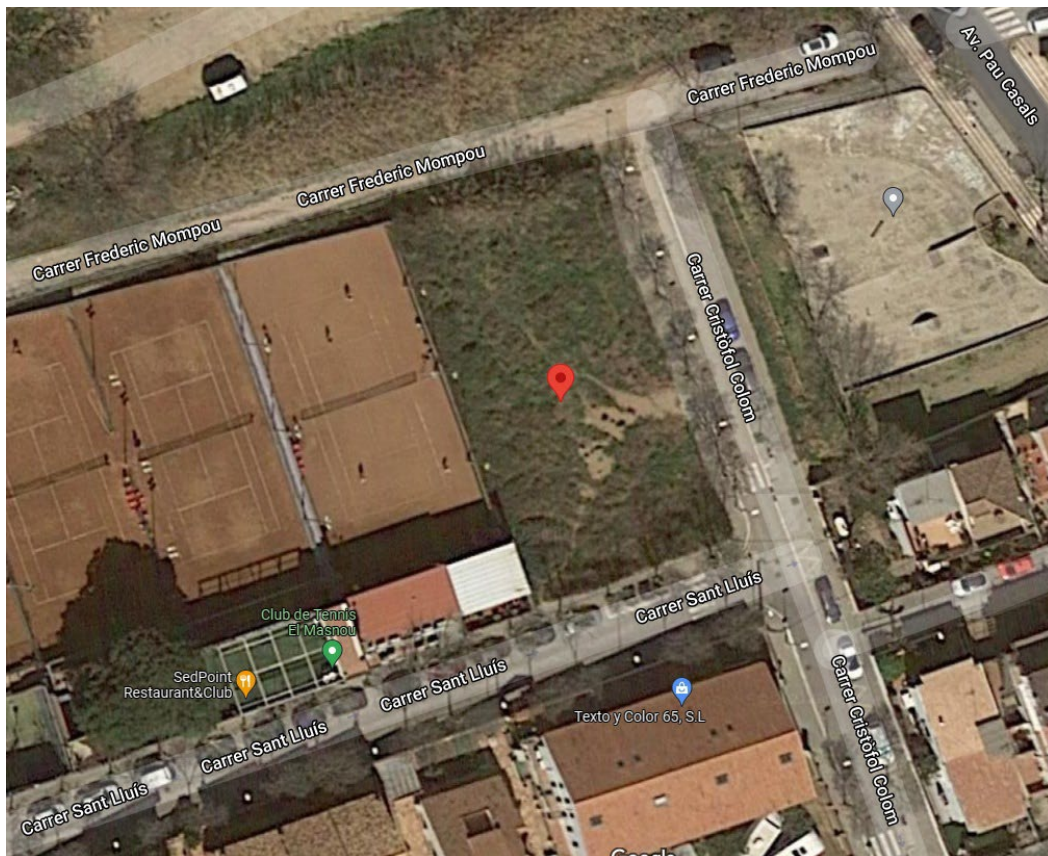




Ajuntament del Masnou

Pla Especial urbanístic d'assignació d'usos i ordenació Carrer Sant Lluís / Passeig Cristòfol Colom



Porció Nord-oest de l'illa delimitada per:
Passeig Cristòfol Colom i carrer Sant Lluís
El Masnou

Equipament esportiu

A52 Taller d'arquitectura i urbanisme

Pere González Nebreda, arquitecte DALF

Mar García Capó, arquitecta DALF

ÍNDEX

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. Presentació, Oportunitat i Conveniència
 - 1.1 Introducció
 - 1.2 Objecte i finalitat del PEU
 - 1.3 Conveniència i oportunitat
2. Àmbit del Pla Especial Urbanístic
 - 2.1 Àmbit d'actuació
 - 2.2 Titularitat dels terrenys
 - 2.3 Estat actual de l'àmbit
3. Marc Legal
 - 3.1 Marc legal del Pla Especial
 - 3.2 Planejament urbanístic general vigent
 - 3.3 Evolució urbanística de l'àmbit
 - 3.4 Règim urbanístic aplicable

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4. Justificació de la Proposta
 - 4.1 Objectius i criteris
 - 4.2 Titularitat del sòl
 - 4.3 Incidència del planejament vigent en l'ordenació
 - 4.4 Consideracions per a l'ordenació
 - 4.5 Justificació condicions d'ordenació de l'edificació
5. Justificació Legal i Normativa
 - 5.1 Marc legal del PEU
 - 5.2 Informe ambiental i Avaluació Ambiental Estratègica
 - 5.3 Canvi climàtic i sostenibilitat
 - 5.4 Condicions d'ús, accessibilitat i mobilitat

III. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

6. Pla d'etapes
7. Avaluació econòmica i financera

- 7.1 Estudi econòmic i financer
- 7.2 Informe de sostenibilitat econòmica

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

- Article 1. Objecte i àmbit
- Article 2. Tipus d'ordenació
- Article 3. Paràmetres edificatoris
- Article 4. Usos
- Article 5. Espais lliures de parcel·la
- Article 6. Condicions no regulades
- Article 7. Vigència
- Quadre resum de paràmetres urbanístics

V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. PRESENTACIÓ, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA

1.1 Introducció.

Els terrenys objecte del present Pla Especial Urbanístic estan qualificats pel Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (text refós aprovat definitivament l'any 2011) com a sistema d'equipaments comunitaris sense ús definit (clau 5a).

Aquesta qualificació assigna al sòl una funció dotacional vinculada a la satisfacció de necessitats col·lectives i comporta la necessitat de concretar l'ús específic i, si escau, la titularitat mitjançant planejament derivat.

La parcel·la es troba actualment sense desenvolupament edificatori i s'insereix en un entorn urbà consolidat amb predomini d'usos esportius, configurant una peça pendent de definició funcional dins el sistema d'equipaments.

Promou el present Pla Especial la propietat dels terrenys objecte d'actuació, en exercici de la iniciativa per al desenvolupament del sòl.

La redacció del document ha estat realitzada per l'equip tècnic que es detalla a l'apartat de crèdits.

1.2 Objecte i Finalitat del PEU

El present Pla Especial Urbanístic té per objecte:

- Determinar el caràcter privat de l'equipament, d'acord amb l'article 356 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou.¹
- Assignar l'ús d'equipament esportiu (clau 5e) al sòl qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris sense ús definit (clau 5a).
- Definir les condicions d'ordenació de l'edificació (implantació, ocupació, alçades i separacions).

L'àmbit d'actuació correspon a la parcel·la situada a la porció nord-oest de l'illa delimitada pels carrers Sant Lluís, Passeig de Cristòfol Colom del municipi del Masnou.

¹ Article 356.1 de les NNUU de la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou.

El Pla Especial concreta aquestes determinacions per fer possible el desenvolupament edificatori del sòl, d'acord amb el planejament urbanístic vigent.

1.3 Justificació i Conveniència del Pla Especial

La parcel·la objecte del Pla Especial s'insereix en una illa amb ús esportiu consolidat, on la resta de sòls ja es troben desenvolupats amb aquesta destinació.

La peça és l'única que no ha estat desenvolupada, mantenint-se sense ús assignat malgrat la seva qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.

La proposta permet completar funcionalment l'illa, donant continuïtat a l'ús existent i evitant la fragmentació del sistema d'equipaments.

Pel que fa al conjunt del municipi, l'oferta esportiva configura un sistema d'equipaments diversificat i implantat en diferents àmbits.

D'acord amb els estàndards orientatius del PIEC, la superfície de la parcel·la (1.000 m²) representa una aportació reduïda en relació amb el conjunt del sistema d'equipaments del municipi, sense alterar-ne els equilibris.

El Pla Especial no introdueix nous requeriments ni modifica el sistema existent, sinó que activa una reserva de sòl dotacional prevista pel planejament general, actualment sense ús ni funcionalitat efectiva.

2. ÀMBIT DEL PEU

2.1 Àmbit d'Actuació del PEU

L'àmbit del present Pla Especial correspon a un solar situat a la confluència dels carrers Sant Lluís, al sud y Passeig Cristòfol Colom, a l'est, dins el terme municipal d'El Masnou.

