

## **A L'ILTRE. SR. ALCALDE DE L'AJUNTAMENT DEL MASNOU**

David del Castillo Almeda, major d'edat, amb DNI ~~99999999~~, i domicili a efectes de notificacions a carrer Josep Pla núm. 3A (casa) 08320 El Masnou, que obra en nom i representació, com a President, de la **Comunitat de Propietaris Josep Pla 1-3-5**, amb NIF H62128301, segons acta de nomenament de la Junta General Ordinària celebrada el 9 de març de 2021,

### **EXPOS O:**

Que el 9 de març de 2021 el Butlletí Oficial de la província de Barcelona va publicar l'anunci de l'Edicte relatiu a l'acord del Ple municipal del 18 de febrer de 2021, sobre l'aprovació inicial de la Modificació del Pla General d'Ordenació urbanística del Masnou (MPGOUM) en els Sectors PE4 Can Barnades i PE6 Joan Roig, Passeig Joan Carles I, Vallromanes i Parc del Mil-lenari.

I que, dins el termini d'informació pública d'un mes iniciat des de l'esmentada publicació, en la representació acreditada de la Comunitat de Propietaris Josep Pla 1-3-5 del Masnou, .formulo, en oposició i desacord amb el document de Modificació, les següents

### **AL-LEGACIONS:**

**PRIMERA.- AMB CARÀCTER PREVI, S'AL-LEGA LA MANCA DE COMPETÈNCIA DE L'AJUNTAMENT PER A L'ADOPCIÓ DE L'ACORD D'APROVACIÓ INICIAL DE LA MPGOUM EN INCOMPLIR-SE EL REQUISIT PREVI DE L'ASSUMPCIÓ DE LA INICIATIVA PRIVADA.**

A la Memòria de la documentació aprovada inicialment, apartat 3, s'especifiquen les dades de l'equip tècnic redactor. Contràriament a aquest anunciat, l'equip tècnic és unipersonal, és a dir, està format per un únic Arquitecte.

Seguidament, a l'apartat 4 es parla de la iniciativa del planejament i es concreta que *"l'ajuntament del Masnou assumeix la iniciativa i formula la present proposta de modificació com a administració pública pertinent"*. Això es manifesta a l'empara dels articles 76,2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que reserva a la competència municipal la iniciativa per a la formulació del planejament general municipal. Encara que no s'esmenta, sembla que aquest apartat justificatiu es basa també amb l'article 101, 3 de la mateixa Llei, que manifesta el següent:

**3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.**

Sembla per tant que es tracta d'una iniciativa privada que assumeix l'Ajuntament. Però aquesta possibilitat requereix:

- a) En primer lloc, que sigui identificada la iniciativa privada que emprèn la formulació del planejament general. En el present cas no s'identifica ni s'esmenta el titular de la iniciativa, de manera que no es pot saber l'interès del promotor en el desenvolupament de la iniciativa "privada" en la modificació del Pla ni es pot analitzar ni qualificar la concurrència dels interessos públics i privats en el present procediment.
- b) En segon lloc, la norma transcrita obliga que l'Ajuntament assumeixi *"expressament"* la iniciativa pública per a formular la proposta de modificació. Això requereix que expressament es pronunciï sobre l'oportunitat i la conveniència d'aquesta assumpció, el que equival a dir que es requereix un acord exprés en aquest sentit. En el present cas no s'ha produït una resolució específica i expressa sobre l'assumpció de la competència com d'iniciativa pública, la qual cosa impedeix valorar els motius que justifiquen la concurrència de valors i interessos públics en la iniciativa privada presentada davant l'Ajuntament.

Per aquests motius entenem que no es compleixen els requisits dels articles esmentats de la Llei d'Urbanisme i que, per tant, l'acord d'aprovació inicial, basat en un document formulat per la iniciativa privada

(ja que l'equip redactor no ha estat contractat per l'Ajuntament), està afectat de vici de manca de competència de l'administració municipal, en incomplir-se el requisit previ de l'assumpció de la iniciativa.

Aquesta assumpció expressa del document formulat per la iniciativa privada es converteix en requisit d'eficàcia de totes les actuacions posteriors.

## **SEGONA.- DESCRIPCIÓ GENERAL DELS OBJECTIUS PERSEGUITS PER LA MPGOUM I DELS MECANISMES EMPRATS.**

S'analitzen seguidament els anomenats objectius generals de la Modificació (apartat 02 de la Memòria), els mecanismes tècnics i jurídics emprats i els resultats als que porten les noves determinacions del planejament, per concloure si aquests resultats són congruents amb els objectius.

### **2.1 Pel que fa als objectius:**

- a) En primer lloc, es tracta d'*un canvi en la previsió del pla general vigent per a l'increment i millora dels sistemes d'espais lliures i equipaments,*, i, en segon lloc, de *desenvolupar les condicions d'ordenació volumètrica i paràmetres d'edificació del sector de Can Barnades.*
- b) Es tracta d'*aplicar criteris i prioritats municipals per consolidar i ampliar els sistemes d'equipaments i espais lliures en diferents àmbits estratègics del municipi.*
- c) Aquestes polítiques municipals es desenvolupen en varies accions concretes:
  - a. Es transforma l'ús del sub-àmbit del carrer Joan Roig, passant de ser un sector a desenvolupar per Pla Especial (núm. 6 segons el Pla General vigent), en el que es compagina l'equipament públic de cessió obligatòria amb determinada edificabilitat privada, a ser un sector destinat totalment a equipament públic. Per assolir-ho es traspasa l'edificabilitat de l'actual PE6 al sector del PE4 Can Barnades.
  - b. Per tant, amb aquesta acció s'assoleix un cert increment del sòl destinat a equipament públic.

