



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

DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

LLIBRE 1. MEMÒRIA, NORMES, PLÀNOLS I DOCUMENTACIÓ JUSTIFICATIVA

MANCIÑEIRAS/PARÉS, arquitectes associats s.l.p

Desembre 2020

MEMÒRIA	5
1. Antecedents	5
2. Promotor, iniciativa i redactor	5
3. Delimitació de l'àmbit de modificació	6
4. Estructura de la propietat	6
5. Estat actual. Topografia i usos	6
6. Nucli Antic del Masnou. Estructura, Espais lliures i Equipaments	7
7. Marc legal	7
8. Planejament vigent	8
9. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta	10
9.1. Proposta d'ordenació.....	10
9.2. Resum modificació	11
9.3. Paràmetres d'ordenació clau 11c Zona de volumetria definida, subzona de volumetria ordenada en el PP, PE, ED o PAU.....	11
9.4. Paràmetres d'ordenació clau 10-hp Zona Casc antic (amb reserva d'habitatge protegit de règim general)	11
9.5. Polígon d'Actuació Urbanística Casino	12
9.6. Justificació d'estàndards.....	12
10. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència	13
11. Programa de participació ciutadana	15
11.1. ACTUACIONS PRÈVIES AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA:.....	15
11.2. ACTUACIONS EN RELACIÓ AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA:.....	16
11.3. ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA FASE POSTERIOR AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA:.....	16
11.4. ACTUACIONS EN RELACIÓ A LA FASE POSTERIOR A L'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MPPGO DEL MASNOU	16
12. Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible	17
13. Mesures per una mobilitat sostenible	18
14. Planejament proposat. Quadres.	18
NORMATIVA	19
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	25
1. Estudi econòmic i financer	25
2. Determinació del Valor actual del sòl	25
2.1. Criteris de valoració.....	25
2.2. Aplicació del mètode de comparació de mercat a les pistes poliesportives	26
2.3. Aplicació del mètode de càlcul del valor residual	28
3. Valor de sòl resultant de la Modificació puntual	29
3.1. Criteris de valoració de l'aprofitament	29
3.2. Aprofitaments	29
3.3. Preus de venda i costos de construcció.....	30
3.4. Criteris de valoració de les càrregues.....	30
3.5. Criteris de valoració del sòl	31
3.6. Càrregues d'urbanització	34
3.7. Cost d'indemnitzacions i enderroc. Cost de projectes.	34
3.8. Despeses de gestió.....	34
3.9. Valor residual del PAU Casino.....	34
4. Rendiment econòmic vigent i proposat (separata article 99.1c de la LU)	35
4.1. Planejament vigent	35
4.2. Planejament proposat	35

4.3.	Conclusions	35
5.	Informe de sostenibilitat econòmica	36
5.1.	Fonament legal	36
5.2.	Aspectes legals als que dóna resposta l'informe	36
5.3.	Quantificació de despeses generades	37
5.4.	Quantificació dels ingressos municipals generats per l'operació	38
5.5.	Conclusions	38
GESTIÓ I PLA D'ETAPES		40
JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL		41
JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA		42
MEMÒRIA SOCIAL.....		44

MEMÒRIA

1. Antecedents

L'Ajuntament del Masnou té la voluntat de reorganitzar l'àmbit de la finca del Casino del Masnou, situada entre els carrers Barcelona (N-II), Roger de Flor i Tomàs Vives.

A tal efecte, l'any 2016 es va redactar, aprovar, i exposar al públic –amb el corresponent procés de participació ciutadana-, un Avanç de planejament on es concretaven els aspectes d'ordenació de la major part de la parcel·la privada, contemplant la definició d'un polígon d'actuació urbanística amb l'objectiu de possibilitar l'obtenció de la major part de l'actual pati com a espai verd públic, l'obtenció de l'edifici del Teatre mitjançant una indemnització econòmica en funció dels seu estat de conservació i la concreció d'uns aprofitaments comercials i d'habitatge a la banda nord de l'àmbit que garantissin l'equilibri de beneficis i càrregues de l'operació, proposant la delimitació d'un Polígon d'Actuació urbanística,

A partir de la documentació elaborada i de les aportacions del període de participació ciutadana de l'esmentat document d'Avanç i del document redactat per a la seva aprovació inicial, l'Ajuntament ha estat estudiant diverses propostes d'ordenació de l'àmbit i a partir de les diverses alternatives analitzades es planteja la redacció de la present Modificació puntual de planejament que, a l'objecte de crear un gran espai destinat a sistema d'espais lliures en el punt més central del nucli antic del municipi del Masnou, plantegi una ordenació respectuosa amb les edificacions catalogades del conjunt del Casino, que permeti el seu manteniment i millora futures, tot mantenint l'actual titularitat dels edificis.

Es descarta, així, la proposta d'incloure dins la Modificació l'edifici del teatre, facilitant així les possibilitats de continuïtat de l'actual activitat de l'entitat i plantejant una solució que, tot garantint l'obtenció d'uns nous sòls públics d'espai lliure del tot necessaris en aquest punt de la Vila, assegurï la continuïtat i ingressos necessaris per a una entitat històricament al Masnou com és El Casino.

El present document refon la documentació elaborada amb anterioritat amb els diversos documents urbanístics, adaptant aquelles determinacions als nou objectius plantejats per a l'ordenació d'aquest àmbit de centralitat del nucli.

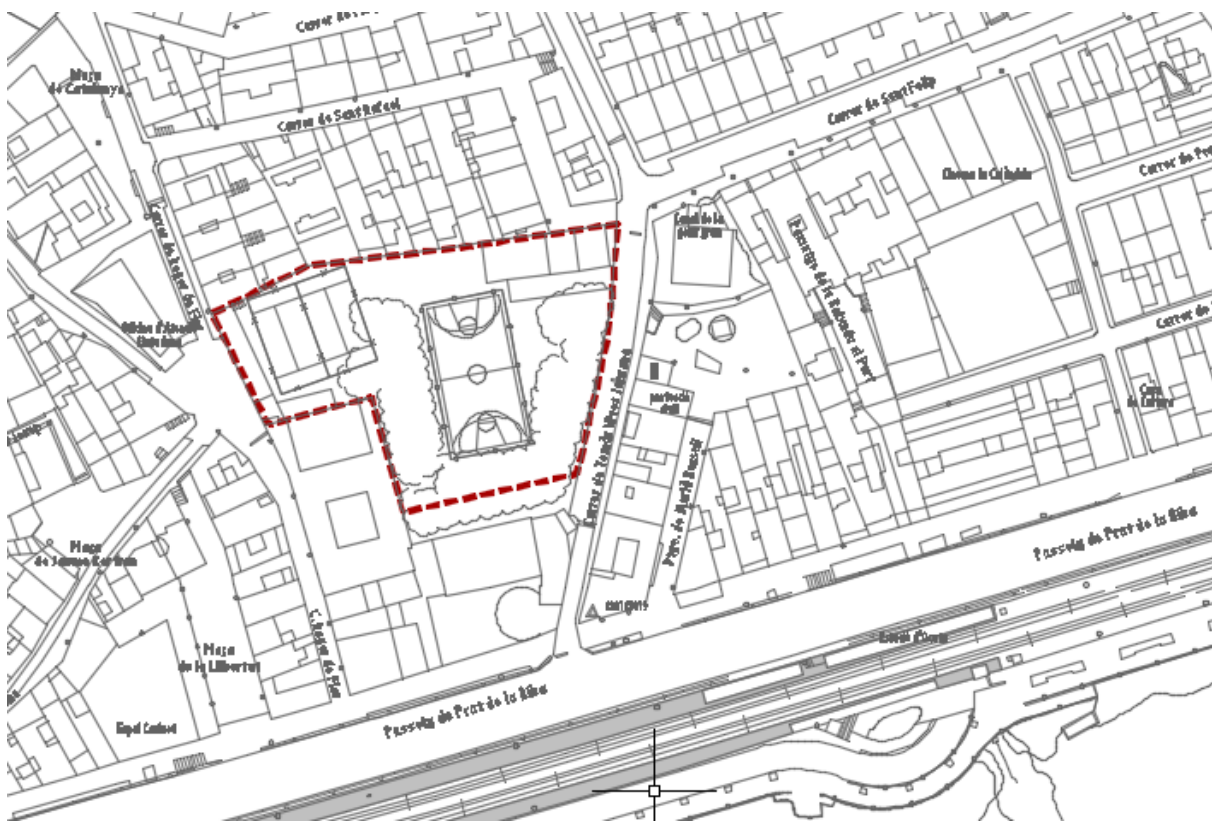
2. Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual de PGO a l'àmbit del Casino del Masnou, municipi del Masnou, és una operació d'iniciativa pública, en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al TRLU. A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual de PGO és l'Ajuntament del Masnou.

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

3. Delimitació de l'àmbit de modificació

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



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

4. Estructura de la propietat

La propietat inclosa dins l'àmbit de Modificació correspon, segons dades registrals, a l'entitat del Casino del Masnou.

L'àmbit es troba inclòs dins la finca Finca: 341, Tom 3173, Llibre 290, Folí 209 inscripció 20.

5. Estat actual. Topografia i usos

La parcel·la del Casino del Masnou és sensiblement plana. Presenta un mínim pendent en sentit nord-sud. En la part més al nord, presenta la particularitat de situar-se a una cota inferior que la dels carrers adjacents. El resultat configura una parcel·la força plana però que en part, queda disposada en trinxera, lleugerament per sota respecte els carrers que l'envolten.

