

2011/43746/5-03  
383-419  
3019111

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament  
en sessió del dia 22 SET. 2011

El Secretari,



383

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I  
CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ.**  
Text refós que incorpora les prescripcions de la CTUB de data 14-07-2011  
(Libre I)

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 14 JUL. 2011  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en sessió de 15 DES. 2011

La secretària  
  
M. Teresa Manté i Prats

El Masnou

Juliol 2011



## ÍNDEX

384

### 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA (llibre I)

- 1.1. ANTECEDENTS
- 1.2. ÀMBIT. ANÀLISI DEL TERRITORI
  - 1.2.1. Àmbit de la Modificació.
  - 1.2.2. Anàlisi de Consolidació del Teixit Urbà.
  - 1.2.3. Anàlisi del Teixit Urbà Residencial i Industrial.
- 1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- 1.4. INICIATIVA I FORMULACIÓ
- 1.5. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS URBANÍSTICS
  - 1.5.1. Pla General d'Ordenació. Aprov. Def. 20-11-1985
  - 1.5.2. Pla General d'Ordenació. Aprov. Def., suspensió de l'efectivitat de la CUTB
  - 1.5.3. Pla General d'Ordenació. Aprov. Def. 19-12-2001
  - 1.5.4. Pla Especial PE5. Aprov. Def. 15-6-2005
  - 1.5.5. Convenis
  - 1.5.6. Sentències
  - 1.5.7. Càlcul del valor residual del sector
- 1.6. OBJECTIUS
  - 1.6.1. Objectius Generals.
  - 1.6.2. Objectius Particulars de la Modificació.
- 1.7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
  - 1.7.1. Estructura Territorial. Estratègia de Transformació.
  - 1.7.2. Sector.
  - 1.7.3. Sistema Viari.
  - 1.7.4. Sistema d'espais lliures i equipaments.
  - 1.7.5. Zones d'aprofitament privat. Sostre i usos.
  - 1.7.6. Quadres.
  - 1.7.7. Àmbits de Gestió.
  - 1.7.8. Suspensió de llicències.
- 1.8. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA
  - 1.8.1. Justificació de la Iniciativa, oportunitat i conveniència.
  - 1.8.2. Contingut de la documentació de la modificació de PGO.
  - 1.8.3. Supòsit de modificacions que requereixen un increment de sistemes urbanístics.
  - 1.8.4. Justificació jurídica del la qualificació en placa sistema/zona
  - 1.8.5. Tramitació, participació ciutadana.
  - 1.8.6. Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.
  - 1.8.7. Determinacions mediambientals
- 1.9. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER
  - 1.9.1. Estudi econòmic i financer general de la proposta de modificació
  - 1.9.2. Estudi econòmic de la proposta de modificació
- 1.10. JUSTIFICACIÓ DE LA CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT,  
ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

**2. NORMATIVA (llibre I)**

**3. PLÀNOLS (llibre II)**

I.1	SITUACIÓ	1: 5.000
I.2	ORTOFOTOMAPA	1: 5.000
I.3	TOPOGRAFIA	1: 1.000
I.4	P.M.U. SECTOR 5 DOGI (Anul·lat per sentència)	1: 1.000
I.5	P.G.O. 1985 PLANEJAMENT VIGENT (segons sentència)	1: 2.000
I.6.1	ELECTRICITAT	1: 1.000
I.6.2	AIGUA	1: 1.000
I.6.3	GAS	1: 1.000
I.6.4	CLAVEGUERAM	1: 1.000
I.6.5	TELEFONIA	1: 1.000
O.1a	ZONIFICACIÓ	1: 1.000
O.1b	ZONIFICACIÓ - DETALL DE QUALIFICACIÓ 4/11m	1:600
O.2	ORDENACIÓ	1: 1.000
O.3	ESPAIS LLIURES D'ÚS PÚBLIC	1: 1.000
O.4	SECCIONS	1: 400
O.5	DIVISIÓ POLIGONAL	1: 1.000
O.6	SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES	1: 1.000

**ANNEXOS (llibre III i IV)**

**ANNEX 1. MEMÒRIA SOCIAL. (llibre III)**

**ANNEX 2. RESUM COMPRENSIU (art.8 TRLU 1/2010-3 d' agost). (llibre IV)**

**ANNEX 3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. (llibre IV)**

**ANNEX 4. ESTUDI DE MOBILITAT SOSTENIBLE. (llibre IV)**

**ANNEX 5. INFORME MEDIAMBIENTAL. (llibre IV)**

**ANNEX 6.CERTIFICATS REGISTRALS DE TITULARITAT I CÀRREGUES ÚLTIMS 5 ANYS. (llibre IV)**

**ANNEX 7. ESTUDI DE MERCAT I DE VIABILITAT ECONÒMICA. (llibre IV)**

**ANNEX 8. PLÀNOLS PROPOSTA NO NORMATIVA (llibre V)**



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

## 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

385

### 1.1 ANTECEDENTS

El municipi del Masnou ha experimentat un gran canvi en els darrers vint anys, com a conseqüència del procés de transformació que ha viscut la ciutat. Aquest canvi ha consistit en la superació dels diferents dèficits d'equipaments i serveis que hi havia a la ciutat a finals dels anys 70, com a resultat d'una incorrecta planificació de caràcter general i pel seu creixement accelerat produït durant les dècades de mitjans del segle passat.

No obstant això, el desenvolupament del teixit urbà no s'ha produït de manera homogènia en tota la ciutat, cosa que suposa que encara restin àmbits on el teixit existent resta lluny dels nivells exigits per una ciutat moderna. Efectivament, la consolidació d'activitats industrials en continua transformació productiva i d'àrees periurbanes sense cap estructura lligada a la ciutat ha suposat que hi hagi àmbits on se superposa la proximitat als nivells elevats de centralitat urbana amb d'altres àrees aïllades on resten nivells d'obsolescència pel manteniment de teixits històrics amb risc d'aïllament social, de manca de cohesió i de trencament de l'estructura urbana.

El procés urbanitzador dels darrers anys ha anat dirigit al creixement de la ciutat en àrees d'expansió. El desenvolupament de sectors com Can Jordana, Can Barrera i darrerament el sector Llevant són bon exemple de desenvolupaments residencials fora de l'estructura urbana. Pel que fa a l'activitat productiva sectors com la Bòvila o Voramar han estat els generadors d'activitat econòmica al municipi.

En canvi, les operacions de transformació urbana han estat mínimes, mantenint-se l'estructura urbana tradicional i les activitats industrials internes, amb els corresponents problemes d'accessibilitat, aparcament i funcionalitat. Aquest fet lligat amb el límit que suposa el traçat de la NII i el tren ha suposat una manifesta dificultat per obtenir àrees de centralitat, amb espais lliures i activitat pública que generin elements centrals en el centre de la població.

Els àmbits de l'antiga fàbrica de l'Estampadora o de la DOGI són una bona mostra d'àrees industrials existents, ja a mitjans del segle passat, que no han estat capaces d'integrar-se en la continuïtat urbana del municipi mitjançant una efectiva transformació urbana. Per tant, resta pendent encara la transformació urbana d'aquests àmbits i consegüentment l'obtenció de nous centres d'activitat, àrees d'equipaments o nous espais lliures que generin noves centralitats que potenciïn tant aquests àmbits com el conjunt de la ciutat.

El PGO del Masnou ja va incloure àmbits de transformació urbana per a facilitar la transformació urbana que, en el cas de la DOGI, anava lligada a la delimitació d'un sector urbanitzable industrial (PP12) per a resituar dins del terme municipal del Masnou la important empresa del sector tèxtil. El planejament general va desenvolupar-se mitjançant l'aprovació definitiva d'una Modificació de PGO per plantejar una reordenació de la zona industrial, del Pla Parcial d'Ordenació industrial DOGI, el projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització; pel que fa al sector PE5 Residencial, es va aprovar definitivament el planejament, restant aturat el seu desenvolupament fins que el trasllat de l'empresa industrial fos efectiu. Així mateix, l'ajuntament i l'empresa industrial varen signar un seguit de convenis segons els quals es completaven les cessions previstes pel PGO.

El desenvolupament de la gestió ha suposat el trasllat de l'activitat industrial al sector PP12 i, per tant, l'alliberament complet de l'àrea residencial.

Posteriorment, i arrel dels contenciosos endegats per un propietari del sector industrial, el PGO del Masnou i els convenis signats han restat anul·lats pel que fa referència als sectors

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT,  
ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

del PE5 i PP12, tal com es descriu a l'anàlisi dels antecedents urbanístics d'aquest document.

La situació urbanística del sector urbà de DOGI ha restat en Sòl Urbà Consolidat i qualificació de zona industrial (clau 14a) amb ordenació segons alineació a carrer, 100% d'ocupació i PB+2PP, cosa que suposa una edificabilitat màxima de 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Aquesta qualificació situa el pla als anys 80, sense cap possibilitat de desenvolupar les opcions de centralitat que oferia el PGO.

En base a aquestes circumstàncies cal replantejar la situació urbanística del sector per cercar els mecanismes d'obtenció de centralitat que es consideren adients per aquest àmbit central de la població. El present document de Modificació pretén dotar el municipi, per tant, dels usos i el teixit urbà per generar activitat i dels espais públics necessaris per assegurar un element central al bell mig del teixit urbà del Masnou.

L'anul·lació del planejament comporta la possibilitat de replantejar aspectes rellevants de l'ordenació a fi d'aconseguir millores en l'accessibilitat, assignació d'usos amb activitat i en l'ordenació dels espais lliures. Però, alhora, suposa l'aplicació d'una legislació (DL 3/2010) molt més exigent en quant a reserves d'habitatge protegit i a les cessions d'aprofitament urbanístic, si es compara amb les determinacions del planejament vigent fins aquest moment, realitzat en base la legislació del DL1/1990,



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

## 1.2 ÀMBIT. ANÀLISI DEL TERRITORI.

### 1.2.1 Àmbit de la Modificació.

La present modificació abasta la major part de l'illa delimitada pels carrers d'Itàlia, Flos i Calcat, Roger de Flor i Pintor Domènech Farré, situada al bell mig del centre de El Masnou. L'illa està consolidada en la pràcticament totalitat per l'edifici industrial de l'empresa DOGI, actualment desocupat atès que l'empresa s'ha instal·lat en un altre terreny dins del terme municipal del Masnou.

Els terrenys tenen una superfície de 14.220 m<sup>2</sup>. Topogràficament es caracteritzen per tenir un fort pendent transversal, entre 4m i 7m, mentre que longitudinalment el pendent és força suau.

### 1.2.2 Anàlisi de Consolidació del teixit urbà.

L'illa està totalment edificada per edificacions i instal·lacions industrials d'una alçada corresponent a PB+2PP i 4PP que fins fa poc havien estat destinades a usos industrials.

### 1.2.3 Anàlisi del teixit urbà, residencial i industrial.

Com es pot veure en el plànol de planejament vigent, l'estructura urbana industrial del municipi del Masnou se situa a l'entorn dels sectors de Voramar i la Bòvila, mentre que el residencial ocupa la part central de la ciutat amb una estructura de més a menys intensitat en funció de la llunyania a la façana marítima. Efectivament, del nucli històric, eixample i els habitatges unifamiliars aïllats cap a Alella i Teià. En aquesta estructura interromp els blocs de gran alçada al costat de l'autopista.

El teixit de l'entorn està caracteritzat per edificacions dels anys 70 amb alçades variables, on destaquen edificis puntual de força alçada. El Pla General preveu, però, una alçada mitjana de PB+2PP.



## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

Com es pot veure en la fotografia aèria l'estat de consolidació és molt alt pràcticament del 100%, i en certs punts amb alçades superiors a la Planta Baixa i dues plantes. Aquesta consolidació tant elevada suposa problemes d'excessiva compactació del teixit urbà sobre tot, al límit de ponent en front del carrer Roger de Flor on el teixit residencial està més consolidat.



En el present recull fotogràfic es pot veure l'estat d'alta consolidació de l'edificació tant industrial com residencial en un teixit caracteritzat per carrers estrets i amb poca reserva d'aparcament.

Cal destacar també la reduïda secció existent en el carrer Flos i Calcat a l'extrem nord-oest



MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

387



Fotografies carrer Flos i Calcat



Carrer Itàlia

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**



Carrer Itàlia (límit edificacions que es mantenen)



Carrer Pintor Domènech i Farré



Fotografia aèria extrem sud-est del sector.

### 1.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de la present Modificació de PGO és propietat de KIRSTAD PATRIMONIAL.S.L. segons determinacions de la finca registral nº 15604.

L'annex 6 "CERTIFICATS REGISTRALS DE TITULARITAT I CÀRREGUES ÚLTIMS 5 ANYS" incorpora els certificats del Registre de Propietat d'acord amb l'article 99 DL 1/2010 "Modificació de les figures de planejament urbanístic 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".

En concret, l'article estableix que 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 la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin 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 porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria l'existència, si s'escau, d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.

### 1.4 INICIATIVA I FORMULACIÓ

La iniciativa i formulació del present document de Modificació de Pla General d'Ordenació és municipal mitjançant les tasques de planejament de l'Ajuntament del Masnou.

Aquesta modificació pretén resoldre la transformació urbana prevista al sector, en desenvolupament de la voluntat municipal de transformació d'un sector industrial

Registre de la Propietat i Mercantil  
Direcció General de Registres i Drets Reals  
Capçalera Tècnica d'Urbanisme  
C/ Barcelona

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

consolidat el bell mig de la població i previst en el planejament general, davant de la situació deixada per les sentències recaigudes sobre el PGO.

Tal com s'explica més endavant, les sentències no entren en el contingut de les propostes d'ordenació, ni en la bondat o no de la transformació urbana prevista en el PMU del sector DOGI anul·lat. Només valoren aspectes de tramitació i del tipus d'acord emès per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona sobre l'expedient de Revisió del PGO municipal del Masnou.

Així mateix pretén resoldre aspectes d'ordenació no resolts en el planejament vigent i garantir la convergència dels interessos públics i privats en l'àmbit objecte de modificació a fi de garantir una reserva de sistemes públics que facin possible resoldre en bona part els dèficits existents a la ciutat.

### 1.5 PLANEJAMENT VIGENT

A fi d'establir el planejament vigent i els antecedents urbanístics del present àmbit cal fer una recapitulació dels diferents plans i projectes recaiguts en aquest territori.

#### 1.5.1 Pla General d'Ordenació. Aprovació definitiva de 20.11.1985

El Pla General d'Ordenació aprovat en data de 20 de novembre de 1985, qualifica l'àmbit de la present modificació com a zona industrial (clau 14a) amb els paràmetres d'un 100% d'ocupació i PB+2PP com a nombre màxim de plantes.



#### 1.5.2 Pla General d'Ordenació. Aprovació definitiva, suspensió de l'efectivitat de la CUTB

El document aprovat provisionalment pel Ple municipal, i posteriorment aprovat definitivament per la CUB, suspenent però l'executivitat fins a la redacció d'un text refós que incorporés un seguit de prescripcions, manté les determinacions del PGO anterior i per tant la qualificació de zona industrial (clau 14a) amb els paràmetres d'un 100% d'ocupació i PB+2PP com a nombre màxim de plantes.

MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

1.5.3 Pla General d'Ordenació. Aprovació definitiva de 19.12.2001

389

El Pla General d'Ordenació del municipi del Masnou, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 19 de setembre de 2001 estableix per al desenvolupament del sector la redacció d'un Pla Especial (PE 5 sector DOGI), amb la classificació de sòl urbà apte per a l'ús residencial, comercial i altres usos complementaris.

Els paràmetres del sector i determinacions del PGO són les següents:

SECTORS DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS	
PLA ESPECIAL DEL SECTOR Dogi	<b>PE 5</b>

A.- Condicions d'Ordenació i Edificació:

I	m <sup>2</sup>	%	Estàndards
a. SUP. TOTAL	14.220		
a <sub>1</sub> . SUP. SÒL PRIVAT	5.119	36,00	(a <sub>1</sub> /a)
a <sub>2</sub> . SUP. SÒL PÚBLIC	9.101	64,00	(a <sub>2</sub> /a)
Zona verda	2.844	20,00	
Plaça Pública	4.266	30,00	
Habitatge Protegit Equipament públic	711	5,00	
Vials	1280	9,00	

Edificabilitat	m <sup>2</sup>		Estàndards
b. SOSTRE EDIFICABLE Privats	23.747	1,67	Edificabilitat bruta (b/a).
Residencial, Comercial i serveis	21.301	1,498	
Ajuntament Habitatge protegit i equipaments	2.446	0,172	
c. SÒL OCUPAT			Ocupació (c/a).
		125	Densitat Nº viv/ha

B.- Gestió  
Sistema de compensació

C.- Ús General Dominant  
Residencial

D.- Objectius

Com a conseqüència del trasllat de la Fàbrica DOGI, que està situada a l'illa conformada pels carrers d'Itàlia, Flos i Calcat, Roger de Flor i Pintor Domènech Farré, a la nova zona industrial del Camí del Mig, aquests terrenys s'han de transformar en sòls aptes per l'ús residencial, comercial i complementaris.

Tractant-se d'una oportunitat històrica de transformació del centre de Masnou, es delimita aquest PE que haurà d'ordenar i definir tant les edificacions com els espais públics que articularan aquesta nova zona.

Per potenciar el nou eix cívico-comercial del Torrent Vallmora i Carrer Roger de Flor, la zona verda s'haurà de col·locar donant front a l'esmentat carrer. Es crearà un nou espai central, qualificat com *Plaça Pública*, que generi en superfície fluxos i dinàmiques de centralitat a partir de les plantes baixes dels edificis que li donin front destinades a usos comercials de serveis i complementaris.