Adreça

Passeig Cristòfol Colom, 49 , 08320 El Masnou (Barcelona)

Referència cadastral

2630008DF4923S0001KG

Superfície gràfica

1.000 m²

Registre de la propietat

Mataró 1 · Codi registral únic: 08093000507527 · Data de coordinació: 28/06/2018

Classificació del sòl

Sòl urbà

Qualificació urbanística

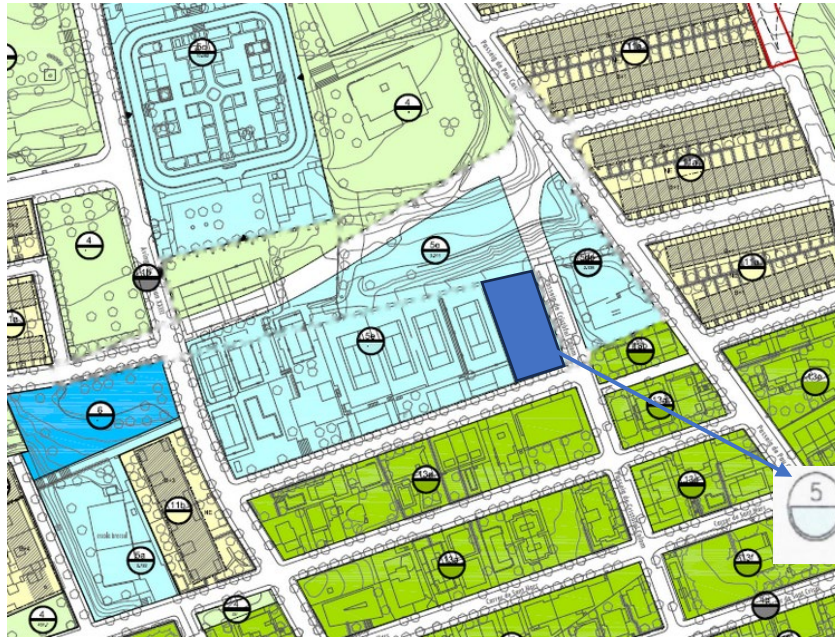
Clau 5a – Sistema d'equipaments comunitaris sense ús definit (PGOU d'El Masnou, text refós 2011)

La parcel·la presenta una geometria lleugerament trapezoïdal, amb façana a dos carrers, fet que li confereix una bona accessibilitat i visibilitat dins del teixit urbà.

L'àmbit d'actuació s'identifica gràficament en les figures següents.



Font: Cadastre



Sistema d'Equipaments
5a Equipament sense ús definit

Font: Cartografia municipal / base topogràfica



Font: Direcció General del Cadastre

2.2 Titularitat dels Terrenys

La finca objecte del present Pla Especial és de titularitat privada.

D'acord amb la documentació registral i l'escriptura d'elevació a públic d'acords socials d'ampliació de capital amb aportació no dinerària, la titularitat de la finca correspon a la societat mercantil:

GRINTA 4 CJ, S.L., amb CIF B-66246760, domiciliada a Rambla Mossèn Jacint Verdaguer núm. 75, 08197 Valldoreix (Sant Cugat del Vallès).

La finca va ser aportada a la societat mitjançant ampliació de capital social formalitzada en escriptura autoritzada pel Notari de Ripollet, Sr. José Luis Jacobo Pascual Vega, en data 11 d'abril de 2025, protocol 406.

Pel que fa a la classificació dels usos segons la seva titularitat que estableix l'article 228.5 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou, l'ús esportiu previst es correspon amb la categoria d'ús col·lectiu (apartat 5.4), atès que es tracta d'un ús privat destinat a un col·lectiu vinculat a una entitat de caràcter associatiu o esportiu.

Aquesta condició d'ús col·lectiu és la que fa compatible la titularitat privada de la finca amb la seva qualificació de sistema d'equipaments.

2.3 Estat Actual de l'Àmbit del PEU

El solar, amb una superfície de 1.000 m², es troba sense edificar i sense ús definit.

La parcel·la es troba en contacte directe amb instal·lacions esportives vinculades al Club de Tennis Masnou, amb presència de pistes de tennis a la seva banda oest, configurant un entorn immediat consolidat amb ús esportiu.

Així mateix, l'entorn immediat es troba afectat per les determinacions derivades de la Modificació puntual del PGOU als àmbits dels carrers Olivé Gumà, Montevideo i Avinguda de Cusí i Furtunet, que preveu una nova configuració dels fronts urbans. En particular, es defineix una nova secció viària del Passeig Cristòfol Colom, que es pren com a referència en la redacció d'aquest PEU, així com la implantació de noves peces residencials, incloent habitatges de protecció oficial en el front urbà previst. Aquestes previsions constitueixen el marc urbà futur de referència per a la integració de la proposta.

Topogràficament, el terreny presenta un lleuger pendent en sentit nord-sud, amb cotes aproximades entre 55,40 m i 53,70 m, segons la cartografia disponible.

Disposa de façana a dos carrers (Sant Lluís i Passeig Cristòfol Colom), en un entorn amb urbanització consolidada.

Actualment no presenta edificació ni elements construïts rellevants, mantenint-se en estat de solar dins un teixit urbà consolidat.

L'estat actual de la parcel·la i el seu entorn immediat es mostren en les imatges següents.



A52 Taller d'arquitectura i urbanisme

Pere González Nebreda, arquitecte DALF

Mar García Capó, arquitecta DALF

3. MARC LEGAL

3.1 Marc Legal del PEU

El present Pla Especial es formula d'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.

D'acord amb l'article 67 del TRLU, els plans especials urbanístics constitueixen l'instrument per al desenvolupament del sistema d'equipaments comunitaris, podent concretar-ne l'ús i les condicions d'ordenació.

Així mateix, d'acord amb l'article 69 del TRLU, el Pla Especial ha d'establir les determinacions urbanístiques necessàries per a la seva implantació.

El present PEU es limita a desenvolupar el planejament general, sense modificar la classificació del sòl ni l'estructura general del territori.

3.2 Planejament Urbanístic General Vigent

El planejament urbanístic aplicable és el Pla general d'ordenació urbanística del Masnou (text refós aprovat definitivament l'any 2011), que regula el règim dels sistemes d'equipaments comunitaris en les seves Normes urbanístiques.

En particular, l'article 356 estableix les condicions aplicables als sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris (clau 5a), admetent la implantació d'usos d'interès col·lectiu.

Les modificacions puntuals del PGOU amb incidència en aquest règim mantenen aquest criteri.

3.3 Evolució Urbanística de l'Àmbit

La parcel·la forma part del sòl urbà i ha mantingut la qualificació de sistema d'equipaments comunitaris sense ús definit (clau 5a) des de l'aprovació del PGOU, sense que s'hagi desenvolupat ni se li hagi assignat un ús concret.

En paral·lel, la resta de l'illa s'ha consolidat amb ús d'equipament esportiu (clau 5e), configurant un àmbit funcionalment especialitzat.

Aquesta situació genera una discontinuïtat dins de la pròpia illa, en mantenir-se una peça sense desenvolupament ni funció definida.

El present Pla Especial dona continuïtat al desenvolupament previst pel planejament general, completant aquesta peça i integrant-la en la lògica funcional de l'àmbit.

3.4 Règim urbanístic aplicable

La parcel·la objecte del present Pla Especial està qualificada com a sistema d'equipaments comunitaris sense ús definit (clau 5a), d'acord amb el planejament urbanístic vigent.

D'acord amb l'article 356 de les Normes urbanístiques del PGOU del Masnou, aquests sòls admeten la implantació d'usos d'interès col·lectiu, que han de ser concretats mitjançant planejament derivat.

En aquest sentit, els articles 67 i 68 del Decret legislatiu 1/2010 estableixen que els plans especials urbanístics són l'instrument adequat per a la concreció dels usos i les condicions d'ordenació dels sòls destinats a sistemes d'equipaments, sense alterar la classificació del sòl ni les determinacions estructurals del planejament general.

El règim d'usos aplicable ve determinat pel PGOU del Masnou, en particular per l'article 359 de les seves Normes urbanístiques, que regula els diferents tipus d'equipaments.

D'acord amb l'article 240 de les Normes Urbanístiques de la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou, que defineix els usos específics, cal distingir dues categories vinculades a l'activitat esportiva: l'equipament esportiu i el servei esportiu.

D'una banda, l'ús d'equipament esportiu (apartat 53 de l'article 240), comprèn els usos destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser camps de futbol, poliesportius, gimnasos, escoles de dansa, squash, piscines i similars, en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries de la ciutat.

D'altra banda, el servei esportiu (apartat 21 de l'article 240), que comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, que no formen part del sistema d'equipaments i dotacions comunitàries, i que inclou els camps de futbol, poliesportius, gimnasos i escoles de dansa, squash, piscines i similars que es desenvolupen normalment com un servei o activitat econòmica dins d'una zona, en compatibilitat amb altres usos de caràcter lucratiu.

D'acord amb aquest article, l'ús d'equipament esportiu (clau 5e) té la consideració d'ús principal, admetent-se únicament usos complementaris vinculats al seu funcionament inclosos dins dels serveis esportius, que no poden desenvolupar-se de manera independent.

En conseqüència, la concreció de l'ús d'equipament esportiu en el present Pla Especial s'ajusta al règim urbanístic aplicable.