Pel que fa als usos, la part edificada està destinada a equipament social i cultural de titularitat privada. El pati està destinat a activitats esportives, amb una pista de bàsquet, dues de pàdel i una de frontó. Hi trobem també jocs infantils i la terrassa d'un dels bars de què disposa l'entitat.

El conjunt present un alt grau d'urbanització, amb pavimentació de la pràctica totalitat del pati amb formigó i sauló.

El conjunt està completament tancat mitjançant una tàpia d'obra de fàbrica d'alçada variable.

El pati del Casino del Masnou té una superfície de 3.290 m² i s'hi han desenvolupat durant anys i fins l'actualitat, principalment activitats esportives dins de l'oferta que ofereix l'associació, la qual té un caràcter poc intensiu, privatiu i exclusiu per als socis. Es tracta d'una peça de sòl adjacent a l'edifici del Casino i el Teatre, edificis amb els quals forma un conjunt que va anar apareixent al voltant de l'antic Mas, situat a peu de la carretera N-II (antic camí ral). El conjunt dels edificis del Casino se situa al bell mig del nucli antic, al costat de l'edifici de l'Ajuntament (edifici d'estil neoclàssic que data de 1845) i del nou edifici d'oficines municipals.

6. Nucli Antic del Masnou. Estructura, Espais lliures i Equipaments

L'estructura del nucli antic del Masnou, presenta unes característiques morfològiques que depenen en gran mesura de les seves condicions físiques i topogràfiques. La disposició d'illes estretes i allargades paral·leles al mar té el seu origen en la lògica del màxim aprofitament del sòl, així com de les condicions d'assoleïment i vistes al mar. Així, les parcel·les es dividiren en cossos que arrengraven cases amb accés pel carrer de cota inferior i pati o eixida en la part posterior, amb façana al carrer de cota superior.

Aquesta lògica d'aprofitament del sòl va esdevenir la forma de creixement natural del nucli antic, que es va estendre a mode d'eixample per unir els antics assentaments situats en els turons d'Ocata i El Masnou.

Aquesta forma de creixement va comportar una alta densificació del territori, amb pocs espais lliures o places públiques. Si s'observa l'estructura del sistema d'espais lliures en l'àmbit del nucli antic (plànols I.11 a I.15), es pot apreciar que aquest dèficit és considerable. A excepció d'algun espai vinculat a edificis singulars (església de Sant Pere, Casinet, etc.) la manca de zones verdes en el nucli antic és més que evident.

En termes d'estàndards urbanístics, en aquesta part del nucli urbà, la relació de sòl d'espais lliures per metre quadrat i/o habitant, fa palès aquesta circumstància. Així, en un àmbit de 32 Ha de superfície, amb un total de 249.806,16 m² de sostre, la superfície destinada a zona verda o espais lliures públics és de 11.600 m²s. Això dona com a resultat, una relació de 4,65 m² de sòl per a zones verdes per cada 100 m² de sostre residencial, molt per sota del mínim de 20m²s/100m²st establert pel TRLU.

La topografia ha condicionat aquesta mancança. Les veritables dificultats per disposar d'espais ben localitzats, connectats i plans ha donat forma a l'estructura urbana del Masnou, amb pocs espais lliures en la part més densa del nucli (el seu centre i eixample), i amplis parcs i zones verdes amb pendents considerables en les parts més altes del municipi, sovint properes a zones on hi predomina la residència de baixa densitat o ciutat jardí.

7. 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.

8. Planejament vigent

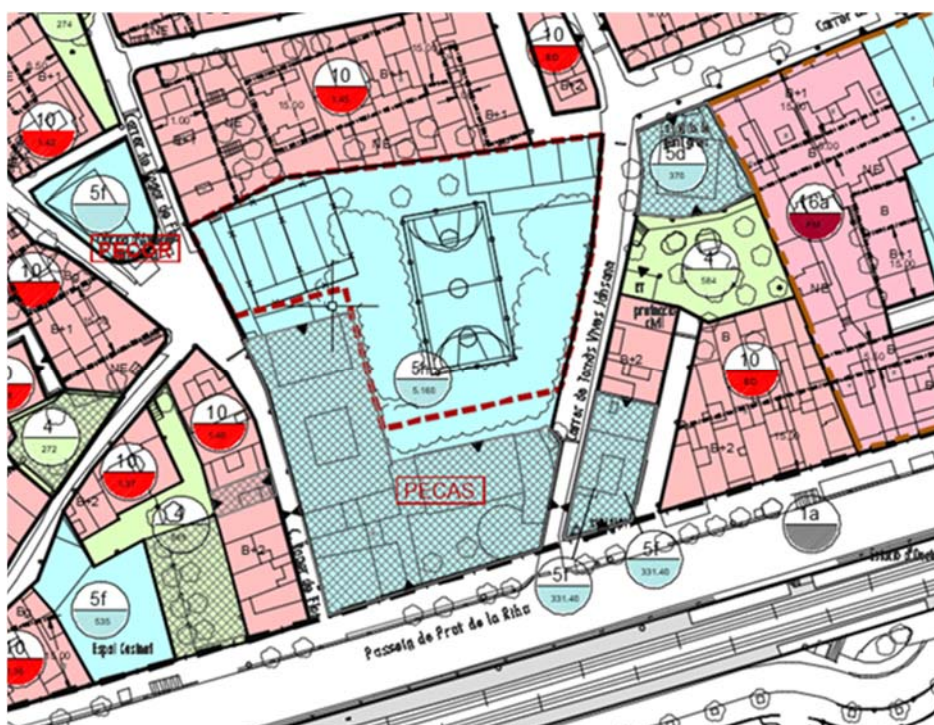
La *Revisió del Pla General d'Ordenació urbana municipal del Masnou* es va aprovar definitivament amb data del 12 de maig de 2011 i es va publicar al DOGC, als efectes de la seva executivitat, el 14 de maig de 2012.

D'acord amb la normativa vigent d'aplicació, la finca del Casino inclosa dins l'àmbit de la Modificació està qualificada com a equipament polivalent (clau 5h), amb els usos compatibles següents:

- serveis educatiu
- esportiu
- cultural
- associatiu i religió

i amb els usos complementaris següents:

- serveis sanitari
- assistencial
- administratiu
- aparcament
- servei de restauració



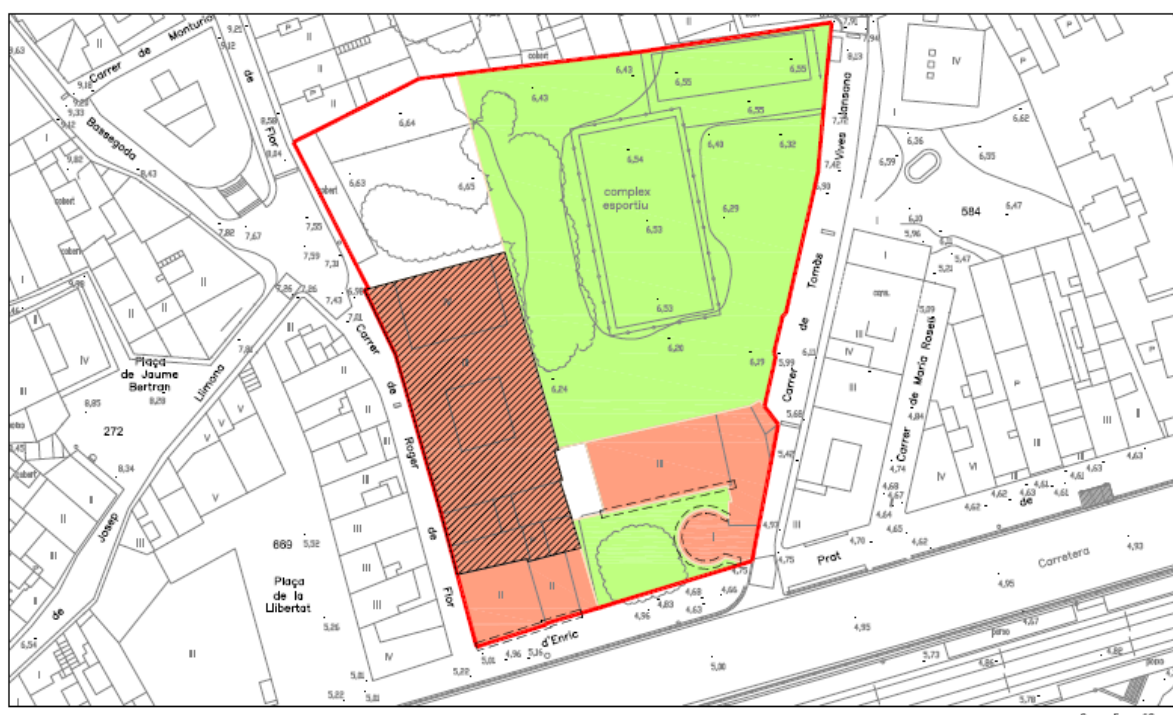
D'acord amb el que preveu la normativa urbanística del PGOU (art. 356) els equipaments privats existents, conservaran la seva titularitat privada, de manera que no són susceptibles d'expropiació directa per aplicació del planejament urbanístic.

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

Que estableix la protecció següent:

EQ-02	PLA ESPECIAL I CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DEL MASNOU
I	EL CASINO

Coordenades UTM: **443.226 ; 4.592.378** full **3** de 9

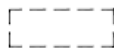


GRAU DE PROTECCIÓ: **Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) - Els fonaments de la torre de gualta (BCIN)**



Protecció Integral:

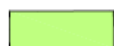
Edifici: La protecció abasta la forma i la volumetria de l'edifici, així com els elements singulars que trobem a l'interior; sostre de fusta del s. XVIII, ceràmica de la finestra, llar de foc, premsa de vi i els elements modernistes exteriors i interiors.