- c. Per assolir aquest objectiu, que comporta en definitiva un increment de sostre edificatori privat al sector PE4 Can Barnades, es preveu el *desenvolupament del sector de transformació, incrementant notablement la superfície de sòl destinada a espai públic amb la creació d'un gran parc.*
- d) Podem per tant afirmar que les línies essencials de la MPGOUM en tràmit són l'increment d'espais d'equipaments al centre urbà del municipi (La Fabriqueta) mitjançant el traspàs de l'edificabilitat privada prevista fins ara en aquest indret a l'àrea de Can Barnades, i d'altra banda la concentració d'espais lliures verds al nou gran parc municipal del Mirador de Ball Resguard.
- e) Aquests objectius generals també es complementen amb un altre objectiu instrumental: a l'apartat 10 de la Memòria s'expressa que *la proposta permet fer viable el desenvolupament del polígon d'actuació.* I a l'apartat 13 es manifesta que la Proposta d'ordenació *garanteix la viabilitat econòmica de l'actuació.*

## **2.2 Pel que fa als mecanismes emprats:**

Com podem veure en aquesta anàlisi de la documentació, l'objectiu principal d'aconseguir majors espais lliures i d'equipaments així com el d'incrementar el sostre edificatori destinat a habitatges de protecció, s'assoleixen mitjançant:

- a) La concentració del sostre lucratiu privat al sector de Can Barnades.
- b) L'increment del sostre lucratiu privat de Can Barnades per tal de *fer econòmicament viable l'operació.*
- c) La concentració dels espais lliures dels diversos sub-àmbits en el sub-àmbit de Can Barnades.
- d) La definició d'un polígon d'actuació únic i discontinu, que permeti el transvasament de sostre entre sub-àmbits així com l'increment de sostre a Can Barnades fins a *garantir la viabilitat econòmica de l'actuació.*

Per assolir aquests objectius es configura un polígon únic discontinu, que està compost per sub-àmbits ben diferenciats:

D'una banda, s'integren en el polígon únic els dos sub-àmbits de Pla Especial 4 i 6 de l'actual POUM, que són els que aporten edificabilitat. Aquests dos sub-àmbits tant mateix tenen un tractament diferent:

1. El sub-àmbit 1 PE4 Can Barnades acapara la totalitat del nou sostre edificatori per habitatge i altres usos, incorporant el que prové del sub àmbit La Fabriqueta així com el nou sostre generat a la pròpia modificació del planejament.
2. Per contra, el sub àmbit La Fabriqueta deixa de tenir aprofitament edificatori lucratiu, passant tot ell a ser de cessió obligatòria i gratuïta en tant passa a ser qualificat d'equipament i en petita part de vial.

D'altra banda els sub-àmbits 3, 4, 5 i 6, que ja són en la seva totalitat de titularitat municipal i que actualment estan qualificats de verd, passen també a ser qualificats en la seva major part d'equipaments i en menor part de vial. El verd públic que es perd en aquests sub-àmbits també es concentra a Can Barnades.

### **2.3 Pel que fa als resultats**

Pel que fa a l'**edificabilitat**, i com a resultat d'aquestes modificacions i en síntesi es produeix el següent:

- El sòl destinat a "zones" edificables d'ús residencial es redueixen a la meitat (de 13.163 m<sup>2</sup> a 6.619,15 m<sup>2</sup>).
- L'edificabilitat bruta es duplica (de 0,26 a 0,50 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl)
- L'edificabilitat neta es multiplica quasi per 4 (de 0,47 a 1,78)
- Això comporta passar a Can Barnades d'un total de 57 habitatges (segons la densitat fixada a la fitxa del PE4 del Pla General vigent) a 122 habitatges, és a dir, equival a multiplicar el nombre d'habitatges per 2,14.

Pel que fa a la justificació en base a l'**increment de sistema d'espais lliures i equipaments**:

L'operació consisteix, essencialment, en concentrar els vers a Can Barbades, que passa d'una previsió actual de 1.910 m<sup>2</sup> a quasi 8.000 m<sup>2</sup>. Per contra, els vers dels sub-àmbits 2, 3, 4, 5 i 6, que sumen actualment quasi 4.000 m<sup>2</sup> passen a ser 0. Això significa concentrar els espais lliures al voltant del Mirador de Bell Resguard, és a dir, a un espai

perimetral i perifèric del municipi, de manera que la zona més densa perd espais lliures.

Aquesta concentració dels espais lliures a Can Barbades significa també reduir en aquest àmbit la superfície d'equipament educatiu (col·legi Lluís Millet) , que passa de 2.459 m<sup>2</sup> a 2.063 m<sup>2</sup>.

Aquesta concentració dels espais lliures a Can Barnades requereix:

D'una banda, disminuir la superfície destinada a zones residencials, que passa de 12.700 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup> de sòl, i, d'altra banda, incrementar el sostre que ha d'admetre aquesta zona (de 5.731 m<sup>2</sup> a 8.265 m<sup>2</sup>). Per tant, si hem de posar molt més sostre en un 40% del sòl el resultat és un increment de l'edificabilitat i de la densitat d'habitatges.

D'altra banda, es tracta d'incrementar les dotacions per equipaments públics, cosa que s'assoleix no en el propi àmbit de Can Barnades (que com hem dit redueix el seu sostre per aquest ús públic) sinó en altres indrets repartits pels diversos sub-àmbits del polígon únic, especialment a la zona de La Fabriqueta, que passa de tenir 0 superfície per equipament a tenir 707 m<sup>2</sup> d'equipament, es a dir, quasi la seva total superfície.

### **TERCERA.- ANÀLISI DE LA CONGRUÈNCIA DE L'ORDENACIÓ FORMULADA A LA MPGOUM AMB ELS OBJECTIUS D'INTERÈS PÚBLIC PERSEGUITS**

#### **a) En relació al sistema general d'espais lliures:**

Per tal d'analitzar aquesta congruència entre els objectius d'interès públic establerts a la Modificació i les determinacions del nou planejament cal recordar, en primer lloc, que aquestes modificacions del planejament general que comporten modificació de les zones verdes i increments de sostre edificable i de densitats resten subjectes a una **especial regulació normativa, que imposa una justificació reforçada.**

En aquest sentit, l'article 97 de la Llei d'Urbanisme regula aquestes modificacions formulant unes especials exigències de justificació en base als apartats següents:

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

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:
  2. 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.
  4. Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics.

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.

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

1. S'ha de donar 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.

Caldria considerar si en el conjunt del polígon, que en realitat afecta al conjunt de la població del Masnou, les noves determinacions signifiquen una *millora de la funcionalitat dels sistemes d'espais verds i equipaments*.

Ja hem dit que la MPGOUM comporta la concentració dels espais verds a la zona de Can Barnades, i la conseqüent supressió dels verds als sub-àmbits 2, 3, 4, 5 i 6, que sumen actualment quasi 4.000 m<sup>2</sup> d'espai lliure.

Aquesta acció no ve justificada en base a un estudi de la utilització o concurrència del parc de Bell Resguard, quan és sobradament conegut que es tracta d'un espai allunyat del centre, de difícil accés per la carretereta N-II i que difícilment donarà servei a una part important de la població. Es essencial remarcar que es produeix un canvi substancial en les previsions o model actual de la distribució i funcionalitat de les zones verdes esmentades, les quals es troben en aquest moment distribuïdes en

diversos indrets del casc urbà per tal de donar ús als habitants de les zones més cèntriques del municipi. Per contra, el nou model es basa en la acumulació de les zones verdes al Parc del Mirador de Ball Resguard, que té una ubicació perimetral respecte de les zones més cèntriques i més denses del municipi i que, a més, gaudeix d'una difícil accessibilitat dels vianants (mitjançant la carretera N-II i travessant la rotonda de la Carretera d'Alella).

