibles usos:

- 9.4.1 Campanya de difusió informativa de les propostes d'avantprojecte d'urbanització i el procés de participació mitjançant un punt d'interacció itinerant (PIMM) de forma itinerant durant un mes.
- 9.4.2 Campanya de difusió del procés participatiu al Masnou Viu, de les accions a emprendre amb llocs i dates.
- 9.4.3 Instal·lació i difusió a diferents punts del barri de cartells dissenyats amb temes claus de la futura reforma i convidant a l'activitat de dinamització.
- 9.4.4 Finalitzat el termini de la difusió itinerant del PIMM, en un ambient festiu es realitzarà un circuit de taules i panells amb els àmbits afectats: Vialitat, Espai lliure, Equipament esportiu, Equipament socio-cultural, Equipament comunitari d'allotjament dotacional públic. En aquests espais, es convida al veïnatge a opinar sobre aquests temes i plantejar les seves necessitats i propostes.
- 9.4.5 Convocatòria del Consell dels Infants i altres òrgans de participació sectorial per explicar el projecte i recollir suggeriments.

El resultat de les actuacions i la campanya serà exposat al Consell de la Vila pel seu coneixement i posteriorment a la Comissió de Territori per la seva avaluació i debatre quines propostes s'incorporen a la proposta.

Per informar i avaluar el grau d'acceptació del projecte presentat es proposa:

- 1) S'ha d'establir un espai informatiu fixe a la parcel·la afectades, on s'oferirà informació personalitzada als veïns i veïnes interessats. S'aprofitarà per a fer entrevistes estructurades per recollir la visió i les propostes dels veïns i veïnes una vegada informats.

- 2) Es faran visites a comerços i entitats als voltants de l'àmbit d'intervenció. També s'aprofitarà per realitzar entrevistes estructurades a comerços i a les entitats dels voltants de l'àmbit afectat.
- 3) Es realitzarà una activitat informativa i de recollida de propostes sobre l'espai públic.
- 4) S'analitzarà com afecta la proposta als diferents àmbits i es valoraran les mesures per reduir l'impacte d'aquestes reformes sobre el comerç i l'habitatge, especialment de lloguer, així com valorar els possibles canvis derivats de les mateixes, especialment la possibilitat que puguin aparèixer activitats que fomentin la gentrificació.

El resultat de les actuacions i la campanya serà exposat al Consell de la Vila pel seu coneixement i posteriorment a la Comissió de Territori per la seva avaluació i debatre quines propostes s'incorporen a la proposta.

Per tal de donar a conèixer els resultats de les diferents fases del procés participatiu es proposa:

- 1) Crear un apartat específic a la Web Municipal on s'exposarà el procés participatiu, el resultat de la participació i els acords adoptats.
- 2) S'editarà un especial del Masnou Viu on s'exposarà el procés participatiu, el resultat de la participació i els acords adoptats
- 3) Elaboració d'un document de Diagnosi del procés de participació ciutadana
- 4) Convocatòria del Consell de la Vila, Consell dels Infants i altres òrgans de participació sectorial per traslladar els resultats del projecte.

10. Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible

Des del punt de vista del desenvolupament urbanístic sostenible i en coherència al principi definit a l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme:

Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1.El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la **utilització racional del territori i el medi ambient** i comporta **conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals** i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la **configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicional a les àrees rurals** i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

La proposta s'ajusta a la definició de desenvolupament sostenible en base a les següents operacions:

- No classifica nou sòl urbà o urbanitzable.
- Renova el sòl urbà existent mitjançant la compleció de la xarxa viària bàsica, el reconeixement d'una àrea boscosa dins del nucli urbà i la creació d'habitatge dotacional en una clara aposta per afavorir la cohesió social i la qualitat de vida en els teixits urbans implicats.

En termes generals, les operacions previstes en sòl urbà milloren i potencien les condicions d'unes finques urbanes preexistents conformant un conjunt d'alt interès públic ben comunicat i amb una ordenació que s'integra en el conjunt.

11. Planejament proposat. Quadres.

El quadre comparatiu general és el següent:

		PGOU	MpPGOU	
total MPGOU		18.899,21 m ²	18.899,21 m ²	diferència
clau 1b	vialitat	3.921,33 m ²	4.174,68 m ²	253,35 m ²
clau 4	espai lliure	7.018,11 m ²	8.294,40 m ²	1.276,29 m ²
clau 5e	equipament esportiu	1.260,13 m ²	3.311,74 m ²	2.051,61 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	6.699,64 m ²	0,00 m ²	-6.699,64 m ²
clau 5dp	equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	0,00 m ²	3.118,39 m ²	3.118,39 m ²

Per àmbit és el següent:

		PGOU	MpPGOU	
subàmbit 1		10.939,44 m ²	10.939,44 m ²	diferència
clau 1b	vialitat	3.921,33 m ²	4.174,68 m ²	253,35 m ²
clau 4	espai lliure	7.018,11 m ²	1.594,76 m ²	-5.423,35 m ²
clau 5e	equipament esportiu	0,00 m ²	3.311,74 m ²	3.311,74 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 5dp	equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	0,00 m ²	1.858,26 m ²	1.858,26 m ²
subàmbit 2		1.260,13 m ²	1.260,13 m ²	diferència
clau 1b	vialitat	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 4	espai lliure	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 5e	equipament esportiu	1.260,13 m ²	0,00 m ²	-1.260,13 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 5dp	equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	0,00 m ²	1.260,13 m ²	1.260,13 m ²
subàmbit 3		6.699,64 m ²	6.699,64 m ²	diferència
clau 1b	vialitat	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 4	espai lliure	0,00 m ²	6.699,64 m ²	6.699,64 m ²
clau 5e	equipament esportiu	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	6.699,64 m ²	0,00 m ²	-6.699,64 m ²
clau 5dp	equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

El Masnou, juliol de 2019

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte
arquitecte

MANEL

PARÉS

TOLL,

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

NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.Creació del nou sistema d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic (clau 5dp)

1.- La present modificació regula el sistema d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, clau 5dp, mitjançant la modificació dels articles 354, 355, 356 i 358 de la Normativa urbanística del Pla General d'acord amb el següent redactat.

Art. 354 Definició

1. El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans. Inclou també els sòls que es destinen a l'ús d'allotjament dotacional públic.

A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional públic el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tota o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet.

2. El present Pla General planteja la relació directa i complementària entre els espais lliures i els equipaments, i a la vegada, es proposa articular aquests espais, al nivell de la ciutat donant-hi continuïtat, de manera que s'estableixi una clara relació entre aquests espais, els elements de la xarxa viària i les diferents àrees de la ciutat.

Article 355 Tipologia d'equipaments

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments es classifiquen de la forma següent:

- 5a Equipament sense ús definit
- 5b Equipament educatiu
- 5c Equipament sanitari · assistencial
- 5d Equipament soci- cultural
- 5e Equipament esportiu
- 5f Equipament administratiu
- 5g Equipament de serveis urbans
- 5h Equipament polivalent
- 5dp Equipament comunitari d'allotjament dotacional públic

Art. 356 Titularitat (modificació de l'apartat 2 per incloure la clau 5dp)

2. Equipament amb l'ús principal definit (claus 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h i 5dp)

Art. 359 Condicions d'ús (afegir un nou punt 3.9 amb el redactat següent)

3. 9 Equipament comunitari d'allotjament dotacional públic (clau 5dp):

L'equipament d'allotjament dotacional públic es destinarà a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones que es troben en alguna de les circumstàncies següents:

- d. Tenen dificultats d'emancipació.
- e. Requereixen acolliment o assistència pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge.
- f. Estan afectades per una actuació urbanística.

El règim d'ús podrà ser compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet.

La planta baixa dels equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es podrà destinar com a complementari a qualsevol dels usos admesos de les claus 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, excepte els de serveis urbans i cementiri.

Article 2. Determinacions de la modificació.

1.- La present modificació qualifica els sòls de l'àmbit en els sistemes i superfícies següents:

vialitat	4.174,68 m ²
espai lliure	8.294,40 m ²
equipament esportiu	3.311,74 m ²
equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	3.118,39 m ²

2.- La regulació per cadascuna dels sistemes proposat a la modificació és la recollida en la Pla General d'Ordenació del municipi del Masnou.

3.- La present modificació estableix les condicions específiques d'ordenació del sòls de dotació d'habitatge públic.

4.- L'ajust dels gàlibs edificatoris definits podrà efectuar-se mitjançant un Pla de millora urbana d'ordenació de volums.

Article 3. Paràmetres d'ordenació dels sòls d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic Olivé Gumà

1.- Tipus d'ordenació: Segons volumetria específica.