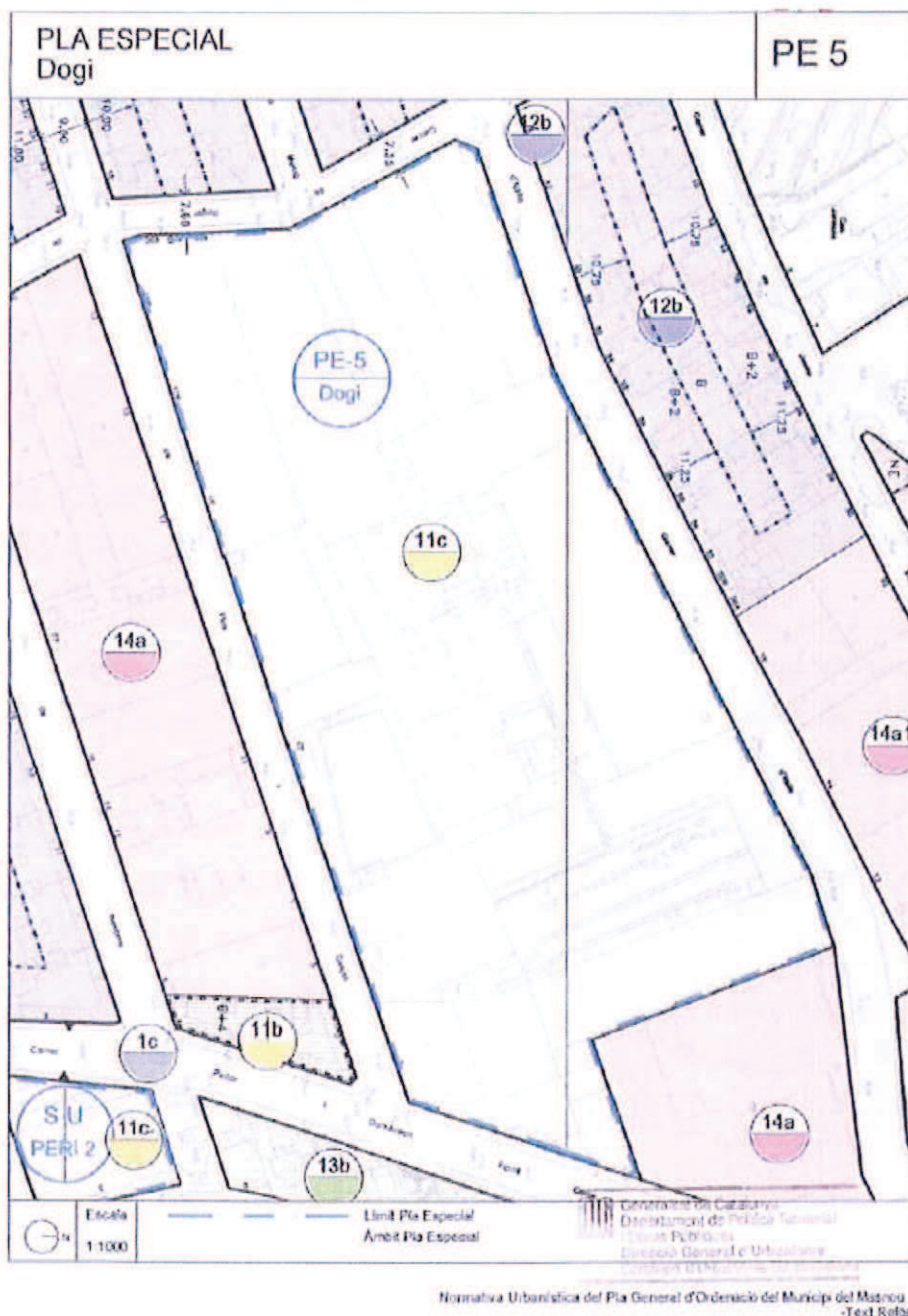
El sòl públic es destinarà a la construcció d'un edifici d'habitatges protegits i d'equipament en planta baixa ubicant-se de tal forma que permeti tapar la mitgera de l'edifici d'oficines que dona front al carrer Pintor Domènech i Farré.

Es construirà en el subsòl un aparcament de dues plantes, de titularitat pública i explotació en regim de concessió on es puguin ubicar un mínim de 100 places de rotació. S'ampliaran les voreres perimetrals existents amb un mínim de 3,00 m d'amplada.

El conveni urbanístic signat per la propietat i ratificat pel Ple de l'Ajuntament determina la resta de les condicions per a l'ordenació i gestió d'aquest sector i els compromisos, lligams, pactats. El número d'habitatges de l'edifici de vivendes públiques el fixarà el Pla Especial, donat que la densitat que figura a la fitxa correspon a la privada.

del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**



**1.5.4 Pla Especial PE5. Aprovació definitiva 15 de juny de 2005.**

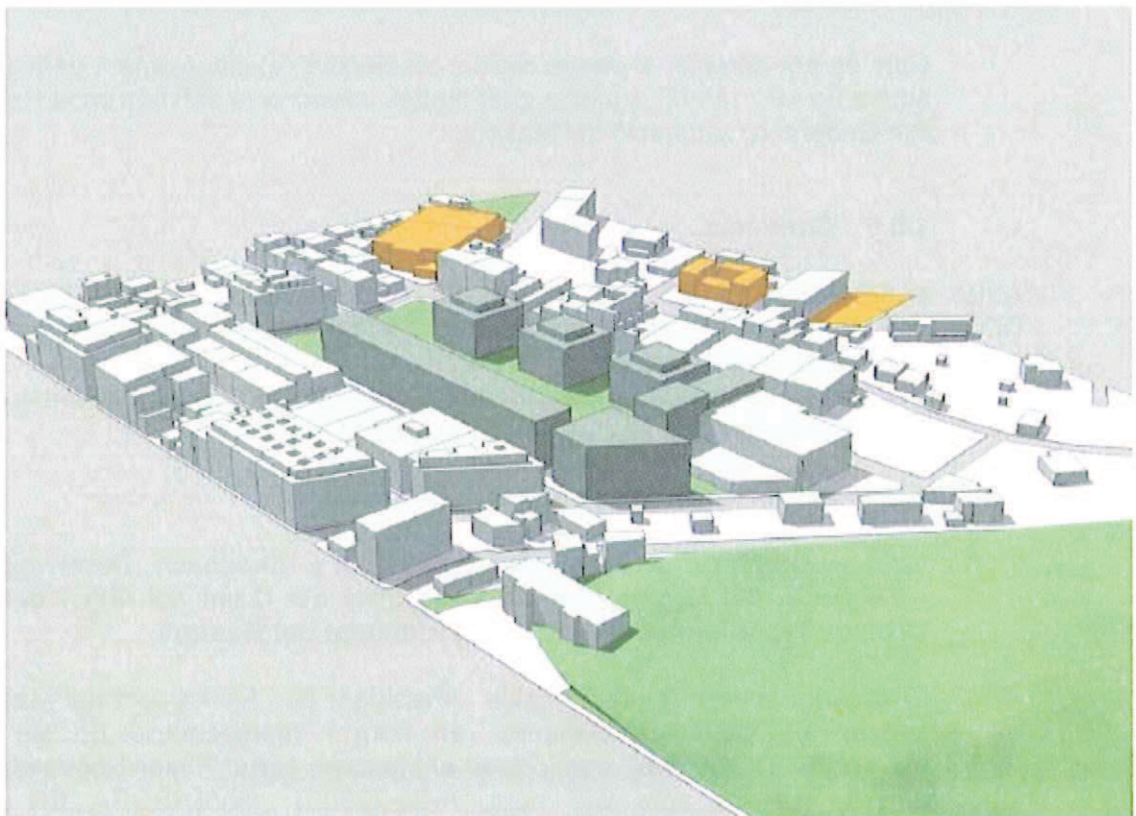
En data 15 de juny de 2005, la comissió territorial d'urbanisme de Barcelona aprovà definitivament el Text Refós del Pla Especial PE5 Residencial Dogi.

El PE aprovat estableix entre d'altres, el següent:

- La creació d'un espai lliure- plaça central que resta delimitat per edificacions en blocs aïllats residencials sobre el carrer d'Itàlia i un bloc lineal sobre el carrer de Flos i Calcat. Aquest espai central comunica el carrer Pintor Domènec Farré i el carrer Roger de Flor. L'espai central ha de resoldre el salt topogràfic existent entre els carrers longitudinals que oscil·la entre els 3m a l'extrem oest de l'àmbit fins els sis metres a llevant.

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

- La cessió de sòl destinat a habitatge protegit públic, en concepte de cessió d'aprofitament urbanístic que es preveu ocupi en la seva totalitat el bloc situat a l'extrem nord-est, d'uns 14m x 49m tapant la mitgera existent i part del bloc situat front del carrer Flos i Calcat.
- El sostre destinat a equipament es preveu com a càrrega urbanística del sector, situant-lo en la planta baixa del bloc situat a l'extrem nord-est i en la planta baixa de part del bloc situat front del carrer Flos i Calcat. Aquesta reserva en sostre es preveu, en tant el sector no té reserva de sòl per aquest ús.
- La construcció d'un aparcament rotacional, amb capacitat per a un mínim de 200 places de cessió a favor de l'Ajuntament del Masnou en el subsòl de la plaça pública.
- El pla vigent no concreta la definició topogràfica de la plaça, i es deixa a una normativa genèrica de cada bloc, sense garantir ni l'accessibilitat de la plaça ni les característiques de la planta baixa de l'edifici on se situa l'esmentat equipament.
- El Pla estableix una volumetria oberta, sense limitar ni llargades ni cap paràmetre d'alineació que intenti ordenar o compondre les façanes a l'espai públic.
- El pla no estableix cap solució que garanteixi la construcció de l'aparcament, de manera que sigui possible la construcció dels blocs previstos i, alhora, complimentar la reserva d'aparcaments dels nous habitatges, sobretot en els blocs on no és possible l'accés des de la vialitat rodada.



D'altra banda l'edificació prevista al sud del sector representa una barrera infranquejable i una illa de quasi 100m sense connexió amb l'espai públic central.

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

Aquesta solució suposa situar blocs molt alts sobre edificacions residencials consolidades com l'existent a l'extrem sud-est del sector.

Entre d'altres determinacions el PE5 va establir la distribució de sostre definida en el quadre del sòl edificable i nombre d'habitatges art. 16.6 de les NNUU del PE. En concret, la distribució de sostre segons usos és la següent:

Parcel·la	Tipologia	Superf. sòl m2	Sostre comer.-equip.	Sostre residencial	Sostre Total	Núm. màx. d'habitatges
1	Bloc aïllat	822	700	2.351	3.051	20
	Bloc aïllat	822	700	2.351	3.051	20
	Bloc aïllat	822	700	2.351	3.051	20
2	Bloc lineal	1.645	749	6.669	7.418	70
8	Alineat cantonad	805	507	3.204	3.711	47
<b>TOTALS SÒL PRIVAT</b>		<b>4.915</b>	<b>3.356</b>	<b>16.925</b>	<b>20.281</b>	<b>177</b>
3	Mitgera hpo	711	507	1.897	2.404	32
7	Lineal hpo	204	170	892	1.062	15
<b>TOTALS SÒL PÚBLIC</b>		<b>915</b>	<b>677</b>	<b>2.789</b>	<b>3.466</b>	<b>47</b>
<b>TOTALS SECTOR</b>		<b>5.830</b>	<b>4.033</b>	<b>19.714</b>	<b>23.747</b>	<b>224</b>

Com es pot apreciar al sostre màxim residencial, el planejament derivat fixa un sostre de 19.714 m2. Aquesta quantitat és inferior a la definida en la Revisió del Pla General d'Ordenació del Masnou.

### 1.5.5 Convenis.

Atesa la necessitat de mantenir en funcionament l'activitat industrial de l'empresa DOGI i alhora garantir el trasllat de l'activitat dins del terme municipal es varen signar sengles convenis entre l'ajuntament i l'empresa.

Aquests convenis, també incorporaven càrregues urbanístiques com la construcció de sistemes públics destinats a aparcaments i dotacions.

A continuació es transcriuen els esmentats convenis.

- 1) **Conveni Urbanístic de 3 de maig de 2001 per a l'Ordenació, Desenvolupament i Execució del Sector Industrial- Terciari del Camí del Mig i del Sector Urbà de Transformació DOGI en el municipi del Masnou.**

El conveni subscrit entre l'Alcalde - President de l'Ajuntament del Masnou i el senyor J. Domenech Gimenez, en nom i representació de les entitats mercantils "DOGI, S.A.' domiciliada al Masnou, carrer Pintor Doménech Ferré, núm. 13 - 15, amb CIF núm. A-08-276651, INVERSORA EN BIENES PATRIMONIALES, S.L domiciliada a Bilbao, carrer Iturriaga, núm. 84, entresol 3a, amb CIF núm. 8-08-916975, i d'INVESTHOLDING JD, S.L. domiciliada al Masnou, carrer Itàlia, núm. 13, amb CIF núm. B-61-608659.



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona



**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

Exposen que l'àmbit objecte de les determinacions del present Conveni urbanístic és discontinu, en concret abasta 125.606 m<sup>2</sup> a l'àmbit del sector industrial i 14.220 m<sup>2</sup>. a l'àmbit de transformació urbana.

Convenen:

L'Ajuntament del Masnou es compromet a incloure les actuacions industrials i residencials que afecten a DOGI en el Text Refós del PGO. Pel que fa a l'àmbit residencial preveu la delimitació d'un PMU amb els paràmetres següents:

- 1,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, és a dir, 17.775 m<sup>2</sup> de sostre destinat a l'ús residencial.
- 0,248 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, és a dir, 3.526 m<sup>2</sup> de sostre destinat a l'ús comercial i complementaris.
- 0,172 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, és a dir, 2.446 m<sup>2</sup> de sostre destinat a l'ús d'habitatge protegit i equipaments.

El promotor del PMU5 haurà d'aportar un aparcament de rotació corresponent a 100 places.

La revisió del conveni es produirà en el supòsit que es modifiqui l'equilibri de beneficis i càrregues dels sectors per efecte de l'executivitat del PGO.

- 2) Conveni Urbanístic per a l'ordenació, desenvolupament i execució del sector industrial del Camí del Mig i del sector urbà de Transformació DOGI en el municipi del Masnou, aprovat el 15 d'abril de 2004.

El conveni, subscrit entre l'Alcalde - President de l'Ajuntament del Masnou i el senyor J. Domènech Gimenez, en nom i representació de les entitats mercantils "DOGI Internacional Fabrics S.A." domiciliada al Masnou, carrer Pintor Domènech Ferré, núm. 13 - 15, amb CIF núm. A-08-276651.

Exposen la situació urbanística dels plans i projectes aprovats.

Convenen:

- Tramitar amb major celeritat els instruments de planejament i gestió urbanística necessaris.
- Augmentar les cessions de sòl per habitatge protegit i equipament en planta baixa en l'àmbit del Pla Especial 5, "DOGI INTERNATIONAL FABRICS, S.A. Aquest augment permet passar d'una superfície de sòl de 711 m<sup>2</sup> amb un sostre de 2.446 m<sup>2</sup>, a una superfície de 915 m<sup>2</sup> de sòl i 3.466 m<sup>2</sup> de sostre.
- Construir un aparcament rotacional en el subsòl de la plaça pública central prevista per a 200 places.
- Aportació dinerària de 300.000€ per a la construcció de l'equipament.

### 1.5.6 Sentències

1) En data de 23 de setembre de 2010 ha recaigut sentència de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. La sentència, que a continuació es transcriu, estima parcialment el recurs interposat per Na Ramona Ramentol Manent i declara la nul·litat de la resolució dictada el 21 de octubre de 2002 per el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques i de la resolució dictada el 19 de setembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, i dels convenis urbanístics de data de 3 de maig de 2001, 27 de abril de 2001, 23 de maig de 2002 i sengles convenis de 16 de juliol de 2002.

En concret:

Memòria

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

"En la ciudad de Barcelona, a veintitrés de septiembre de dos mil diez. LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCIÓN TERCERA), ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso contencioso-administrativo número 488/2003, interpuesto por DOÑA RAMONA RAMENTOL MANENT, representada por la Procuradora DOÑA CARMEN FUENTES MILLÁN y dirigida por el Letrado DON JOSEP ALSINA ROMAGUERA, contra la GENERALITAT DE CATALUNYA, representada y dirigida por el Señor LETRADO DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, y contra el AYUNTAMIENTO DE MASNOU representado por el Procurador DON IVO RANERA CAHIS y dirigido por el Letrado DON MIGUEL ÁNGEL PIGEM DE LAS HERAS. Es Ponente Doña Ana Rubira Moreno, Magistrada de esta Sala, quien expresa el parecer de la misma.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación de la parte actora, por escrito presentado en la Secretaría de esta Sala, interpuso recurso contencioso administrativo contra: 1. La resolución dictada el 21 de febrero de 2003 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que estima el recurso de alzada formulado contra los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 13 de diciembre de 2000 y 19 de septiembre de 2001, relativos a la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou; 2. Convenio de fecha 3 de mayo de 2001; 3. Convenio suscrito el 27 de abril de 2001; 4. Convenio firmado el 23 de mayo de 2002; 5. Convenio de 16 de julio de 2002; 6. Convenio de 16 de julio de 2002; 7. Impugnación indirecta de los acuerdos de 13 de diciembre de 2000 y de 19 de septiembre de 2001.

SEGUNDO.- Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto en la Ley reguladora de esta Jurisdicción. La actora dedujo demanda en la que, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminaba solicitando que se dictara sentencia declarando la nulidad de los actos administrativos y convenios impugnados, así como de los actos aprobatorios de los último. Subsidiariamente, se ordene a la Administración demandada que dispense a la recurrente el mismo trato de los Sres. Domingo y Jordi Ramentol en el convenio de 23 de mayo de 2002 y, consecuentemente, se ordene que se modifique la clasificación de la finca de la recurrente, excluyéndola del sector del PP 12, asignándole la clasificación de suelo no urbanizable agrícola; 3. Subsidiariamente, se ordene la retroacción de las actuaciones practicadas en la tramitación de los trabajos de revisión del PGMO al momento anterior al de aprobación de los convenios de 3 de mayo de 2001 y 27 de abril de 2001, a fin de que: se conceda a la recurrente trámite de vista y audiencia de los convenios y del escrito de la Sra. Cot; se excluya del sector la finca de la recurrente, clasificándola como suelo no urbanizable, o bien se determine que el sistema de actuación sea el de expropiación.