Aquesta acció, essencial per a justificar l'interès general del nou model de distribució dels espais lliures, no ve acompanyada o motivada en un estudi previ específic sobre el nivell i les característiques de la utilització actual del parc del Mirador de Bell Resguard. És sobradament conegut que es tracta d'un espai residual escassament freqüentat i utilitzat per la població del Masnou, i certament abandonat pels serveis municipals de manteniment de zones verdes. L'acció municipal de reforçar aquest espai lliure no ha vingut recolzada per una demanda ciutadana ni s'ha analitzat l'increment de la mobilitat que generaria aquesta concentració.

Val a dir que l'increment dels espais lliures a la zona del Mirador en detriment de la seva distribució més homogènia en el centre urbà no necessàriament ha de ser considerat com una millora en la funcionalitat de les zones lliures. Tant sols si es justifica que el nou model comportarà la millor satisfacció de la demanda ciutadana en aquest servei resultarà acceptable la nova orientació de les accions en matèria de zones verdes públiques. Però ja hem dit que la Modificació del Pla General no formula ni mínimament aquesta valoració, partint per contra de l'apriorisme que la concentració millorarà la funcionalitat.

En aquest sentit, l'article 98 de la Llei d'Urbanisme ordena el següent:

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipaments esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda..
6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 **han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.**

Entenem que **no es produeix la justificació o motivació reforçada del nou model de distribució de zones verdes, segons estableix l'article 98,6 de la Llei d'Urbanisme, de manera que aquesta determinació essencial no s'ajusta a llei.**

**b) En relació als increments de sostre i de densitats**

Ja s'ha detallat a l'al·legació segona, apartat 2.3 anterior, l'important increment de sostre i de densitats a la zona de Can Barnades que imposa la Modificació en tràmit. Aquest increment és el resultat, de tres factors:

- a) La **transferència dels aprofitaments edificatoris** des de l'actual sector PE6 La Fabriqueta a l'àmbit del sector PE4 Can Barnades.
- b) La reducció sensible dels sòls destinats a zones edificables d'ús residencial a Can Barnades, el que comporta **increment de densitats**.
- c) **L'increment adicional del sostre** a Can Barnades per tal de *fer viable econòmicament l'actuació*.

L'article 99 de la Llei d'Urbanisme es refereix a la 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, o la transformació dels usos, i ho regula en aquest sentit:

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 dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:
  1. La **identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades**, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.
  2. La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

3. 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 econòmica i financera, com a separata.**
2. Les modificacions d'instruments de planejament general a què fa referència l'apartat 1 resten també subjectes a les particularitats i tenen els efectes següents:
  1. Si les determinacions del planejament general que s'han de modificar tenen una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació. L'informe ha d'ésser demanat per l'administració competent per a tramitar-lo i s'entén emès en sentit favorable si transcorren tres mesos des que es va sol·licitar sense que s'hagi notificat. Els motius que justifiquen la modificació han d'estar explicitats convenientment en la sol·licitud d'informe i s'han de fonamentar en raons d'interès públic degudament enumerades i objectivades.
  2. L'incompliment dels terminis establerts per la modificació per a iniciar o acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per retornar a l'ordenació anterior a la modificació.
  3. Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

La documentació de la Modificació en **tràmit no conté la identificació de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades**, limitant-se a identificar el número de la finca registral i el del cadastre. Tampoc es fa referència als mateixos titulars durant els darrers cinc anys ni dels títols en virtut dels quals s'han adquirit els terrenys. Amb això s'incompleix greument la norma de l'apartat 1.1 de l'article 98 de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa a l'agenda, l'apartat 18 de la Memòria no constitueix en realitat un programa o calendari d'actuacions si no una simple previsió genèrica, que es formula sota el criteri de la seva *execució immediata (es preveu un termini relativament curt, es preveu tramitar simultàniament l'instrument de gestió, es preveu permetre una ràpida execució de les previsions ...)*.

Cal remarcar que a les Normes Urbanístiques de la Modificació no es conté un calendari o programa de les actuacions vinculants, cosa que exigeix la norma transcrita, de manera que aquestes previsions són una simple declaració de voluntat del promotor i difícilment resultaran d'obligat compliment segons la seva redacció aprovada inicialment. Com hem vist, la norma exigeix un termini concret per a la seva execució, i això obeeix a la necessitat de vincular els increments de sostre a les obligacions assumides per la propietat, a fi de poder retornar a l'ordenació anterior a la modificació en el cas que aquestes obligacions resultin incomplides. Però aquesta obligació detallada no s'assegura amb l'actual redacció de la Modificació.

També requereix la norma transcrita 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 econòmica i financera, com a separata. **Aquest punt serà objecte d'anàlisi i comentari en una al·legació independent a la qual ens remetem en aquest moment.**

Pel que fa a les obligacions corresponents a la cessió del 15% del nou sostre generat en la Modificació, l'article 6 de les Normes Urbanístiques del document es limita a establir aquesta càrrega esmentant de forma genèrica el 15% de l'increment de l'aprofitament. Però ni a les normes ni a l'apartat 09 de la Memòria es detalla la quantificació d'aquest increment. El quadre comparatiu que figura en aquest punt de la Memòria determina un decrement del sòl net destinat a "zones" (de 13.163 m<sup>2</sup> segons l'actual PGOU a 6.619,15 m<sup>2</sup> a la proposta de Modificació), però comporta un increment de l'edificabilitat bruta del 0,26 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl a 0,50 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup> sòl, i un increment de l'edificabilitat neta de 0,47 a 1,78.

El quadre comparatiu de l'apartat 13 de la Memòria fa una identificació dels metres quadrats de sostre contemplats al Pla General actual i els permesos a la Modificació proposada, però això no comporta identificar l'increment d'aprofitament, de manera **que fa impossible concretar l'abast de la cessió obligatòria del 15% d'aquest increment.**

Efectivament, l'article 36 de la Llei d'urbanisme defineix que l'aprofitament urbanístic és el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos, i **aquesta ponderació no es formula ni detalla a la proposta de Modificació.**

#### **QUARTA.- ASPECTES REFERENTS A LA DEFINICIÓ D'UN POLÍGON ÚNIC DISCONTINU PER A LA GESTIÓ DEL PLANEJAMENT.**

La proposta de Modificació del Pla General es basa en la definició d'un polígon únic discontinu, que abasta 6 sub-àmbits de característiques i d'ubicació ben diferents dins el terme municipal.