Façanes a protegir.



Àmbit on es podria actuar a la coberta, a fi d'adequar-se a les normatives sobre sales d'actes, tot mantenint la morfologia de la coberta actual.



Protecció espacial:

Abasta els espais lliures que es troben davant l'edificació protegida i la seva part posterior. Espais que es poden renovar i projectar pel fet que la seva vàlua radica en la configuració espacial, manteniment del buit arquitectònic. S'admeten les instal·lacions pròpies de les activitats esportives.

Protecció arqueològica al voltant de la torre de defensa. En cas de realització d'obres que afectin el subsòl, s'haurà de sol·licitar l'informe del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

Com es pot observar, la major part dels sòls inclosos dins l'àmbit de la modificació només compten amb una protecció espacial, com a espais lliures al voltant de l'edificació catalogada i amb un grau de protecció integral.

En conseqüència, la modificació proposada és coherent amb les determinacions del catàleg.

El quadre següent recull les qualificacions vigents.

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

9. Objectius de la Modificació. Descripció de la proposta

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

- La creació d'un gran espai destinat a sistema d'espais lliures en el punt més central del nucli antic del municipi del Masnou, reduint el dèficit d'espais lliures en aquesta zona de la ciutat, i mantenint l'importat massa arbòria existent.
- La concreció d'una ordenació respectuosa amb les edificacions catalogades del conjunt del Casino, que permeti el seu manteniment i millora futures, tot mantenint l'actual titularitat dels edificis del Casino.
- La concreció d'uns aprofitaments privats que es corresponguin amb el valor actual del sòl, que garanteixin la continuïtat de les activitats i ingressos necessaris de l'entitat del Casino del Masnou.
- La concreció d'un Polígon d'Actuació Urbanística, com a actuació aïllada de dotació, que garanteixi una àgil gestió urbanística de l'àmbit de Modificació puntual.
- Garantir la viabilitat econòmica de l'operació.

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

9.1. Proposta d'ordenació

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

La formalització de la nova plaça i dels nou sòls edificables, com a actuació aïllada de dotació, a banda de millorar els estàndards de zona verda del nucli, ajuda a millorar la connectivitat entre el diversos equipaments, concretant una nova centralitat en aquest indret tant significatiu del Masnou.

Amb l'objectiu de donar solució a la notable diferència de cota de l'àmbit nord amb el teixit residencial consolidat –on es situen les pistes esportives– es proposa la concreció d'una peça

edificable en Planta Baixa, d'ús comercial, que formalitza la nova façana a la plaça pública, tapant completament l'actual frontó de les instal·lacions.

Es preveu l'ordenació d'aquest volum segons volumetria específica. La proposta de modificació ordena normativament el gàlib de l'edificació, tenint en compte tant l'edificació confrontant com l'important caiguda topogràfica de la parcel·la.

L'ordenació de l'edificació es completa amb una petita peça residencial que enllaça amb l'existent al carrer Roger de Flor, tapant l'actual paret mitgera vista, i articulant-se amb el volum comercial per conformar l'accés a la nova plaça des d'aquest carrer.

La proposta de modificació ordena normativament el gàlib de l'edificació en coherència amb les preexistències i els teixit residencial unifamiliar del voltant i d'acord amb la qualificació prevista de Nucli Antic, clau 10

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

9.2. Resum modificació

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

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

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

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

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

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

El resum de sostre de la Modificació és el següent;

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

9.5. Polígon d'Actuació Urbanística Casino

Mitjançant la present Modificació puntual es delimita, com a actuació aïllada de dotació, un polígon d'actuació urbanística (PAU) en l'àmbit delimitat de la parcel·la del Casino. La delimitació d'aquest PAU està esgrafiat al plànol O3-Gestió del Pla, a escala 1/500.

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

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

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

A.- Condicions D'Ordenació i Edificació

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

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

B.- Gestió

Sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació

C.- Ús general Dominant

Residencial - Terciari

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

D.- Objectius

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

9.6. Justificació d'estàndards.

D'acord amb l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en tractar-se d'una modificació que requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics ja que ens trobem en uns sòls classificats com a urbans i la modificació que té per objecte una actuació que comporta l'increment de sostre edificable.

Així, s'han de complir les reserves mínimes següents:

Art.100.4b: Els corresponents a l'increment de sostre, és a dir s'ha una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

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

sostre			MÍNIMS LEGALS ZONES VERDES-EQUIPAMENTS		
zones			per increment de sostre (100.4b TRLU)		
			20 m ² / 100 m ² st	5 m ² / 100 m ² st	
clau 10	Casc antic	109,78			
	<i>sostre residencial</i>	186,62	9,33	-	
	<i>sostre altres usos Planta baixa</i>	109,78	-	5,49	
clau 11	de Volumetria definida	682,72			
	<i>sostre residencial</i>	0,00	-	-	
	<i>sostre altres usos Planta baixa</i>	500,00	-	25,00	
			9,33 m²	30,49 m²	39,82 m²

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

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

10. 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 zona verda, estructurant, que connecta diversos equipaments públics, en una zona emblemàtica del nucli antic i que ajuda a millorar el rati de reserva d'espais lliures del nucli antic.
- La millora de la connectivitat amb recorreguts de vianants i creació d'una zona d'estada de relació veïnal.

Els interessos privats també concorren en l'operació pel fet que els drets dels sòls privats implicats, resten reconeguts en tots els casos per la legislació urbanística vigent i es materialitzaran en coherència amb la mateixa, garantint la continuïtat de les activitats i ingressos necessaris de l'entitat del Casino del Masnou

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 sobre terrenys que hagin format part d'un patrimoni de sòl i habitatge en els cinc anys anteriors a la present modificació.
- 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, amb la creació d'una nova zona verda al nucli antic, 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 esportius – sistema general- previstos 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.

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.

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.

11. 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:

11.1. ACTUACIONS PRÈVIES AL PERÍODE D'INFORMACIÓ PÚBLICA:

L'any 2016 es va redactar, aprovar, i exposar al públic –amb el corresponent procés de participació ciutadana-, un Avanç de modificació puntual que ha servit de base per a la redacció del present document de Modificació puntual.

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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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:

- 11.4.1.** 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.
- 11.4.2.** Campanya de difusió del procés participatiu al Masnou Viu, de les accions a emprendre amb llocs i dates.
- 11.4.3.** 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.
- 11.4.4.** 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.
- 11.4.5.** 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 afectada, 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.

12. 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 creació d'una nova zona verda pública, mantenint l'important massa arbòria existent i millorant el paisatge urbà mitjançant la integració de l'edificació privada d'acord amb les preexistències i el caràcter del nucli antic del Masnou i les condicions de protecció de l'edifici del Casino, 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.

13. Mesures per una mobilitat sostenible

En relació a les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi es considera que l'ampliació i millora dels espais lliures del Casc Antic, afavorint la connectivitat de vianants entre tots els edificis d'equipaments i serveis públics repercuteix en la millora de la qualitat en els desplaçaments en aquest punt tant sensible i significatiu de la Vila i desenvolupa les previsions de vianalització del nucli en coherència amb l'Estudi de mobilitat aprovat pel municipi del Masnou.

14. Planejament proposat. Quadres.

El quadre comparatiu general és el següent:

Àmbit	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		
	Superfície	%	Superfície	%	
Sistemes	3.068,69 m²	100%	2.275,74 m²	74%	-792,95 m²
clau 1c sistema viari	0,00 m ²	0%	346,49 m ²	1%	346,49 m ²
clau 4 Sistema d'espai lliures	0,00 m ²	0%	1.819,88 m ²	59%	1.819,88 m ²
clau 5h Equipament polivalent	3.068,69 m ²	100%	109,36 m ²	4%	-2.959,32 m ²
Zones	0,00 m²	0%	792,95 m²	26%	792,95 m²
clau 10/hp Casc antic (amb hp general)	0,00 m ²	0%	109,78 m ²	4%	109,78 m ²
clau 11 Zona de Volumetria definida	0,00 m ²	0%	683,17 m ²	22%	683,17 m ²

El Masnou, Desembre de 2020

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

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

NORMATIVA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

L'objecte de la present modificació puntual del Pla General d'Ordenació del Masnou (MpPGO) és la creació d'un gran espai destinat a sistema d'espais lliures en el punt més central del nucli antic del municipi del Masnou, reduint el dèficit d'espais lliures en aquesta zona de la ciutat, i mantenint l'importat massa arbòria existent, definint una ordenació respectuosa amb les edificacions catalogades del conjunt del Casino, que permeti el seu manteniment i millora futures, tot mantenint l'actual titularitat dels edificis del Casino.

Article 2. Àmbit.

L'àmbit objecte de la modificació afecta la parcel·la del Casino del Masnou, cadastral 3224014DF4932S0001YW, d'acord amb la delimitació dels plànols normatius de la sèrie O.

Article 3. Marc legal

Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal del Masnou es redacta d'acord amb les pròpies determinacions del Planejament vigent d'aplicació i la legislació aplicable: Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme; i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 4. Contingut

La present modificació puntual del PGOU del Masnou, conté els següents documents:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa
3. Estudi Econòmic i Financer
4. Gestió i Pla d'etapes
5. Justificació Ambiental
6. Justificació de la Mobilitat generada
7. Memòria Social

Plànols d'informació i d'ordenació.