2.- Paràmetres edificatoris:

PARÀMETRES OLIVÉ GUMÀ

	paràmetres
ocupació	40%
edificabilitat	1,25
ARM	12,65 (PB+3PP)
habitatges	70 m²/hab

3.- Gàlib màxim d'ocupació:

Els gàlibs d'ocupació màxima, en planta i alçat, queden definits en els plànols normatius d'aquesta modificació.

4.- L'ús de la planta baixa podrà ser destinar a equipaments públics.

Article 4. Paràmetres d'ordenació dels sòls d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic Montevideo

1.- Tipus d'ordenació: Segons volumetria específica.

2.- Paràmetres edificatoris:

PARÀMETRES MONTEVIDEO

	paràmetres
ocupació	40%
edificabilitat	1,25
ARM	10,00 (PB+2PP)
habitatges	70 m²/hab

3.- Gàlib màxim d'ocupació:

Els gàlibs d'ocupació màxima, en planta i alçat, queden definits en els plànols normatius d'aquesta modificació.

4.- L'ús de la planta baixa podrà ser destinar a equipaments públics.

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

1. Estudi econòmic i financer

L'article 59 del TRLU, que es refereix a la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, estableix que aquests han d'incloure l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

La present modificació no modifica les previsions de l'estudi economicofinancer del PGO en tant en quant tots ells sòls implicats són sòls de sistemes, vialitat, equipaments i zones verdes, no inclosos dins de cap polígon d'actuació urbanística i/o sector de planejament.

La Modificació no determina cap aprofitament privat i reordena, exclusivament, els sòls de sistemes.

En conseqüència, els sòls de sistemes, tant vigents com proposats, de titularitat privada hauran de ser obtinguts per expropiació, tal i com estava previst en el PGO que ara es modifica.

2. Informe de sostenibilitat econòmica

L'objectiu del present document és establir la sostenibilitat de la modificació puntual sobre l'estructura urbana de la ciutat actual. A fi d'efectuar aquesta justificació cal tenir en compte, en primer lloc la situació general del municipi i les actuacions privades i públiques que s'efectuen en aquest territori. D'altra banda i de forma precisa cal tenir en compte les despeses de manteniment generades per l'increment de sistemes en l'àmbit.

2.1. Fonament legal

2.1.1. Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl

Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà

(...)

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

2.1.2. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme

Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Article 61. Documentació dels programes d'actuació urbanística municipal

1. Els programes d'actuació urbanística municipal es componen dels documents següents:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. (...)

Article 116. Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

(...)

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

2.2. Aspectes legals als que dona resposta l'informe

Els aspectes legals als quals ha de donar resposta l'informe són la quantificació de despeses que l'operació genera envers les arques públiques i que són:

- Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
- Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Un altre aspecte al qual ha de donar resposta l'informe és a la quantificació dels ingressos municipals que genera l'operació:

- Impostos extraordinaris
- Impost sobre béns immobles (IBI)
- Imposts d'activitats econòmiques

2.3. Quantificació de despeses generades i dels ingressos generats per l'operació

La modificació proposada no genera despeses complementàries significatives en relació a les ja previstes en l'estudi econòmic financer del vigent PGO en tant en quan l'increment de la reserva viària (6%-253 m²) respecte les previsions vigents no comporta afectacions apreciables sobre el pressupost municipal de manteniment viari.

De igual manera, l'increment de zones verdes (15% -1.276 m²) no comporta afectacions sobre el pressupost municipal de manteniment de zones verdes ja que, del total de 7.018 m² de zones verdes, 6.699 m² corresponen a la zona arbrada, de caràcter natural, que es protegeix, el manteniment té un rati molt inferior al que correspondria a una zona verda de caràcter urbà.

2.4. Conclusions

Segons les dades exposades en els punts anteriors es conclou que la modificació no genera cap impacte negatiu sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

GESTIÓ I PLA D'ETAPES

Les operacions previstes en la present modificació puntual s'emmarquen dins l'àmbit de les actuacions d'interès públic en sòl urbà, regulades pel TRLU i altres textos concordants.

JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

L'operació prevista en el marc de la present Modificació puntual no respon a cap dels supòsits recollits per la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix aquells supòsits en els quals les modificacions puntuals de planejament general ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

En vista que la present operació no comporta una nova classificació d'urbà o urbanitzable, ni implica la nova implantació, ampliació o transformació d'una implantació singular, es considera que el present expedient resta exempt de la redacció d'un EAMG.

Per altra banda, vistes les operacions previstes que impliquen únicament sòls de sistemes, es pot concloure que la mobilitat generada respecte del planejament vigent no té caràcter substancial.

MEMÒRIA SOCIAL

L'article 34 del TRLU especifica en el seu punt 3, en referència a la creació de nous sòls de sistemes destinats a habitatge dotacional públic:

3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.

Per la seva banda, el Decret 305/2006 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableix en el punt 3 de l'article 69:

La memòria social del pla d'ordenació urbanística municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i ha de fer referència als següents aspectes:

(...)

e) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, als efectes d'establir les qualificacions i reserves adequades.

En base a això, la present Modificació puntual adjunta com a document independent la Memòria social redactada.

ANNEX 1. JUSTIFICACIÓ QUANTITATIVA I QUALITATIVA DE ZONES VERDES

1. Justificacions

L'article 98 del TRLU estableix que la modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

En el cas que ocupa, la Modificació puntual del PGOU als àmbits dels carrers Olivé Gumà i Montevideo i avinguda de Cusí i Furtunet, per a la creació i regulació del sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, comporta la modificació de les zones verdes i equipaments esportius de planejament general, per la qual cosa cal dur a terme la justificació del compliment de l'esmentat article del TRLU.

La present separata justificativa ho fa a partir dels aspectes següents:

- 1.- Manteniment/Increment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes i equipaments esportius objecte de modificació (valoració quantitativa).
- 2.- Manteniment/millora de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes i equipaments esportius objecte de modificació (valoració qualitativa).
- 3.- Justificació de l'emplaçament del nou ús que motiva la modificació de la zona verda i dels equipaments esportius i la justificació de l'interès públic que concorre en el nou ús proposat.

1.1. Manteniment/increment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes i equipaments esportius objecte de modificació

La present modificació puntual de Pla general, a partir de la regulació la nova clau corresponent al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, clau 5dp, concreta dues peces de sòl, ben integrades dins del teixit urbà, per al desenvolupament d'habitatge dotacional de nova creació del municipi.

La primera va lligada a la prolongació del carrer Olivé Gumà fins a l'Avinguda de Pau Casals que, per tal de resoldre adequadament la discontinuïtat urbana i de connexió d'aquest tram de teixit urbà de la ciutat, millora el seu traçat –menor pendent- i funcionalitat –connexió amb amb l'Avinguda Pau Casals a l'alçada del carrer Frederic Monpou, amb millor continuïtat en sentit est-oest a través del parc de Vallmora-.

En aquesta operació es veuen implicats sòls que el planejament vigent qualifica com a viari o zona.

La segona peça va lligada a l'actuació sobre el carrer Montevideo, i l'operació consisteix en deslligar dels sòls d'equipaments esportius actuals, situats a una cota molt inferior, la parcel·la necessària per concretar una reserva d'habitatges dotacional de mida suficient, funcionalment i econòmicament des d'un punt de vista de la tipologia edificatòria resultant.

Així mateix, proposa el reconeixement i preservació de l'àrea boscosa amb accés des de l'avinguda Cusí i Furtunet i adjacent a l'Institut Maremar que el planejament vigent qualifica com a equipaments educatius.

Per assumir aquests objectius, el pla modifica puntualment la qualificació del sòls en tres sub-àmbits discontinus i regula les condicions d'ordenació dels futurs sòls d'habitatge dotacional, tot vetllant per la seva correcta funcionalitat i integració en l'entorn.