Els sub-àmbits 1 i 2, corresponen als actuals àmbits del PE4 Can Barnades i del PE6 La Fabriqueta, ambdós de propietat privada, mentre que la resta de sub-àmbits corresponen a terrenys de propietat municipal i de situacions i característiques ben diferents.

Els objectius perseguits en aquests sub-àmbits són d'una gran heterogeneïtat.

Es tracta d'alliberar sòl que en l'actual PGOU està qualificat com a zona edificable a Can Barbades per a destinar-lo a espais lliures. D'aquesta manera es compensa la requalificació dels altres sub-àmbits del Pag Joan Carles I, Vallromanes i Cal Ros de les Cabres, actualment qualificats com a espai lliure, per transformar-los en altres sistemes, essencialment vials i en part equipament (apartat 09 de la Memòria).

Aquest mateix mecanisme també és present en la requalificació del sector La Fabriqueta, que actualment té 429 m2 de sòl privat, amb un sostre de 501 m2 edificables, que passa en la seva major part a ser nova zona d'equipament i en petita part de vial. Això comporta el trasllat del sostre edificable actual al sub-àmbit de Can Barnades, el qual acumula, com ja s'ha dit anteriorment, els increments de sostre edificable com a resultat de la transferència de l'aprofitament del sector La Fabriqueta, de la reducció dels sòls privats fins ara edificables per assolir majors superfícies d'espais lliures i del propi increment de sostre edificable necessari per assegurar la viabilitat econòmica de l'operació.

Aquesta viabilitat econòmica, que s'analitza més detalladament en un altre apartat de les presents al·legacions, significa compensar als propietaris de Can Barnades també pels majors costos que han d'assumir com a conseqüència de la pròpia delimitació d'un polígon únic discontinu, ja que hauran de suportar els costos de la urbanització dels altres sub-àmbits que no generen sostre o aprofitament privat.

En definitiva, la configuració d'un polígon únic discontinu obeeix a l'interès municipal en repercutir sobre els propietaris de Can Barnades els costos de la pèrdua d'edificabilitat de la zona de La Fabriqueta així com els costos d'urbanització dels altres quatre sub-àmbits.

I això s'assoleix incrementant l'edificabilitat neta del sector de Can Barnades de 0,47 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl fins a 1,78 m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl, el que comporta l'increment des de 57 habitatges permesos actualment al PE4 (segons la fitxa del sector) fins a 122 habitatges, que són els que resulten aplicant els mòduls assenyalats a la Modificació del Pla pel sostre d'habitatge lliure (1 hab x 100 m<sup>2</sup> construïts) i per habitatge de protecció oficial (1 hab x 90 m<sup>2</sup> construïts).

Aquesta acumulació de sostre d'habitatge al sector de Can Barnades comporta una desmesurada densificació en aquest indret, amb els efectes negatius sobre la mobilitat de tot el sector de Bell Resguard, de manera que s'altera l'equilibri entre espais edificats, espais lliures públics i privats i sistema viari contemplat a l'actual planejament general.

Els veïns de les zones de Bell Resguard en definitiva són els que han de patir les conseqüències negatives de les majors densitats i majors alçades edificatòries, quan de fet els sub-àmbits als que obeeixen aquestes densificacions res tenen a veure ni geogràfica ni funcionalment amb l'entorn de Bell Resguard.

És per això que la configuració d'un polígon únic discontinu no correspon als objectius previstos a la normativa vigent per aquest tipus d'instrument, ja que en tractar-se en molts casos de sòls ja públics no s'escau la seva cessió per aconseguir majors nivells de dotacions i serveis. S'atribueixen als propietaris de Can Barnades càrregues en forma de cessions (La Fabriqueta) o d'obres d'urbanització (els altres sub-àmbits) que en realitat no els corresponen, per situar-se en espais absolutament allunyats entre si i funcionament independents i aquest resultat comporta la necessitat de compensar en forma de majors edificabilitats, que, en definitiva, repercuteixen en major impacte paisatgístic i de la mobilitat de la zona.

Com diu de forma eufemística l'apartat 10 de la Memòria, *la proposta permet la interrelació entre els interessos públics i els privats que fa viable el desenvolupament del polígon d'actuació*. També al penúltim paràgraf de l'apartat 13 de la Memòria es justifica el següent: *l'augment d'edificabilitat de Can Barnades respon a la necessitat de compensar l'increment de càrregues urbanístiques derivades de la proposta* i això

s'assoleix amb una *ordenació volumètrica que significa una optimització de recursos ja que redueix significativament l'ocupació minimitzant l'ocupació del territori* (i els costos d'urbanització i construcció, podem afegir).

La sentència número 642, de 13 de novembre de 2014, dictada per la Secció Tercera de la Sala contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el recurs contenciós-administratiu número 499/2010 que declara la nul·litat de ple dret del POUM de Premià de mar, en allò relatiu a la delimitació discontinua de la fàbrica de Can Sanpere i Avinguda Roma.

“En este sentido positivo, todo conduce a concluir que **se discute jurídicamente la delimitación de un ámbito discontinuo de planeamiento urbanístico (...) y con ello la delimitación de su correspondiente ámbito discontinuo de gestión urbanística en cuanto, artificiosamente y sin ningún sentido jurídico urbanístico, trata de amalgamar improcedentemente terrenos tan heterogéneos urbanísticamente** que siendo unos patentemente periféricos de naturaleza fáctica rústica y sin servicio urbanísticos de suelo urbano sin hallarse consolidados por la edificación en dos terceras parte se tratan de amalgamar con otros de nítidamente imbricados centralmente en la malla urbana y dotados de todos los servicios urbanísticos para diluirlos todos en una única cualidad artificiosa de suelo urbanos no consolidados y así lograr sustancialmente una operativa caracterizada por el forzamiento que representa que las cesiones se operen sustancialmente a las alturas de otras situación periférica inclusive en discordancia con el propio entorno en que se halla el subámbito.

Pues bien, este Tribunal debe anticipar que el convencimiento en esa tesitura se decanta por la resultancia positiva a ese planteamiento por las siguientes razones (...):

3.2. Sea como fuere, el presente caso pone bien a las claras que ha existido una patente amalgamamiento fáctico de dos realidades evidentemente diversas y heterogéneas, Una periferia del municipio sin servicios urbanísticos y una de la máxima centralidad en la trama urbana del municipio y dotada de servicios urbanísticos innegables. (...).