D'aquests documents és normatiu el document 2. Normativa i els plànols d'ordenació.

Article 5. Vigència

Aquesta modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal del Masnou entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva i es mantindrà la vigència mentre no es produeixi cap modificació o revisió del planejament general en el mateix àmbit.

Article 6. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria.

En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites, prevaldran les primeres, En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran les que estiguin acotades i, si no és així, les que figurin a una escala gràfica més detallada.

TÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 7. Edificabilitat

La present MppGOU incrementa l'edificabilitat de l'àmbit en 796,40 m²st i queden incorporats al nou PAU Casino d'acord amb les condicions establertes a l'article 8 de la present normativa.

Article 8. Definició i delimitació del polígon d'actuació

Mitjançant la present Modificació puntual es delimita, com a actuació aïllada de dotació, un polígon d'actuació urbanística (PAU) en l'àmbit delimitat de la parcel·la del Casino. La delimitació d'aquest PAU està esgrafiat al plànol O3-Gestió del Pla.

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

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

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

A.- Condicions D'Ordenació i Edificació

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

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

B.- Gestió

Sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació

C.- Ús general Dominant

Residencial - Terciari

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

D.- Objectius

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

Article 9. Deure de cessió de sòl amb aprofitament

En l'àmbit del PAU Casino, els propietaris hauran de fer la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que preveu l'article 43 del TRLUC.

Article 10. Concreció de l'ordenació de volums

La concreció de l'ordenació volumètrica és la que apareix esgrafiada als plànols normatius, O1 i O2 de la present MpPGO, a escala 1/500. Aquesta concreció es completa amb l'aplicació del paràmetres definits en aquestes normes.

TÍTOL II. NORMES REGULADORES

CAPÍTOL I. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Article 11. Divisió en Sistemes i Zones

Aquesta MpPGO, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en zones i sistemes.

Sistemes:

- Sistema local d'espais lliures (4L)
- Sistema local d'equipaments (5h)
- Sistema local viari (1cL)

Zones:

- Zona de casc antic (clau 10)
- Zona de Volumetria definida (clau 11c)

Article 12. Sistemes locals

Els sòls qualificats com a sistemes locals són de cessió i urbanització obligatòria i gratuïta en el marc de la gestió urbanística integrada del PAU Casino.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 13. Definició i objectius

Com a resultat de la gestió urbanística del PAU Casino, s'obtindrà una parcel·la resultant única i indivisible, que comptarà amb dues qualificació urbanístiques diferenciades:

Zona de volumetria definida, subzona de volumetria ordenada en el PP, PE, ED o PAU, clau 11c

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

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

Paràmetres d'ordenació clau 10-hp Zona Casc antic (amb habitatge de protecció)

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

Sobre aquest sòls es situa al reserva de sostre protegit de règim general.

Article 14. Condicions de la parcel·lació

La parcel·la resultant del PAU Casino compta amb les qualificació urbanístiques de 10 i 11c.

Aquesta parcel·la serà única i indivisible. Es podran atorgar llicències per la constitució de règims de divisió horitzontal, d'acord amb les condicions establertes a l'article 16 de la present normativa.

Article 15. Unitat mínima de projecte

La parcel·la resultant del PAU Casino constitueix una unitat mínima de projecte. La llicència d'edificació s'haurà de referir a un projecte unitari, que abasti la totalitat de la parcel·la.

Article 16. Condicions d'ordenació i d'edificació clau 11c

Per a la zona 11c la forma de l'edificació serà de configuració flexible, a través de la definició dels paràmetres específics que delimiten el perímetre i el perfil regulador de l'edificació. La concreció volumètrica de l'edificació s'haurà de determinar en el corresponent projecte constructiu d'acord amb les condicions d'edificació que s'assenyalen en els plànols d'ordenació i en la present normativa.

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el de volumetria definida.

Perímetres reguladors:

L'edificació s'haurà d'ajustar als gèl·lips màxims definits en el plànol O2-Ordenació de l'edificació, a escala 1/500.

Cossos volats

Es prohibeixen els cossos sortints tancats que excedeixin de les alineacions màximes.

Alçada màxima reguladora i nombre màxim de plantes

PB: 4,00 m.

Cotes d'aplicació de l'alçada màxima reguladora

L'alçada màxima reguladora, s'amidarà des de la cota de la rasant de la nova plaça pública, en el punt mig de la façana, segons determinacions del plànol O2.

Planta soterrani

Tindrà consideració de soterrani la planta o part de planta, el sostre de la qual estigui a una distància inferior a 1 metre respecte de la cota de la rasant de la nova plaça.

Planta baixa

La planta baixa serà aquella el paviment de la qual estigui situat entre 60 cm. per sobre i 60 cm. per sota de la rasant de la nova plaça, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Article 17. Aparcament

En l'edificació resultant del PAU Casino, la reserva d'aparcament establerta a l'article 272 de la normativa urbanística del PGO es podrà de preveure fora de l'edificació, dins de l'àmbit proper.

Les places d'aparcament s'hauran de vincular als habitatges resultants.

Article 18. Densitat

La densitat màxima d'habitatges a la subzona 10 serà l'establerta a de la normativa del PGOU.

Als efectes de determinar la densitat comercial de la zona 11c, s'estableix una superfície mínima de 50 m² per local.

Article 21. Condicions d'ús

A la zona 10 seran els establerts a de la normativa del PGOU, incorporant a més la reserva de sostre amb protecció.

Per a la zona 11c el règim d'usos serà d'acord amb l'establert a l'article 382 de la normativa del PGOU, petit comerç, servei recreatiu i restauració.

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

En virtut de L'article 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, es realitza el següent estudi econòmic i financer amb l'objectiu de garantir la viabilitat econòmica del Polígon d'Actuació Urbanística PAU Casino.

Aquest estudi econòmic es basa en les dades generals que es deriven dels paràmetres i les determinacions normatives establertes pel PAU Casino establert pel Pla. Per altra banda, les càrregues urbanístiques considerades s'han calculat en funció d'uns mòduls i inclouen les que tenen a veure amb actuacions ubicades dins dels límits del polígon. Totes les xifres expressades tenen exclòs l'IVA.

No obstant, seran el projecte d'urbanització i de reparcel·lació que es redactarà en el marc de la gestió d'aquest polígon el que concretaran els valors definitius de la urbanització i dels aprofitaments.

1. Estudi econòmic i financer

El present estudi econòmic i financer, es realitza segons el que determina l'article 76.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme:

76.3. L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Per tant, l'objectiu d'aquest estudi és garantir que totes i cadascuna de les operacions de gestió independent que es proposen en el present Pla siguin econòmicament viables per a qui les promogui, sigui una entitat pública o privada.

Per altra banda, l'article 99 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, estableix:

Article 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos

1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

(...)

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació financera, com a separata.

Les determinacions d'aquest article són d'aplicació, per al cas dels sòls inclosos en el present planejament.

2. Determinació del Valor actual del sòl

2.1. Criteris de valoració

D'acord amb el que s'estableix a l'article 21.3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana, l'immoble objecte de la present valoració està en situació de sòl urbanitzat. Actualment es tracta de sòl urbanitzat edificat.

Atès que la finalitat de la valoració és urbanística, la legislació aplicable és:

- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo

Al tractar-se de sòl urbanitzat, és d'aplicació l' art. 37 del RDL 7/2015:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Es a dir, en aplicació de la legislació del sòl, s'ha de calcular el valor mitjançant el mètode de comparació de mercat de l'immoble i calcular el valor del sòl sense tenir en consideració l'edificació, considerant com a valor de taxació el més gran d'ambdós.

En el cas que ens ocupa, el sòl a valorar és el corresponent a les Pistes esportives ja que la Modificació no afecta l'edifici del Casino ni el sostre consolidat en tant que la superfície actualment consolidada per les edificacions es conserva dins la peça d'equipaments privats, no inclosa dins la present modificació.

Si es pren com a referència la Valoració elaborada per Jordi Duatis Puigdolors, l'any 2015, s'obtenen el següents valors.

2.2. Aplicació del mètode de comparació de mercat a les pistes poliesportives

Per a calcular el valor de mercat de l'immoble és d'aplicació l'art. 24 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl (RDL 1492/2011, de 24 d'octubre).

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de MUESTRAS que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- c) Configuración geométrica de la parcela.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- f) Antigüedad y estado de conservación.*
- g) Calidad de la edificación.*
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i) Fecha de toma de datos del comparable.*

Quando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

Determinació del valor del sòl destinat a pistes esportives

Com s'ha comentat anteriorment, es tracta d'un mercat molt específic, atès que es tracta de sòl destinat a equipament però sense tenir sostre edificable. Dels usos permesos al PGOU del Masnou dins la clau equipaments, entenem que només és possible l'ús existent actualment de pistes esportives, així com l'ús complementari d'aparcament.

En aquestes condicions, d'ús d'equipament sense edificabilitat, els valor de sòl poden estar entre 40-60 €/m² de sòl. A efectes de valoració s'ha disposat d'un testimoni de referència molt similar, de terrenys destinats a un equipament esportiu a l'aire lliure (tennis, etc.).