D'acord amb l'article 359.3.5 de les Normes urbanístiques del PGOU del Masnou, el règim d'usos aplicable a l'equipament esportiu (clau 5e) és el que es recull al quadre següent:

3.5 Equipament esportiu (clau 5e)

4538

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS

EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA

Equipament educatiu	Equipament Sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO	CP(1)	NC	PR	CP(1)	CP(1)	CP(1)

EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA

SERVEI

Definicions

Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Servei de Restauració	
NC	NC	NC	CP(2)	arts. 230 - 240

Condicions particulars

(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament esportiu

(2) Ús complementari vinculat a l'activitat principal

La dotació de places d'aparcament s'ajustarà als articles de Regulació general de l'aparcament de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou i la normativa vigent.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

4.1 Objectius i Criteris

Els objectius i criteris del present Pla Especial són:

- Dotar el solar d'una assignació d'ús que en permeti el desenvolupament com a equipament esportiu, completant la previsió del planejament general.
- Assegurar la coherència funcional de la proposta amb l'entorn urbà immediat.
- Definir paràmetres edificatoris compatibles amb les característiques del teixit urbà adjacent, especialment pel que fa a implantació, ocupació, alçades i separacions.
- Garantir una adequada relació de la futura edificació amb els carrers Sant Lluís i Passeig Cristòfol Colom.
- Ordenar els espais no edificats de la parcel·la com a espais lliures vinculats a l'equipament.
- Garantir la viabilitat funcional de l'equipament dins del marc urbanístic aplicable.

4.2 Titularitat del Sòl

La titularitat del sòl es regula d'acord amb el planejament urbanístic vigent, que admet la titularitat privada en sòls qualificats d'equipament, sempre que l'ús respongui a una funció d'interès col·lectiu.

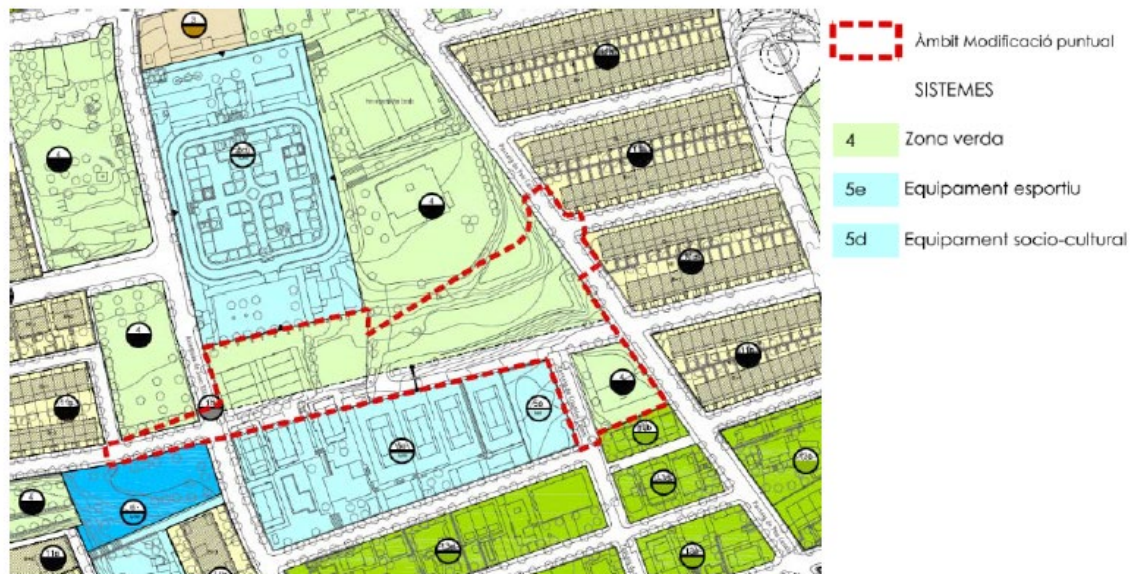
L'ús esportiu proposat compleix aquesta condició d'acord a l'article 228 del PGOU.

4.3 Incidència del planejament vigent en l'ordenació

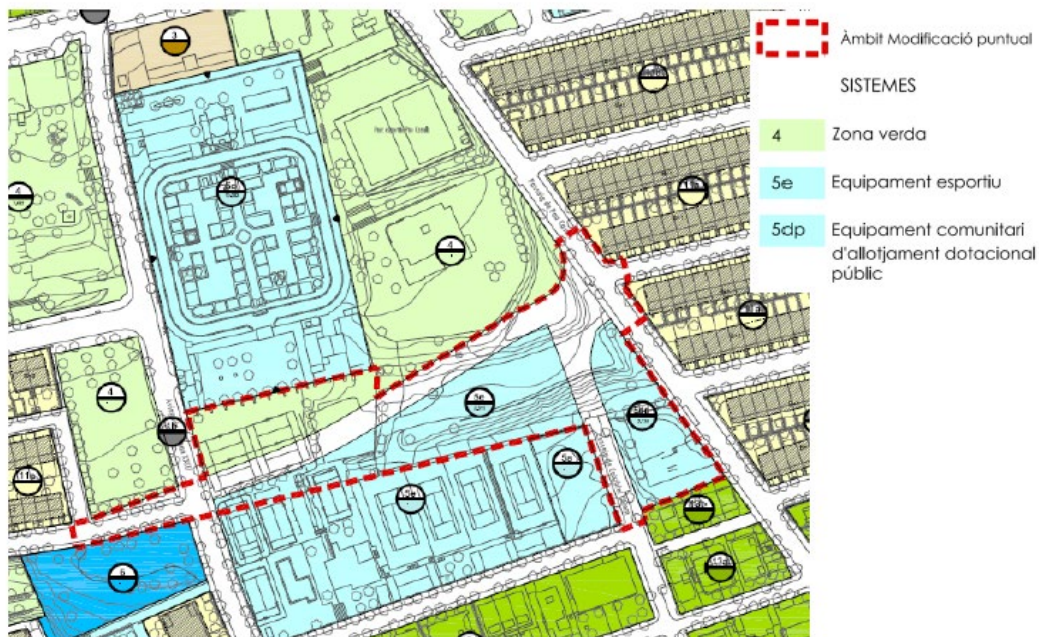
La Modificació puntual del PGOU als àmbits dels carrers Olivé Gumà, Montevideo i Avinguda de Cusí i Furtunet (2020) redefineix la zonificació de l'entorn immediat de la parcel·la objecte del present Pla Especial.

Aquesta modificació reconfigura l'estructura de l'illa mitjançant la delimitació de peces d'equipament i espais lliures, l'ajust del sistema viari i l'establiment d'un nou marc urbà que condiona la implantació de noves edificacions.

En aquest sentit, la proposta adopta com a referència els criteris urbans previstos per aquesta ordenació en la definició de la implantació i de l'escala volumètrica de l'actuació.



Estat anterior a la Modificació Puntual del PGOU de 2020 als àmbits dels carrers Olivé Gumà, Montevideo i Avinguda de Cusí i Furtunet

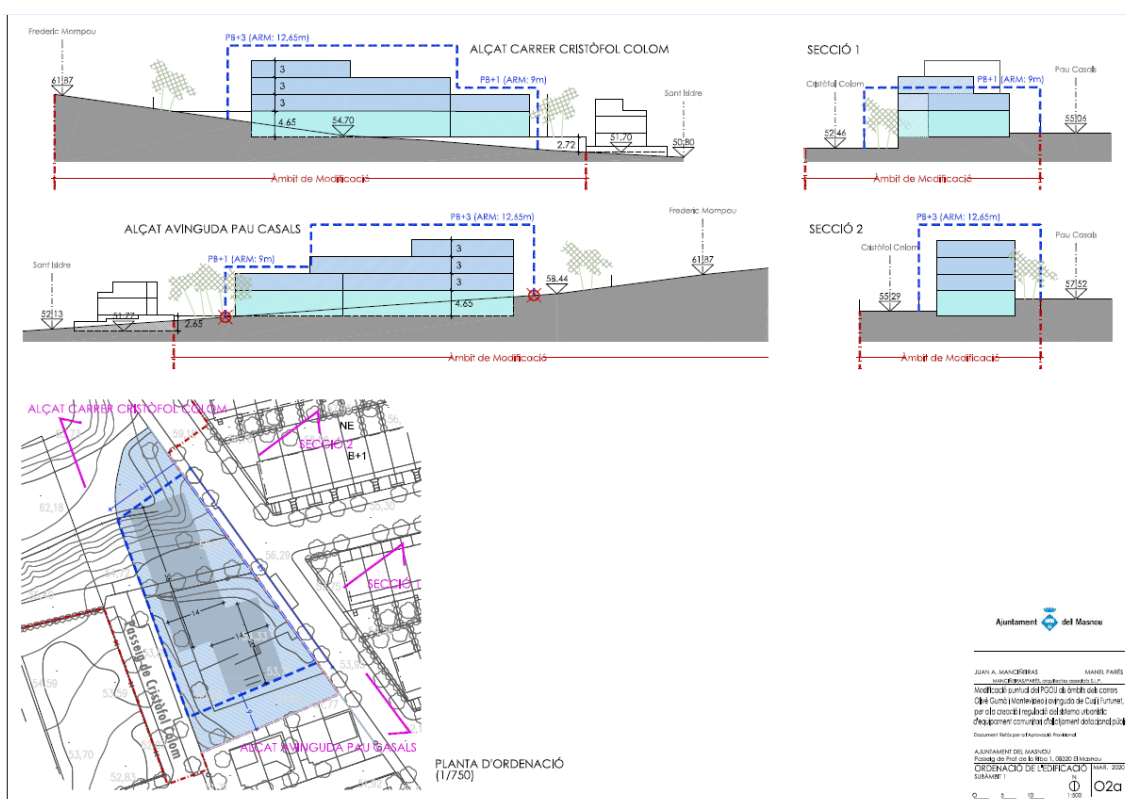


Proposta de la Modificació Puntual del PGOU de 2020 als àmbits dels carrers Olivé Gumà, Montevideo i Avinguda de Cusí i Furtunet

En aquest context, la proposta del present PEU s'ha formulat en coherència amb aquesta ordenació, especialment pel que fa a:

- la definició dels fronts urbans,
- la relació amb els espais lliures,
- i la continuïtat amb els usos existents.