Siendo ello así todo condice a pensar que ante tal tamaño de amalgamamiento de realidades ajenas, jurídicamente se vulnera todo sentido urbanístico como empleo combinado del mecanismo dual tanto de reclasificación (...) como de desclasificación (...).

**Dicho de otra manera, si se trataba de ejercitar una pretendida potestad discrecional en materia de planeamiento urbanístico por la vía de idear un ámbito de planeamiento con la operatividad de una Plan de mejora urbana (...), precisamente por pergeñar una hipótesis que fuerza en grado sumo la realidad existente tanto desde los hechos determinantes como del obligado sometimiento a los principios general de derecho ya debe estimarse la disconformidad a derecho de lo planificado al respecto”**

S'ha de concloure que en la MPGOU manca flagrantment la concurrència de les circumstàncies justificatives de l'excepcionalitat de la discontinuïtat i, per tant, en cap cas es dona ni es pot donar compliment a l'article 118 del TRLUC, el que necessàriament determina la nul·litat de ple de la MPGOU en la seva integritat.

Tot plegat com dèiem queda agreujat pel caràcter artificios de la proposta de delimitació dels 6 sub-àmbits discontinus, que de ben segur respon a criteris d'estructura de la propietat i no a raons urbanístics d'interès públic, fet que resulta plenament aliè a l'exercici de la potestat urbanística.

**En definitiva, el concepte de sectors o de polígons discontinus de la llei no pot ser emprat per homogeneïtzar el que és substancialment diferent, ja que és nega el principi d'equitat, principi de racionalitat i justa distribució de beneficis i càrregues, que han de guiar el planejament.**

#### **CINQUENA.- OBJECTIU DE NOU HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA**

D'acord amb el quadre comparatiu de la pàgina 11 de la Memòria, la proposta de modificació comporta la nova qualificació o del sòl per habitatge protegit de 1.600 m<sup>2</sup> de sòl, que genera un sostre de 3.542,39 m<sup>2</sup>.

Encara que a la Memòria justificativa no es digui expressament, la generació d'aquest nou sostre d'habitatge protegit és un dels grans i principals objectius que des del punt de vista de l'Ajuntament motiven la Modificació proposada.

Cal formular els següents comentaris que desvirtuen la motivació d'aquestes determinacions del nou planejament :

- A Can Barnades, no és cert que l'actual previsió d'habitatge protegit en aquest polígon sigui 0. L'actual normativa general obliga que el mínim del 30% del sostre residencial es destini a habitatge protegit. Per això, amb l'actual planejament, els dos sectors de transformació de Can Barnades i de La Fabriqueta generen un sostre total de 6.232 m<sup>2</sup>, el 30 % del qual, és a dir, 1.870 m<sup>2</sup> ha de ser destinat a habitatge de protecció. Això signifiquen 21 habitatges si adoptem el mòdul de 90 m<sup>2</sup> / habitatge, que és el que utilitza el propi document de Modificació del Pla General. Per tant, no es pot dir que es passi de zero habitatges protegits a 40 habitatges protegits. Es passa de 21 habitatges a 40 habitatges.
- En segon lloc, l'Ajuntament s'ha dotat recentment el Pla Local d'Habitatge, document que **en cap cas és objecte d'anàlisi ni de contrast** en la present Modificació del planejament general.
- L'article 57 de la Llei d'Urbanisme estableix que 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 *definites 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.
- Per això, la Memòria social de la Modificació ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina (article 59 Llei Urbanisme). També per això, és essencial la justificació de la coherència de les previsions de la memòria social sobre nou habitatge de protecció amb les estratègies definides al Pla Local de l'Habitatge del Masnou, recentment aprovat. Així ho requereix, entre d'altres, l'article 17,2 de la Llei del Dret a l'habitatge de Catalunya.
- L'article 20 d'aquesta mateixa Llei preveu el següent: *1. La memòria social que estableix la legislació urbanística és l'instrument de justificació raonada de les decisions adoptades en el planejament que repercuteixen en l'habitatge. És per això que la mancança de Memòria social del present planejament vulnera*

**aquesta norma per manca de justificació de les decisions adoptades sobre nou habitatge de protecció, decisions que, com hem vist, dupliquen l'oferta** en aquest indret del Municipi del Masnou.

És per tot això que manca a la documentació la justificació de la nova generació d'habitatge de protecció en relació a la demanda existent o detectada al Municipi, i per tant esdevé arbitrària i nul·la aquesta determinació del nou planejament.

En el mateix sentit, l'article 20 del RDL 7/2015 disposa el que segueix:

“Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán: (...).

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, **garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social** y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Així mateix, l'article 57.6 TRLUC estableix que:

”Les reserves per a la construcció d'habitatge de protecció pública s'han d'emplaçar **evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda**”

I, per la seva banda, l'article 3.2 TRLUC disposa que:

“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 tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient”

Arribats a aquest punt, cal analitzar si la proposta d’ordenació de la MPGOU aprovada inicialment és un model d’ocupació del sòl que afavoreix o no la cohesió social i evitant la segregació territorial, tot i que ja avancem que ni molt menys.

En efecte, **resulta del tot punt inacceptable jurídica i socialment que el sostre destinat a habitatge de protecció pública s’ubiqui íntegrament en el sector Can Barnades** perquè amb aquesta mesura no s’assoleix la cohesió social, tot el contrari, la concentració d’habitatge bonificat en una zona tan allunyada del centre comportarà una sèrie de diferenciacions amb altres zones.

És a dir, la proposta de la MPGOU és un model d’ocupació del sòl que afavoreix la discriminació social en la mesura que concentra l’habitatge de protecció oficial en el sector de Can Barnades.

Per tot l’exposat, conseqüentment, la MPGOU aprovat inicialment vulnera flagrantment l’article 22 del RLD 7/2015 i l’article 57.6 del TRLUC en tant que **ni avalua ni defineix cap estratègia per assolir l’objectiu d’implantar els habitatges de protecció oficial amb plena integració i cohesió social i per evitar tot tipus de segregació de la població per raó del seu nivell adquisitiu.**

#### **SISENA.- AFECTACIONS DE LA NOVA MOBILITAT GENERADA**

La documentació de la MPGOU conté el document IV denominat avaluació de la mobilitat generada, quin primer paràgraf estableix que d’acord amb el Decret 344/2006, en el present cas no és preceptiva aquesta avaluació, en tant no estem davant una modificació del planejament general que comporten noves classificacions de sòl urbà o urbanitzable.