TERCERO.- La Administración demandada en la contestación a la demanda solicitó la inadmisibilidad parcial del recurso y lo mismo instó la codemandada.

CUARTO.- Se prosiguió el trámite correspondiente y, practicadas las pruebas que propuestas fueron declaradas pertinentes, con el resultado que obra en las actuaciones, se pasó al trámite de conclusiones sucintas, señalándose para votación y fallo el 22 de septiembre de 2010.

QUINTO.- En la sustanciación de este pleito se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como se ha adelantado en los antecedentes de hecho, en el escrito de interposición del recurso se indica que la resolución recurrida es el acuerdo dictado el 23 de febrero de 2003 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que estima el recurso de alzada formulado contra los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de 13 de diciembre de 2000, que aprueba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, y de 19 de septiembre de 2001, que da conformidad al Texto refundido de la citada revisión, clasificando una porción de terreno de 2233 m2, pertenecientes al Plan Parcial 12, como suelo no urbanizable, pero del examen del expediente administrativo se extrae que esa resolución es de fecha 21 de octubre de 2002. También se impugnan los convenios urbanísticos de fecha 3 de mayo de 2001, 27 de abril de 2001 y sus modificaciones por convenios de fecha 16 de julio de 2002, y el de 23 de mayo de 2002, así como indirectamente los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000 y de 19 de septiembre de 2001, antes referidos.



Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

Los motivos de impugnación hechos valer por la parte actora en defensa de su pretensión anulatoria de los actos recurridos o retroacción del procedimiento son los siguientes: 1. Nulidad de los convenios urbanísticos y de los actos de su aprobación impugnados por falta de trámite de audiencia y notificación; 2. Con esos convenios urbanísticos se está articulando un sistema de actuación al margen de la legislación urbanística, contraviniendo el PGMO aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y definitivamente el 13 de diciembre de 2000, que clasificaba el suelo del ámbito A como suelo no urbanizable agrícola y el B como suelo urbano industrial; 3. Nulidad del convenio de 23 de mayo de 2002 y de la resolución de 21 de octubre de 2002, al modificar el ámbito del PP 12 prescindiendo del procedimiento legalmente establecido, artículo 56 y siguientes del D.L. 1/1990, de 12 de julio, por concurrir en la finca de la recurrente las mismas condiciones que las consideradas en el citado convenio urbanístico, rubricado por la mencionada resolución; 4. Nulidad de los trabajos de revisión del PGMO y de los convenios de 3 de mayo y 27 de abril de 2001 al introducir modificaciones sustanciales del planeamiento una vez aprobado definitivamente, sin trámite de información pública; 5. Nulidad del acuerdo del Ayuntamiento de 31 de mayo de 2001 y del adoptado por la Comissió d'Urbanisme de 19 de septiembre de 2001 al dejar sin efecto el acuerdo de 13 de diciembre de 2000, que aprobaba definitivamente la revisión del PGMO y clasificaba la finca de la recurrente como suelo no urbanizable agrícola, actuando en contra de sus propios actos; 6. Nulidad de los convenios de 27 de abril de 2001 y 31 de mayo de 2001 y sus modificaciones de 16 de julio de 2002, así como de los acuerdos que los aprueban, por avanzar el reparto de beneficios y cargas vulnerando el principio de justa distribución; 7. Nulidad de los convenios y acuerdos del Ayuntamiento y de la Comissió d'Urbanisme por desviación de poder al financiar los propietarios del sector el traslado de DOGI, no haber sido informados por el arquitecto municipal ni por el secretario e interventor, previo informe favorable del Departament de Governació y no haber seguido ninguna tramitación.

SEGUNDO.- Opuesta por la Administración demandada y la codemandada la inadmisibilidad parcial del recurso respecto de los convenios que se dice impugnar y con relación al acuerdo que aprueba definitivamente el Texto refundido de la Revisión del Plan General, procede resolver con carácter previo sobre las excepciones procesales opuestas, habida cuenta los efectos que la estimación de algunas de las causas habría de comportar en la resolución del presente recurso.

Pese a que en los escritos de contestación a la demanda de la Administración demandada y de la codemandada se hacen valer varias causas de inadmisibilidad del recurso, en el escrito de conclusiones la parte actora omite cualquier referencia o alegación a las mismas, motivo por el cual deberán ser resueltas atendiendo a las alegaciones de las partes proponentes.

Respecto de los convenios urbanísticos recurridos, demandada y codemandada defienden la inadmisibilidad del recurso ya que siendo que los mismos fueron aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Masnou el 31 de mayo de 2001 e incorporados a la documentación del Texto refundido de la revisión del Plan General, aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2001 y publicado en el DOGC de 5 de noviembre de 2001, el recurso presentado el 23 de abril de 2003 se interpuso fuera del plazo establecido. Con relación a la de la revisión del Plan General se defiende la inadmisibilidad del recurso indicando que en esa clase de impugnaciones se exige que la disposición impugnada, presuntamente ilegal, tenga reflejo en el acto de aplicación recurrido y en el caso de autos los convenios recurridos no constituyen un acto de aplicación del Texto refundido de la revisión del Plan General sino que forman parte del mismo y la resolución de 21 de octubre de 2002 tampoco se dicta en aplicación de la disposición general impugnada indirectamente sino que estima el recurso de alzada formulado contra la misma. También refiere la Administración demandada que en la demanda no se cuestiona ningún aspecto de la resolución de 21 de octubre de 2002, que estima el recurso de alzada formulado contra la aprobación definitiva de la revisión del Plan general de Ordenación Urbana y que la pretensión que se ejercita debió hacerse valer en la impugnación dirigida contra esa revisión.

Habida cuenta que la resolución recurrida, de fecha 21 de octubre de 2002, estima el recurso de alzada formulado contra la resolución que daba conformidad al Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, es de ver que la impugnación directa comprende no sólo esa resolución sino las anteriores, de las que trae causa, como son la que aprueba definitivamente la citada revisión y la que conformidad al Texto refundido de la revisión, pese a que en el escrito de interposición del recurso se diga que se las impugna en atención a lo establecido en el artículo 26 de la LJCA, por lo que no cabe apreciar la concurrencia de causa de inadmisibilidad respecto de las mismas.

Ello determina que tampoco quepa apreciar la concurrencia de causa de inadmisibilidad respecto de los convenios urbanísticos recurridos. Así, los convenios de 27 de abril y 3 de mayo de 2001 tienen su antecedente en lo establecido en el apartado 2 del acuerdo de la Comissió Territorial

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

*d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000, que aprobaba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, supeditando su publicación y consecuente ejecutividad a la presentación de un Texto refundido, en el que se recogía: "Emetre informe favorable, als efectes urbanístics, en relació amb la proposta del possible trasllat de l'empresa DOGI i transformació a residencial de les actuals instal·lacions situades al centre del municipi, en el sentit que l'àmbit proposat per a la implantació de la nova seu de l'empresa DOGI es considera apte tant des d'un punt de vista topogràfic com des d'un punt de vista d'estructura, ja que s'articula amb el teixit terciari i d'activitat dels sectors Voramar, enllaçant amb la N-II des del nus previst i executat en els sectors desenvolupats i des de la xarxa prevista en els sectors".*

*Por resolución de 31 de mayo de 2001 el Ayuntamiento de Masnou acordó aprobar el Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, que no sólo incorporaba las prescripciones fijadas por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la aprobación definitiva, sino que atendiendo al contenido de su apartado 2 también aprobaba los convenios de 27 de abril y 3 de mayo de 2001, relacionados con ese apartado, Texto refundido al que se dio conformidad con la resolución de 19 de septiembre de 20017 aquí impugnada. Los convenios urbanísticos de 16 de julio de 2002 son una modificación de los anteriores, y el de fecha 23 de mayo de 2002 queda vinculado a la resolución de 21 de octubre de 2002, que estimaba el recurso de alzada formulado contra la aprobación del Texto refundido antes citado, también recurrida. Luego, todos ellos guardan relación con las resoluciones recurridas. En el escrito de demanda se amplía la impugnación a un convenio urbanístico que se dice suscrito por el Ayuntamiento de Masnou con la Sra. Josefa Cot, pero habida cuenta que ese convenio no se incluyó en el escrito de interposición del recurso, ni se aporta dato alguno sobre el mismo en la propia demanda, no cabe atender a la pretensión de la parte recurrente de que sea anulado, pero no procede declarar su inadmisibilidad por no es objeto del presente proceso.*

*TERCERO.- Se alega vulneración del artículo 84 de la LPAC por no haberse dado trámite de audiencia y notificado a la recurrente los convenios impugnados, pero es de ver que no es hasta la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo, no aplicable al caso de autos por razones temporales, cuando se dispone la publicación e información pública de los convenios (artículos 8.3 y 98.4), por lo que no cabe apreciar defecto formal invalidante en ese sentido.*


*También se defiende la nulidad de los convenios urbanísticos recurridos y de las resoluciones que los aprueban, por no haber sido informados por el Arquitecto municipal, el Secretario y el Interventor, no contar con el informe previo del Departament de Governació y no haber seguido ninguna tramitación, pero no se cita precepto alguno que se haya de estimar vulnerado, por exigir esas actuaciones.*

*Respecto del convenio de 23 de mayo de 2002 se refiere la falta de aprobación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento, pero esa situación, si bien pudiera alcanzar al propio convenio, no ha de incidir en las prescripciones contenidas en el acuerdo de 21 de octubre de 2002.*

*Sin deducir consecuencia alguna, en la demanda se recoge indicación de otro defecto de forma, esta vez referido al expediente administrativo, al que se tacha de incompleto por faltar algunos de los antecedentes de la revisión impugnada, hecho que perjudica y causa indefensión a la parte actora, pero no se aporta razón de defecto concreto del que poder deducir que la información contenida en el expediente administrativo no haya sido suficiente y originara indefensión.*

*CUARTO.- También se defiende la contravención del contenido y de la normativa de la revisión del Plan General de ordenación urbanística de Masnou, aprobada provisionalmente el 6 de julio de 2000 por el Ayuntamiento de Masnou y definitivamente por acuerdo de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000, y la vulneración del artículo 56 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la legislación urbanística (TRLUC).*

*La facultad revisora, como excepción que es al principio de vigencia indefinida de los planes urbanísticos, proclamado en el artículo 72 del TRLUC y expresión de la garantía de continuidad y situación de certidumbre de que debe gozar el administrado en la ejecución de aquéllos, sólo puede realizarse cuando concurren las circunstancias previstas en su artículo 73, concretamente, cuando se cumpla el plazo que en el mismo se señale y, en todo caso, cuando se presenten las circunstancias que se establecen en el epígrafe e) del número 1 del artículo 23 - revisión en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaren la modificación de la clasificación del suelo inicialmente adoptada-, y se ha de hacer mediante la tramitación y aprobación de un nuevo plani:at*

  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 592 del TRLUC, "la Comisión u Organismo que hubiera aprobado inicialmente el Plan, en vista del resultado de la información pública lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediesen y lo someterá a la Autoridad u órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y decida en el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro, transcurrido el cual sin comunicar la resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo".

393

Con la aprobación provisional de la revisión del planeamiento urbanístico general el Ayuntamiento de Masnou perdió toda potestad sobre el plan aprobado, de forma que no estaba facultado para introducir una nueva ordenación urbanística, no recogida con anterioridad, ni aun disponiendo de informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en ese sentido, contenida en la aprobación definitiva, ya que en ese trámite sólo se puede aprobar, suspender o denegar la aprobación definitiva. La ordenación de la elaboración de un texto refundido en el que se introduzcan una serie de prescripciones tampoco puede servir a ese fin, en cuanto que éstas han de ir referidas a la ordenación urbanística recogida en el instrumento de planeamiento sometido a la aprobación definitiva.

Como ya se indicara en la lejana sentencia del Tribunal Supremo de fecha 28 de julio de 1986, en atención a lo establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo y el 132 del RPU, "las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación, por lo que tratándose, en el caso enjuiciado, de modificaciones de las Normas del Plan General Metropolitano, ha de examinarse si se ha cumplido la regulación dicha, que, en esencia, comporta lo siguiente: para el caso de que el expediente seguido para la aprobación del Plan estuviese formalmente completo (pues en otro caso ha de devolverse al ente de que proceda para que se cumplimenten los trámites omitidos), la Administración podrá adoptar alguna de estas decisiones, a saber, aprobar pura y simplemente el plan, o denegar la aprobación definitiva, y como una tercera alternativa, regulada en el citado artículo 132, en su apartado 3.b, se contempla la suspensión de la aprobación del Plan, por presentar deficiencias que deban subsanarse".

En el Texto refundido se introdujo una nueva ordenación urbanística, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Masnou el 31 de mayo de 2001, en el que también se disponía someter la documentación del mismo a información pública por el plazo de un mes, como si de una modificación sustancial se tratara, pero la observancia de este trámite no resulta suficiente en cuanto que se exigía una nueva tramitación del procedimiento dispuesto para la aprobación de un plan general de ordenación urbanística.

La estimación de este motivo de impugnación ha de comportar la estimación parcial del recurso para declarar la nulidad de la resolución dictada el 19 de septiembre de 2001 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que da conformidad al texto refundido y de la dictada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, por la que se estima el recurso de alzada contra la anterior, así como de los convenios vinculados con esas resoluciones, de fecha 27 de abril y 3 de mayo de 2001 y de sus modificaciones de fecha 16 de julio de 2002, así como del convenio de 23 de mayo de 2002, no así de la resolución de la citada Comissió de 13 de diciembre de 2000, por la que se aprueba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, ordenación urbanística se mantiene, y el decaimiento de los demás motivos de impugnación en cuanto que con los mismos se pretendía la obtención por la recurrente del mismo tratamiento dado al propietario que interpuso el recurso de alzada contra el Texto refundido, que fue estimado en el acuerdo recurrido de 21 de octubre de 2002, o la apreciación de la vulneración del principio de justa distribución de beneficios con la nueva ordenación urbanística contenida en el citado Texto refundido, cuando sus determinaciones han quedado sin efecto, sin que la desviación de poder alegada haya quedado acreditada.

QUINTO.- No ha lugar a efectuar expreso pronunciamiento sobre las costas causadas, al no apreciarse temeridad ni mala fe en las partes, conforme dispone el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

*En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sección Tercera, ha decidido:*

*Primero. Rechazar las causas de inadmisibilidad opuestas por la Administración demandada y la codemandada.*

*Segundo. Estimar parcialmente el recurso interpuesto por Doña Ramona Ramentol Manent para declarar la nulidad de la resolución dictada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques y de la resolución dictada el 19 de septiembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, y de los convenios urbanísticos de fecha 3 de mayo de 2001, 27 de abril de 2001, 23 de mayo de 2002 y sendos convenios de 16 de julio de 2002.*

*Tercero. No efectuar pronunciamiento impositivo de las costas procesales devengadas en la substanciación del presente recurso,*

*Contra esta sentencia cabe interponer recurso de casación, a preparar ante esta Sala dentro del plazo de diez días, contados desde el siguiente al de la notificación de esta sentencia. En su caso, también cabrá interponer recurso de casación para la unificación de la doctrina, estatal o autonómico, según proceda, a preparar ante esta Sala en el plazo de treinta días, también contados desde el siguiente a la notificación de la sentencia.*

*Así por esta nuestra sentencia, que será notificada a las partes, llevándose testimonio de la misma a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.*

*PUBLICACIÓN. — Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Magistrado Ponente que en la misma se expresa, hallándose celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe."*

2) En data d'1 d'octubre de 2010 ha recaigut sentència de la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. La sentència, que a continuació es transcriu, estima el recurs interposat per Na Ramona Ramentol Manent contra els acords adoptats el 22 de desembre de 2005 y el 25 de gener de 2006 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona y contra la resolució dictada el 30 de octubre de 2006 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que se declaren nul·les de ple dret.

*"LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA (SECCIÓN TERCERA), ha pronunciado la siguiente SENTENCIA en el recurso contencioso-administrativo número 28/2007, interpuesto por DOÑA RAMONA RAMENTOL MANENT, representada por la Procuradora DOÑA CARMEN FUENTES MILLÁN y dirigida por el Letrado DON JOSEP ALSINA ROMAGUERA, contra la GENERALITAT DE CATALUNYA, representada y dirigida por el Señor LETRADO DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, y contra el AYUNTAMIENTO DE MASNOU representado por el Procurador DON IVO RANERA CAHIS y dirigido por el Letrado DON MIGUEL ÁNGEL PIGEM DE LAS HERAS. Es Ponente Doña Ana Rubira Moreno, Magistrada de esta Sala, quien expresa el parecer de la misma.*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

*PRIMERO.- La representación de la parte actora, por escrito presentado en la Secretaría de esta Sala, interpuso recurso contencioso administrativo contra la desestimación por acto presunto del recurso de alzada formulado contra los acuerdos adoptados el 22 de diciembre de 2005 y el 25 de enero de 2006 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el primero de los cuales aprobaba definitivamente " la Modificació puntual del Pla general, en l'àmbit del Pla Parcial 12, Camí del Mig, de Masnou" y el segundo daba conformidad al Texto refundido de dicha modificación puntual, y contra la resolución dictada el 30 de octubre de 2006 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que estima el recurso de alzada formulado con Don Jordi Ramentol Ramentol, contra los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de diciembre de 2005 y 25 de enero de 2006.*

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

394

SEGUNDO.- Acordada la incoación de los presentes autos, se les dio el cauce procesal previsto en la Ley reguladora de esta Jurisdicción. La actora dedujo demanda en la que, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminaba solicitando que se dictara sentencia declarando la nulidad de los acuerdos recurridos y de los convenios de fecha 3 de mayo de 2001, 27 de abril de 2001, 23 de mayo de 2002, 16 de julio de 2002, 16 de julio de 2002, así como de la calificación urbanística dada a la finca de la recurrente por la revisión del Plan General aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2001, y, subsidiariamente, declarar el derecho de la recurrente y condenar a la Administración demandada a modificar la calificación urbanística de la finca propiedad de la actora, ordenando su clasificación como suelo no urbanizable agrícola y excluirla del sector PP-12 Camí del Mig, al igual que la finca de los Sres. Domingo y Jordi Ramentol.