La volumetria proposada, així com els paràmetres d'ocupació, alçada i separacions, s'ajusten a aquesta nova configuració urbana, amb l'objectiu d'assegurar la integració de l'edificació dins l'estructura de l'àmbit.



Ordenació de l'edificació proposada a la Modificació del PGOU, a la illa delimitada per els Passeig Cristòfol Colom, Carrer Sant Isidre i l'Avinguda de Pau Casals.

Aquesta configuració urbana constitueix el marc de referència per a la definició de la implantació i dels paràmetres d'ordenació de la proposta.

4.4 Consideracions per a l'Ordenació

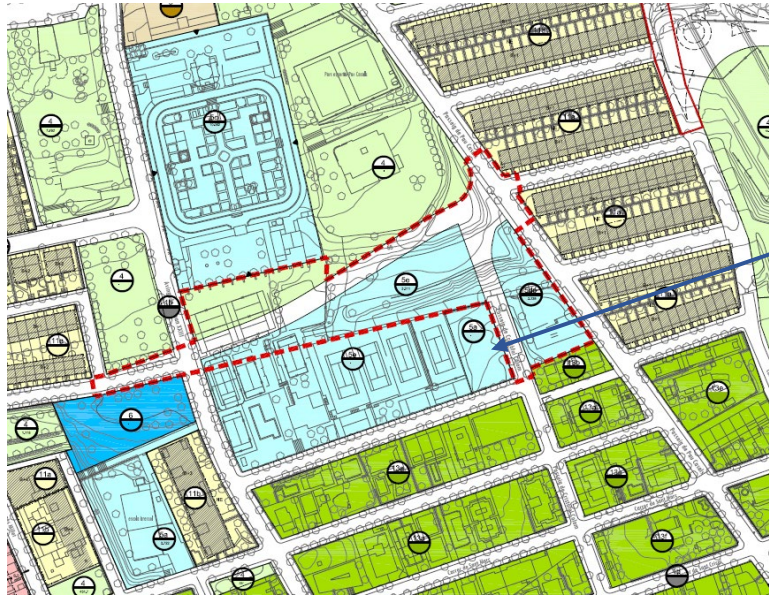
L'àmbit d'actuació se situa en un punt de contacte entre diferents trames urbanes amb característiques diferenciades, tal com es posa de manifest en la documentació gràfica adjunta. D'una banda, el sistema d'equipaments esportius existent a l'interior d'illa, vinculat al Club de Tennis Masnou, es configura amb una lògica funcional i una ocupació flexible de l'espai. D'altra banda, el teixit residencial de ciutat jardí, corresponent a les claus 13a i 13b, així com els àmbits amb ordenació per volumetria definida, clau 11, responen a una estructura urbana amb alineacions, reculades i una escala edificatòria més controlada.

Aquesta coexistència de qualificacions urbanístiques posa de manifest la necessitat d'una ordenació que articuli aquestes condicions de manera coherent i assegurí la continuïtat de l'estructura urbana.

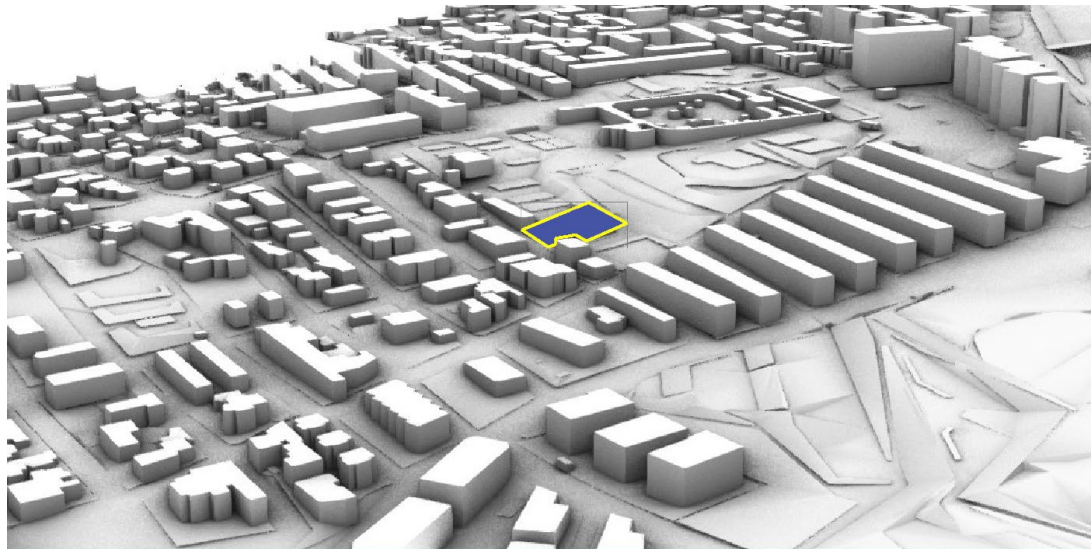
En aquest context, la volumetria proposada s'adapta a aquesta dualitat mitjançant una implantació diferenciada, que combina l'alineació a vial en el front del carrer Sant Lluís amb reculades i separacions en la resta de límits, així com una gradació en alçada que permet la transició entre el front urbà i l'interior d'illa.

En particular, l'alineació a vial en el front del carrer Sant Lluís respon també a la voluntat de resoldre la mitgera lateral de l'edificació existent del Club de Tennis Masnou, actualment vista, que dona front a l'àmbit d'actuació. En adossar-s'hi i completar el front de carrer, la nova edificació permet ocultar aquesta mitgera i regularitzar la façana urbana, tot millorant la imatge del conjunt i donant continuïtat a l'alineació de les edificacions existents. A aquest efecte, el volum alineat a vial (PB+1) adopta una fondària de 7,80 m, coincident amb l'amplada de la mitgera a cobrir.

Les imatges en planta, en visió tridimensional i en ortofoto permeten visualitzar aquesta relació amb l'entorn i evidencien la integració de la proposta dins el sistema d'equipaments i el teixit residencial adjacent.



Qualificació urbanística de l'entorn immediat i relació entre el sistema d'equipaments i els teixits residencials.
 Font: Modificació puntual del PGOU del Masnou als àmbits dels carrers Olivé Gumà, Montevideo i Avinguda de Cusí i Furtunet (2020).



Teixit urbà actualment construït a l'entorn. Font: elaboració pròpia.



Imatge volumetria de l'entorn. Font: GoogleEarth

La proposta d'ordenació es concreta mitjançant una implantació diferenciada: alineació de vial al carrer Sant Lluís, reculament al Passeig Cristòfol Colom i separació respecte a l'equipament esportiu existent.

En el front del carrer Sant Lluís es proposa una alineació de vial, en coherència amb el front edificat existent, que presenta edificacions alineades de planta baixa i, puntualment, de planta baixa i una planta pis, així com edificacions de dues i tres plantes en l'entorn immediat. D'aquesta manera, l'edificació s'adapta a la mitgera existent de l'edificació del Club de Tennis Masnou que dona front al carrer, resolent-ne la condició actual de mitgera vista. Aquesta decisió permet donar continuïtat al carrer i consolidar el seu caràcter urbà.

En canvi, en el front del Passeig Cristòfol Colom es proposa un reculament de 3,00 metres, en coherència amb la configuració del teixit residencial adjacent i amb la volumetria prevista per la modificació puntual del PGOU, que estableix edificacions de planta baixa més una o dues plantes pis. Aquest reculament permet una relació més adequada amb l'espai públic i una millor transició amb l'entorn.

Pel que fa al límit amb l'equipament esportiu existent, es planteja un reculament de 5,00 metres, amb l'objectiu de millorar la relació amb les instal·lacions esportives i aportar major amplitud a les zones exteriors vinculades a les pistes, evitant una proximitat excessiva de l'edificació.