OP	SITUACIÓ	FONT	SUP. M2	PREU (€)	PREU €/M2	coef. of./de man	PREU €/M2	coef. localització	coef. superf.	coef. antiguitat / conserv.	coef. Qualitat	ús	valor homog.
7	Vilamarina - autovia Castelldefels	Habitacila.com - Particular	12000	900.000 €	75	0,8	60,00	0,7	1,05	1	1	1	44,10

A partir del testimoni d'un equipament esportiu, podem concloure que el valor homogeneïtzat és de 44,10 €/m² de sòl. Per tant, el valor de les pistes esportives és de :

Valor del sòl: 2959,32 m² x 44,10 €/m²s = 130.506,01€

2.3. Aplicació del mètode de càlcul del valor residual

Valor de repercussió de sòl (mètode residual estàtic):

En aplicació de l'article 23.b del Reglament de Valoracions de la Llei Sòl (DL 1492/2011), el mètode residual estàtic es calcula mitjançant la següent expressió:

$$\mathbf{VRS = Vv/K - Vc}$$

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat, així com honoraris dels diferents professionals (projecte i direcció d'obres), taxes i llicència d'obra.

K= Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor d'1,40.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificación vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Determinació del valor del sòl destinat a pistes esportives

El valor del sòl de la zona de les pistes és coincident amb el calculat a l'apartat anterior:

Valor del sòl: 2959,32 m² x 44,10 €/m²s = 130.506,01€

3. Valor de sòl resultant de la Modificació puntual

3.1. Criteris de valoració de l'aprofitament

L'article 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, estableix les determinacions relatives a l'aprofitament urbanístic.

Article 36. Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic

36.1 Els elements que integren l'aprofitament urbanístic són l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic. La intensitat dels usos depèn del nombre d'establiments per unitat de superfície o de la densitat de l'ús residencial, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic.

36.2 Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, se segueix el mètode següent:

S'estableixen coeficients d'homogeneïtzació, d'acord amb el que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme que, de manera justificada, expressin les diferències de valor de l'ús i de la intensitat de l'ús de cada zona en relació amb el valor dels usos i les intensitats de la resta. Els coeficients seran iguals o menors que la unitat.

En cada zona, el producte del coeficient que li correspongui pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de la zona en determina l'aprofitament urbanístic, que s'expressa en unitats de valor o d'aprofitament. En el cas de zones o sistemes de titularitat privada destinats a usos en els quals l'edificabilitat, pel seu caràcter accessori, no constitueix un element rellevant de l'aprofitament urbanístic, com els usos esportius a l'aire lliure o altres anàlegs, l'aprofitament es determina pel producte del coeficient d'homogeneïtzació, que ha de ponderar adequadament aquesta circumstància, i de la superfície de la zona o sistema.

L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones que s'hi inclouen.

L'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit d'actuació quedarà determinat pel resultat de dividir l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació per la superfície total d'aquest, determinada d'acord amb allò que estableix l'article 35 d'aquest Reglament.

D'acord amb l'ordenació proposada s'identifiquen dues tipologies de producte immobiliari en l'àmbit de Modificació puntual:

- Residencial, lliure i protegit
- Comercial en planta baixa

3.2. Aprofitaments

Els aprofitaments previstos són els següents:

	m²s
Habitatge plurifamiliar	186,62
lliure	130,63
amb protecció	55,99
Comercial Planta baixa	609,78
	983,02

3.3. Preus de venda i costos de construcció

Els valors de venda que s'han fet servir en aquest estudi econòmic financer estan basats en els preus de venda de referència obtinguts segons estudi de mercat elaborat a l'efecte.

El preu de venda de l'habitatge protegit és el determinat pel DECRET LLEI 50/2020 , DE 9 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS PER ESTIMULAR LA PROMOCIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DE NOVES MODALITATS D'ALLOTJAMENT EN RÈGIM DE LLOGUER.

El preus de construcció prenen com a referència els valors de construcció del Boletín Económico de la Construcción.

El valors finals considerats són els següents:

Vv (valor de venda)		€m ² st
Residencial	habitatge plurifamiliar lliure	3.100,00
	habitatge plurifamiliar amb protecció (general)	2.385,63
Comercial	comercial PB	1500,00

Vc (valor de construcció)		€m ² st
Residencial	habitatge plurifamiliar lliure	1.150,00
	habitatge plurifamiliar amb protecció (general)	1000,00
Comercial	comercial PB	600,00

3.4. Criteris de valoració de les càrregues

L'article 120.1 del Decret 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix en relació a aquest concepte:

Article 120. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

Els costos d'urbanització interna, les indemnitzacions i els enderrocs del polígon seran assumits pels propietaris/promotors en el procés de desenvolupament urbanístic.

En el càlcul del valor residual del sòl del Polígon s'ha tingut en compte la cessió obligatòria del 15% de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant en compliment del TRLU.

3.5. Criteris de valoració del sòl

El mètode a utilitzar per valorar el serà el corresponent als sòls en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, regulat per l'article 27 del Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondría terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

Així mateix, l'article 22 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, desplega el contingut legislatiu amb les determinacions següents:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Segons això, el valor residual del sòl de tot el sector es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 22.3 del Reglament de la Llei del sòl:

$$V_{So} = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.**

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

* Com a sostre homogeneïtzat a partir dels diversos usos previstos al sector.

A partir de les determinacions del Reglament de valoracions de la Llei del sòl, i en coherència amb els terminis de consolidació de l'àmbit que la present Modificació determina, es pren com a valor de referència pel coeficient K de ponderació de la totalitat dels costos generals l'1,4.

D'acord amb amb l'exposat, el valor del sostre urbanitzat és el següent:

Valors sostre urbanitzat		€/m² st
Residencial	habitatge plurifamiliar lliure	1064,29
	habitatge plurifamiliar amb protecció (general)	988,03
Comercial		
	comercial PB	47143

3.6. Càrregues d'urbanització

Els costos d'urbanització s'han calculat aplicant els mòduls dels projectes d'urbanització per actuacions de similars característiques. Els mòduls són els següents:

- Urbanització de vials: 110 €/m²
- Urbanització de Zones Verdes i Espais Lliures: 30 €/m²

3.7. Cost d'indemnitzacions i enderrocs. Cost de projectes.

S'ha aplicat una ràtio unitària d'40,00€/m²sòl com a valor inicial orientatiu per al càlcul del costos d'enderrocs.

Així mateix s'han tingut en compte els costos per a la redacció del planejament i dels posteriors instruments de gestió.

3.8. Despeses de gestió

S'ha aplicat un import corresponent al 10% dels costos d'urbanització, com a mòdul habitual per aquest concepte.

Així, i d'acord amb els criteris anteriors, les càrregues finals a considerar en concepte d'urbanització del PAU Casino són els següents:

Costos Urbanització	m²	€/m²	€
PEM urbanització ordinària			92.710,72
vialitat	346,49	110	38.114,32
espais lliures	1819,88	30	54.596,40
PEC urbanització ordinària	119%		110.325,75
Enderrocs	120,00	40	4.800,00
Projectes			16.100,00
Modificació puntual			12.600,00
Reparcel·lació			3.500,00
Gestió	10% PEM urbanització		9.271,07
			140.496,83

3.9. Valor residual del PAU Casino

Aplicant tots els conceptes i criteris legalment establerts, i relacionats en els apartats anteriors, s'obté el Valor Residual següent:

aprofitament Modificació	m²st	valor urbanitzat				valor d'urbanització				valor sense urbanitzar			
		€/m²st	€	%	€	%	G (€ agost 2020)	PR	+TLR+PF costos (€)	€			
Residencial	habitatge plurifamiliar lliure	130,63	1064,29	139.031,90	100%	118.177,12	85%	40.541,56	-0,00077	0,08	1,07923	43.753,67	74.423,44
	habitatge plurifamiliar amb protecció (general)	55,99	988,03	55.315,57	100%	47.018,23	85%	16.129,96	-0,00077	0,08	1,07923	17.407,94	29.610,29
Comercial	comercial PB	609,78	47143	287.467,71	100%	244.347,56	85%	83.825,30	-0,00077	0,12	1,11923	93.819,79	150.527,77
						409.542,90		140.496,83					224.951,2 €
													Valor residual del sòl PAU 73,31 €/m²

4. Rendiment econòmic vigent i proposat (separata article 99.1c de la LU)

4.1. Planejament vigent

D'acord amb els càlculs de l'apartat 2, el valor residual dels sòls urbans segons planejament vigent és el següent:

Valor del sòl: 130.506,01€

Valor residual del sòl PAU 44,10 €/m²

4.2. Planejament proposat

D'acord amb els càlculs de l'apartat , el valor residual dels sòls urbans segons planejament proposat és el següent:

Valor del sòl: 224.951,20 €

Valor residual del sòl PAU 73,31 €/m²

4.3. Conclusions

El valor de repercussió de sòl brut passa de 44,10€/m² a 73,31€/m², el que suposa que el valor inicial correspon al 57,04% del final.

5. 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.

5.1. Fonament legal

5.1.1. 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.

5.1.2. 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.

5.2. Aspectes legals als que dóna 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

5.3. Quantificació de despeses generades

5.3.1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl previstos són suficients per a als usos i finalitat que es proposen. Les reserves per a sistema viari es consideren adequades en relació a la vialitat existent, garantint així una adequada funcionalitat del conjunt de l'ordenació proposada.

5.3.2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

La hisenda pública afectada per l'operació proposada en el present planejament, és l'Ajuntament del Masnou. Per altra banda, les despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries que s'han considerat es troben dins d'uns estàndards acceptables.