En conseqüència la Modificació puntual del PGO planteja cinc operacions concretes:

- La creació la nova clau corresponent al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic.
- La creació de dos peces de sòl, ben integrades dins del teixit urbà, en desenvolupament del sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic de nova creació del municipi.
- La prolongació del carrer Olivé Gumà fins a l'Avinguda de Pau Casals, per tal de resoldre la discontinuïtat urbana i de connexió d'aquest tram de teixit urbà de la ciutat, a l'objecte de millorar el seu traçat i funcionalitat, encabint de manera adequada la nova peça de sòl per a habitatge dotacional confrontant.
- El reconeixement i preservació de l'àrea boscosa amb accés des de l'avinguda Cusí i Furtunet i adjacent a l'Institut Maremar.
- Introduir a la Normativa del POUM les modificacions necessàries

QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT-PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

		PGOU	MpPGOU	
total MPGOU		18.899,21 m²	18.899,21 m²	diferència
clau 1b	vialitat	3.921,33 m ²	4.174,68 m ²	253,35 m ²
clau 4	espai lliure	7.018,11 m ²	8.294,40 m ²	1.276,29 m ²
clau 5e	equipament esportiu	1.260,13 m ²	3.311,74 m ²	2.051,61 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	6.699,64 m ²	0,00 m ²	-6.699,64 m ²
clau 5dp	equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	0,00 m ²	3.118,39 m ²	3.118,39 m ²

QUADRE COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT-PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PER SUBÀMBITS

		PGOU	MpPGOU	
subàmbit 1		10.939,44 m ²	10.939,44 m ²	diferència
clau 1b	vialitat	3.921,33 m ²	4.174,68 m ²	253,35 m ²
clau 4	espai lliure	7.018,11 m ²	1.594,76 m ²	-5.423,35 m ²
clau 5e	equipament esportiu	0,00 m ²	3.311,74 m ²	3.311,74 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 5dp	equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	0,00 m ²	1.858,26 m ²	1.858,26 m ²
subàmbit 2		1.260,13 m ²	1.260,13 m ²	diferència
clau 1b	vialitat	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 4	espai lliure	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 5e	equipament esportiu	1.260,13 m ²	0,00 m ²	-1.260,13 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 5dp	equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	0,00 m ²	1.260,13 m ²	1.260,13 m ²
subàmbit 3		6.699,64 m ²	6.699,64 m ²	diferència
clau 1b	vialitat	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 4	espai lliure	0,00 m ²	6.699,64 m ²	6.699,64 m ²
clau 5e	equipament esportiu	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
clau 5d	equipament socio-cultural	6.699,64 m ²	0,00 m ²	-6.699,64 m ²
clau 5dp	equipament comunitari d'allotjament dotacional públic	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²

Com es dedueix del quadres justificatius anteriors, la modificació puntual de PGO representa un increment de 1.276 m² respecte les previsions vigents, que passen de 7.018 m² a 8.294 m². És un increment, doncs, del 18,18% de les zones verdes vigents.

1.2. Manteniment/millora de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes i equipaments esportius objecte de modificació

Pel que fa a les zones verdes vigents, la modificació puntual afecta directament als 7.018,11 m², situats al subàmbit 1, ja que aquesta és la superfície involucrada en la reorganització viària, la concreció de la peça d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic d'Olivé Gumà i la creació d'una nova peça pública d'equipament esportiu.

D'aquest 7.018,11 m², 1.121,15 m² (15,97%) corresponen a l'actual pista de skate de l'Avinguda Pau Casals, actualment en desús.

2.270,77 m² (32,36%), de titularitat privada, estan utilitzats com a equipament esportiu del Club de Tennis El Masnou i els 3.626,19 m² restants (51,67%) es troben sense urbanitzar i confrontants amb el Cementiri del Masnou. Aquest últims tenen un marcat caràcter de protecció o coixí del cementiri com a conseqüència de les servituds mortuòries.

La zonificació vigent al subàmbit 1 és la següent:



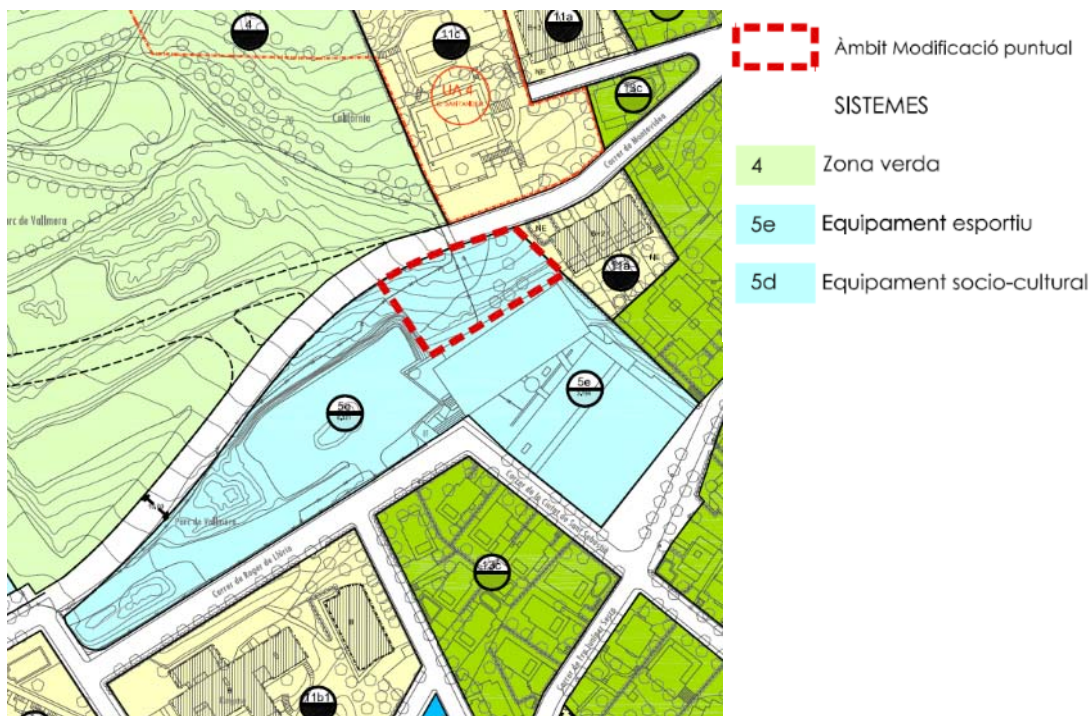
La fotografia aèria actual, extreta de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya és la següent:



Pel que fa la subàmbit 2, en trobem amb una peça d'equipaments esportius en funcionament –poliesportiu municipal- clarament vinculat a la plataforma inferior, delimitada pels carrers de Fra Juníper Serra, de la Ciutat de Sant Sebastià i de Roger de Llúria, on la reserva d'equipaments esportius del vigent Pla general no resulta coherent amb una utilització racional dels sòls.

El desnivell entre els carrers de Montevideo i Roger de Llúria – 14 m- fan inviable la seva utilització com ampliació de les instal·lacions existents. A més la seva superfície de 1.260 m² i l'irregular límit d'aquesta peça de sòl aconsellen l'assignació a un altre ús, lligat al vial superior –carrer Montevideo- i coherent amb l'ús residencial situat a la cota superior i de fàcil accés.

La zonificació vigent al subàmbit 2 és la següent:



La fotografia aèria actual, extreta de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya és la següent:



El següent zoom posa clàrament de manifest el tall topogràfic tant important existent entre les instal·lacions en funcionament i el terreny superior.

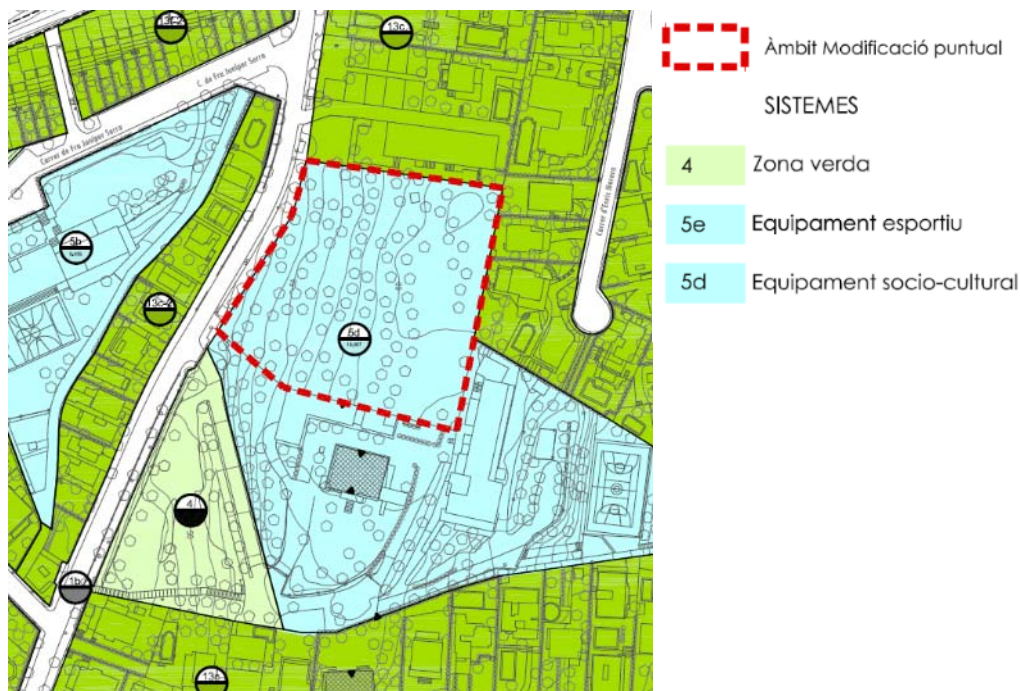


Quan al subàmbit 3 es correspon, estrictament, a l'actual zona arbrada confrontant amb els instal·lacions de l'Institut Maremar, i amb façana amb l'Avinguda Cusí i Furtunet, que el planejament vigent qualifica com a equipaments docents.