Està clar que l'objectiu del Decret sobre Mobilitat de 2006 és obligar a analitzar les necessitats referents a la mobilitat en els casos d'increments del sòl que ha d'acollir nous usos urbans, essencialment el d'habitatge, a fi de garantir el servei de la mobilitat sostenible i suficient pels nous habitants.

En el present cas no estem davant noves ocupacions de sòls per nous habitatges sinó davant el cas **d'increment significatiu del nombre d'habitatges en espais ja anteriorment classificats com a urbans. El resultat és el mateix que quan es tracta de classificar nous sòls. Es generen noves necessitats en multiplicar per 2,14 el nombre d'habitatges previstos actualment.**

Paral·lelament també es concentren en aquesta zona de Can Barnades, i per tant en l'entorn de Bell Resguard, nous i importants espais qualificats per a usos públics educatius, i especialment també importants espais lliures per concentració a l'entorn del Mirador de Bell Resguard. Això ha de comportar, per definició, importants afectacions a la mobilitat individual i col·lectiva i per tots els mitjans públics i privats, inclosa la bicicleta i el desplaçament de vianants.

És per això que l'article 58 Llei d'Urbanisme determina que els plans d'ordenació urbanística municipals estableixen les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible en el municipi.

Aquesta obligació no es pot liquidar, com es fa en el present cas, manifestant que *l'increment de la mobilitat és inapreciable* i que *aquesta modificació no suposa un canvi substancial de les estratègies contingudes en el pla general*.

**És evident que es produeix un canvi substancial en l'estratègia de mobilitat en el sector de Can Barnades que afecta directament al sector veí de Bell Resguard.**

Ja hem dit que la nova ordenació contempla l'increment significatiu del nombre d'habitatges, la creació de nous nuclis d'equipaments educatius, especialment per a l'ampliació de l'escola Lluís Millet, i, sobre tot, la concentració al voltant del Mirador de Bell Resguard dels espais lliures suprimits a altres indrets del municipi. **Aquests tres elements no han estat quantificats ni valorats mínimament a la proposta, i signifiquen per si mateixos un canvi substancial en el model de mobilitat del municipi.**

Recordem que l'actual proposta de jerarquització de la xarxa viària assenyalada em plànol que figura a la pàgina 2 del document IV classifica la vialitat de Bell Resguard dins la xarxa viària veïnal, és a dir, adreçada al propi ús dels veïns de la zona. Aquesta característica és la que actualment té el carrer Josep Pla, en base a les seves característiques d'amplada reduïda, voreres estretes amb important arbrar i especialment el seu acabament sense sortida o en cul de sac. Aquest carrer és exclusivament per ús d'aparcament dels veïns i per donar accés als dos aparcaments soterranis dels edificis de Bell Resguard.

Cal especialment insistir en les següents característiques:

- Degut a la seva configuració no permet la doble circulació llevat que es suprimeixi una renglera d'arbres en algun dels dos costats.
- Degut a l'escassa amplada de les voreres i a l'existència dels arbres, la circulació de vianants ha de ser sovint feta per la calçada.
- La configuració de la vialitat al voltant de la Casa del Marquès no permet el gir ni per tant la circulació de vehicles de transport públic o col·lectiu com els autobusos.

Tot això fa que el carrer Josep Pla no sigui adequat per a configurar una circulació que tanqui l'anella empalmant amb el carrer Constitució, i menys si en aquest tram es configura en doble sentit de circulació.

Els motius bàsics són:

- a) La concentració de la mobilitat en vehicles en el punt únic d'entrada a tot el sector de Bell Resguard mitjançant la rotonda i el pont sobre la Riera a la zona de la Carretera d'Alella.
- b) La configuració dels vials del voltant de la Casa del Marquès com un punt de inici-final del doble sentit de la circulació en vehicle.
- c) La potenciació del sobre sentit de la circulació del carrer Josep Pla, mitjançant la seva continuïtat per la zona d'aparcament públic fins el col·legit Lluís Millet.
- d) La dotació de mobilitat en vehicle privat als usuaris d'aquesta escola i del futur espai lliure del Mirador de Bell Resguard

En front d'aquesta realitat, el document es limita a manifestar que es preveu un increment de 1.083 viatges al dia. Aquesta quantificació no té sentit ni contingut, ja que es refereix al conjunt dels sis sub-àmbits prevists al polígon únic, quan és evident que res té a veure la mobilitat

generada *ex novo* al Bell Resguard amb la que es pugui generar de nou a l'entorn de La Fabriqueta.

En tot cas es poden fer altres consideracions rellevants que són obviades a la documentació aprovada inicialment. Es diu que els nous equipaments hauran de preveure la demanda en funció dels usos previstos. Ja hem dit anteriorment que a Can Barnades i entorn el sistema d'equipaments es duplica (de 2.459 m<sup>2</sup> a 5.523 m<sup>2</sup>): El sistema d'espais lliures de pública concurrència i ús col·lectiu passa de 5.825 m<sup>2</sup> a quasi 8.000 m<sup>2</sup>, configurant-se com un parc urbà d'ús de tot el municipi. I al final les breus notes sobre mobilitat de la Modificació del Pla General es limiten a remetre's als futurs plans de desenvolupament per a concretar els usos d'equipaments. **És evident que calia formular una o varies hipòtesis sobre els increments de mobilitat i de viatges/dia que generaran els nous equipaments, i això no ho fa el document aprovat inicialment.**

**No és creïble que les importants modificacions derivades de la present proposta no s'analitzin de conformitat amb el Pla Local de Mobilitat del Masnou, que no és objecte d'anàlisi ni de contrast en el document aprovat inicialment.**

En tot cas, aquí **s'apunta una possible proposta de jerarquització i nova ordenació de la mobilitat que pugui donar satisfacció a les necessitats detectades a la zona.** Es tracta de preveure l'accessibilitat als equipaments educatius actuals (escola Lluís Millet) i futurs mitjançant la **prolongació del carrer Constitució fins connectar amb l'actual N-II.** Aquesta via ja existeix en l'actualitat en l'accés al Camping. D'aquesta manera es suprimeix l'anella circulatoria pel carrer Josep Pla i es dona un segon accés al sector de Bell Resguard que recolzi l'únic accés actual des de la carretera d'Alella i obviï al trànsit per l'entorn de la Casa del Marquès.