Els criteris i càlculs específics per a cada infraestructura, són els que es detallen a continuació:

- Xarxa viària de nova creació. El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², hi ha previsió de viari nou de 231m² per part d'aquest pla, per la qual cosa el seu cost de manteniment és de:
 - 231 m² x 7,75 €/m² = 1.790,21 € anuals
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica. No té despeses d'implantació imputables a l'Ajuntament, per tal com la urbanització del sector formarà part de les obligacions dels concessionari de les instal·lacions, ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.
- Xarxa d'enllumenat públic. Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.
- Xarxa de telecomunicacions. No té despeses d'implantació imputables a l'Ajuntament, per tal com la urbanització del sector formarà part de les obligacions dels concessionari de les instal·lacions, ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa i dels usuaris del subministrament.
- Xarxa d'aigua potable. Es considera que la xarxa es projectarà seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Sorea. No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.
- Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals. Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals. No té despeses d'implantació imputables a l'Ajuntament, per tal com la urbanització dels sectors formarà part de les obligacions dels promotors. El seu manteniment depèn de Sorea i es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

- Sistema d'espais lliures de zones verdes de nova creació. Pel manteniment de les zones verdes es pren un ràtio anual de 4,38 €/m². Atenent a les característiques de les mateixes, es pot concretar un preu de manteniment del 30% del promig municipal i a aplicar sobre una superfície de 1.936 m², la qual cosa suposa:

$$1.819 \text{ m}^2 \times 1,314 \text{ €/m}^2 = 2.390 \text{ € anuals}$$

Segons això, es valora que l'impacte total de l'actuació per la hisenda pública podria arribar a ser de 2.390 € anuals.

5.3.3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

No hi ha despeses imputables a l'Ajuntament, de posada en marxa dels serveis resultants, per què aquestes despeses formaran part de les obligacions del promotor dels sectors.

5.4. Quantificació dels ingressos municipals generats per l'operació

Els ingressos derivats de l'operació i que han de garantir la seva sostenibilitat econòmica des del punt de vista de les arques públiques són:

5.4.1. Impostos extraordinaris

Impostos extraordinaris són aquells com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 4% del Pressupost d'Execució Material. Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que la repercussió a considerar és de 20 anys. Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 900€/m²st sobre la part de superfície construïda sobre rasant:

$$794\text{m}^2\text{st} \times 1,20 \times 900 \text{ €/m}^2\text{s construïda} \times 0,04/ 20 \text{ anys} = 1.715,04\text{€/any}$$

5.4.2. Impost dels béns immobles

La quota íntegra mitja per rebut d'IBI i habitatge mitjà al Masnou se situa al voltant dels 585€. Per tant es pot fer la hipòtesi de que per cada habitatge tipus mitjà, l'Ajuntament recapta anualment una quota íntegra de 585 €.

Tenint en compte que de la promoció en resulten un total de 3 habitatges i que per les dimensions del sostre terciari poden arribar a sortir 5 locals, es poden estimar els ingressos anuals en concepte de IBI:

$$585 \times 10 = 5.852 \text{ €/any:}$$

5.4.3. Imposts d'activitats econòmiques

No es considera aquest concepte en el present càlcul. En qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

5.5. Conclusions.

Despeses generades de la modificació	4.180,21€
Ingressos generats per la modificació	7.567,04€
Saldo resultant	3.386,83€

Es conclou que la modificació presenta un saldo positiu pel que fa a la sostenibilitat econòmica.

GESTIÓ I PLA D'ETAPES

Per a dur a terme la gestió urbanística integrada de l'àmbit d'actuació de la present MpPGOU, es delimita un únic polígon d'actuació (PAU Casino). En aquest polígon els propietaris assumiran els costos i l'execució material de tota l'obra d'urbanització, així com les corresponents cessions gratuïtes i obligatòries a favor de l'Ajuntament del Masnou:

- Els sòls qualificats de sistemes: viari i espais lliures públics.
- Els sòls corresponents al 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic, lliures de càrregues d'urbanització i ja urbanitzats.

Atès que l'ordenació del PAU Casino preveu una finca única i indivisible, aquesta cessió del sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic, serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic per a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

El producte corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, ha de formar part del Patrimoni municipal del sòl i habitatge, d'acord amb l'article 163 del TRLU.

El nou polígon d'actuació delimitat aconsegueix amb els requisits establerts per la legislació vigent d'aplicació, atès que per les seves dimensions i característiques, pot assumir les cessions derivades del planejament que s'executa, fent possible la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació i de la urbanització, i té entitat suficient per poder justificar tècnica i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

La delimitació poligonal coincideix amb el límit del PAU esgrafiat en la documentació gràfica de la present MpPGOU i de forma expressa en el plànol d'ordenació O.03: "Gestió del Pla

S'estableix el primer trienni per a l'execució del Pla, a comptar des del moment de la publicació de l'Aprovació definitiva de la present Modificació puntual.

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.

La projecció de desenvolupament del nou Pla de mobilitat a 12 anys vista, preveu l'assoliment dels objectius en quant a pacificació i conversió de carrers per a vianants de la pràctica totalitat del nucli antic, mantenint únicament com a carrers de servei veïnal els eixos del sistema Lluís Millet-Sant Felip/Mestres Villà, en sentit Barcelona-Mataró i del sistema Tomàs Vives-Capitans Comelles, en sentit mar-muntanya. Aquests carrers també són susceptibles de transformació pel que fa a les seves condicions urbanístiques (prioritat invertida amb plataforma única), però hauran de fer viable una mínima mobilitat interna per garantir l'accés de residents, la càrrega i descàrrega de mercaderies associada a les activitats existents, etc.



En definitiva, les noves condicions de mobilitat del centre de nucli antic permetran disposar d'una gran àrea destinada a l'esbarjo, on la nova plaça de la vila que resultarà del desenvolupament del PAU Casino ha de tenir un paper rellevant com a mecanisme

estructurador dels espais lliures de la zona, millorant la qualitat d'ús de l'espai públic i la cohesió social.

MEMÒRIA SOCIAL

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, del 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós, en l'article 59, apartat 1, determina que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (i les seves modificacions, en aplicació de l'article 96 del referit DI 1/2010) s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera en el subapartat h), *"la memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats que determina la Llei d'urbanisme de Catalunya."*

D'altra banda, donada la naturalesa de la present MpPGOU, aquesta resulta innòcua en relació als efectes a considerar d'acord amb el previst a l'article 69.5 del Decret 305/2006.

D'acord amb l'article 57.3 del DI 1/2010, els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

Per tant, i atès que ens trobem en el supòsit d'una modificació puntual del PGOU, el nou sostre previst té consideració de residencial de nova implantació, per la qual cosa, cal fer la reserva de sòl corresponent perquè el 30% d'aquest nou sostre es destini a la construcció d'habitatges de protecció pública.

PAU CASINO

La present Modificació puntual del TRPGOU preveu un total de 186,62 m² de sostre residencial de nova implantació. Per tant, és obligatòria per llei la reserva del sòl necessària perquè el 30% d'aquest sostre sigui de protecció oficial, amb un mínim del 20% destinat a habitatges de protecció oficial en règim general o especial.

La poca entitat del nou sostre residencial comporta que 56 m² de sostre es destinin a 1 habitatge protegit i l'aresta, 130,62 m²st, corresponguin a dos habitatges lliures.

Per tant, la seva incidència sobre les previsions en relació a les reserves d'habitatge amb protecció del Masnou és nul·la.