Es tracta d'un turó amb suaus pendents i fàcil accés des de l'Avinguda Cusí i Furtunet, profussament arbrat, que per les seves característiques pasissatgístiques i natutals cal presservar com a espai verd públic.



La zonificació vigent al subàmbit 3 és la següent:



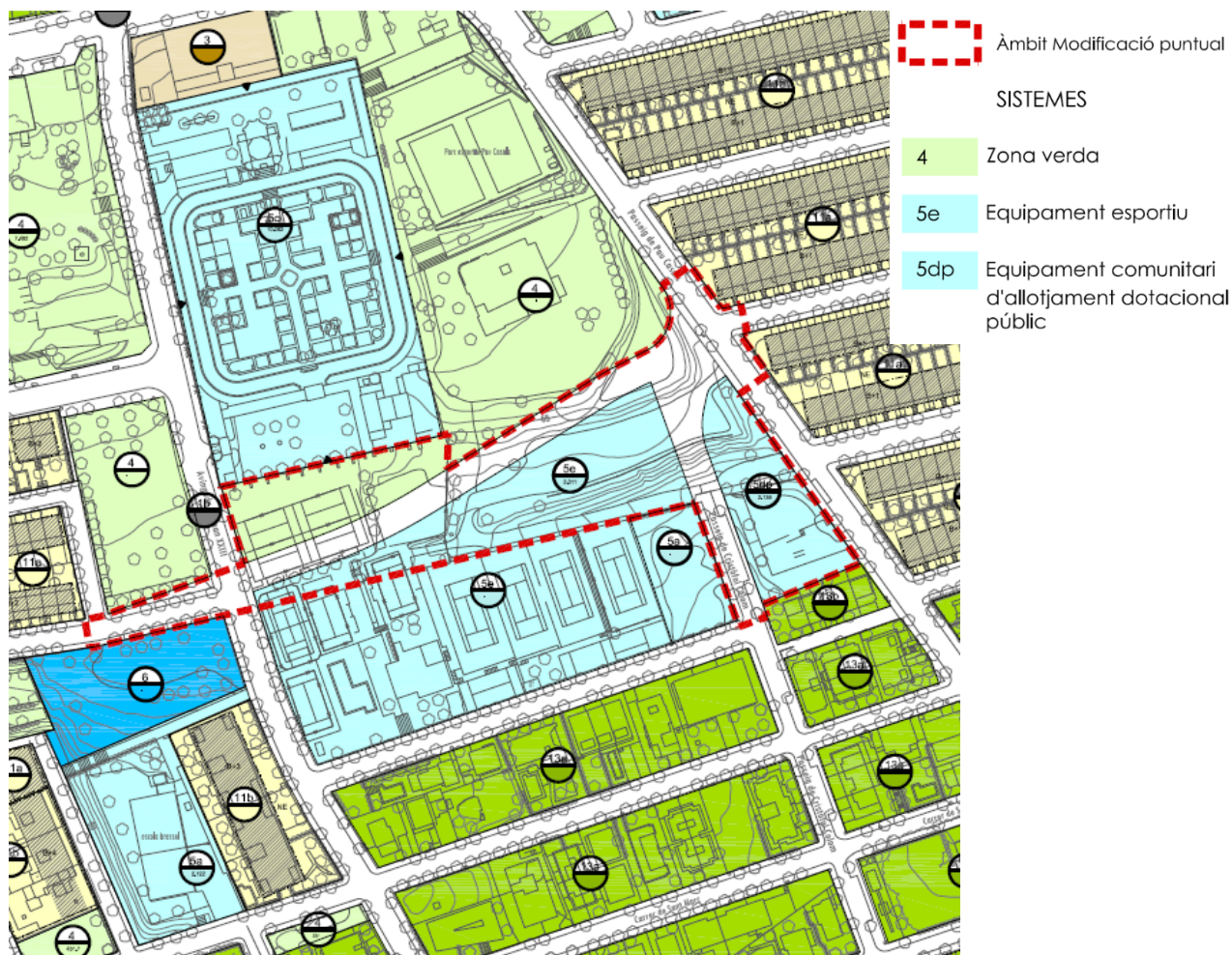
La fotografia aèria actual, extreta de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya és la següent:



Amb l'objectiu de millorar la funcionalitat dels sòls d'equipaments esportius i preservar una important massa arbrada, de caràcter forestal natural, la modificació opta per l'estratègia de l'agrupació dels sòls del sistema d'equipaments esportius al subàmbit 1, conformant una important peça d'aquests sòls a l'illa on es situa l'actual Club de Tennis El Masnou.

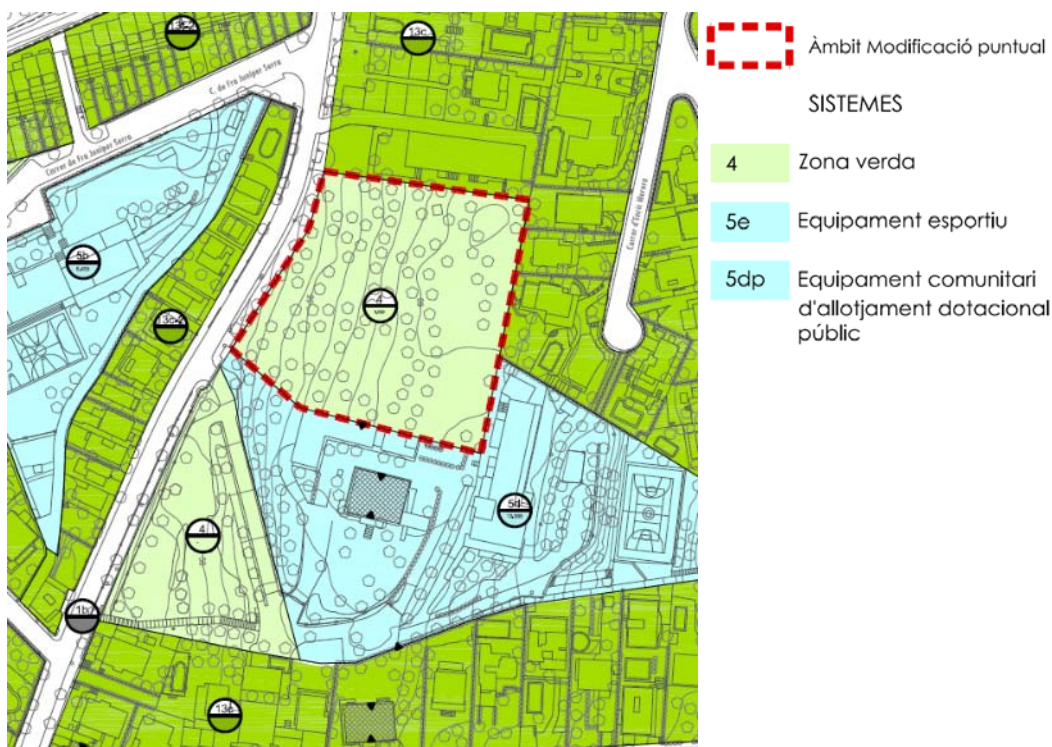
Aquests equipaments esportius públics completen l'illa definida pels carrers Olivé Gumà, Avinguda Joan XXIII, carrer de Sant Lluís i Cristòfol Colom. Tenen una bona accessibilitat des del nou carrer d'Olivé Gumà i complementen l'ús esportiu ja existent a l'àmbit amb uns nous sòls amb una topografia que permet la seva implantació fàcilment.

La següent imatge recull la zonificació proposada on queden explícits els criteris abans exposats:



En aquest àmbit es manté la zona verda al voltant del Cementiri on, a partir de l'execució del carrer d'Olivé Gumà previst, es millora el seu accés i la seva funció com a complement de les instal·lacions funeràries, concretant-se un possible "Salò" d'accés directament relacionat amb els accessos actuals, més perimetrals, des de l'Avinguda Joan XXIII.