Aquesta alternativa no significa altra cosa que donar compliment a una de les determinacions de l'actual Pla General prevista pel Sector de transformació PE4 Can Barnades, en el que s'ordena el següent: ***s'haurà de preveure la comunicació de l'actual carretera N-II amb la zona d'equipaments destinada a una futura ampliació de l'escola (Lluís Millet).*** L'actual Pla General ja ordena que es configuri en aquest sentit la nova circulació de l'entorn de l'escola, i això serà encara més possible i podrà recolzar l'actual orientació de les polítiques de pacificació de la Nacional II pel Masnou i els municipis veïns.

## **SETENA.- AFECTACIONS AL PAISATGE, VISTES I ENTORN DE BELL RESGUARD.**

No es pot deixar de fer referència a un punt molt concret que resulta de la nova ordenació proposada a Can Barnades, i aquest punt afecta a l'increment d'edificabilitat i a la seva concentració en un espai més reduït que l'actual del PE4.

Això comporta, evidentment, la necessitat de preveure majors alçades en l'edificació projectada, la qual cosa repercuteix en els aspectes mediambientals i especialment en les vistes i el paisatge de l'entorn dels edificis del carrer Josep Pla que donen a Can Barnades.

L'edificabilitat senyalada a l'actual fitxa del PE4 del Pla General és d'un sostre de 5.731 m<sup>2</sup>, mentre que el sostre previst a la nova ordenació és d'11.800 m<sup>2</sup>. D'altra banda, el sòl en el que es pot ubicar aquest sostre ha passat de 12.734 m<sup>2</sup> a 6.620 m<sup>2</sup>.

És a dir, s'ha més que duplicat el sostre i s'ha reduït a la meitat el sòl en el que ubicar aquest sostre. Això fa que en l'ordenació de l'edificació s'hagi d'arribar a alçades de 16,5 metres en B+4.

Això fa que, partint de la cota de planta baixa +14,50 s'arribi a la cota de la teulada de 31 metres, que és precisament la cota màxima de la teulada dels edificis de cases del carrer Josep Pla 1-3-5.

**Entenem que si acceptem aquesta edificabilitat i la corresponent superfície de sòl destinat a acollir-la, no hi ha altre ordenació que preveure l'increment de les alçades edificables. Però això parteix de la fal·làcia d'origen derivada dels increments excessius i injustificats de l'edificabilitat a la zona de Can Barnades, segons s'ha manifestat insistentment en aquest escrit.**

La generació de nou sostre per pretesament fer viable l'operació es constitueix en la clau de l'ordenació de l'edificació proposada i, per tant, de les afectacions de vistes i de paisatge que es produeixen sobre les finques veïnes i especialment sobre les del carrer Josep Pla 1-3-5.

En la mateixa línia, no es pot deixar de denunciar la carta blanca atorgada al planificador de la futura zona d'equipament educatiu a l'hora de determinar l'ordenació en alçada del nou sostre. Estem parlant de la

possible ampliació de l'escola Lluís Millet, quina ordenació de detall es deixa totalment per un moment posterior. La present modificació del Pla General no formula cap mena de previsió o limitació pel que fa a alçades o a l'ordenació de l'edificació. És evident que es fa necessari una determinació, com a mínim, dels sostres màxims i de les alçades màximes permeses.

En aquest mateix sentit, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant RLUC), i més concretament, el seu article 118.4 estipula que les modificacions dels plans, com la que ens ocupa, han d'incorporar la documentació necessària per a satisfer les seves finalitats i, en concret:

“118.4. Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin **alguna repercussió ambiental**. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent”

Doncs bé, al cas, és de veure que en l'índex de la MPGOU consta que l'apartat 15 ve constituït per l'informe de sostenibilitat ambiental. En canvi, quan es va a cercar en la memòria l'esmentat apartat 15 resulta que es refereix a la mobilitat sostenible. És a dir, la MPGOU tampoc incorpora l'estudi ambiental malgrat l'anuncia.

I això per bé que la proposta d'ordenació en el sub-àmbit de Can Barnades i la previsió d'aquella edificabilitat insostenible en més d'11.000 m<sup>2</sup> comporta la tala de més de 250 arbres, alguns d'ells centenaris.

Resulta del tot punt indiscutible per tant que la **proposta d'ordenació de la MPGOU comporta “alguna repercussió ambiental” i, en conseqüència, la mateixa vulnera de pla l'article 118.4 del RLUC i, ho fa, sense solució de continuïtat**

**VUITENA.- EL CONTINGUT DE L'INFORME DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA  
POSA DE RELLEU L'ARBITRARIETAT I LA DESVIACIÓ DE PODER DE L'ACCIÓ  
MUNICIPAL**

En aquest punt el present escrit es remet en tot a l'informe adjunt, referent a la viabilitat econòmica de la proposta, signat pels economistes Agustí Jover i Miquel Morell.

D'aquest informe extraïem aquí els següents extrems, que són essencials per a demostrar l'arbitrarietat de les mesures proposades a la MPGOUM.

- a) Tal com s'esmenta a la pàgina 8 de la memòria de la MPPGOU, *pel que fa a l'aprofitament urbanístic dels àmbits objecte de modificació, d'una banda, es trasllada el sostre edificable del sector PE6 Carrer Joan Roig (Fabriqueta) al sector PE4 Can Barnades. D'altra banda, i atès que ambdós sectors de transformació són actualment de propietat privada, es compensa l'adquisició de la Fabriqueta per part de l'Ajuntament amb un increment de l'edificabilitat a Can Barnades. Per tant, la nova ordenació suposa un increment del sostre edificable a fi de garantir la seva viabilitat (el subratllat és nostre), d'acord amb el principi de justa distribució de beneficis i càrregues. L'equivalència entre la transformació del sòl i l'increment d'edificabilitat queda justificada per l'estudi de viabilitat econòmica i financera annex.*
- b) La MPGOU determina que **el valor residual segons proposta de modificació multiplica per 2,26 vegades el valor residual segons planejament vigent, passant de 1.958.163,84 € a 4.424.314,93 € (diferència de 2.466.151,09 €).**
- c) La **compensació en base a una pèrdua de sòl privat que pugui aflorar un modificació de planejament general no és el procediment per a trobar un punt d'equilibri entre un planejament vigent i una proposta de modificació.** La compensació potencial que pugui arribar a requerir, arribat el cas i si s'escau, una modificació puntual de planejament

general ha de sustentat-se en la pèrdua o no d'aprofitament urbanístic, no en la pèrdua de sòl privat.