- Àmbit Modificació puntual
- Terme municipal

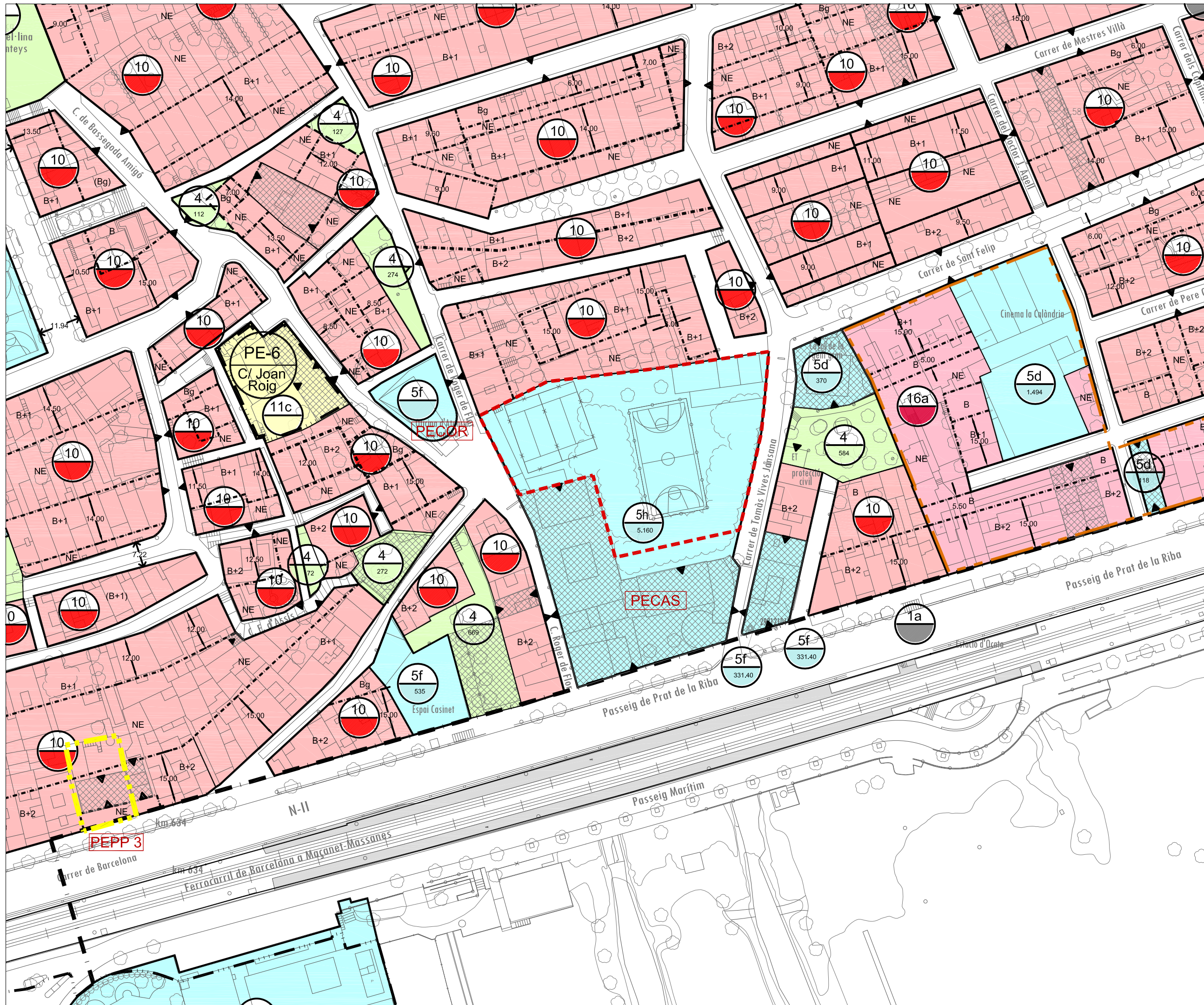


JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU a l'àmbit del Casino del Masnou.

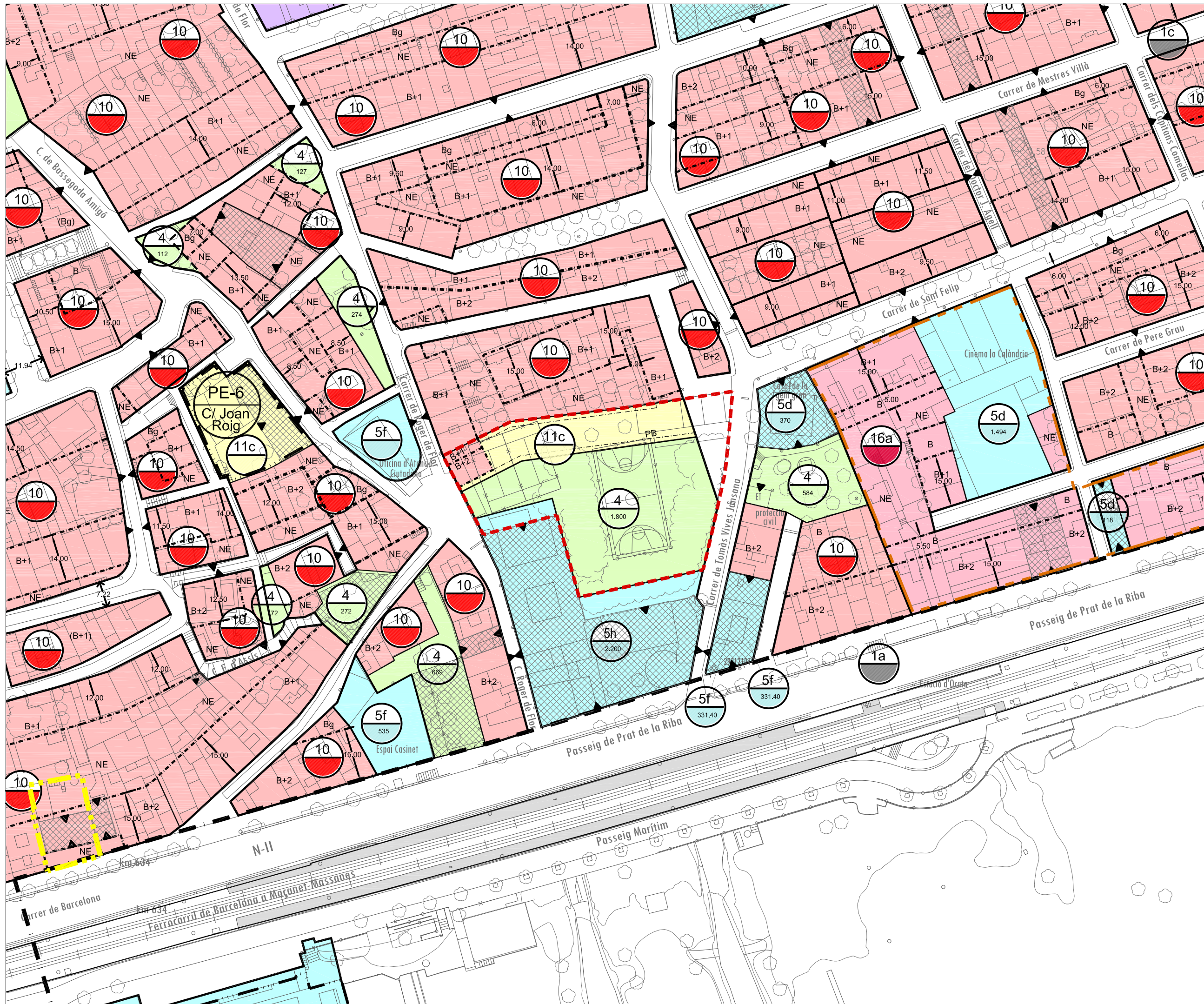
Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou
 SITUACIÓ DEC. 2020