Així mateix, la configuració volumètrica adoptada incorpora un cert grau de flexibilitat en la implantació de l'edificació, amb la finalitat de permetre, si s'escau, la seva adequada relació funcional amb les instal·lacions esportives veïnes existents, inclosa la possibilitat d'establir connexions entre la futura edificació i els edificis vinculats a l'activitat esportiva ja implantada a la parcel·la veïna, sempre dins dels límits del gàlib definit i sense alterar els paràmetres urbanístics establerts.

Aquesta flexibilitat en la configuració de l'edificació deriva del tipus d'ordenació adoptat. D'acord amb l'article 82 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou, que classifica els sistemes d'ordenació, el sistema de volumetria específica (apartat 1.b) admet dues modalitats: la configuració unívoca, amb volums definits de manera precisa, i la configuració flexible, que admet variacions al projecte arquitectònic. La present ordenació s'acull a la modalitat de configuració flexible, definint l'edificació mitjançant un gàlib o envolupant màxima dins del qual la disposició concreta del volum es pot ajustar per raons funcionals i d'integració amb l'entorn, sense alterar els paràmetres urbanístics establerts.

A la part posterior de la parcel·la, la implantació s'ajusta a les condicions del teixit de ciutat jardí i a la volumetria definida pel planejament vigent, assegurant la coherència amb l'entorn immediat.

El solar presenta un pendent apreciable que condiciona la implantació. La proposta s'hi adapta, minimitzant els moviments de terres i ajustant la volumetria a la topografia existent.

L'ordenació es resol mitjançant una combinació d'alineació de vial i volumetria específica, que permet definir amb precisió la implantació de l'edificació en funció de la geometria de la parcel·la, la topografia i la relació amb l'entorn.

En aquest sentit, la condició de ròtula no es resol amb una única regla d'implantació, sinó mitjançant una resposta diferenciada als diferents fronts, que permet articular l'equipament dins l'estructura urbana existent.

En conjunt, la proposta defineix una implantació coherent amb el context urbà, ajustada a les preexistències i al planejament vigent, i adequada a les necessitats funcionals pròpies de l'equipament esportiu.



Edificis del Club Tennis Masnou, alineats al carrer Sant Lluís.



Imatges de la mitgera lateral dels edificis alineats al carrer Sant Lluís, que dona front a l'àmbit d'actuació.



Edificis del Club Tennis Masnou, alineats al carrer Sant Lluís.

4.5 Justificació de les Condicions d'Ordenació de l'Edificació

Les condicions d'ordenació es determinen mitjançant la delimitació gràfica del gàlib edificable en règim de volumetria específica, d'acord amb els plànols d'ordenació.

L'edificabilitat màxima es fixa en $0,80 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, equivalent a un sostre màxim de 800 m^2 , el còmput del qual es determinarà d'acord amb els criteris establerts al PGOU del Masnou i la normativa urbanística aplicable.

L'ocupació queda definida pel gàlib establert en els plànols d'ordenació. El gàlib definit respon a criteris d'integració urbana i funcional i permet un cert marge d'adaptació de la implantació definitiva, incloent la possibilitat d'articular relacions funcionals amb les edificacions esportives existents a la parcel·la veïna

La implantació es concreta mitjançant:

- alineació de vial al carrer Sant Lluís
- separació de 3,00 m al Passeig de Cristòfol Colom i al límit lateral est
- separació de 5,00 m respecte a l'equipament esportiu existent

L'alçada de l'edificació es determina d'acord amb la volumetria definida als plànols, diferenciant-se dos àmbits:

- en el front del carrer de Sant Lluís, l'edificació es limita a planta baixa més una planta pis (PB+1), amb una alçada reguladora màxima de 7,00 m, en coherència amb l'escala edificatòria existent. Aquest volum es desenvolupa alineat a vial, amb una fondària de 7,80 m coincident amb l'amplada de la mitgera de l'edificació veïna que cal cobrir.

- a la resta de la parcel·la, es permet una alçada de planta baixa més dues plantes pis (PB+2), amb una alçada reguladora màxima de 10,50 m

Aquesta diferenciació volumètrica respon a la necessitat d'adequar l'edificació al context urbà immediat i garantir una transició adequada entre el front de carrer i l'interior d'illa.

El desenvolupament sota rasant es destina a usos vinculats a l'equipament.

La dotació de places d'aparcament s'ajustarà als articles de Regulació general de l'aparcament de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou i la normativa vigent.

La implantació sota rasant podrà excedir el gàlib de l'edificació sobre rasant i adaptar-se a la geometria de la parcel·la i a la topografia.

Amb caràcter general, haurà de respectar una separació mínima de 3,00 m respecte als límits de parcel·la i garantir les condicions d'ús dels espais lliures sobre rasant.

La rampa d'accés a l'aparcament es podrà situar fora del gàlib, amb una ocupació màxima de 50 m².

No es preveuen edificacions auxiliars.

5. JUSTIFICACIÓ LEGAL I NORMATIVA

5.1 Marc legal del PEU

El present Pla Especial Urbanístic es formula en desenvolupament del planejament general vigent, dins del marc establert pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010).

D'acord amb els articles 67 i 68 del TRLU, els plans especials constitueixen l'instrument adequat per al desenvolupament dels sistemes d'equipaments comunitaris i per a la concreció dels seus usos i condicions d'ordenació.

L'àmbit objecte del present PEU està qualificat pel Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou (text refós 2011) com a sistema d'equipaments comunitaris sense ús definit (clau 5a), requerint la seva concreció mitjançant planejament derivat.

El present Pla Especial dona compliment a aquesta previsió, assignant l'ús d'equipament esportiu i definint els paràmetres d'ordenació necessaris per a la seva implantació.

La proposta no altera la classificació ni la qualificació del sòl, ni introdueix modificacions en l'estructura del planejament general, limitant-se al seu desenvolupament.

D'acord amb l'article 356 de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou, els sòls destinats a equipaments poden admetre usos d'interès col·lectiu i, si escau, titularitat privada, sempre que l'ús principal respongui a aquesta funció.

L'ús esportiu proposat compleix aquesta condició.

5.2 Informe ambiental i Avaluació Ambiental Estratègica

D'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes de Catalunya, es valora la necessitat de sotmetre el present Pla Especial a avaluació ambiental estratègica.

Atès que l'actuació es desenvolupa íntegrament en sòl urbà consolidat, no comporta transformacions urbanístiques significatives ni modifica la classificació del sòl, i no afecta espais protegits ni elements ambientals rellevants, no es preveuen efectes significatius sobre el medi ambient.

En conseqüència, el present Pla Especial no s'inclou dins els supòsits previstos als articles 6 i 8 de la Llei 21/2013 que determinen l'obligatorietat de sotmetre'l a avaluació ambiental estratègica, sense perjudici del pronunciament de l'òrgan ambiental competent.

5.3 Canvi climàtic i sostenibilitat

L'actuació es desenvolupa en sòl urbà consolidat i s'inscriu en la lògica de compactació i optimització del teixit existent, d'acord amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible establerts a l'article 3 del TRLU.

L'ordenació preveu la minimització de l'ocupació i la preservació d'espais lliures perimetrals, afavorint la permeabilitat del sòl i la reducció de l'escorrentia superficial.

La implantació de l'edificació s'adapta a la topografia existent, limitant els moviments de terres.

Les solucions constructives hauran de donar compliment a les exigències del Codi Tècnic de l'Edificació en matèria d'eficiència energètica.

5.4 Condicions d'ús, accessibilitat i mobilitat

L'ordenació garanteix una adequada relació amb l'espai públic, amb accessos directes des de la xarxa viària i condicions de visibilitat que afavoreixen l'ús segur de l'equipament.

L'ús esportiu contribueix a la promoció de la salut i es desenvolupa en condicions adequades d'assolellament i ventilació.

La mobilitat generada s'integra en la xarxa existent, sense afeccions significatives, i es complementa amb la dotació d'aparcament prevista d'acord amb el planejament urbanístic vigent.

III. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

6. PLA D'ETAPES

El present Pla Especial es desenvolupa sobre sòl urbà consolidat i afecta una única parcel·la.

Atesa la naturalesa de l'actuació i l'absència de processos de gestió urbanística, el seu desplegament es preveu en una única etapa.

Aquesta etapa comprèn:

- Aprovació definitiva del Pla Especial
- Obtenció de la llicència urbanística corresponent
- Execució de les obres d'edificació i adequació dels serveis vinculats

No es requereixen actuacions prèvies de transformació urbanística, ni operacions de reparcel·lació o urbanització.

El termini d'execució s'ajustarà al que estableixi la llicència d'obres i la normativa aplicable.

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

7.1 Estudi econòmic i financer

El present Pla Especial no comporta la generació de càrregues urbanístiques públiques.