- d) **El valor patrimonial que el propi informe econòmic atorga a l'edifici de la Fabriqueta (378.911,53 €), en cap cas justifica una diferència de valor entre el planejament vigent i la proposta de MPPGOU de 2.466.151,09 €.**
- e) La proposta de MPPGOU proposa traslladar el sostre edificable del sector PE6 Carrer Joan Roig (Fabriqueta) al sector PE4 Can Barnades i, d'altra banda, i atès que ambdós sectors de transformació són actualment de propietat privada, es compensa la cessió de l'edifici de la Fabriqueta a l'Ajuntament amb un increment de l'edificabilitat a Can Barnades.
- f) L'informe de viabilitat econòmica de la MPPGOU determina que el valor residual segons proposta de modificació multiplica per 2,26 vegades el valor residual segons planejament vigent, passant de 1.958.163,84 €, segons planejament vigent, a 4.424.314,93 € segons proposta de MPPGOU **(increment en 2.466.151,09 €).**
- g) L'aprofitament urbanístic proposat a la MPPGOU sobrepassa amb escreix l'adquisició de la Fabriqueta per part de l'Ajuntament amb l'increment de l'edificabilitat a Can Barnades, i **en cap cas es justifica necessari per a garantir la seva viabilitat econòmica.**

Com aquí es pot veure i es justifica sobradament a l'informe annex, **l'objectiu final de la proposta de modificació del Pla General comporta un importantíssim increment del sostre edificable, sense que els motius al·legats com a justificació vinguin recolzats per les valoracions econòmiques aportades per l'Ajuntament.**

Contràriament, a l'informe de viabilitat econòmica del document aprovat inicialment es preveu una diferència per increment del valor dels terrenys del polígon de quasi 2,5 milions d'euros, en un intent de justificar el perjudici de la cessió de La Fabriqueta, quin valor, segons el propi document, és de 378.911,53 €.

Aquí resta reflectit l'objectiu i el resultat final i real de la Modificació que es proposa i que no necessita més comentaris per a demostrar la seva arbitrarietat.

#### **NOVENA.- ALTRES INCOMPLIMENTS PUNTUALS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

Encara que ho esmenta de passada a la Memòria, la Normativa de la Modificació del Pla General no fixa ni determina el sistema d'actuació que s'ha de seguir per a l'execució de les seves determinacions. Cal tenir en compte que la present proposta municipal comporta la modificació substancial de l'actual Pla General municipal pel que fa als sectors PE4 i PE6, en els quals s'especifica els respectius sistemes d'actuació, cosa que no es fa de forma vinculant i normativa en la present documentació.

Les Normes Urbanístiques tampoc contenen cap referència al pla d'etapes o a l'agenda de desenvolupament del Planejament amb caràcter vinculant. Per tant, les referències fetes a les etapes previstes pel desenvolupament del Pla només poden ser considerades com a indicatives, doncs no es manifesten en forma de normes vinculants.

#### **DESENA.- EN CONCLUSIÓ, S'AL·LEGA L'ARBITRARIETAT DE LA PROPOSTA I PER TANT LA SEVA NUL·LITAT.**

Cal recordar, com a conclusió de les presents al·legacions, que el principi fonamental de la funció pública del planejament urbanístic és l'ordenació dels usos del sòl en ordre a satisfer els interessos col·lectius, mitjançant la configuració de l'exercici del dret de propietat en forma subordinada als dits interessos.

Aquesta funció, com totes les que corresponen a les Administracions públiques, ha de consistir necessàriament en determinades limitacions d'altres drets, de manera que la seva legitimitat només es justifica des d'una suficient i congruent motivació, que impedeixi l'arbitrarietat.

La Sentència del TS 8472/2011 de 12/12/2011 estableix, a mode de resum, la següent doctrina:

“De modo que el control jurisdiccional de la discrecionalidad en el ejercicio de la potestad de planeamiento se ha ajustado a los parámetros jurisprudenciales establecidos al respecto, pues simplemente se ha anulado un cambio en la calificación de los terrenos que no estaba justificada en la memoria del plan. Ese déficit de justificación impide adentrarse en la falta de racionalidad del cambio urbanístico realizado, porque no se sabe a qué razones de interés público obedece. En fin, no está de más recordar que **el "ius variandi" atribuido a la Administración para modificar los instrumentos de ordenación urbana y el carácter discrecional de la potestad de planeamiento, puede ser limitado por los Tribunales en el ejercicio del control jurisdiccional de los hechos determinantes o la falta de coherencia y de justificación (como en este caso), o por incurrir en una arbitrariedad proscrita por el ordenamiento jurídico.**”

És per això que, en el present cas, el veritable objectiu de l'exercici del *ius variandi* en matèria de planejament urbanístic no consisteix en una més racional i efectiva consecució dels interessos públics mitjançant l'ordenació dels usos del sòl sinó en **l'arbitrari increment del valor del sòl ordenat**, molt més enllà del que intenten justificar els propis documents de la proposta.

Per tot això, i en la representació acreditada,

### **S O L · L I C I T A:**

**Primer.-** Que es tingui per comparegut el sotasignat, en la representació de la Comunitat de Propietaris del carrer Josep Pla 1-3-5 del Masnou, en el **tràmit d'informació pública de la Modificació del Pla General d'Ordenació urbanística del Masnou (MPGOUM) en els Sectors PE4 Can Barnades i PE6 Joan Roig, Passeig Joan Carles I, Vallromanes i Parc del Mil·lenari**, i que, en raó dels arguments fonamentats expressats en aquest escrit, **es deixi sense efecte l'aprovació inicial d'aquesta Modificació**, amb arxiu de l'expedient.

**Segon.-** Que es tingui per feta **reserva d'ampliació de les al·legacions i petitums del present escrit** en el cas d'interposició de qualsevol recurs contra l'acte d'aprovació definitiva de la present Modificació del Pla General municipal.

**Tercer.-** Que es tingui per manifestada la **disposició del sotasignat a emprendre i seguir les reunions i debats necessaris per arribar a un acord o consens** sobre la millor forma de resoldre, en interès del municipi i dels veïns de Bell Resguard, els punts esmentats en el text d'aquest escrit.

**Quart.-** Que es tingui per manifestada la **condició d'interessada de la Comunitat aquí representada** en els hipotètics expedients de tramitació de projecte d'urbanització, reparcel·lació i constitució de junta de compensació, d'aprovació de planejament derivat o especial i de possibles llicències d'edificació i usos que puguin tramitar-se en desenvolupament de la MPGOU, **als efectes de notificació personal** dels actes de tràmit o definitius que es produeixin en els dits expedients.

El Masnou, 8 d'abril de 2021.