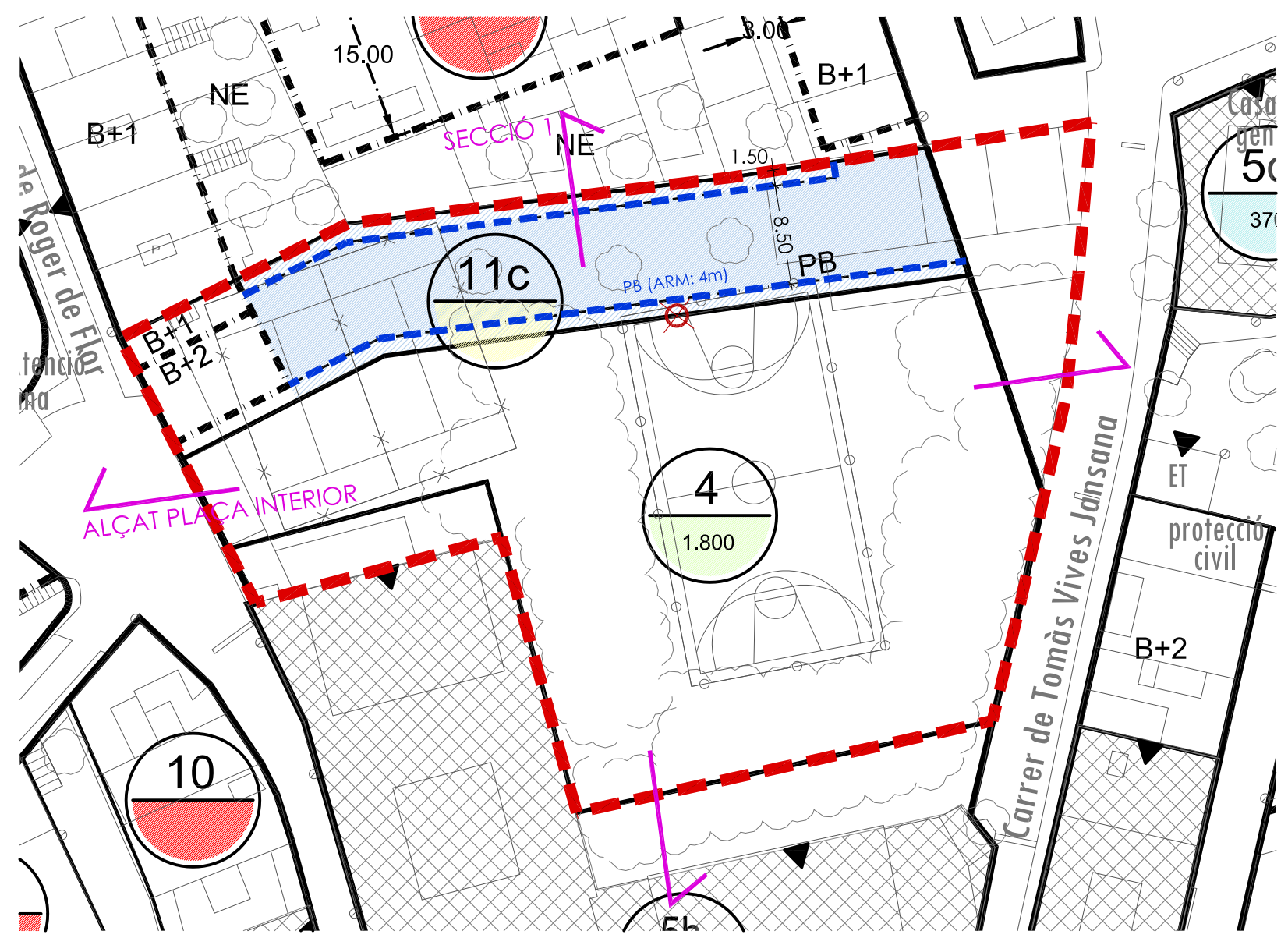
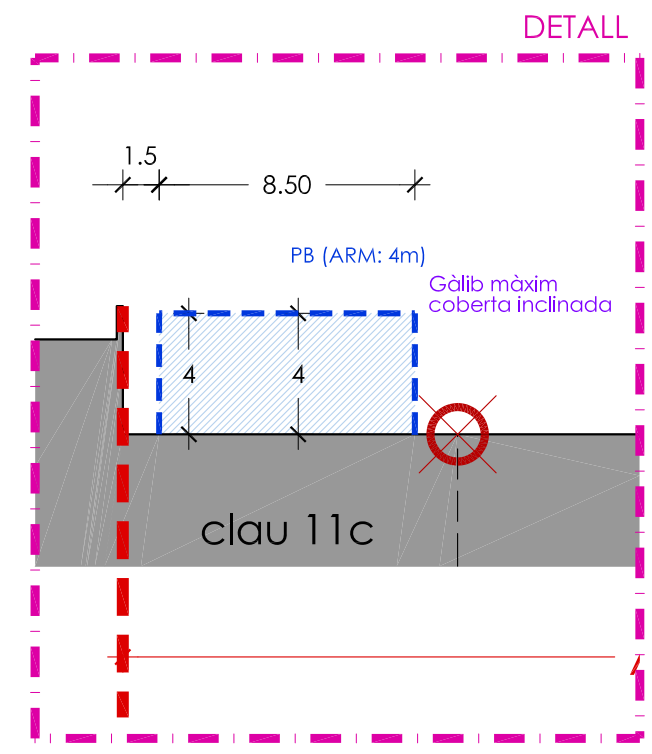
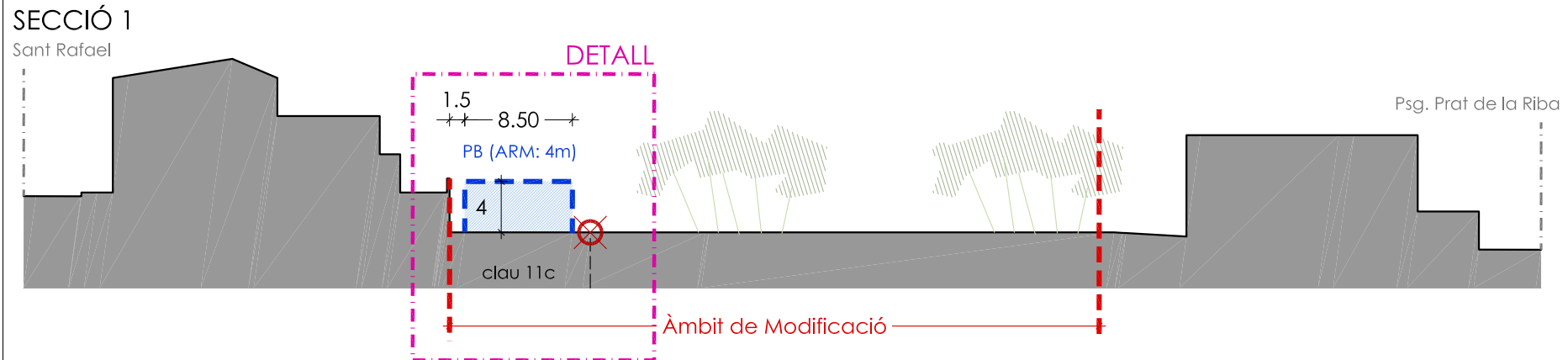
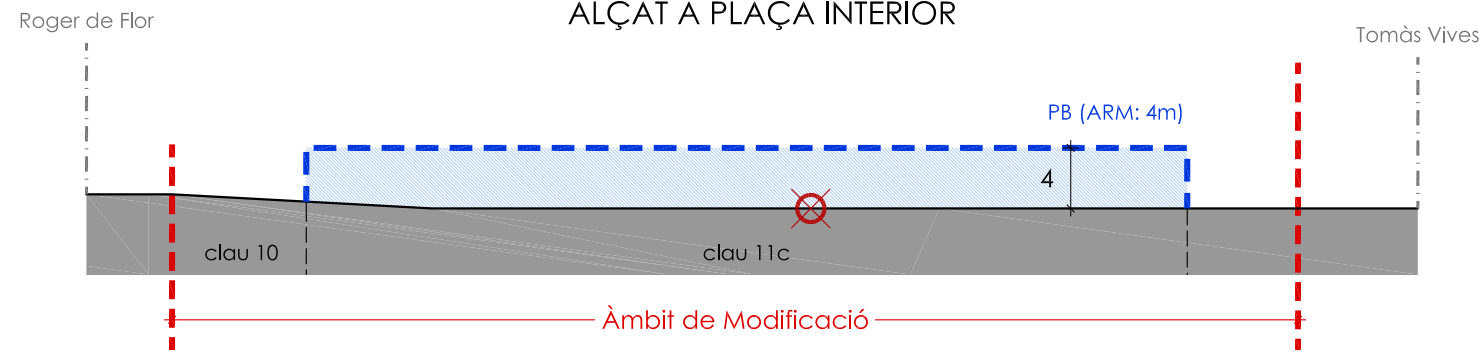




- Àmbit Modificació puntual
- SISTEMES
- 5h Equipament polivalent



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



 Àmbit Modificació puntual

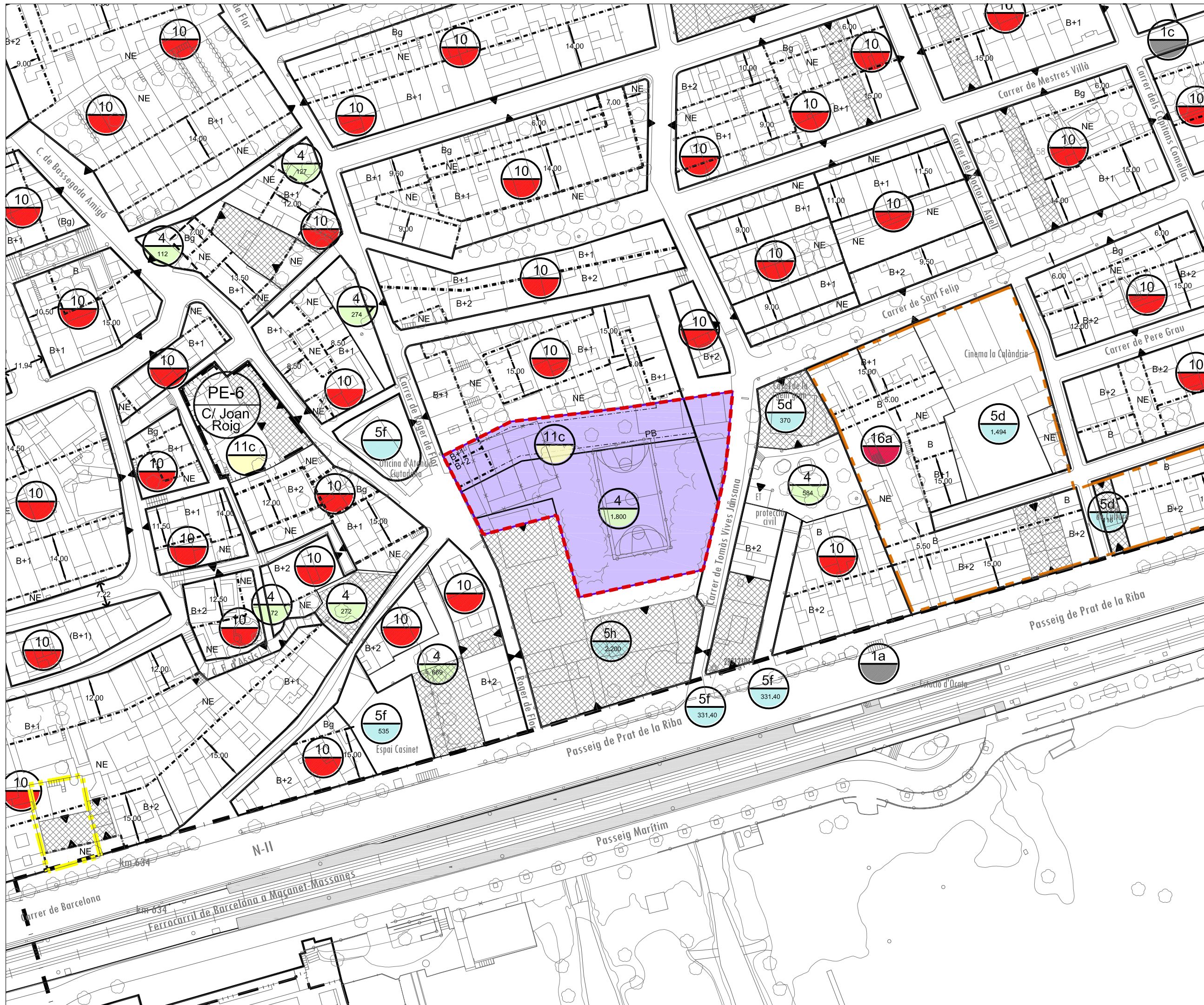
Ajuntament  del Masnou

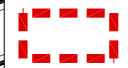

JUAN A. MANCIÑERAS MANEL PARÉS
 MANCIÑERAS/PARÉS, arquitectes associats S.L.P.
 Modificació puntual del PGOU en l'àmbit del Casino del Masnou.

Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou
ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ DEC. 2020
 Clau 11c





-  Àmbit Modificació puntual
-  GESTIÓ PAU-Casino



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

Document per a l'Aprovació Inicial

AJUNTAMENT DEL MASNOU
 Passeig de Prat de la Riba 1, 08320 El Masnou
 GESTIÓ DEC. 2020