L'actuació es desenvolupa sobre sòl de titularitat privada i no requereix expropiació, cessió de sòl ni execució d'infraestructures públiques.

La parcel·la disposa dels serveis urbanístics necessaris, inserida en un teixit urbà consolidat.

En conseqüència:

- El cost d'implantació de l'equipament recau íntegrament en el promotor
- No es deriven obligacions econòmiques per a l'administració actuant
- No es modifiquen les determinacions econòmiques del planejament general

7.2 Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb la legislació urbanística aplicable, s'avalua l'impacte de l'actuació sobre les finances públiques.

L'actuació no genera despeses addicionals rellevants per a l'administració, atès que:

- No comporta l'execució d'obres d'urbanització pública
- No implica la creació de noves infraestructures
- Es desenvolupa en un àmbit amb serveis existents i operatius

Pel que fa als ingressos, la implantació de l'equipament comportarà:

- Increment de la base imposable de l'Impost sobre Béns Immobles
- Generació d'ingressos vinculats a l'activitat econòmica
- Posada en valor d'una parcel·la integrada dins el teixit urbà consolidat

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Objecte i àmbit

El present Pla Especial regula les condicions d'ordenació, edificació i ús del sòl inclòs en el seu àmbit, qualificats com a sistema d'equipaments.

En tot allò no previst expressament, és d'aplicació el Pla General d'Ordenació Urbanística del Masnou i la normativa urbanística vigent.

Article 2. Tipus d'ordenació

L'ordenació s'estableix mitjançant el sistema de volumetria específica, en la modalitat de configuració flexible que preveu l'article 82.1.b de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou, definida a través del gàlib edificable grafiat als plànols d'ordenació.

El gàlib determina l'envolupant màxima de l'edificació, així com la seva implantació i desenvolupament volumètric.

Les determinacions relatives a alçades, nombre de plantes i ocupació són les definides gràficament als plànols, i prevalen sobre qualsevol altra determinació de caràcter genèric.

D'acord amb aquesta modalitat de configuració flexible, la disposició concreta de l'edificació dins del gàlib definit es pot ajustar per raons funcionals i d'integració amb l'entorn, inclosa la possibilitat d'establir connexions amb les instal·lacions esportives existents, sempre que es respectin els paràmetres urbanístics i l'envolupant màxima establerta als plànols d'ordenació.

En el front del carrer Sant Lluís, l'edificació es desenvolupa alineada a vial, amb la finalitat de resoldre la mitgera vista de l'edificació veïna existent.

Article 3. Paràmetres edificatoris

a) Edificabilitat

L'edificabilitat màxima és de $0,80 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, equivalent a un sostre màxim de 800 m^2 . El còmput de l'edificabilitat es determinarà d'acord amb els criteris establerts al PGOU del Masnou i la normativa urbanística vigent.

b) Gàlib edificable

El gàlib definit als plànols estableix la posició i ocupació màxima de l'edificació.

No es fixa un percentatge d'ocupació, quedant aquesta determinada pel gàlib.

c) Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

L'alçada i el nombre de plantes es determinen d'acord amb el gàlib grafiat als plànols d'ordenació.

En coherència amb el gàlib grafiat, l'edificació es diferencia en dos volums. En el front del carrer de Sant Lluís, alineat a vial, es permet una alçada màxima de planta baixa més una planta pis (PB+1), amb una alçada reguladora màxima de 7,00 m i una fondària de 7,80 m coincident amb l'amplada de la mitgera de l'edificació veïna que cal cobrir. A la resta de la parcel·la es permet una alçada màxima de planta baixa més dues plantes pis (PB+2), amb una alçada reguladora màxima de 10,50 m.

Es permetrà que l'edifici tingui una secció graonada per adaptar-se a la secció del carrer lateral amb pendent.

Aquestes determinacions tenen caràcter de límit màxim.

d) Separacions

Les separacions de l'edificació respecte als límits de parcel·la són:

- Carrer de Sant Lluís: alineació a vial
- Passeig de Cristòfol Colom: 3,00 m
- Límit lateral est: 3,00 m
- Límit amb l'equipament esportiu existent: 5,00 m

e) Desenvolupament sota rasant

Es permet el desenvolupament de plantes sota rasant destinades a aparcament i usos vinculats a l'equipament.

La implantació sota rasant podrà excedir el gàlib de l'edificació sobre rasant, amb independència del gàlib definit per a l'edificació sobre rasant.

Amb caràcter general, s'haurà de respectar una separació mínima de 3,00 m respecte als límits de la parcel·la.

No obstant això, en el front corresponent al carrer de Sant Lluís, es permet la implantació sota rasant en alineació a vial, podent assolir la màxima ocupació.

f) Accés rodat i aparcament.

La rampa d'accés a l'aparcament podrà situar-se fora del gàlib d'edificació sobre rasant.

La seva ocupació màxima serà de 50 m².

La dotació de places d'aparcament s'ajustarà als articles de Regulació general de l'aparcament de les Normes Urbanístiques del PGOU del Masnou i la normativa vigent.

Article 4. Usos

L'ús principal és el d'equipament esportiu (clau 5e).

El règim d'usos és el definit pel PGOU del Masnou, d'acord amb l'article 359 de les Normes Urbanístiques.

S'admeten els usos complementaris vinculats funcionalment a l'activitat principal, sense que en cap cas puguin constituir activitats independents o autònomes.

3. 5 Equipament esportiu (clau 5e)

USOS GENÈRICS / ESPECÍFICS						
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA						
Equipament educatiu	Equipament Sanitari	Equipament assistencial	Equipament esportiu	Equipament cultural	Equipament associatiu	Equipament administratiu
CO	CP(1)	NC	PR	CP(1)	CP(1)	CP(1)
EQUIPAMENT O DOTACIÓ COMUNITÀRIA			SERVEI	Definicions		
Equipament religiós	Equipament de cementiri	Equipament de servei urbà	Servei de Restauració			
NC	NC	NC	CP(2)			
				arts. 230 - 240		

Condicions particulars
(1) S'admet únicament com a ús complementari de l'ús principal d'equipament esportiu
(2) Ús complementari vinculat a l'activitat principal

A efectes d'interpretació del règim d'usos establert pel PGOU, s'entén per ús principal (PR) aquell que és propi i dominant de la qualificació urbanística.

S'entén per ús complementari (CP) aquell vinculat funcionalment a l'ús principal, admès únicament com a servei associat i sense que pugui constituir una activitat independent o autònoma.

S'entén per ús no compatible (NC) aquell que no està admès en l'àmbit de la present ordenació.

Article 5. Espais lliures de parcel·la

Els espais no ocupats per l'edificació tenen la consideració d'espais lliures vinculats a l'equipament.

Article 6. Condicions no regulades

En tot allò no previst en aquestes normes, és d'aplicació el PGOU del Masnou i la normativa urbanística vigent.

Article 7. Vigència

El present Pla Especial té vigència indefinida, sens perjudici de la seva modificació o revisió d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Quadre resum de paràmetres urbanístics