La resta de sòls qualificats de zona verda per la modificació es concentren en una única peça al subàmbit 3, de 6.699 m², i com s'ha dit anteriorment, amb accés pràcticament pla des de l'Avinguda Cusí i Furtunet.



En conseqüència amb tot l'exposat, es pot concloure que la Modificació puntual del PGOU als àmbits dels carrers Olivé Gumà i Montevideo i avinguda de Cusí i Furtunet, per a la creació i regulació del sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, incorpora propostes que milloren la funcionalitat del sistema d'equipaments esportius i d'espais lliures, reajustant els sòls amb criteris de racionalitat encaminats a donar una solució adequada als objectius que justifiquen la modificació.

1.3. Justificació de l'emplaçament del nou ús que motiva la modificació de la zona verda i dels equipaments esportius i la justificació de l'interès públic que concorre en el nou ús proposat

La proposta comporta la reformulació dels espais ordenats pel planejament vigent i l'establiment d'unes noves qualificacions urbanístiques dels sòls de sistemes orientades a la implantació del sistema d'equipaments d'allotjament dotacional públic.

Aquesta actuació és congruent amb la naturalesa i característiques dels sòls i un desenvolupament urbanístic sostenible, i concorda amb les directrius per al planejament urbanístic de l'article 3 i 9 del Text refós de la Llei d'urbanisme i les seves modificacions, i les directrius dels articles 3 i següents del Reglament de la Llei d'urbanisme; sobre desenvolupament urbanístic sostenible.

En termes generals, les operacions previstes en sòl urbà milloren i potencien les condicions d'unes finques urbanes preexistents conformant un conjunt d'alt interès públic ben comunicat i amb una ordenació que s'integra en el conjunt.

Modificació puntual del PGOU als àmbits dels carrers Olivé Gumà i Montevideo i avinguda de Cusí i Furtunet, per a la creació i regulació del sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic.

El Masnou

Juliol 2019

D'aquesta manera l'ordenació emfatitza els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i és coherent amb els valors paisatgístics i ambientals a protegir i, alhora, els interessos públics derivats de la creació d'una nova clau d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, amb caràcter general, adaptada a les determinacions de la Llei 5/2019, del 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, que serveix per concretar els sòls amb aquesta destinació.

El Masnou, juliol de 2019

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte
arquitecte

MANEL

PARÉS

TOLL,

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



Àmbit Modificació puntual

Terme municipal

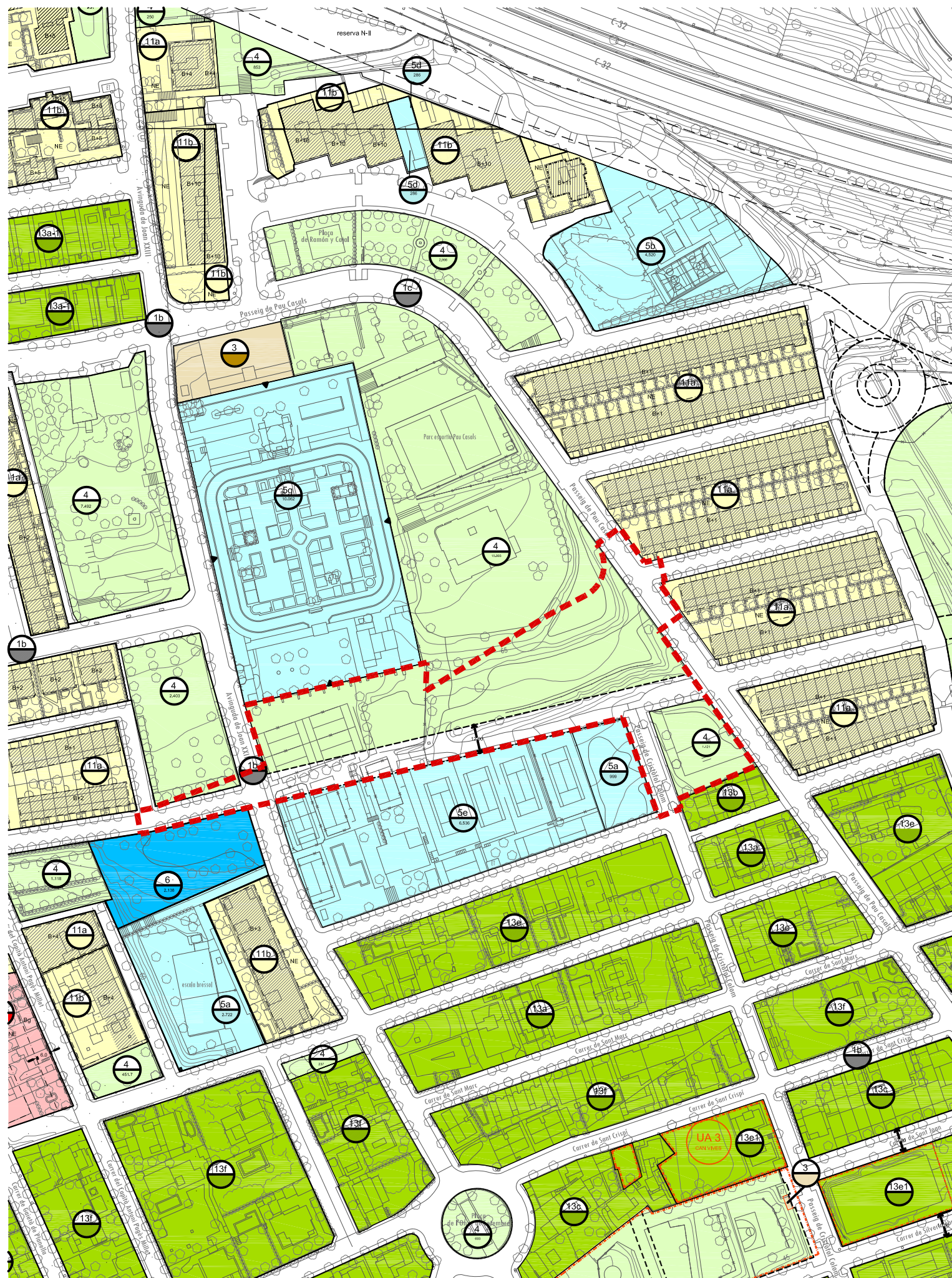
Ajuntament  del Masnou

JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
Modificació puntual del PGOU als àmbits dels carrers
Olivé Gumà i Montevideo i avinguda de Cusi i Furtunet,
per a la creació i regulació del sistema urbanístic
d'equipament comunitari d'allotjament dotaciona públic.

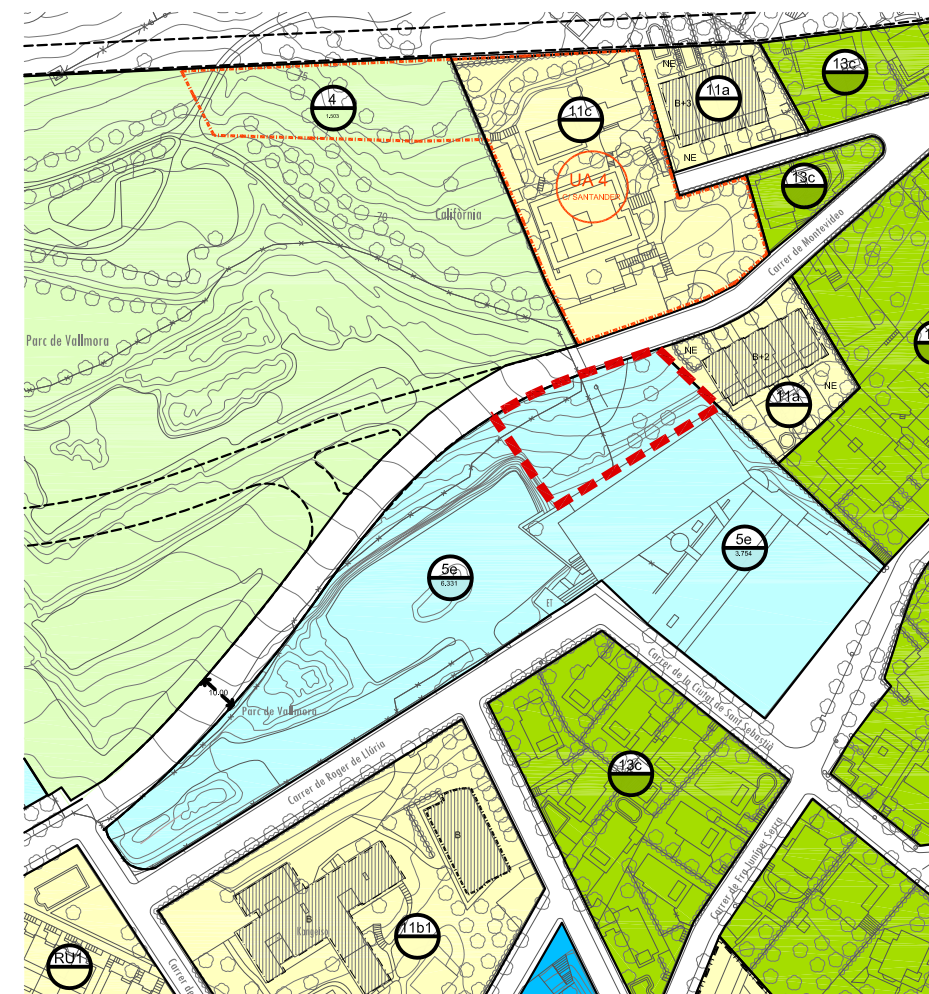
Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
Passell de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou
SITUACIÓ