TERCERO.- La Administración demandada en la contestación a la demandada solicitó la desestimación del recurso y lo mismo pidió la codemandada.

CUARTO.- Se prosiguió el trámite correspondiente y, practicadas las pruebas que propuestas fueron declaradas pertinentes, con el resultado que obra en las actuaciones, se pasó al trámite de conclusiones sucintas, señalándose para votación y fallo el 29 de septiembre de 2010.

QUINTO.- En la sustanciación de este pleito se han observado las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- Como se ha adelantado en los antecedentes de hecho, el presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto la desestimación por acto presunto del recurso de alzada formulado contra los acuerdos adoptados el 22 de diciembre de 2005 y el 25 de enero de 2006 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el primero de los cuales aprobada definitivamente "la Modificació puntual del Pla general, en l'àmbit del Pla Parcial 12, Camí del Mig, de Masnou" supeditando su publicación y ejecutividad a la aprobación de un Texto refundido, y el segundo daba conformidad al Texto refundido de dicha modificación puntual, y la resolución dictada el 30 de octubre de 2006 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que estima el recurso de alzada formulado con Don Jordi Ramentol Ramentol, contra los acuerdos de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 22 de diciembre de 2005 y 25 de enero de 2006, disponiendo: "Modificar el límit del sector del Pla parcial 12, camí del Mig, de conformitat tant el que es grafia en plànol annex, amb el benentès que l'adaptació necessària de la qualificació urbanística dels terrenys compresos dintre del nou límit d'aquest sector es podrà efectuar mitjançant la modificació del Pla parcial que el desenvolupa".

La pretensión anulatoria de los actos recurridos y de reconocimiento de una situación jurídica individualizada se sustenta en los siguientes motivos de impugnación: 1. Vulneración de los artículos 94, en relación con los artículos 58 y 59, de la Ley 2/2002, de Urbanismo; 2. Infracción de lo dispuesto en el artículo 8 y concordante de la Ley 2/2002, de Urbanismo; 3. Nulidad de pleno derecho de la modificación puntual del PGMO del Masnou en el sector PP 12, por traer causa de convenios urbanísticos que adolecen de nulidad; 4. Con la aprobación de los convenios el Ayuntamiento articula un sistema de actuación al margen de la legislación urbanística; contraviniendo el PGMO aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 2000; 5. Nulidad del convenio de 23 de mayo de 2002 y de la resolución del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 21 de octubre de 2002, al modificar el ámbito del PP 12 prescindiendo del procedimiento establecido, artículos 56 y siguientes del DL 1/1990, de 12 de julio: vulneración del artículo 14 de la CE; 6. Nulidad de la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGMO por traer causa de unos convenios y acuerdos nulos por no haber sido informados por el arquitecto municipal, ni por el secretario e interventor de la Corporación, no contar con el informe previo favorable del Departament de Governació y por no haber seguido ninguna tramitación; 7. Vulneración del principio de que nadie puede ir en contra de sus propios actos; 8 Nulidad de la modificación puntual del PGMO por vulnerar el principio de justa distribución entre beneficios y cargas; 9. Nulidad de los convenios y acuerdos por desviación de poder; 10. Nulidad por: no haber resuelto las alegaciones presentadas en la aprobación inicial; no aprobación provisional; falta de resolución del recurso de alzada.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou impugnada fue aprobada inicialmente el 16 de junio de 2005 y definitivamente el 22 de diciembre de 2005, motivo por el cual en la resolución del presente recurso deberá estarse al contenido de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo, en su redacción dada por la Ley 10/2004, de 24 de diciembre, de

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

*modificaci3n Ley 2/2002, de 14 de marzo de 2002, de Urbanismo, para el fomento de la vivienda asequible, de la sostenibilidad territorial y de la autonomia local.*

*SEGUNDO.-Defiende la parte actora que la modificaci3n puntual del Plan General de Ordenaci3n Urbana de Masnou impugnada contiene los siguientes defectos: en la Memoria no se justifica el cumplimiento con el desarrollo urbanístico sostenible, ni el cumplimiento del artículo 9 de la Ley 2/2002, de 14 de Marzo, de Urbanismo (LU), ni las razones por las cuales se debe mantener las clasificaciones de unas fincas como suelo urbanizable industrial cuando el promotor ha mostrado su desinterés en llevar a cabo el traslado de la empresa DOGI, así como su beneficio colectivo; no se acompañaron los diversos convenios urbanísticos que son causa, antecedentes y motivan la modificaci3n; no se acompaña el programa de informaci3n ciudadana; no se justifica la disponibilidad de recursos hídricos y energéticos; falta el informe ambiental; no existe un plano de informaci3n u ordenaci3n del territorio y del trazado de las redes básicas de suministro público de agua, gas, electricidad, comunicaciones, telecomunicaciones, saneamiento y otros servicios establecidos en el Plan; el estudio económico financiero se elimina por prescripci3n del Arquitecto; la modificaci3n aprobada inicialmente no aportó ningún dato ni valoraci3n respecto de las medidas adoptadas para conseguir una movilidad sostenible en cumplimiento de la prestaci3n del servicio de transporte colectivo de viajeros; no aporta ningún indicador económico de crecimiento que justifiquen los objetivos que se pretenden, ni la necesidad del traslado de DOGI, ni de la necesidad de afectar ni incluir a fincas agrícolas para crear un nuevo sector, no existiendo estudio de inundabilidad del sector ni catálogo de bienes a proteger.*

*La Administraci3n demandada defiende que el expediente de modificaci3n del Plan General contiene toda la documentaci3n necesaria para la justificaci3n de la modificaci3n puntual, que se concreta en la reducci3n de los límites del sector y el cambio de ubicaci3n de las zonas verdes, mientras que el resto de informaci3n técnica, antecedentes y referencias se contiene en la documentaci3n del planeamiento general vigente.*

*TERCERO.- Por acuerdo de la Comisi3n Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000 se aprobó definitivamente la revisi3n del Plan General de Ordenaci3n Urbana de Masnou y el 19 de septiembre de 2001 se dio conformidad al Texto refundido de la citada revisi3n. Posteriormente, en concreto el 21 de octubre de 2002, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques estimó el recurso dealzada formulado contra los acuerdos citados acuerdos, para clasificar una porci3n de terreno de 2.233 m2, pertenecientes al Plan Parcial 12, como suelo no urbanizable.*

*En el apartado 1.2 del Proyecto de la modificaci3n puntual del POUM de Masnou impugnada versa sobre la informaci3n previa y tras referir los antecedentes de la Modificaci3n puntual del POUM, en el punto 2 de ese mismo apartado se expresa su objeto, indicando que "és l'adequaci3n del Pla General en el Sector PP-12 Camí del Mig als convenis signats, als reajustaments de límits, l'adequaci3n de les zones verdes al entorn existent agrari com a protecci3n del mateix, reajustar els usos a les noves necessitats del municipi del Masnou per el seu desenvolupament econ3mic, així com l'adequaci3n de les regulacions de les normes urbanístiques que s'estableixen en les zones en el sector PP-12". Seguidamente se contiene una relaci3n detallada de los reajustes de los límites que se hacen, de las modificaciones de las zonas verdes y de las modificaciones de las Normas urbanísticas.*

*En su apartado 4 se contiene la Memoria y en el mismo se indica que los objetivos del sector son la creaci3n de nuevos suelos industriales e industriales terciarios, necesarios para el desarrollo de la actividad económica del municipio, permitiendo, principalmente, el traslado y ampliaci3n de la fábrica DOGI y posibilitando la implantaci3n de nuevas empresas, añadiendo que la creaci3n de una zona industrial permitirá el establecimiento de la industria DOGI y otras nuevas empresas en el término municipal.*

*Como se verá, los convenios que se citan en la demanda guardan relaci3n con la ordenaci3n urbanística dispuesta para el sector del Plan Parcial 12 con anterioridad a la modificaci3n puntual del Plan General de Ordenaci3n Urbana de Masnou impugnada, por lo que no cabe reputar como defecto del expediente administrativo su no integraci3n.*

*CUARTO.- Como se recoge en la sentencia de este Tribunal número 992, dictada el 22 de noviembre de 2007 en el recurso 567/2004, el "desarrollo urbanístico sostenible, que como se trasluce en el artículo 3 de la ley urbanística de Cataluña, que por más que se trate de definir como la utilizaci3n racional del territorio y el medio ambiente y que comporta combinar las necesidades de crecimiento con la preservaci3n de los recursos naturales y de los valores*



**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

*paisajísticos, arqueológicos, históricos y culturales, en orden a garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, imprescindiblemente comporta que existan o puedan existir diversas apreciaciones igualmente justas y aceptables jurídicamente y como dice el precepto invocado que comportan la configuración de modelos de ocupación del suelo que eviten la dispersión en el territorio, favorezcan la cohesión social, consideren la rehabilitación y la renovación en suelo urbano, atiendan la preservación y la mejora de los sistemas de vida tradicionales en las áreas rurales y consoliden un modelo de territorio globalmente eficiente. Siendo ello así bien se puede comprender que lejos de hallarnos ante un único modelo a estimar procedente caben diversas soluciones y modelos de sostenibilidad de tal suerte que evidenciado y justificado un determinado modelo frente a otros posibles e igualmente justificados, la problemática a depurar debe ser la de cual debe ser el que prevalezca".*

395

*Siendo, pues, que no basta con la alegación de un defecto de forma, como es la falta de justificación del cumplimiento con el desarrollo urbanístico, sino que la estimación de este motivo de impugnación exigiría acreditación de que el modelo dispuesto lo incumple, no se ha practicado prueba alguna con ese fin, procediendo por ello rechazar este motivo de impugnación.*

*QUINTO.- La regulación del programa de participación ciudadana se encuentra contenida en el artículo 4.1 del Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, por el que se, aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, de 14 de marzo. El criterio seguido por esta Sala y Sección respecto a ese particular se encuentra contenido, entre otras, en la sentencia dictada el 19 de junio de 2003, en cuyo fundamento de derecho tercero se resuelve sobre su exigencia con cita de la normativa aplicable con anterioridad a la entrada en vigor de la LU, indicando: "1.- La denunciada vulneración del artículo 75.1 en relación con el artículo 56 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de los Textos legales vigentes en Cataluña en materia urbanística, no cabe apreciarla con el automatismo querido por la parte actora.*

*Ya de entrada será de observar el sostenido criterio de esta Sección seguido desde nuestras Sentencias nº 473, de 5 de junio de 1998 y nº 636, de 22 de octubre de 1998, en el siguiente sentido:*

*"Ciertamente el artículo 75.1 del Decreto Legislativo 1/1990, en la parte menester, sujeta la modificación de cualquiera los elementos de los Planes a las mismas disposiciones enunciadas para su formación lo que en principio lleva a considerar la aplicación del artículo 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico relativo a la fase de elaboración del Plan para formulación de sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento.*

*Trámite el indicado que después de los anuncios y exposiciones al público de los trabajos de elaboración del Plan y atendidas las sugerencias y alternativas que se hayan presentado y la propuesta de los correspondientes servicios técnicos, finalmente termina con el correspondiente pronunciamiento del Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración el Plan, para seguidamente pasar al procedimiento a partir de la Aprobación Inicial y que, en su caso, se agotará con el de la correspondiente Aprobación Definitiva.*

*Pues bien, sin desconocer la relevancia del trámite referido desde la perspectiva del principio de garantizar y potenciar la participación ciudadana en la materia discrecional del planeamiento urbanístico y lejos de automatismos alejados de la debida ponderación del caso, debe señalarse que la doctrina jurisprudencial bien para la elaboración en general de Planes Generales -artículo 125 del Reglamento de Planeamiento-, bien para Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento -artículo 151.2 del mismo Reglamento- o bien para Planes Especiales de Reforma Interior que afecten a barrios consolidados e incidan sobre la población de los mismos -artículo 14 7.3 del mismo texto reglamentado- dista mucho de ser tan tajante como la parte actora sostiene -por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo Sala Y Sección 4ª de 6 de abril de 1987, de 16 de diciembre de 1988, y de la Sección 5ª de 17 de marzo de 1992, de 15 de julio de 1995 y de 10 de junio de 1997-*

*En todo caso el posicionamiento de esta Sección y Sala en el punto de las modificaciones del planeamiento urbanístico general -más cercana a la tesis jurisprudencial que explicitan las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala 3ª de 29 de abril de 1986, de 22 de febrero de 1988 y de 8 de abril de 1989, entre otras-, ha precisado la necesaria observancia, caso por caso, del alcance de esas modificaciones*

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

*y de la trascendencia de la omisión de ese trámite. Y ello es así puesto que, como fácil es observar, una cosa sería incidir en el modelo territorial general del planeamiento que precisaría una acentuación decisiva de la participación ciudadana que alcanzaría a esa fase de elaboración del planeamiento con sugerencias y alternativas y otra cosa son las meras modificaciones real y efectivamente puntuales, inclusive carentes de otra alternativa, para las que la omisión del trámite indicado ni resulta procedente ni tiene razón de ser o sentido”.*

*En el caso de autos, se trata de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou que, como se ha visto, tiene por objeto el sector PP 12, Camí del Mig, con el reajuste de sus límites y adecuación de las zonas verdes, el reajuste de los usos a las nuevas necesidades del municipio para el desarrollo económico, así como la adecuación de la regulación de las normas urbanísticas del citado sector. No se ha practicado prueba tendente a la acreditación de la relevancia de esta nueva ordenación, que sólo alcanza al sector del Plan Parcial 12, por lo que no cabe atribuir a la omisión del trámite previsto en el artículo 4.1 del Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, relevancia suficiente en orden a determina la nulidad de la resolución recurrida.*

*SEXTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la LU, la modificación de cualquiera de los elementos de una figura del planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. A este respecto, es de ver que cuando de suelo urbanizable se trata en el artículo 58.6 de la LU se dispone: “En suelo urbanizable delimitado, los planes de ordenación urbanística municipal concretan la delimitación de los sectores y, para cada uno de ellos, los índices de edificabilidad bruta, la densidad máxima, que en ningún caso puede superar las cien viviendas por hectárea, y los usos principales y compatibles”. Cuando el plan de ordenación urbanística municipal tiene por objeto suelo urbanizable la documentación mediante la cual se debe formalizar deberá ajustarse a las determinaciones exigibles a esa clase de suelo, si bien de conformidad con lo establecido en el artículo 59.1.e) y f) de la LU, deberá contener la evaluación económica y financiera de las actuaciones a desarrollar y la documentación medioambiental adecuada y, como mínimo, el informe medioambiental.*

*Obra en el expediente administrativo el Texto refundido de la modificación puntual del PGOM de Masnou aprobado definitivamente, que incluye la Memoria, las Normas reguladoras y sus modificaciones, el plan de etapas, la delimitación de las actuaciones y los planos de situación y emplazamiento, planeamiento actual, ajuste, límites, topográfico, ortofotomapa, de propiedad y de zonificación.*

*En el apartado 7.3 del informe pericial forense, que versa sobre este motivo de impugnación, se recoge que la modificación puntual aquí impugnada no incluye, entre otros documentos, el informe ambiental ni el estudio económico financiero, si bien se añade que simultáneamente con la modificación puntual se tramita el Plan Parcial PP-1 2, aprobado definitivamente el 6 de marzo de 2006, que incluye: el informe ambiental, los planos de información y ordenación, el estudio económico financiero, catálogo de bienes a proteger, estudio de inundabilidad, estudio hidrológico y de protección de torrentes y documentación justificativa del cumplimiento de un desarrollo urbanístico sostenible y de movilidad sostenible. Pero, tratándose de instrumentos de planeamiento independientes no cabe estar a la documentación incluida en el Plan Parcial del sector 12.*

*Tras la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, en cuanto exige una evaluación ambiental con carácter previo a la información pública del instrumento con incidencia ambiental de que se trate, señalando en su artículo 13 que tal obligación se aplicará a los planes y programas cuyo primer acto preparatorio formal sea posterior a la fecha fijada para su transposición por los Estados Miembros, el 21 de julio de 2.004, no cabe duda del carácter esencial del informe ambiental.*

*En la sentencia número 2/2009 dictada el 13 de enero de 2009 por la Sección de casación de esta Sala de lo contencioso administrativo, en su fundamento de derecho tercero se recoge ja siguiente conclusión respecto del estudio económico financiero: “Podría , pues, concluirse que la sentencia en casación recurrida y las sentencias invocadas como de contraste vienen , en su conjunto , a integrar todo un cuerpo de doctrina de esta Sala de lo contencioso-administrativo del TSJ de Cataluña en esta materia. Corpus doctrinal que podría resumirse en una constante de exigibilidad, graduada según el tipo y características del instrumento de planeamiento que se trata , de la existencia del Estudio Económico Financiero como documentación inexcusable del*

*Directora General de Ordenación  
del Territorio i Urbanisme  
Comissió Tècnica d'Urbanisme  
de Barcelona*

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

mismo". En el mismo sentido se expresan las sentencias de la misma Sección número 1/2009, de 13 de enero de 2009, 13/2008, de 19 de diciembre de 2008.

396

Luego, la sola falta del informe medioambiental y de la evaluación económica y financiera ha de comportar la declaración de nulidad de la modificación puntual aquí recurrida.

**SÉPTIMO.-** Se defiende la infracción del artículo 8 de la LU por vulneración del derecho de participación ciudadana al haber aprobado inicialmente la modificación del Plan General el 16 de junio de 2005 y el 14 de julio de 2005 aprobar inicialmente el Plan Parcial, sin posibilidad de poder atender a las alegaciones efectuadas. Pero, como indica la Administración demandada, el artículo 83.9 de la LU admite la tramitación simultánea del planeamiento general y el planeamiento derivado, por lo que no cabe apreciar la infracción que se denuncia. En todo caso, obra en el folio 56 y siguientes del expediente administrativo el informe que da respuesta a las alegaciones formuladas por la recurrente en trámite de información pública, sin que ninguna de ellas fuera atendida.