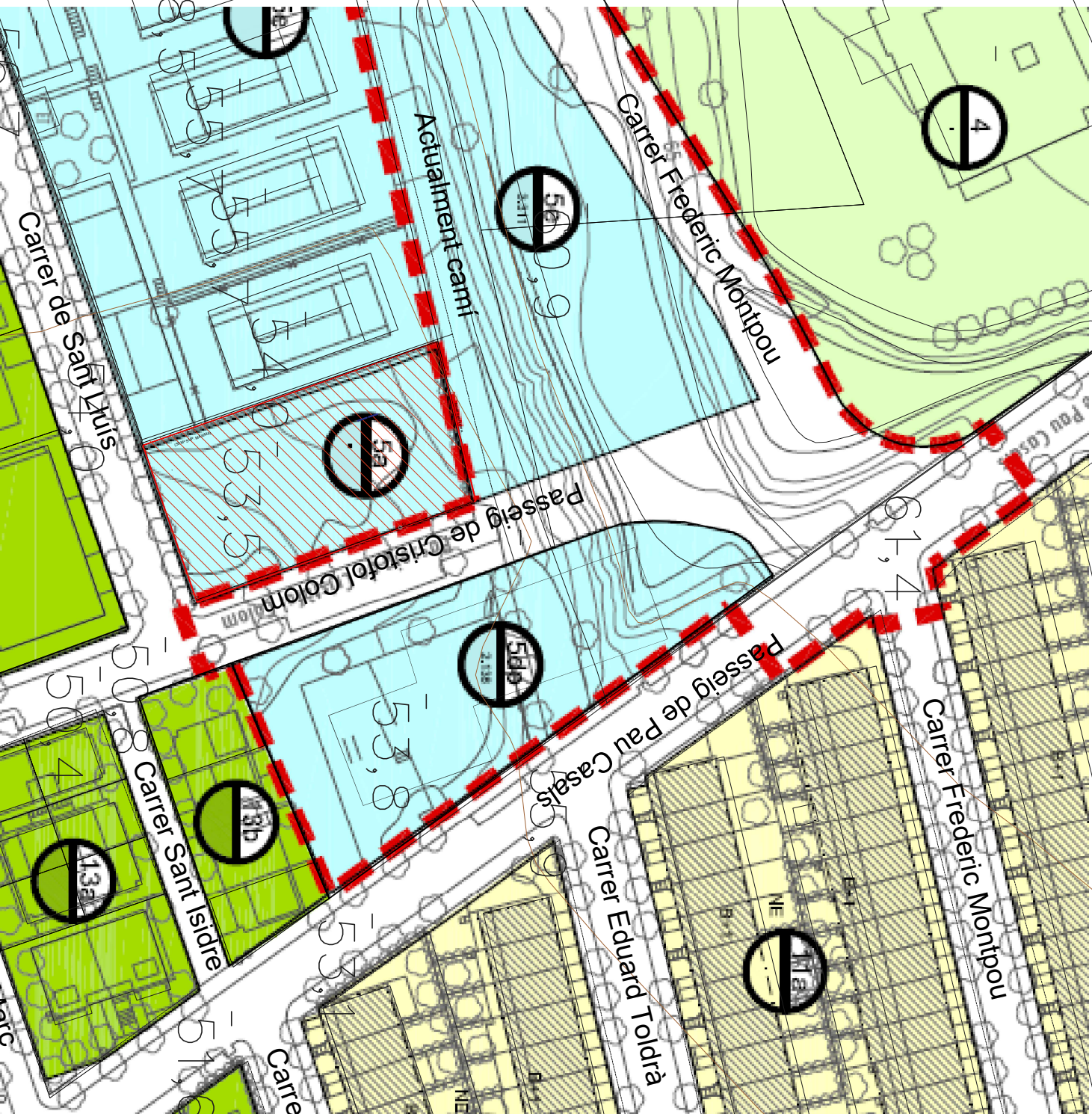
Paràmetre	Proposta PEU (clau 5e)
Qualificació urbanística	Equipament esportiu (clau 5e)
Superfície de parcel·la	1.000 m ²
Titularitat	Privada
Tipus d'ordenació	Volumetria específica, modalitat de configuració flexible (art. 82.1.b)
Edificabilitat màxima	0,80 m ² st/m ² s
Sostre màxim sobre rasant	800 m ² st
Ocupació	Determinada pel gàlib edificable
Alçada reguladora màxima	10,50 m (volum PB+2, resta de la parcel·la) / 7,00 m (volum PB+1, front al carrer de Sant Lluís)
Nombre màxim de plantes	PB+2 PB+1 (Front al carrer Sant Lluís)
Separació a carrer Sant Lluís	Alineació a vial
Separació a Passeig Cristòfol Colom	3,00 m

Separació límit lateral est	3,00 m
Separació respecte equipament existent	5,00 m
Desenvolupament sota rasant	Admès
Ocupació sota rasant	Separació als límits de la parcel·la de 3 m general, excepte al carrer Sant Lluís que es permet l'alineació amb el vial.
Ús principal	Equipament esportiu
Usos admesos	Principals i complementaris vinculats
Aparcament	Segons Regulació general de l'aparcament, PGOU

Aquest quadre té caràcter resum i no substitueix les determinacions normatives del present Pla Especial.

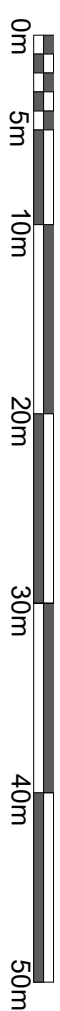
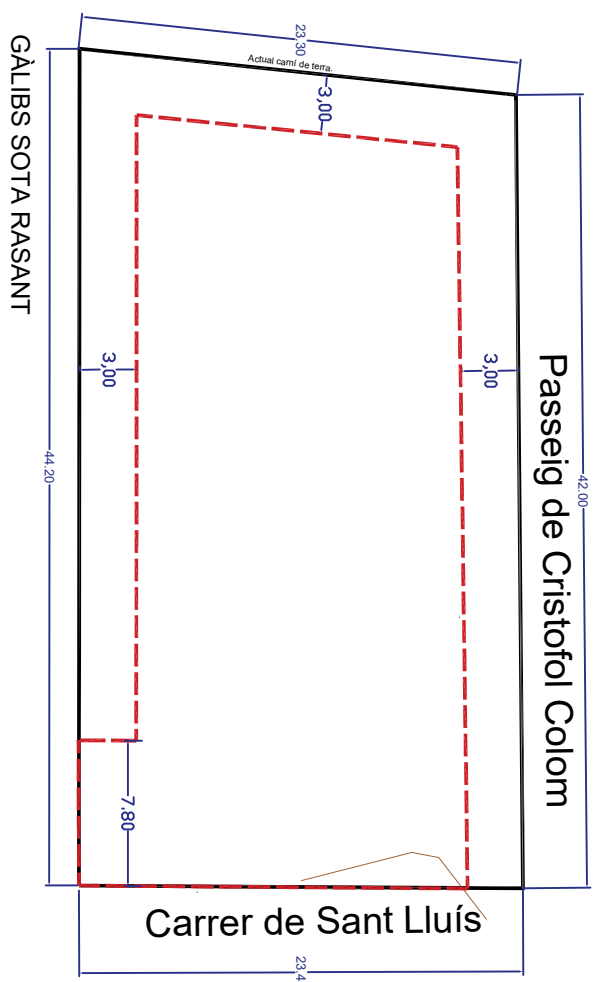
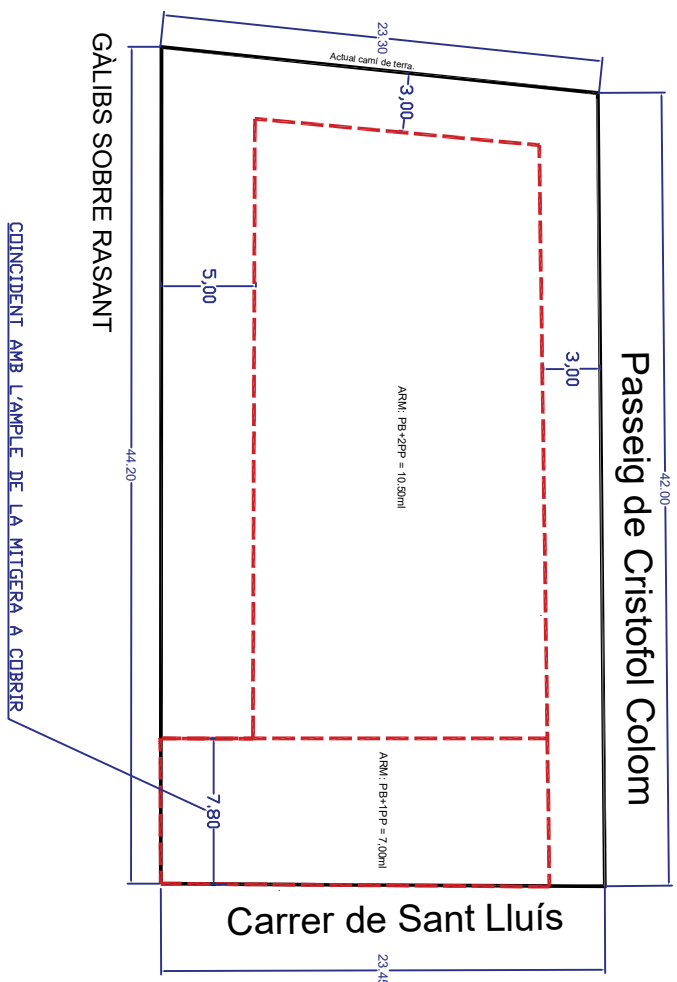
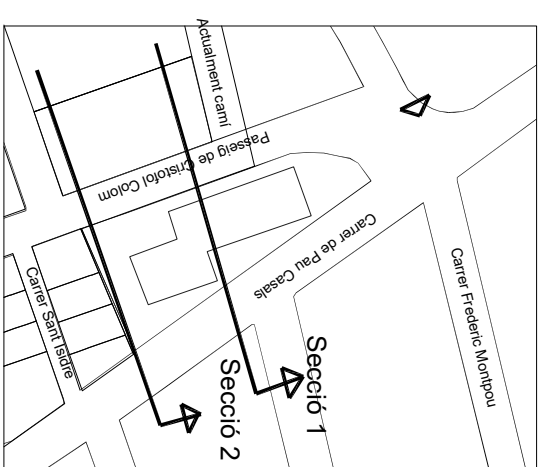
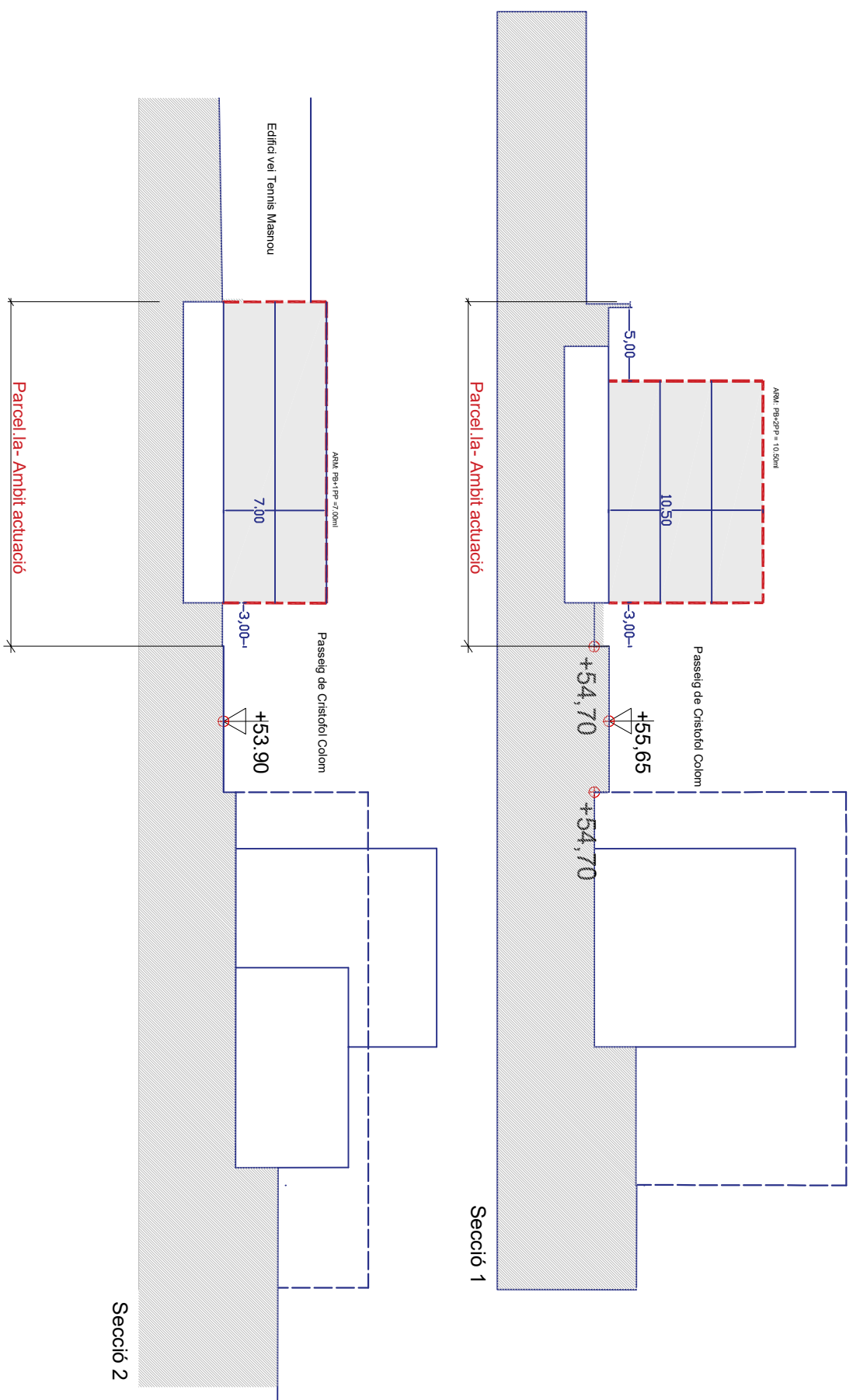
V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