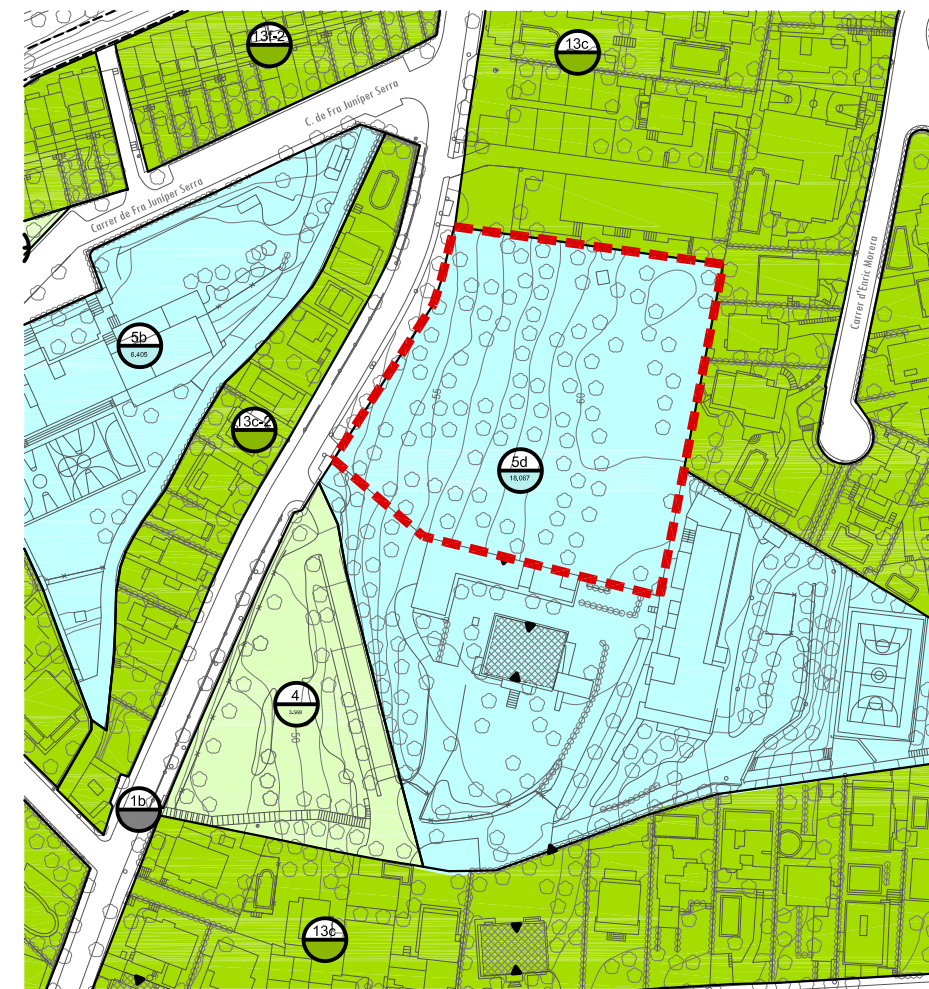
1:20.000
JUL. 2019
11



Sub-àmbit 1

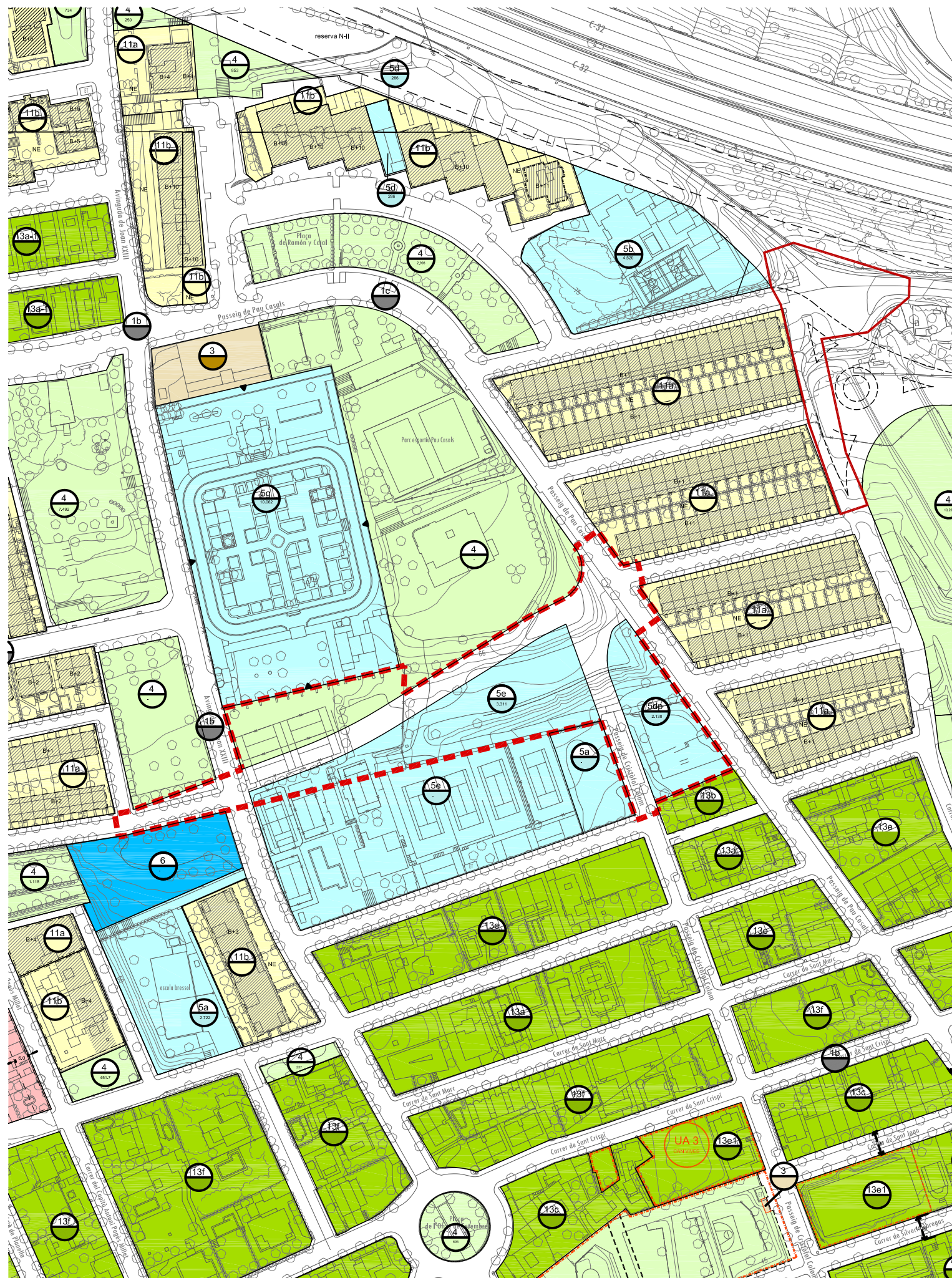


Sub-àmbit 2

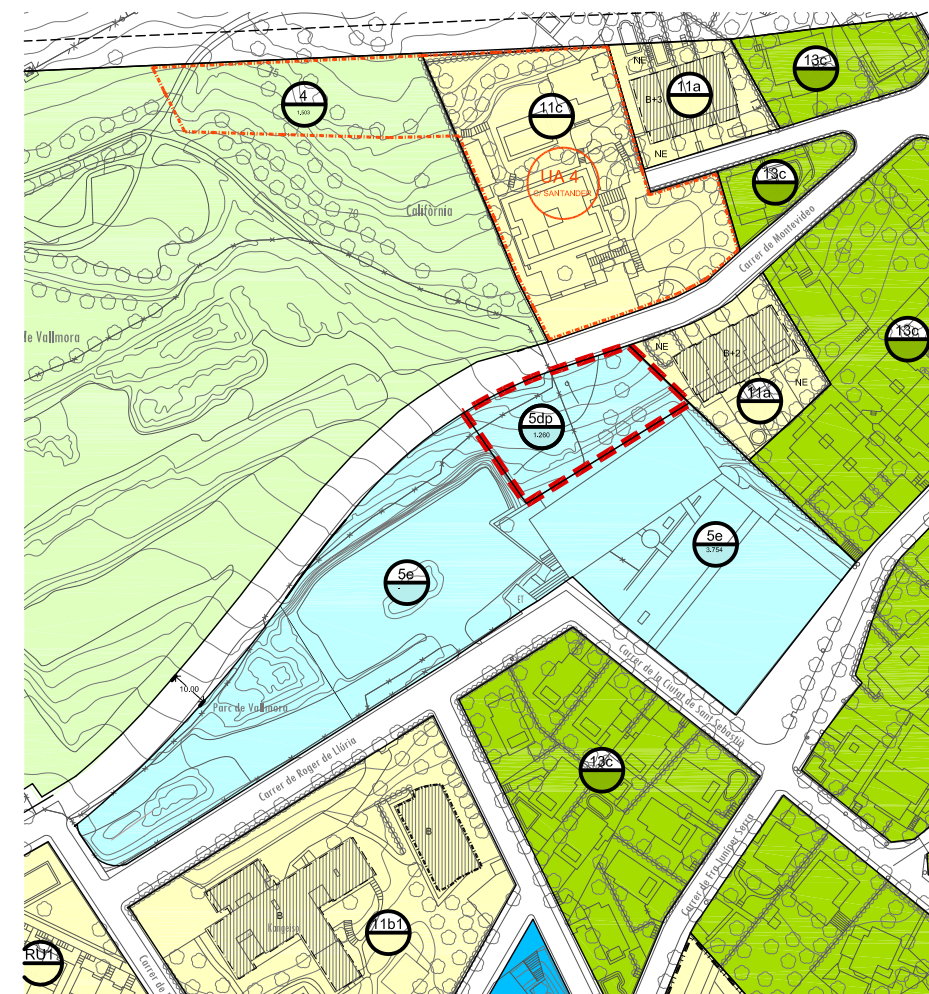


Sub-àmbit 3

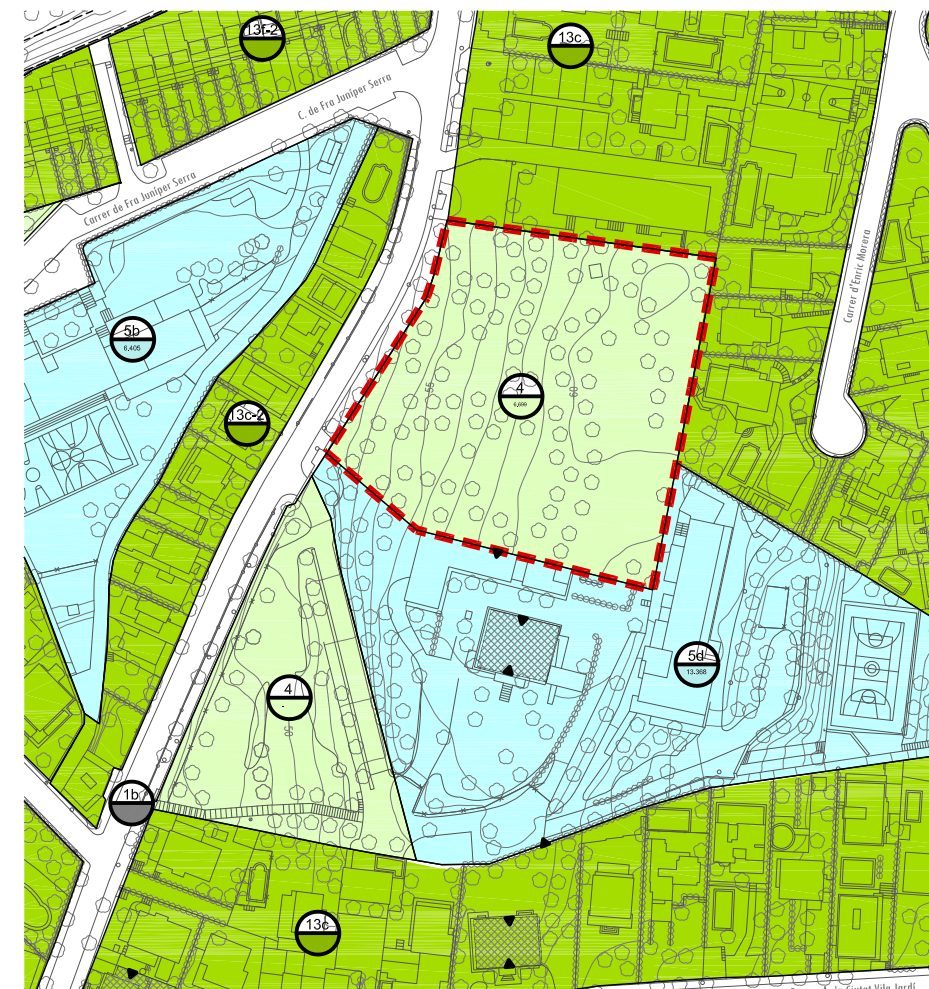
- Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES
- 4 Zona verda
 - 5e Equipament esportiu
 - 5d Equipament socio-cultural
- ZONES
- Volumetria específica
 - Ciutat jardí