**OCTAVO.-** Los convenios urbanísticos de los que se pretende deducir la nulidad de los acuerdos recurridos por adolecer de motivos de nulidad, no son objeto del presente recurso y si bien alguno de ellos, como los de fecha 27 de abril y 3 de mayo de 2001, 23 de mayo de 2002 y 16 de julio de 2002, son antecedente de la regulación del sector PP-12 dada en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, cuyo Texto refundido fue aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2001, no guardan relación directa con los acuerdos recurridos, resultando por ello inadecuada la inclusión de diversos motivos de impugnación a los mismos referidos, como también lo son los que traen causa de otras resoluciones no recurridas en este proceso, como son el acuerdo de 13 de diciembre de 2000, que aprobaba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou y el acuerdo de 21 de octubre de 2002, que estimaba el recurso de alzada formulado contra el anterior acuerdo y contra el de 19 de septiembre de 2001, razón por la cual deben ser rechazados.

En el apartado 1.1 de la Memoria se contiene mención del convenio urbanístico de fecha 23 de mayo de 2002, con la indicación de que el mismo tenía como finalidad proteger y conseguir la continuidad del negocio agrícola, consistente en el cultivo intensivo de flores en viveros e invernaderos, en la finca número 18, para que no se viera afectada esa actividad, pero es convenio urbanístico guarda relación la resolución adoptada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

Esa resolución estimó el recurso de alzada formulado contra el acuerdo de 19 de septiembre de 2001, que aprobaba definitivamente el Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, acordando excluir del sector PP-12 2.233 m<sup>2</sup> de suelo. La modificación puntual impugnada pretende adecuar los límites del sector PP-12, pero no alcanza al citado convenio urbanístico, por lo que su sola cita como antecedente no puede servir para abrir la posibilidad de su impugnación.

En todo caso, es de ver que con fecha 24 de septiembre de 2010 se ha dictado sentencia en el recurso tramitado en esta Sala y Sección con el número 488/03, que tiene por objeto las resoluciones y los convenios respecto de las cuales se pretende deducir la nulidad de los actos administrativos aquí recurrido, en el que se hacen valer los mismos motivos de impugnación, expresándose en los siguientes términos: "TERCERO -. Se alega vulneración del artículo 84 de la LPAC por no haberse dado trámite de audiencia y notificado a la recurrente los convenios impugnados, pero es de ver que no es hasta la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo, no aplicable al caso de autos por razones temporales, cuando se dispone la publicación e información pública de los convenios (artículos 8.3 y 98.4), por lo que no cabe apreciar defecto formal invalidante en ese sentido. También se defiende la nulidad de los convenios urbanísticos recurridos y de las resoluciones que los aprueban, por no haber sido informados por el Arquitecto municipal, el Secretario y el Interventor, no contar con el informe previo del Departament de Governació y no haber seguido ninguna tramitación, pero no se cita precepto alguno que se haya de estimar vulnerado, por exigir esas actuaciones.

Respecto del convenio de 23 de mayo de 2002 se refiere la falta de aprobación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento, pero esa situación, si bien pudiera alcanzar al propio convenio, no ha de incidir en las prescripciones contenidas en el acuerdo de 21 de octubre de 2002.

Sin deducir consecuencia alguna, en la demanda se recoge indicación de otro defecto de forma, esta vez referido al expediente administrativo, al que se tacha de incompleto por faltar algunos de

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

*los antecedentes de la revisión impugnada, hecho que perjudica y causa indefensión a la parte actora, pero, no se aporta razón de defecto concreto del que poder deducir que la información contenida en el expediente administrativo no haya sido suficiente y originara indefensión. CUARTO. - También se defiende la contravención del contenido y de la normativa de la revisión del Plan General de ordenación urbanística de Masnou, aprobada provisionalmente el 6 de julio de 2000 por el Ayuntamiento de Masnou y definitivamente por acuerdo de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 13 de diciembre de 2000, y la vulneración del artículo 56 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la legislación urbanística (TRLUC).*

*La facultad revisora, como excepción que es al principio de vigencia indefinida de los planes urbanísticos, proclamado en el artículo 72 del TRLUC y expresión de la garantía de continuidad y situación de certidumbre de que debe gozar el administrado en la ejecución de aquellos, sólo puede realizarse cuando concurren las circunstancias previstas en su artículo 73, concretamente, cuando se cumpla el plazo que en el mismo se señale y, en todo caso, cuando se presenten las circunstancias que se establecen en el epígrafe e) del número 1 del artículo 23 - revisión en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y otros elementos que justificaren la modificación de la clasificación del suelo inicialmente adoptada-, y se ha de hacer mediante la tramitación y aprobación de un nuevo plan.*

*Conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2 del TRLUC, "la Comisión u Organismo que hubiera aprobado inicialmente el Plan, en vista del resultado de la información pública lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procediesen y lo someterá a la Autoridad u órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y decida en el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro, transcurrido el cual sin comunicar la resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo".*

*Con la aprobación provisional de la revisión del planeamiento urbanístico general el Ayuntamiento de Masnou perdió toda potestad sobre el plan aprobado, de forma que no estaba facultado para introducir una nueva ordenación urbanística, no recogida con anterioridad, ni aun disponiendo de informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en ese sentido, contenida en la aprobación definitiva, ya que en ese trámite sólo se puede aprobar, suspender o denegar la aprobación definitiva. La ordenación de la elaboración de un texto refundido en el que se introduzcan una sede de prescripciones tampoco puede servir a ese fin, en cuanto que éstas han de ir referidas a la ordenación urbanística recogida en el instrumento de planeamiento sometido a la aprobación definitiva.*

*Como ya se indicara en la lejana sentencia del Tribunal Supremo de fecha 28 de julio de 1986, en atención a lo establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo y el 132 del RPU, "las modificaciones de cualquiera de los elementos de los planes se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación, por lo que tratándose, en el caso enjuiciado, de modificaciones de las Normas del Plan General Metropolitano, ha de examinarse si se ha cumplido la regulación dicha, que, en esencia, comporta lo siguiente: para el caso de que el expediente seguido para la aprobación del Plan estuviese formalmente completo (pues en otro caso ha de devolverse al ente de que proceda para que se cumplimenten los trámites omitidos), la Administración podrá adoptar alguna de estas decisiones, a saber, aprobar pura y simplemente el plan, o denegar la aprobación definitiva, y como una tercera alternativa, regulada en el citado artículo 132, en su apartado 3.b, se contempla la suspensión de la aprobación del Plan, por presentar deficiencias que deban subsanarse"*

*En el Texto refundido se introdujo una nueva ordenación urbanística, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Masnou el 31 de mayo de 2001, en el que también se disponía someter la documentación del mismo a información pública por el plazo de un mes, como si de una modificación sustancial se tratara, pero la observancia de este trámite no resulta suficiente en cuanto que se exigía una nueva tramitación del procedimiento dispuesto para la aprobación de un plan general de ordenación urbanística.*

*La estimación de este motivo de impugnación ha de comportar la estimación parcial del recurso para declarar la nulidad de la resolución dictada el 19 de septiembre de 2001 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que da conformidad al texto refundido y de la dictada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, por la que se estima el recurso de alzada contra la anterior, así como de los convenios vinculados con esas resoluciones, de fecha 27 de abril y 3 de mayo de 2001 y de sus modificaciones de fecha 16 de julio de 2002, así como del convenio de 23 de mayo de 2002, no así de la resolución de la citada*

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

397

*Comissió de 13 de diciembre de 2000, por la que se aprueba definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, cuyo ordenación urbanística se mantiene, y el decaimiento de los demás motivos de impugnación en cuanto que con los mismos se pretendía la obtención por la recurrente del mismo tratamiento dado al propietario que interpuso el recurso de alzada contra el Texto refundido, que fue estimado en el acuerdo recurrido de 21 de octubre de 2002, o la apreciación de la vulneración del principio de justa distribución de beneficios con la nueva ordenación urbanística contenida en el citado Texto refundido, cuando sus determinaciones han quedado sin efecto, sin que la desviación de poder alegada haya quedado acreditada".*

*La citada sentencia estima parcialmente el recurso y declara la nulidad de la resolución dictada el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques y de la resolución dictada el 19 de septiembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, así como de los convenios urbanísticos de fecha 3 de mayo de 2001, 27 de abril de 2001, 23 de mayo de 2002 y sendos convenios de 16 de julio de 2002. Pese a que la misma no es firme, este Tribunal hace suyos los pronunciamientos contenidos en la misma por las razones en ella expresadas, de forma que también procede estimar el presente recurso para declarar la nulidad de la ordenación recogida en la modificación puntual aquí recurrida que atiende a la contenida en las resoluciones declaradas nulas en la sentencia referenciada.*

*NOVENO.- En el fundamento de derecho quinto de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15 de diciembre de 2006 se contiene un resumen de la doctrina del mismo Alto Tribunal sobre los actos propios, manifestándose en los siguientes términos: "En la STS de 13 de junio de 2000 la Sala Primera de este Tribunal señaló que «no puede aceptarse dicho razonamiento del motivo y no resulta aplicable al caso la doctrina de los actos propios, que exige y requiere que los mismos se realicen con el fin de crear, modificar o extinguir algún derecho, causando, estando y definiendo la situación jurídica del mismo y debiendo ser concluyente y definitivo -sentencias, entre otras muchas, de 27 de julio y 5 de noviembre de 1987, 15 de junio de 1989, 18 de enero y 27 de julio de 1990, 31 de enero y 30 de octubre de 1995-», pues «no pueden reputarse como actos propios los que no dan lugar a derechos y obligaciones -sentencias de 9 de febrero de 1962, 16 de junio y 5 de octubre de 1984, 23 de junio, 25 de septiembre y 5 de octubre de 1987, 25 de enero y 4 y 10 de mayo de 1989, 20 de febrero de 1990 y 10 de junio de 1994, entre otras muchas- y requiere que los hechos tengan una significación y eficacia jurídica contraria a la acción ejercida -sentencia de 6 de abril de 1962- lo que aquí no ocurre, precisando tener eficacia jurídica bastante a producir una situación de derecho contraria a la sostenida por quien lo realice — sentencias de 4 de julio de 1962, 5 de marzo, 14 de mayo y 27 de noviembre de 1991, 9 de octubre de 1993 y 17 de diciembre de 1994-», ya que «han de tratarse de actos que por su trascendencia o por crear convención causen estado, no pudiendo ser alterada unilateralmente la relación jurídica por ellos creada y han de ser hechos de inequívoca significación — sentencia de 7 de octubre de 1932, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 1952, 30 de enero de 1963 y numerosas posteriores-». «En definitiva -concluye la STS-, el acto propio contra el que no puede ir válidamente aquel que lo realiza es el llevado a efecto con ánimo de producir una consecuencia jurídica, pero han de ser los trascendentales» de los que no cabe regresar contradiciéndose por vincular a quien los realiza a un estado o situación jurídica que por su proyección más allá del ámbito unilateral es inalterable -sentencias de 11 de octubre de 1966 y 12 de abril de 1993-».*

*La STS (también Sala 1) de 21 de diciembre de 2001 añade que «viene a ser del todo necesario que el acto se presente como solemne, preciso, claro, determinante y perfectamente delimitado, no ambiguo ni inconcreto — sentencia de 22 de septiembre y 10 de octubre de 1988 y 4 de junio de 1992-».*

*Por otra parte esta Sala — STS de 4 de junio de 1992- ha exigido que «los denominados actos propios vinculantes causen estado definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor, o que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho opuesto a sí mismo (Sentencias, entre otras, de 22 junio y 5 de octubre de 1987, 15 de junio de 1989, 18 de enero y 22 de julio de 1990). Además, el acto ha de ser solemne, expreso, no ambiguo y perfectamente delimitado, definiendo de forma inequívoca la situación del que lo realiza (STS de 22 septiembre y 10 de octubre de 1988)».*

*Se alega la vulneración de esa doctrina de los actos propios en relación a unos actos administrativos que no son objeto del presente recurso, por lo que deben ser obviados. En cuanto a los aquí recurridos, esa vulneración se pretende deducir de la Memoria de la modificación impugnada, en cuanto pese a afirmar que es de interés público el facilitar la continuidad de fincas y explotaciones agrícolas excluye la de la recurrente, y siendo que el 21 de*

Comissió Territorial d'Urbanisme i Sostenibilitat  
Direcció General d'ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona 27

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

abril de 2004 la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona declaró la caducidad del Plan Parcial 12 por no haberse cumplido por los promotores su obligación de constituir fianza, el Ayuntamiento vuelve a tramitar una modificación del Plan general y otro Plan Parcial.

Además de que la Memoria no reviste los requisitos de vinculación jurídica y eficacia, jurisprudencialmente exigidos para la aplicación de la doctrina de los actos propios, de su contenido tampoco cabe deducir que se haya de mantener toda explotación agrícola. En su apartado 1.1 se hace mención a la finalidad del convenio urbanístico de 23 de mayo de 2001, de proteger y conseguir la continuidad del negocio agrícola de la finca número 18, pero sin extender esta finalidad al resto de las fincas del sector PP-12.

En el informe pericial forense se recoge que la finca propiedad de la recurrente tiene las mismas características de entorno, suelo, clima y riego y los mismos valores que la finca de Don Domingo y Don Jordi Ramentol. Pero, de la información contenida en los anexos del citado informe se extrae que dentro del ámbito territorial del sector PP-12 la finca de la recurrente tiene distinta ubicación, pues no se encuentra en uno de sus lindes sino en su interior, de forma que la exclusión pretendida haría inviable el mantenimiento de la ordenación de ese sector, situación que no se da respecto de la propiedad de las personas citadas.

En todo caso, en el anterior fundamento de derecho se ha hecho tratamiento de las consecuencias derivadas de la estimación del recurso formulado contra las resoluciones dictadas el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques y el 19 de septiembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, lo que ha de comportar el mantenimiento de la anterior regulación urbanística del sector del Plan Parcial 12, contenida en su aprobación definitiva, en la que se disponía su clasificación como suelo no urbanizable, con incidencia en la finca de la recurrente incluida en ese sector.

DÉCIMO.- La vulneración del principio de justa distribución de beneficios y cargas también se pretende deducir del contenido de los convenios urbanísticos antes referidos, que son objeto de estudio en el informe aportado con la demanda con el número 46.

Esta cuestión litigiosa también fue propuesta por la parte actora en el recurso 488/2003 y rechazada su consideración en la sentencia de fecha 24 de septiembre de 2010, antes referida. En este recurso se añade que habida cuenta que con la modificación del Plan General se aumentan las superficies de cesión y se reduce la superficie destinada a aprovechamiento privado, la actuación urbanística se hará más inviable. Pero, siendo que esa vulneración se pretende deducir del contenido del informe pericial aportado con la demanda, correspondiente al recurso 488/2003, es de ver que el mismo no ha de servir al fin pretendido de declarar la desconformidad a derecho de la modificación puntual aquí impugnada, en cuanto que no versa sobre la ordenación urbanística contenida en la modificación puntual recurrida.

Sobre la desviación de poder también se trata en el fundamento de derecho cuarto de la sentencia de 24 de septiembre de 2010, al que se debe atender, habida cuenta el planteamiento de la cuestión dado en este recurso.

DECIMOPRIMERO.- Obra en el expediente administrativo el certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Masnou sobre el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 17 de noviembre de 2005, que aprueba provisionalmente la modificación puntual aquí impugnada, en el que, contrariamente a lo defendido por la parte actora, se contiene mención a las alegaciones presentadas por la recurrente, remitiendo a los informes emitidos el 15 de septiembre de 2005 por la Secretaria y la Responsable Adj. Urbanisme y el 28 de octubre de 2005 por la Arquitecta municipal, en los que se da respuesta. Luego, no cabe apreciar los defectos de procedimiento que se denuncian en la demanda.

El artículo 115.2 de la LPAC, al regular el recurso de alzada, dispone que el plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de tres meses, añadiendo que "transcurrido el plazo de tres meses dispuesto para la resolución del recurso de alzada sin que recaiga resolución, se podrá entender desestimado el recurso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 43.2. Luego, contrariamente a lo defendido por la defensa de la parte actora, la falta de resolución del recurso de alzada por la misma formulado no puede comportar la nulidad de la resolución recurrida, sino que el mismo se debe considerar desestimado por silencio negativo, posibilitándose con ello su impugnación en vía jurisdiccional.

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

398

*Procede, pues, estimar el recurso para declarar la nulidad de las resoluciones recurridas por faltar en la modificación puntual del POUM de Masnou el informe ambiental y de la evaluación económica y financiera, y por clasificar el suelo como urbanizable y fijar los límites del sector del Plan Parcial, conforme a lo recogido en las resoluciones dictadas el 19 de septiembre de 2001 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona y el 21 de octubre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, declaradas nulas en la sentencia de fecha 24 de septiembre de 2010.*

*DECIMOSEGUNDO. — No ha lugar a efectuar expreso pronunciamiento sobre las costas causadas, al no apreciarse temeridad ni mala fe en las partes, conforme dispone el artículo 139 de la Ley Jurisdiccional.*

*VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,*

**FALLO**

*En atención a todo lo expuesto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sección Tercera, ha decidido:*

*Primero. Estimar el recurso interpuesto por Doña Ramona Ramentol Manent contra los acuerdos adoptados el 22 de diciembre de 2005 y el 25 de enero de 2006 por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona y contra la resolución dictada el 30 de octubre de 2006 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que se declaren nulas de pleno derecho. Segundo. No efectuar pronunciamiento impositivo de las costas procesales devengadas en la substanciación del presente recurso.*

*Contra esta sentencia cabe interponer recurso de casación, a preparar ante esta Sala dentro del plazo de diez días, contados desde el siguiente al de la notificación de esta sentencia. En su caso, también cabrá interponer recurso de casación para la unificación de la doctrina, estatal o autonómico, según proceda, a interponer ante esta Sala en el plazo de treinta días, también contados desde el siguiente a la notificación de la sentencia.*

*Así por esta nuestra sentencia, que será notificada a las partes, llevándose testimonio de la misma a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.*

*PUBLICACIÓN. — Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Magistrado Ponente que en la misma se expresa, hallándose celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe."*

En base a les dues sentències transcrites cal concloure que el planejament vigent, un cop ferma la sentència, és el PGO aprovat en data de 20 de novembre de 1985, en tant no es publiqui el text refós del PGO que exclouï els sectors PE5 de SUnC i el PP12 de Sòl Urbanitzable delimitat. Aquest document, anterior a la Revisió aprovada en data de 21 de octubre de 2002, estableix la qualificació de zona industrial (clau 14a) de l'illa DOGI.