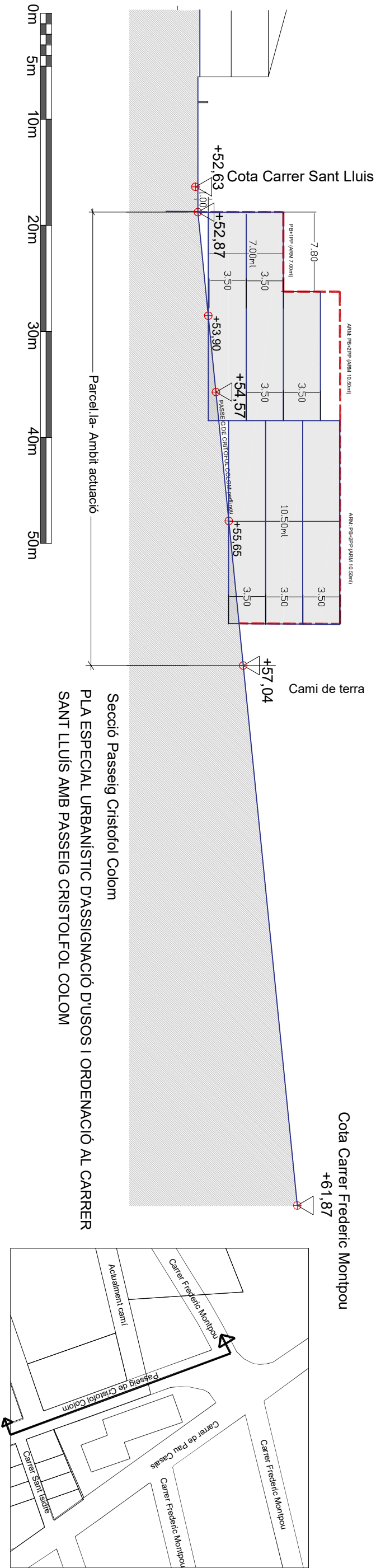
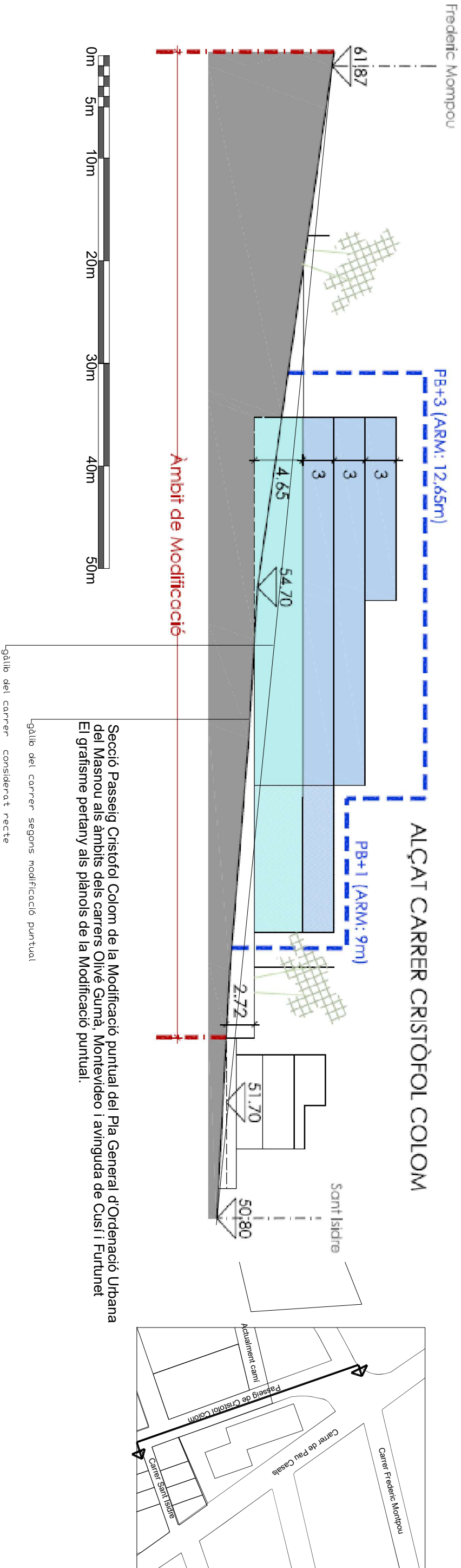
Superposició plànol topogràfic i Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als àmbits dels carrers Olivé Gurnà, Montevideo i avinguda de Cusi i Furtunet





PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS I ORDENACIÓ AL CARRER	A52 Taller d'arquitectura i urbanisme.	PLÀNOL: Planta	ESCALA: 1:400	DATA: Gener 2025	02
---	--	----------------	---------------	------------------	----





Secció Passeig Cristòfol Colom
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS I ORDENACIÓ AL CARRER
SANT LLUÍS AMB PASSEIG CRISTOLFOL COLOM

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ASSIGNACIÓ D'USOS I ORDENACIÓ AL CARRER
SANT LLUÍS AMB PASSEIG CRISTOLFOL COLOM

A52 Taller d'arquitectura i urbanisme.

PLÀNOL:
Secció Pg Cristòfol Colom

ESCALA:
1:400

DATA:
Gener 2025

04