Sub-àmbit 1



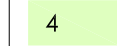
Sub-àmbit 2



Sub-àmbit 3

 Àmbit Modificació puntual

SISTEMES

-  4 Zona verda
-  5e Equipament esportiu
-  5dp Equipament comunitari d'allotjament dotacional públic

ZONES

-  Volumetria específica
-  Ciutat jardí

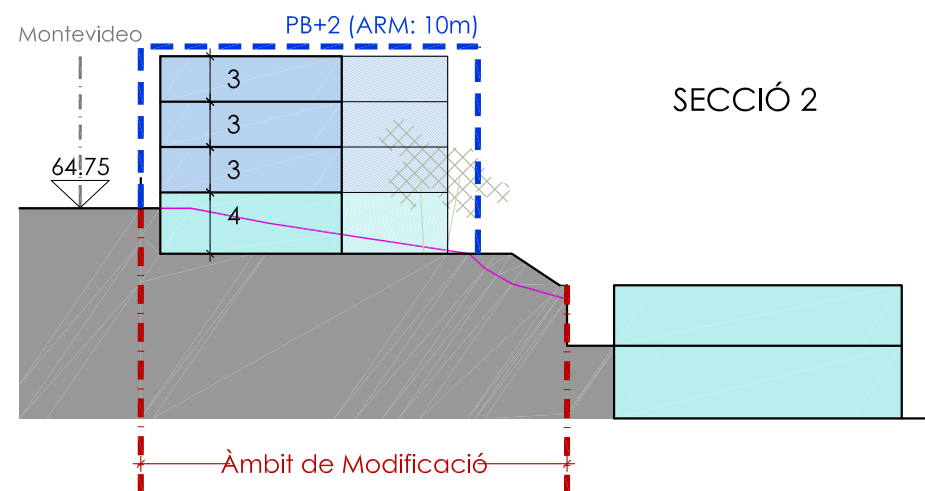
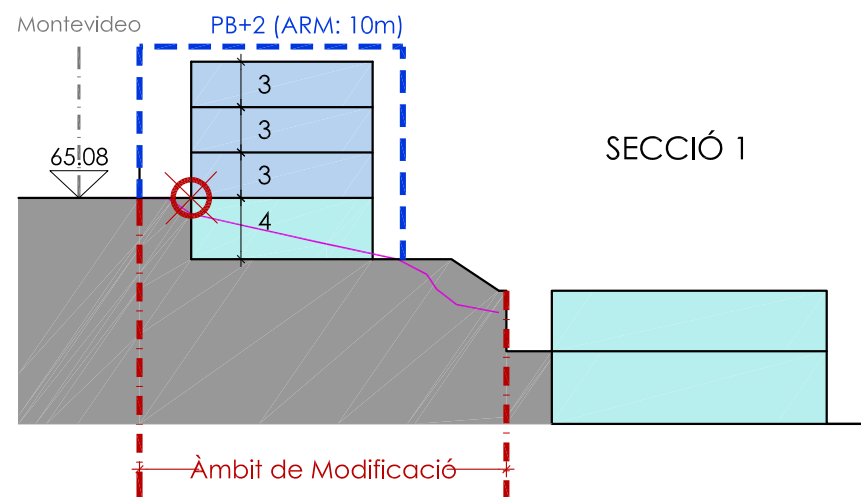
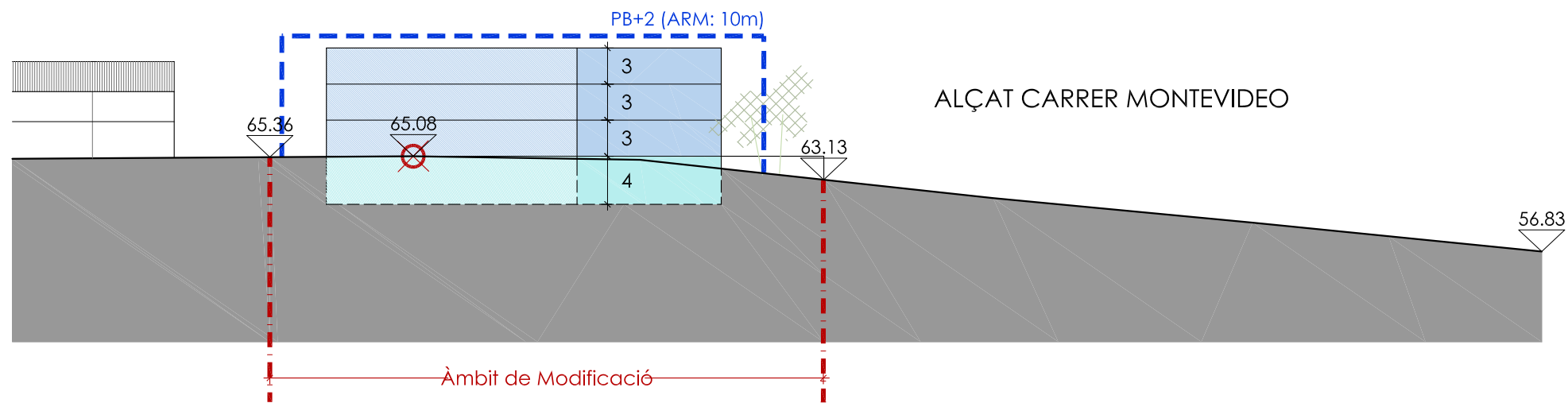
 Ajuntament del Masnou