L'exclusió del sector PE5 suposa el manteniment de la qualificació expressada en el document aprovat provisional per a l'ajuntament del Masnou, que en aquest cas és la mateixa que la del PGO del 85.

En concret el planejament vigent estableix per a les zones industrials (clau 14) l'ús predominant industrial, s'ordenen per alineació de vial amb una ocupació de parcel·la del 100% i una façana mínima de parcel·la de 7m. L'altura reguladora es fixa en 12 m, corresponent a PB+2PP i la seva edificabilitat es determina pel gàlib màxim establert en els paràmetres reguladors. Es tracta per tant d'una volumetria intensiva amb una parcel·la relativament estreta la qual cosa dona lloc a tipologies industrials de petites dimensions (bàsicament tallers industrials i magatzems) malgrat que, en general, per les necessitats funcionals d'aquests tipus d'activitat, el sostre potencial de tres nivells (PB+2PP) no s'arriba a consolidar.

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

Amb posterioritat, s'han tramitat i aprovat un seguit de modificacions de pla, que les sentències recaigudes no determinen res de forma expressa i per tant mantenen la seva vigència, en concret afecten les modificacions següents:

- Modificació puntual del Pla general d'ordenació referida als articles 127, 161, 178, 192, 210, 211, 220, 353, 359, 377, 381, 385, 390, 397 i 408, aprovada definitivament en data 26/07/2006 (DOGC de 12/12/2006).
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació referent a la normativa urbanística corresponent a la zona 14, zona industrial, aprovada definitiva ment en data 29/03/2007 (DOGC de 22/05/2007).

Els paràmetres generals del planejament vigent en aquest àmbit són:

Qualificació zona industrial (clau 14a)	14.220m2
Sostre edificable	42.660m2
Nº plantes	PB+2PP
Ocupació	100%.

### Legislació i normativa sectorial aplicable.

Al marge de la normativa urbanística, cal també valorar la normativa urbanística aplicable, entre aquestes cal destacar la Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i la legislació sobre usos recreatius.

1) En data de 22 de desembre de 2009 del Parlament de Catalunya va aprovar el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Segons la pròpia legislació, aquest Decret Llei esdevé necessari per tal d'adaptar la normativa reguladora de l'ordenació dels equipaments comercials al que estableix la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre, relativa als serveis en el mercat interior (DSMI). Aquesta adaptació ha de preservar la prossecució de determinats objectius fonamentats en raons imperioses d'interès general de tipus urbanístic, mediambiental i de preservació del patrimoni historicoartístic, que empara la mateixa Directiva i que es concreten en el fet de garantir l'exercici de la llibertat d'establiment i de la lliure circulació dels prestadors de serveis a l'àmbit territorial de Catalunya:

- establir les directrius a les quals s'han d'adequar els establiments comercials per tal de satisfer les necessitats de la ciutadania.
- contribuir a l'establiment de models d'ocupació del sòl que evitin al màxim la dispersió en el territori.
- reduir la mobilitat i evitar desplaçaments innecessaris, tant de persones com de mercaderies.
- potenciar el model de ciutat en què l'ús residencial s'harmonitza amb les activitats comercials i de serveis.
- garantir l'aprovisionament, la diversitat d'oferta i la multiplicitat d'operadors en un model de ciutat.

Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Tècnica d'Urbanisme  
de Barcelona



- afavorir l'equilibri territorial en totes les comarques i zones urbanes dels municipis.
- assolir un alt nivell de protecció de les persones i del medi ambient en conjunt.

La finalitat d'aquest Decret Llei, tal i com exposa l'article 2, és regular l'ordenació dels equipaments comercials a Catalunya simplificant-ne els procediments d'acord amb la Directiva 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior, amb la normativa d'accés electrònic de la ciutadania als serveis públics, d'eliminació de tràmits i simplificació administrativa, i d'impuls i desenvolupament dels mitjans electrònics a l'Administració de la Generalitat.

Entre els principis rectors del Decret Llei, tal i com estableix l'article 4, cal destacar els següents aspectes:

- L'afavoriment de la cohesió social, entesa juntament amb la cohesió ecològica, econòmica i institucional.
- La consecució de l'equilibri territorial que garanteixi l'accés de tots els ciutadans i ciutadanes a la xarxa de serveis comercials que s'adapti a les seves necessitats i exigències.
- La potenciació d'un model de ciutat compacta en què l'ús residencial s'harmonitza amb les activitats comercials i de serveis, per enfortir les estructures comercials com a valors de la cultura mediterrània.
- La reducció de la mobilitat per evitar els desplaçaments innecessaris que congestionen les infraestructures públiques i incrementen la contaminació atmosfèrica derivada del trànsit de vehicles.
- Assegurar l'adequada protecció dels entorns, inclosos els agrorurals i del medi ambient urbà, rural i natural, reduint al màxim l'impacte de les implantacions sobre el territori.

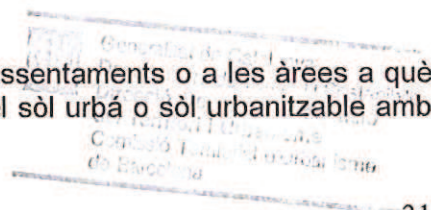
D'acord amb aquests principis rectors el Títol II. Planificació i ordenació territorial de l'ús comercial estableix a l'article 7 les Trames urbanes consolidades (TUC). En concret, s'inclouen en la trama urbana consolidada d'un municipi els àmbits següents:

a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.

b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

c) Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a), b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.



## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

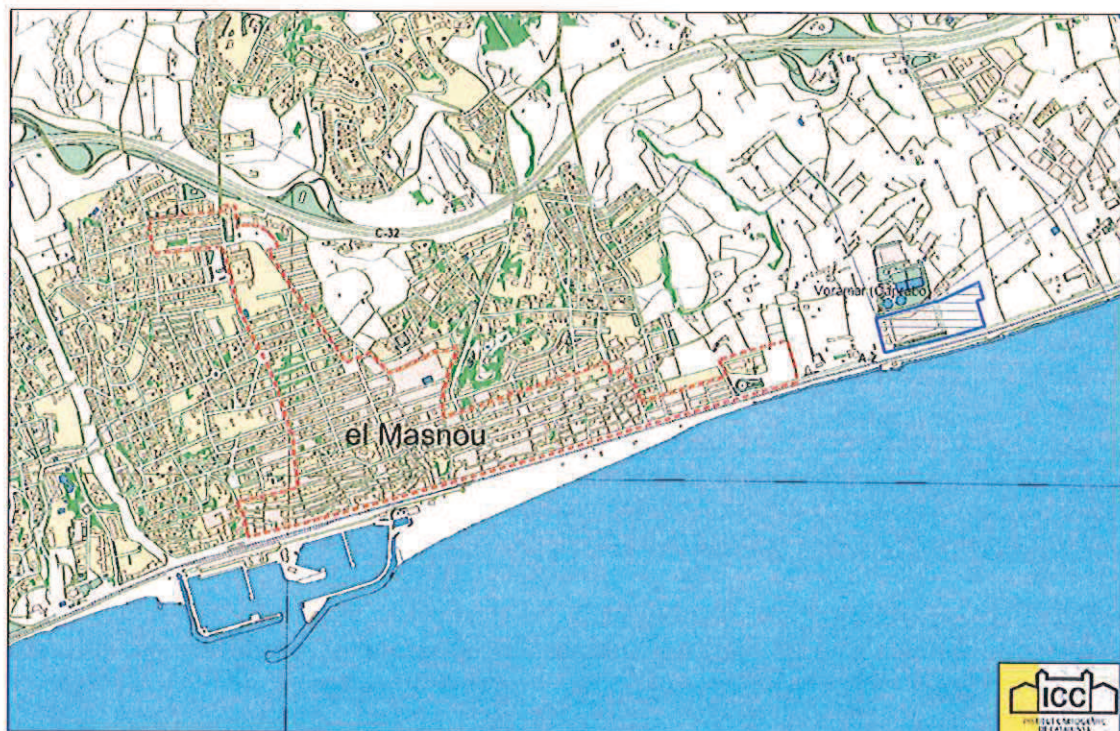
### 2. Als efectes d'aquest article:

a) S'entén per usos comercials inserits en els usos residencials, la distribució dels establiments comercials integrada amb els usos residencials dominants en una determinada zona, amb la presència de locals situats a les plantes baixes dels edificis o en edificacions independents, sempre que configuren una ordenació urbanística unitària.

b) S'interpreta que existeix continuïtat quan es produeix la contigüitat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.

Als efectes del que estableix aquest Decret Llei, s'ha de delimitar gràficament el perímetre corresponent a les trames urbanes consolidades dels municipis amb una població de més de 5.000 habitants i a les capitals de comarca, d'acord amb les determinacions de l'article 7.

Així mateix, la Disposició Transitòria Primera estableix, entre d'altres, que en el termini màxim de sis mesos a comptar des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar de la representació gràfica de les seves trames urbanes consolidades (TUC) d'acord amb el que estableix aquest Decret Llei. **Mentrestant es manté la vigència de les trames urbanes consolidades (TUC) annexes al Decret 379/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, així com de les delimitacions de trames posteriors aprovades mitjançant la corresponent Ordre del conseller d'Innovació, Universitats i Empresa.**



Escala 1:13000 Concentració Comercial i/o GEC Trama Urbana Consolidada

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Tècnica d'Urbanisme  
de Parcel·les

Aquest document, tal com es desprèn del plànol anterior, incorpora l'àmbit DOGI urbà objecte d'aquesta modificació dins de la Trama Urbana Consolidada definida per la normativa sectorial com àmbit on implantar centres comercials.

2) En data de 31 d'agost de 2010, el Departament d'Interior, Relacions Institucionals i Participació de la Generalitat de Catalunya ha aprovat el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives Decret 112/2010 que afecta a la posició territorial de les activitats musicals en general i de règim especial en les trames urbanes dels municipis.

El Reglament estableix en el títol segon els requisits i obligacions que han de complir els establiments, els espectacles i les activitats recreatives, en concret diferencia les obligacions d'ubicació i construcció de les de protecció de la seguretat i la salut i d'accés i admissió.

Les limitacions i obligacions de caràcter territorial i amb incidència urbanística són les següents:

D'ubicació i de construcció. De caràcter General.

*Art. 32.1 . Informe urbanístic municipal .- Els establiments i espais oberts al públic on es desenvolupen els espectacles públics i les activitats recreatives han de ser plenament compatibles amb l'ordenament urbanístic vigent de l'indret on s'ubiquen.*

*Art. 33.1. Compatibilitat acústica.- Els establiments, espectacles i activitats regulats per aquest Reglament han de ser compatibles amb les determinacions i condicionants que estableixin els mapes de capacitat acústica, els plans d'accions i els plans específics municipals de mesures per minimitzar l'impacte acústic i, en general, respectuosos amb la resta de normes i programes vigents per evitar o reduir la contaminació acústica.*

*Art. 35.1 Suficiència dels accessos i dels serveis de mobilitat.- Els establiments i espais oberts al públic on es realitzen els espectacles públics i les actuacions recreatives regualdes han d'elaborar, si s'escau, l'estudi que preveu la normativa sectorial de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en els supòsits que estableix aquesta normativa o la que la substitueixi.*

Així mateix, el Reglament estableix les limitacions següents:

La posició territorial normativa definida pel reglament es fixa en els article 40 i 119 les limitacions d'implantació dels establiments d'activitats musicals i de règim especial respectivament, de la manera següent:

**Art. 40**  
**Establiments d'activitats musicals**

**1. Els establiments oberts al públic destinats a activitats musicals no es poden instal·lar:**

a) **En soterranis d'edificis entre mitgeres que no compleixin les restriccions previstes al Codi tècnic de l'edificació.**

b) **En contigüitat amb habitatges o amb solars qualificats per a l'ús residencial, llevat dels bars musicals i dels restaurants musicals, tret del que disposin els plans d'ordenació urbanística municipal.**

c) **En contigüitat a centres docents, equipaments sanitaris o assistencials o edificis seus d'institucions públiques, ni a solars destinats per l'ordenament urbanístic a aquests tipus d'equipaments.**

**2. Les prescripcions de contigüitat establertes a l'apartat anterior també s'apliquen als espectacles públics i les activitats recreatives extraordinàries quan els equipaments estan ocupats en el seu horari de serveis.**

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

Art. 119

*Condicions i requisits especials*

*A més de complir les condicions i els requisits de caràcter general exigits per als establiments oberts al públic, els de règim especial també han de complir els següents:*

- a) *Disposar del servei de vigilants de seguretat privada següent:  
D'1 a 500 persones d'aforament autoritzat: 1 vigilant/a de seguretat privada.  
De 501 a 1.000 persones d'aforament autoritzat: 2 vigilants/es de seguretat privada.  
De 1.001 a 2.000 persones d'aforament autoritzat: 3 vigilants/es de seguretat privada.  
A partir de 2.000 persones d'aforament autoritzat: 1 vigilant/a de seguretat privada més per cada 1.000.*
- b) *Disposar del personal de control d'accés següent:  
D'1 a 150 persones d'aforament autoritzat: 1 controlador/a d'accés.  
De 151 a 500 persones d'aforament autoritzat: 2 controladors/es d'accés.  
De 501 a 1.000 persones d'aforament autoritzat: 3 controladors/es d'accés.  
De 1.001 a 2.000 persones d'aforament autoritzat: 4 controladors/es d'accés.  
A partir de 2.000 persones d'aforament autoritzat: 1 controlador/a més per cada 1.000.*
- c) *Disposar dels serveis d'assistència sanitària que preveu aquest Reglament.*
- d) *No admetre l'entrada a persones menors de 18 anys.*
- e) *Disposar d'un aparcament propi dimensionat al seu aforament autoritzat. Excepcionalment, la llicència o autorització pot eximir el compliment d'aquest requisit si l'estudi o memòria sobre mobilitat presentat acredita l'existència i l'ús de serveis de transport col·lectiu i la suficiència de places d'aparcament en la proximitat de l'establiment.*
- f) *Que no hi hagi persones residents en un radi de 500 metres a l'entorn de l'establiment. Excepcionalment, la llicència o l'autorització pot reduir aquest radi a 200 metres si el projecte acredita l'existència de mesures d'aïllament acústic suficients per garantir que no es produiran molèsties a les persones que resideixen a la proximitat de l'establiment.*
- g) *Que no hi hagi centres educatius, biblioteques, centres esportius ni centres de culte en un radi de 500 metres a l'entorn de l'establiment. Excepcionalment, la llicència o l'autorització pot eximir del compliment d'aquest requisit si garanteix que el local roman tancat des d'una hora abans de l'obertura i fins a una hora després de la clausura i durant l'horari lectiu o d'ús dels serveis esmentats.*
- h) *Que s'acrediti mitjançant un apartat específic del projecte que l'establiment de règim especial, atès el seu horari i el dels desplaçaments que ha de provocar i el volum d'aquests, no ha d'interferir en l'activitat econòmica i social de la zona afectada.*

En base a aquestes determinacions a l'àmbit de la present Modificació no és possible la implantació d'usos recreatius d'activitats musicals.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

1.5.7 Càlcul del Valor Residual del sector.

L'estudi econòmic plantejat estudia el valor residual del sector en comparativa entre la situació actual del planejament urbanístic i la proposta de modificació. No obstant això, l'estudi aporta també la situació prèvia a la resolució de les sentències a fi de poder determinar que la present modificació no suposa un increment de valor en relació al determinat en el planejament anul·lat per aspectes de tramitació de la revisió del planejament urbanístic.

El càlcul s'ha realitzat a partir del mètode residual estàtic :  $V_s = V_{\text{mercat}}(1-b) - C_i$  on el benefici és del 27% d'acord amb l'ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre que modifica l'ordre ECO.

1) Situació PGO vigent. Zona Industrial (clau 14a)

Per les característiques de la zona d'estudi la tipologia de les edificacions corresponen a una gran nau amb activitat única, que en el mercat podria tenir sortida sempre i quan es subdividís amb naus de dimensions mitjanes (aproximadament 400 m<sup>2</sup>) i les que tenen el sostre construït diversificat per plantes a usos industrials i d'oficines vinculats a l'activitat industrial. Cal també tenir en compte la seva situació relativa respecte el nucli urbà i els seus accessos. Es per això que del ventall d'ofertes que apareixen en el mercat actual s'han seleccionat majoritàriament aquelles que es situen en l'interior del casc urbà residencial o bé que es troben en àrees mixtes, però no en polígons industrials especialitzats. Aquest filtre restringit ha obligat a l'acceptació en la mostra d'ofertes fora del municipi però que responen a situacions urbanes similars; en aquest sentit s'ha acceptat incloure ofertes de municipis del Maresme de similars característiques d'accessibilitat territorial tals com Cabrera de Mar, Pineda de Mar i tot Mataró (veure annex estudi econòmic).

De l'anàlisi de les ofertes es pot estimar que el valor acceptable per a naus industrials de segona mà de similars característiques al municipi del Masnou estaria a l'entorn de 1.055,61 €/m<sup>2</sup>st. Donada però la conjuntura econòmica actual que afecta greument l'economia entenem que una mesura de prudència ens ha de portar a ponderar aquesta xifra amb una depreciació del 10%. El valor que estímem és, per tant, de  $V_v =$  valor venda naus industrials urbanes segona mà 950,05 €/m<sup>2</sup>st.

Tenint en compte la pràcticament totalitat del sostre construït i el bon estat de conservació de les edificacions, el cost mig de construcció s'ha pres un 30% del total, és a dir 200 €/m<sup>2</sup> corresponent a la realització de divisions interiors i altres reformes. Aquest valor s'ha obtingut del percentatge de tasques a realitzar publicades en la revista "M2" del darrer trimestre. En concret, s'ha estudiat la incorporació de part d'obres del ram de paleta, paviments, acabats, sanejament vertical, xarxes de serveis).