JUAN A. MANCINERAS MANEL PARÉS
MANCINERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
Modificació puntual del PGOU als àmbits dels carrers
Olivé Gumà i Montevideo i avinguda de Cusi i Furtunet,
per a la creació i regulació del sistema urbanístic
d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic.

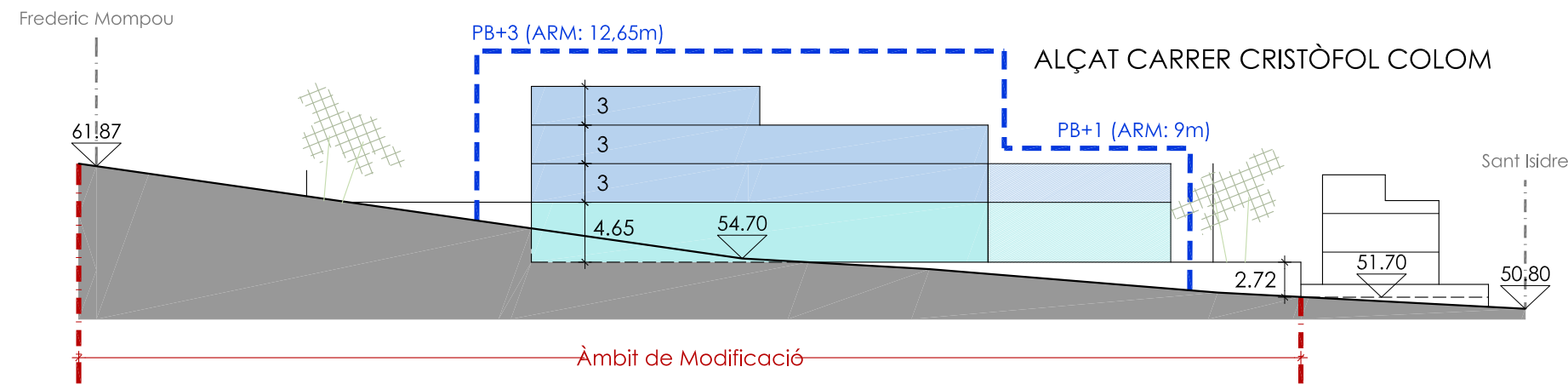
Document per a l'Aprovació Inicial

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

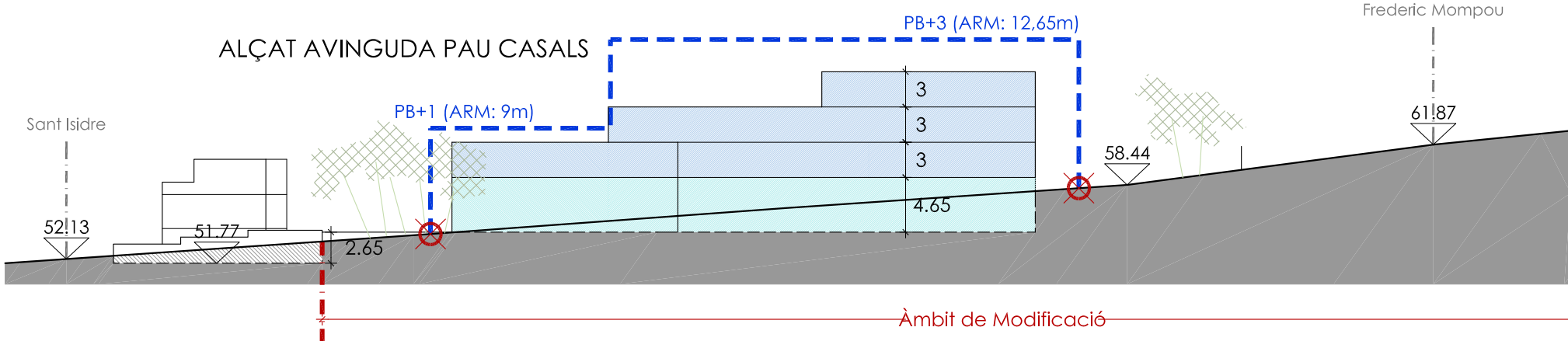
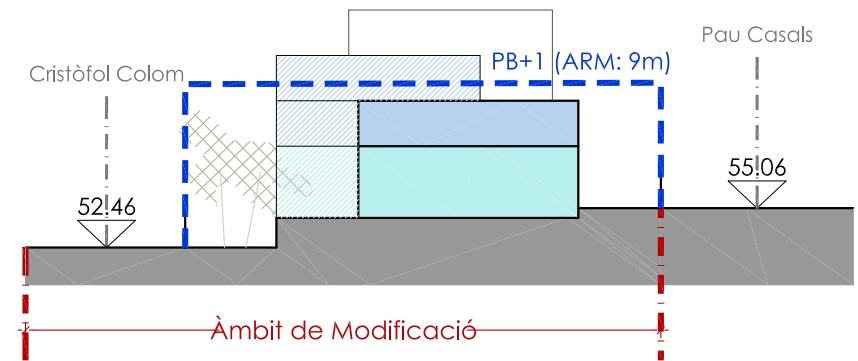
0 20 40 1:2.000 JUL. 2019



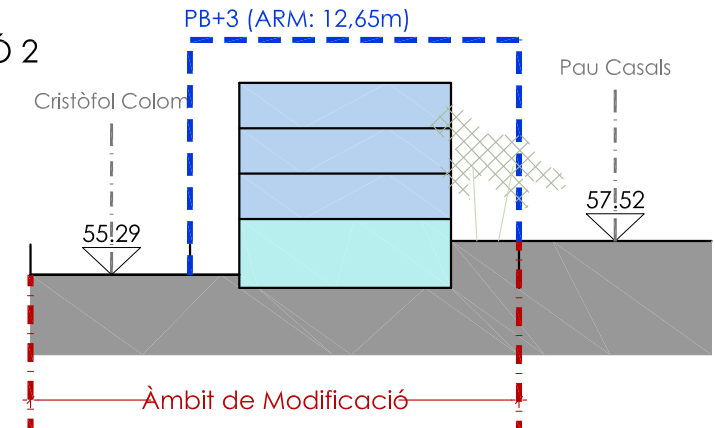
PLANTA D'ORDENACIÓ
(1/750)



SECCIÓ 1



SECCIÓ 2



PLANTA D'ORDENACIÓ
(1/750)