ESTUDI ECONÒMIC PGO vigent

Usos	Industria	Total
100% sostre (m <sup>2</sup> c)	42.660	42.660
Preu venda (€/m <sup>2</sup> st)	950,05	
V. mercat brut (€)	40.529.133	40.529.133
Cc contracta= CEM x 1,2 (€/m <sup>2</sup> st)	200	
Dpc (10% Cccontracta) (€/m <sup>2</sup> st)	20	
CC contracta+Dpc (€/m <sup>2</sup> st) (*)	220	
Ci (€)	9.385.200	9.385.200
b (EHA/3011/2007)	0,21	
1-b	0,79	
Vs urbaniza= VM (1-b)- Ci	22.632.815	22.632.815
aprofitament privat 100%	22.632.815	22.632.815
Repercussió (€/m <sup>2</sup> st)		
%Repercussió urb. per usos	100,00	100,00
Repartiment 100% Du		
Vs	22.632.815	22.632.815
Repercussió (€/m <sup>2</sup> st)		
Repercussió (€/m <sup>2</sup> sol)		1.592

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Consell Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

401

2) Situació prèvia a les sentències.

Pel que fa a la transformació residencial, és de vital importància conèixer els valors del mercat de l'habitatge, hem d'entendre que l'habitatge és ara per ara, malgrat la situació conjuntural econòmica actual, el producte immobiliari millor, tot i això cal veure quin és el valor en el mercat actual. L'habitatge protegit en totes les seves modalitats està concretat en la legislació pertinent, la dificultat està en la definició del valor de la renda lliure en la situació conjuntural actual i en el tipus de producte que preveia el PGO vigent caracteritzat per pisos més grans de 90 m2 construïts, així mateix cal estudiar el valor dels usos comercials complementaris. En base a l'estudi efectuat en l'estudi econòmic financer i estudi de mercat annex, el valor residual del sòl és de 1.664 €/m2.

ESTUDI ECONÒMIC PE + Transitoria TRLUC (ANUL-LAT)

Superfície Total	14.220
Vialitat:	320.000
Zona verda pública:	250
placa	250
Enderroc edificacions	1.000.000
Construcció equipaments	300.000
Construcció apartaments	1.600.000
Vialitat:	320.000
Zona verda	1.777.500
Indemnitzacions i Enderroc	1.000.000
Despeses de gestió	167.800
Construcció equip i apartaments	2.100.000
TOTAL DESPESES I CARREGUES D'URB. (Du)	5.365.300

Usos	hpo gral.	concertat	lliure	comerç	equipament	total
100% sostre (m2c) ***	2.789	-	16.925	3.356	677	23.747
Preu venda (€/m²st)	1.492,68	2.308,96	3.550	1.900	800	
V. mercat brut (€)	4.163.085	-	60.083.750	6.376.400	541.600	71.164.835
Cc contracta= CEM x 1,2 (€/m2st)	805	805	1102	700	NO	
Dpc (10% Ccontracta) (€/m2st)	80	80	110	70	NO	
CC-contracta+Dpc (€/m2st) (*)	885	885	1212	770	NO	
Ci(€)	2.469.291	-	20.516.113	2.584.120	300.000	25.869.524
b (EHA/3011/2007)	0,18	0,18	0,18	0,21	0,27	
1-b	0,82	0,82	0,82	0,79	0,73	
VS urbanizat= VM (1-b)- Ci	944.438	-	28.752.562	2.453.236	95.368	32.245.604
Valor privat (cessió d'apu 10%)	849.994	-	25.877.306	2.207.912	85.831	29.021.044
Repercussió (€/m2st)	305	-	1.529	658	127	1.222
%Repercussió urb. per usos	2,93	-	89,17	7,61	0,30	100,00
Repartiment 100% Du	157.144	-	4.784.098	408.190	15.868	5.365.300
VS sense urb.=90% VS urb.- 100%Du	692.850	-	21.093.208	1.799.722	69.963	23.655.744
Repercussió (€/m²st)	248	-	1.246	556	103	986
Repercussió (€/m²sol)						1.664

Memòria  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

## 1.6 OBJECTIUS

### 1.6.1 Objectius generals

402

Els objectius generals de la present modificació són:

- Generar una nova centralitat urbana en els terrenys alliberats pel trasllat de l'empresa DOGI situada en els esmentats terrenys.
- Establir uns aprofitaments i ordenació general que permetin el desenvolupament del sector.
- Generar sòls públics que estructurin el centre urbà de la població.

### 1.6.2 Objectius particulars dels àmbits de modificació.

Els objectius particulars del nou sector són:

- Establir una ordenació que permeti la creació d'un espai lliure central que generi un nou centre comercial i de dotacions al servei de la població.
- Reservar sostre per a un equipament que s'integri amb la volumetria general proposada i generi una façana a la plaça interna.
- Garantir una important reserva d'aparcaments tant en sòls privats com en sòls públics.
- Possibilitar la implantació de sostre destinat a les diferents tipologies de protecció pública, en un únic edifici que estructuri l'ordenació.
- Obrir l'espai públic cap a la cruïlla dels carrers Flos i Calcat i Pintor Domènech Farré a fi de millorar l'encaix de les edificacions residencials veïnes.

## 1.7 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

En desenvolupament dels objectius generals i particulars esmentats anteriorment, la proposta de modificació planteja en línies generals la transformació urbanística del sector industrial existent amb usos residencials i comercials, amb les línies d'actuació següents:

### 1.7.1 Estructura Territorial. Estratègia de transformació.

Com es desprèn de l'anàlisi realitzat sobre els antecedents de planejament i les sentències recaigudes un cop esdevinguin fermes, el planejament vigent en aquest àmbit és l'aprovació provisional de la Revisió del PGO que coincideix amb el PGO aprovat en data de 20.11.1985 que qualifica els terrenys objecte de modificació com a zona industrial (clau 14a) amb una ocupació del 100% i PB+2PP. Això suposa una edificabilitat màxima neta sobre parcel·la de 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La posició urbana que representa aquesta illa a la ciutat representa l'oportunitat única de reserva d'un important espai públic amb activitat que permetin activitats productives i serveis que generi una centralitat no només d'habitatges.

El sostre comercial i d'equipaments ha de generar els fluxos d'activitat que facin configurar aquest àmbit com un eix urbà que completi els eixos econòmics existents a la ciutat. A més, el pla ha de permetre, fins on sigui possible, reduir els dèficits de places d'aparcament en el centre de la població. A tal efecte cal establir una reserva de places important tant per a la iniciativa privada com per a la pública que pugui reduir els dèficits actuals existents en aquest àmbit.

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

El sector destinat a usos exclusivament residencials suposaria una pèrdua en la possibilitat de conferir aquest àmbit d'un motor econòmic que potenciï el teixit comercial de la resta de la ciutat, força reduït i concentrat en àrees allunyades del centre.

Així mateix, la definició de la densitat del pla anul·lat suposava habitatges per sobre dels 95 m<sup>2</sup>/habitatge valor reajustable. L'aplicació d'una reserva major d'habitatge protegit suposa la reconsideració del nombre d'habitatges, de manera que la mitja se situï pròxima als 90 m<sup>2</sup>/habitatge per als de renda lliure i 70 m<sup>2</sup>/habitatge per als de habitatges de protecció, d'acord amb els criteris de la legislació vigent en matèria d'habitatge.

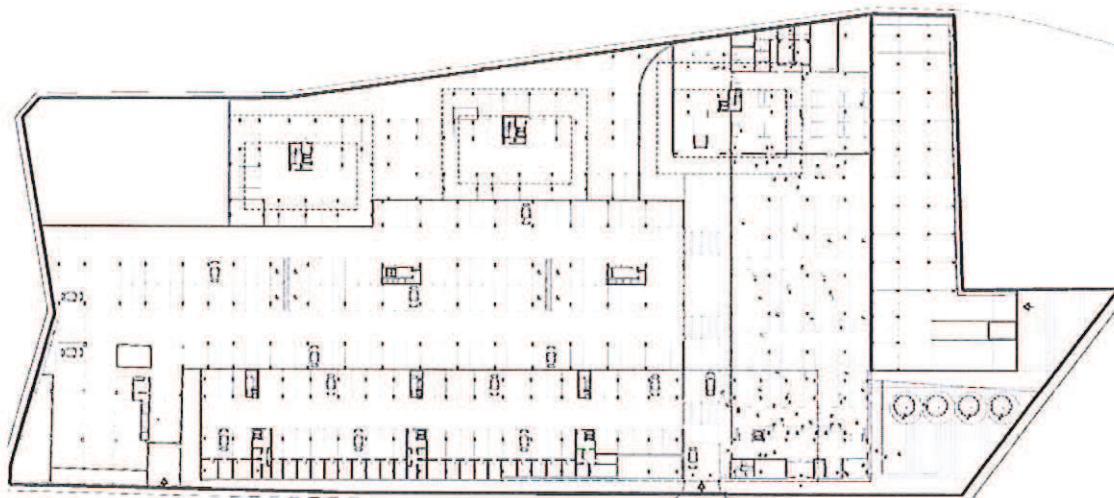
### 1.7.2 Sector.

La modificació preveu la delimitació d'un sector de planejament derivat (PMU Illa Centre) en base a la situació urbana i els usos actuals. El present document de modificació detalla l'ordenació específica de l'àmbit de manera que no és necessari la redacció de cap planejament derivat. No obstant i això en el supòsit que es vulgui reordenar l'àmbit es podrà realitzar mitjançant l'esmentada figura de planejament.

### 1.7.3 Sistema viari

L'estructura viària definida en el planejament vigent manté la dimensió de la vialitat perifèrica. No obstant i això, el vial s'amplia amb sòls privats d'ús públic amb dimensions mitges aproximades de 15m sobre el carrer d'Itàlia i al voltant de 10m al carrer Flos i Calcat. La superfície de sòl privat d'ús públic s'amplia al màxim a fi i efecte de poder implantar i garantir una major reserva d'aparcament privat al servei de la nova població i el nou centre comercial.

La proposta de modificació preveu el manteniment de la vialitat, estudiant l'accessibilitat rodada al nou aparcament previst que ha de resoldre internament l'accés al nou centre i alhora minvar, en la mesura de lo possible, el dèficit d'aparcaments al centre de la ciutat.





## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

403

El nombre de places en funció del nombre d'habitatges, superfícies i nombre de locals són les següents:

habitatges <70m2	1 plaça per habitatge	44 hab	44
habitatges >70 m2	2 places per habitatge	114 hab.	228
superfície comerç gran	2 places cada 100m2 construïts	1500 m2	30
superfície comerç petit	per fracció o cada 100m2	39 locals	39
Places privades			341
Aparcament públic		Aprox.	160
Places hpo		76 hab.	76
Total previsió			577

Aquesta previsió es veurà afectada pel nombre i superfície dels habitatges i el nombre i superfície dels locals comercials i la legislació vigent.

### 1.7.4 Sistema d'espais lliures i equipaments.

Els espais lliures i equipaments necessaris per a la transformació urbana tant des d'un punt de vista estructural com des d'un punt de vista legal es concentren, gaire bé de forma majoritària, a l'eix central de l'ordenació. El gran espai lliure d'edificació es preveu ordenar a partir de la planta baixa destinada a equipaments situada a l'extrem llevant del sector.

Els espais lliures ocupen la part central de l'ordenació i abasten tant els sòls qualificats de zona verda (clau 4) situats en les cruïlles entre els carrers Roger de Flor i Itàlia i Roger de Flor i Flos i Calcat i els qualificats en placa (clau 4/11m) on el vol o planta coberta es qualifica de sistema d'espais lliures i les plantes inferiors com a zona 11m. Aquesta qualificació en placa o tridimensional sistema/zona possibilita d'una banda garantir el rang de sistema del vol i la planta coberta del centre comercial i el caràcter de zona del centre comercial que se situa en la planta soterrani en relació a la rasant de la plaça i planta baixa en relació al carrer Flos i Calcat. El límit entre sistema i zona es produeix en la capa impermeable de manera que per sobre d'aquesta té la condició de sòl públic i aquesta i per sota d'aquesta té la condició de zona.

La continuïtat visual de l'espai lliure cap al carrer Pintor Domènec Farré es garanteix en l'espai porticat definit en el bloc qualificat de zona 11hp i per la posició de l'equipament reservat en planta baixa de l'edifici que permet la connexió entre els dos nivells de la plaça (espai central i la plaça situada a la cruïlla entre el carrer Flos i Calcat i Pintor Domènec Farré). Així mateix, el pla incorpora a la normativa de la zona 11hp la possibilitat d'obrir la continuïtat de la plaça cap a l'esmentat carrer tot retirant el bloc de la zona 11hp o ampliant la dimensió de la porxada a més de dues plantes.

L'ordenació de l'espai d'ús públic és molt similar a la proposada en el PE5, no obstant això es millora la connexió cap el carrer Pintor Domènec Farré i es possibilita que l'edifici confrontant tingui obertura cap a la nova plaça central.

### 1.7.5 Zones d'aprofitament privat. Sostre i usos.

La Zonificació prevista preveu tres qualificacions de volumetria definida, dues residencials i una altra en placa (sistema/zona) d'activitat exclusivament comercial i usos d'aparcament situada per sota de part de la gran plaça central.

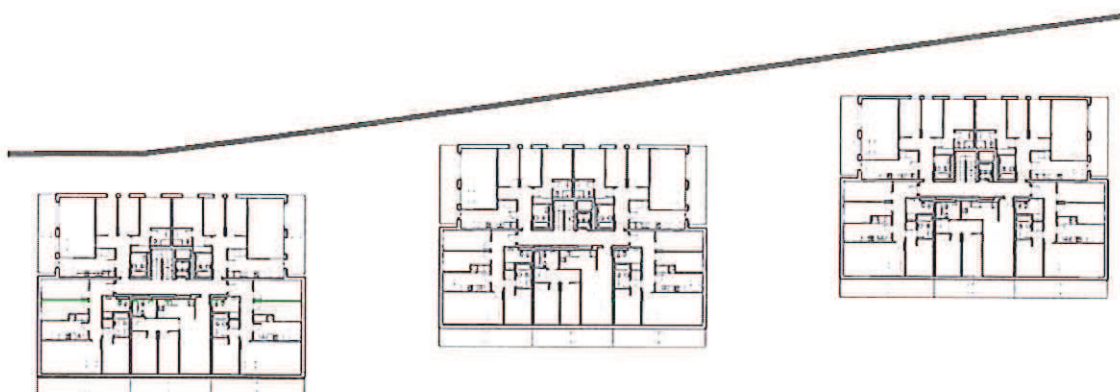
En concret, el pla preveu les qualificacions següents:

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

Zona d'Ordenació segons Volumetria definida. Residencial (clau 11c).-

S'estableixen quatre subzones coincidents amb els blocs residencials en front del carrer d'Itàlia i l'agrupació de blocs sobre el carrer Flos i Calcat. El sostre es destina a sostre residencial, oficines i comerç en planta baixa.

Els blocs previstos s'han estudiat de manera que es generi el màxim de transparència de la vialitat perifèrica cap el centre de la plaça. Aquesta proposta ve determinada des de l'establiment d'una tipologia precisa al blocs en front del carrer d'Itàlia en blocs aïllats de PB+4PP+A sobre la vialitat i que respecte a la nova plaça pública es llegeixen com a PB+5PP+A. La planta àtic se situa a 5m del pla de façana a fi de garantir que no sigui vista des de peu de carrer, i 3m sobre la resta de partions. Aquesta planta és la darrera de l'edifici i per tant incorporarà els badalots de l'escala i estarà vinculada a la planta immediatament inferior.

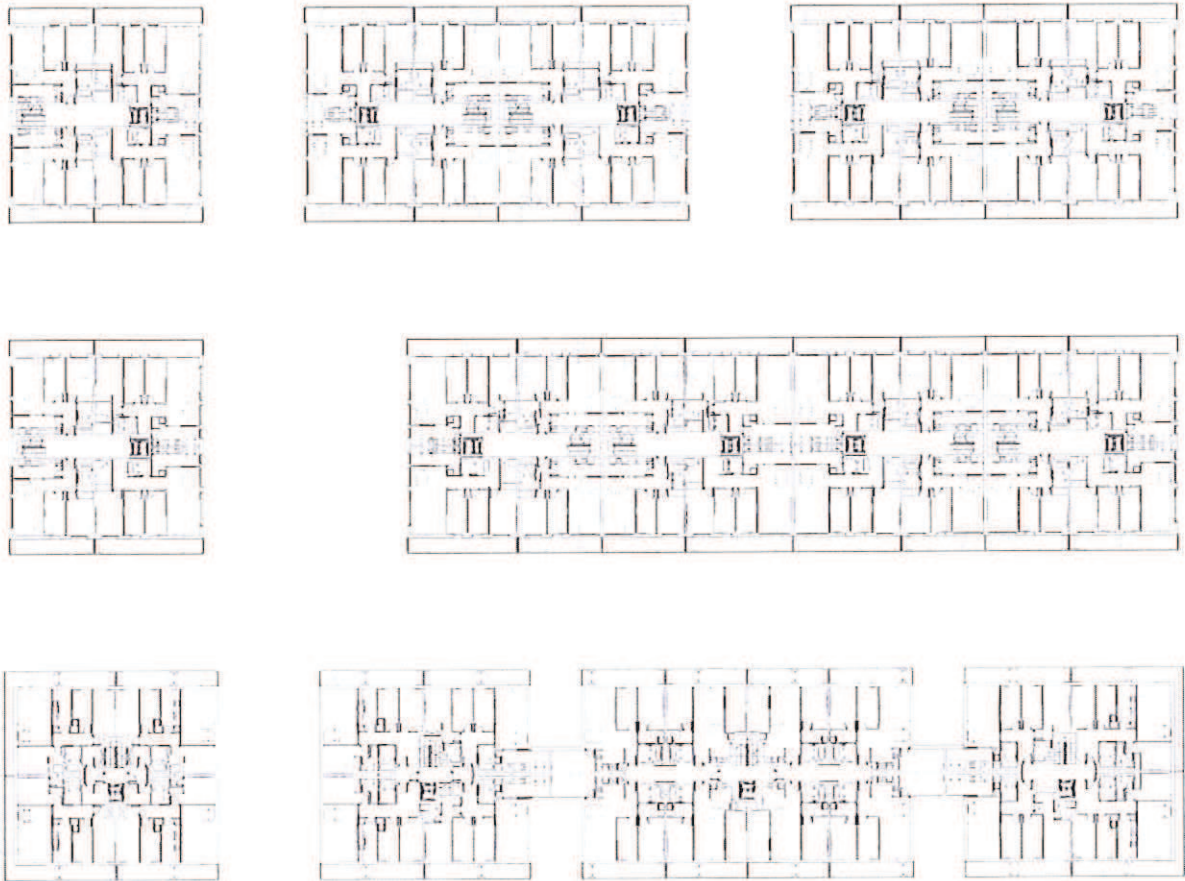


Pel que fa al bloc situat sobre el carrer Flos i Calcat, d'una alçada de PB+5PP amb la prohibició de planta àtic, el pla dona tres alternatives d'ordenació volumètrica (O.V.) a fi i efecte que el projecte s'adeqüi a les condicions d'ordenació amb el criteri d'atorgar el màxim de transparència del carrer Flos i Calcat cap a la plaça interior.

A fi d'evitar l'efecte barrera del bloc confrontant al C. Flos i Calcat (previst en l'ordenació anterior), es preveu un seguit d'alternatives d'ordenació que assegurin un ritme ordenat a l'edificació i millorin la permeabilitat de la plaça cap a la vialitat de l'entorn. A tal efecte la present modificació reajusta l'article 192 NNUU del PGO tot considerant l'esmentat edifici com a un únic bloc amb espais de connexió transversals. En concret, en fixen dues (una de les quals amb una variant d'ordenació).

No obstant i això es manté la condició de zona a la totalitat del front a fi d'assegurar la funcionalitat de l'aparcament privat situat en el subsòl.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
de Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona



Zona d'Ordenació segons Volumetria definida. Habitatge protegit (clau 11hp)

Abasta la zona 11hp situada al nord-est de l'ordenació. La volumetria segueix les condicions d'alineació de la mitgera existent i obra visuals cap a la plaça situada a l'extrem de llevant del carrer Flos i Calcat. L'edifici de PB+4+A sobre el carrer d'Itàlia s'esglaona en funció de la topografia existent i pot arribar a una alçada màxima de PB+6PP sobre el nou espai lliure. El sostre es destina a sostre residencial, comerç i equipament de 677 m<sup>2</sup> de sostre que es pot situar tant en planta pis o planta baixa.

El nombre d'habitatges es fixa en funció de la tipologia edificatòria i de les necessitats de la ciutat valorades en la memòria social del document.

L'edifici s'ordena a partir d'una secció singular, de manera que en les tres primeres plantes cobreix la mitgera de l'edifici industrial veí de PB+2PP en front del carrer d'Itàlia, mentre que a partir de la tercera planta s'obra a quatre vents sense superar l'alçada màxima dels edificis previstos residencials al front del mateix carrer.

L'edifici se separa del bloc d'habitatges situat a la cruïlla sud de manera que genera un espai lliure que millora de forma molt adequada l'entorn i garanteix la continuïtat amb la plaça de l'illa central.

La plaça central s'ordena a ponent amb un gran espai lliure públic i a llevant amb un equipament situat en planta baixa de l'edifici d'habitatge protegit.

Sistema d'espais Lliures / Zona d'Ordenació segons Volumetria definida comercial (clau 4/11m)


Aquesta nova qualificació del PGO del Masnou té la condició de qualificació en placa tridimensional en tant que el vol o coberta de la volumetria definida té el règim de

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I  
CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

sistema d'espais lliures d'acord amb el que es fixa en el plànol 01b- Zonificació - Detall de qualificació 4/11m i les plantes per sota d'aquesta té la condició de zona de volumetria definida comercial amb l'objecte d'implantar un establiment superior a 500 m<sup>2</sup> amb l'objectiu de dinamitzar el centre urbà de la ciutat.

El sòl qualificat de zona comercial se situa sota la plaça en l'espai deixat per la diferència topogràfica existent entre el carrer Itàlia i el carrer Flos i Calcat, en planta semisoterrani (en condició de planta baixa sobre el carrer Flos i Calcat i soterrani sobre la plaça).

Atès que el centre comercial està en soterrani, s'ha fixat el sostre màxim de venda en 1.800 m<sup>2</sup>. Aquesta superfície prové de permetre expressament l'agrupació del sostre de 1.500m<sup>2</sup> assignat a la zona 11m i el de la de planta baixa del bloc situat a llevant de la zona 11c4 d'un màxim de 300m<sup>2</sup>, amb l'objectiu de millorar l'accés des del carrer Flos i Calcat.

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

405

**1.7.6 Quadres**

ÀMBIT		14.220,00			
Sistemes		7.307,00		51,39%	
Sistema d'espais Lliures	4	7.009,00	49,29%		
	4	5.503,00	38,70%		
Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial	4/11m	(4)	1.506,00	10,59%	
	5	0,00	0,00%		677 m2st.
	vials	298,00	2,10%		
zones		6.913,00		48,61%	
Zona Volumetria definida	11c	5.683,00			
Zona Volumetria definida Hp	11hp	1.230,00			
APROF		sostre	nºhab		
Residencial	11c/11hp	19.714,00	237	83,18	m2/hab
	lliure	13.799,80	153	90,00	m2/hab
	concertat	1.971,40	28	70,00	m2/hab
	protegit	3.942,80	56	70,00	m2/hab
Comerç gran	(11m)	1.506,00			
Comerç	11c	3.356,00			
Total		24.576,00			

(4) Qualificació de sistema d'espais lliures dins de la qualificació en placa Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial.

(11m) Qualificació de Zona Volumetria definida comercial dins de la qualificació en placa Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial.

**Reserva de sistemes**

Als efectes del càlcul en aplicació de l'art. 100.3 de la Text Refós Llei d'Urbanisme DL 1/2010 de 3 d'agost, el sostre per usos es detalla al quadre següent:

residencial	23.070,00	$x22,5m^2/100$	5.190,75
comerç	1.506,00	$x7,5m^2/100$	112,95
			5.303,70

La proposta de Modificació incorpora 5.503m<sup>2</sup> de sistema d'espais lliures (clau 4) 200m<sup>2</sup> més en relació a la reserva mínima definida segons l'establert al DL 1/2010 i un total de 7.307m<sup>2</sup> si s'afegeixen els 1.506m<sup>2</sup> de Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial (clau 4/11m) cosa que suposa una reserva molt important al centre de la ciutat.

Memòria

# MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

## 1.7.7 Àmbits de Gestió

La present modificació de pla preveu un PAU pel desenvolupament del sector que s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació modalitat compensació bàsica. El fet de tractar-se d'un únic propietari es podrà tramitar mitjançant una reparcel·lació voluntària.

## 1.7.8 Suspensió de llicències.

D'acord amb l'article 8 del TRLUC, el plànol de suspensió de llicències limita els àmbits on no és possible autoritzar cap mena de llicències excepte les corresponents a l'enderroc de les edificacions existents. Aquest plànol abasta la totalitat del sector delimitat.

## 1.8 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

La Modificació del Pla General d'Ordenació vigent, emparada en la potestat de planejament que té atribuïda l'Ajuntament, té per objecte el disseny d'un model de ciutat adaptat a les noves necessitats i reptes de futur.

La present Modificació pretén la creació de nous espais cívics per a la ciutat i la transformació d'àrees obsoletes per a passar a crear un teixit urbà residencial i d'activitat central. La competència d'aquesta proposta és de l'Ajuntament dins la potestat de planejament que té atribuïda i en la que se li reconeix el "ius variandi" per tal de poder realitzar les transformacions necessàries que donin resposta a les noves realitats, servint així a l'interès públic. En aquest sentit, es pronuncia el Tribunal Suprem de manera reiterada ja en Sentència de data 18 de març de 1992 estableix:

"SEGUNDO.- El plan, elemento fundamental de nuestro ordenamiento urbanístico, dibuja el modelo territorial que se entiende, dentro de lo hacedero, más adecuado para el desarrollo de la personalidad y la convivencia. Corresponde a la Administración, con una intensa participación ciudadana para asegurar su legitimación democrática, el trazado de dicho modelo atendiendo a las exigencias del interés público: la ciudad es de todos y por tanto es el interés de la comunidad y no el de unos pocos, los propietarios de suelo, el que ha de determinar su configuración.

Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste: la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptarlos a las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración -arts. 45 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RCL 1976\ 1192 y ApNDL 13889)-.

Existe en este sentido una frondosa jurisprudencia -SS. 12-5-1987 (RJ 1987\ 5255), 7-11-1988 (RJ 1988\ 8783), 17-6-1989 (RJ 1989\ 4732), 4-5-1990 (RJ 1990\ 3799), 11-2-1991 (RJ 1991\ 784), 20-1-1992 (RJ 1992\ 715) etc.-, que destaca que frente a la actuación del ius variandi, los derechos de los propietarios no son un obstáculo impediendo (...)."

Així, i com diu aquesta Sentència, a l'empara de la potestat de planejament que és competència de l'Administració per a donar resposta a les exigències canviants de l'interès públic i que justifiquen el "ius variandi" que es reconeix a l'Administració en aquest àmbit, és com s'ha d'entendre la Modificació proposada, establint la delimitació d'un sector a desenvolupar mitjançant PMU, incorporat en les determinacions de la Modificació. El document incorpora el grau de detall de planejament derivat i per tant incorpora la gestió per a la qual cosa el desenvolupament del planejament es farà mitjançant un únic Polígon d'Actuació Urbanística.

Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
de Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

Des de la perspectiva de l'interès públic que persegueix la Modificació amb la creació de nous espais públics i la transformació d'un teixit residual per passar a ser un teixit urbà residencial més conforme i adequat a les necessitats del municipi, és com s'ha d'entendre la Modificació del Pla General proposada.

405

Cal remarcar que les sentències que han motivat la situació de retornar aquest àmbit al planejament del 1985 no han qüestionat l'ordenació que preveia el POUM de 2001, el qual contemplava un planejament per aquest àmbit pràcticament igual que el de la present modificació. Per tant, l'interès públic comporta retornar a l'estructura dels espais d'ús públic del planejament existent amb anterioritat a les sentències dictades amb l'objectiu de treure del centre de la població la indústria recuperant novament els nous espais públics al bell mig de la població.

La proposta de Modificació justifica l'edificabilitat en base tres aspectes bàsics:

Ordenació urbana de la ciutat.- L'ordenació d'un àmbit d'alta centralitat.

- 1) Increment de sistemes.- La proposta de Modificació preveu el manteniment de la superfície d'ús públic prèvia a la modificació, incorporant, però, en el subsòl els aprofitaments que facin possible la transformació urbana del sector.

La proposta de Modificació incorpora 5.503m<sup>2</sup> de sistema d'espais lliures (clau 4) superior ja a l'establert segons el DL 1/2010 i un total de 7.307m<sup>2</sup> si s'afegeixen els 1.506m<sup>2</sup> de Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial (clau 4/11m) cosa que suposa una reserva molt important al centre de la ciutat.

Les reserves de sistemes són superiors a l'estàndard establert per a l'article 100.3 del DL 1/2010, de 3 d'agost. En concret es reserva en forma de zona verda un estàndard de 22,5 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> de sostre residencial i 7,5 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> pel sostre comercial de venda situat en semisoterrani. Així mateix es preveu una reserva de sostre destinat a usos administratius, culturals i educatius en la planta baixa de la zona 11hp.

residencial	23.070,00	x22,5m <sup>2</sup> /100	5.190,75
comerç	1.506,00	x7,5m <sup>2</sup> /100	112,95
			5.303,70

- 2) La reserva d'habitatge protegit.- La proposta preveu reservar sostre destinat a habitatge protegit d'acord amb les necessitats urbanes del territori on s'ubica.
- 3) El manteniment dels drets i deures dels propietaris afectats a l'àmbit pel desenvolupament del planejament

### 1.8.1 Justificació de la iniciativa, oportunitat i conveniència

La iniciativa i formulació de la present Modificació és pública d'acord a l'article 14 del TRLUC DL 1/2010 i d'acord amb els objectius expressats en el present document. Com ja s'ha exposat anteriorment en la memòria descriptiva, la modificació té per objecte la generació d'un nou àmbit de centralitat.

Les propostes de modificació suposen una salvaguarda dels interessos públics tant per l'augment de reserva de sistemes com per la generació d'una activitat productiva

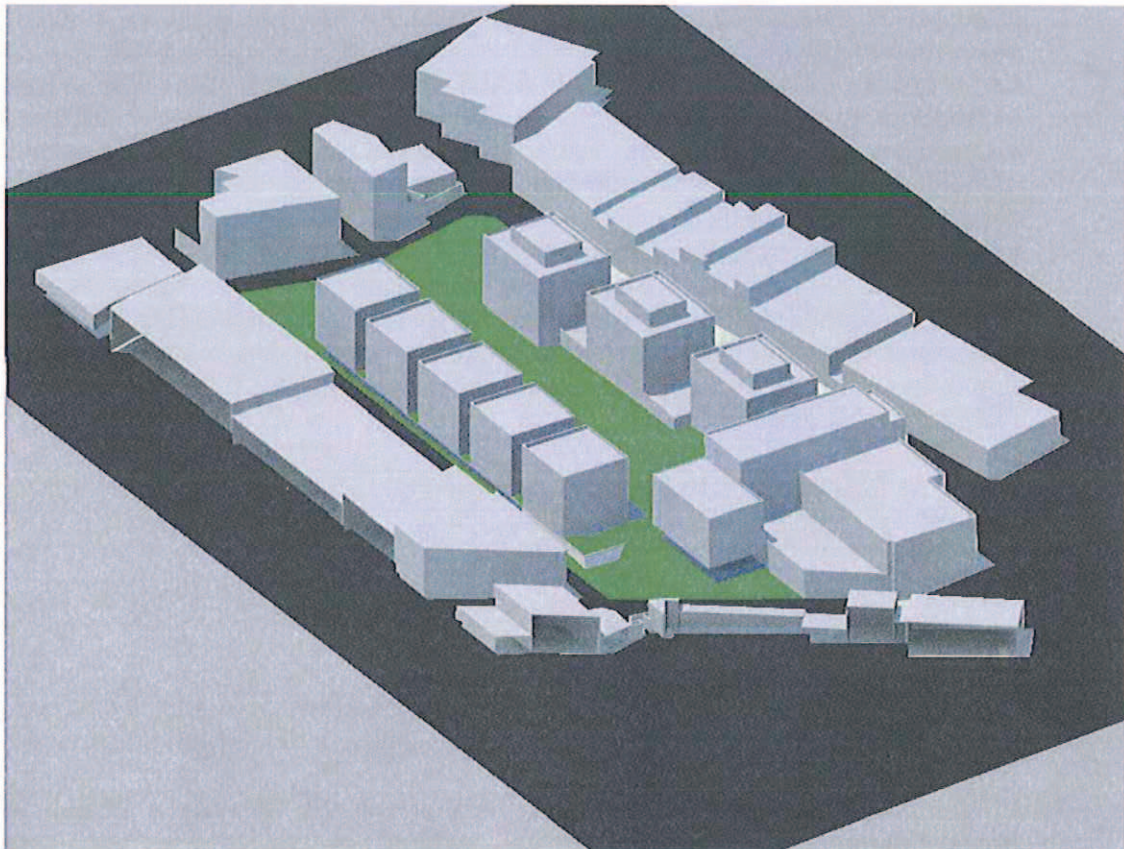
## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

proporcional al creixement de la ciutat, de manera que resti garantida la sostenibilitat econòmica de la ciutat.

L'objectiu de la iniciativa pública de la present modificació es centra en els criteris següents:

- 1.- La reserva de sòl i sostre destinat exclusivament a habitatge protegit.
- 2.- La reserva de sostre destinat a equipament que estructurí un nou espai urbà central.
- 3.- L'establiment d'una gran reserva d'espais lliures i plaça d'ús públic que generi una centralitat urbana al bell mig del centre urbà de la població. La superfície destinada a usos públics és major a la reserva d'ús públic prevista en el planejament anul·lat.
- 4.- L'establiment d'una reserva d'aparcament públic en concessió administrativa que resolgui, en la mesura de lo possible, els dèficits existents en el territori central de la població.

La proposta permet una interrelació dels interessos públics i privats que permet el desenvolupament del sector.



### 1.8.2 Contingut de la documentació de la Modificació de PGO

L'article 96 "Modificació de figures de planejament urbanístic" del TRLU DL 1/2010 estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Per tant ha de contenir la documentació que estableix l'article 59 "Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal" del DL 1/2010. En concret:

1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen mitjançant els documents següents:



**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

407

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i ordenació urbanística del Territori, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents a altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg dels béns a protegir.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística, si s'escau.
- h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatges de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Així mateix, en el punt 3 del mateix article, es determina que la memòria a què es refereix el punt .a ha d'integrar:

- 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 "Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanística".
- b) La justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament dels articles 3 "Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible" i 9 "Directrius per al planejament urbanístic".
- c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.
- 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.

Per a les modificacions de figures de planejament, l'article 97.1 "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic" estableix que 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.

D'altra banda, l'article 99 DL 1/2010 "Modificació de les figures de planejament urbanístic 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, estableix que :

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

Comissió Interdepartamental de l'Urbanisme  
Direcció General d'Urbanisme  
C/ Mallorca, 114 - 08011 Barcelona

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a. La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin 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 porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria l'existència, si s'escau, d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.
  - b. 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 amb la magnitud de l'actuació.
  - 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 econòmica i financera, com a separata.
- La memòria descriptiva i justificativa del pla.
    - o El programa de participació ciutadana.
    - o La justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.
    - o Estudi de mobilitat sostenible.
    - o Informe de sostenibilitat econòmica.
    - o Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència.
  - Els plànols d'informació i ordenació urbanística del Territori.
  - Les Normes Urbanístiques.
  - L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
  - Informe mediambiental.
  - La memòria social.
  - Relació de Certificats Registrals dels darrers 5 anys en aquells àmbits on es produeix una modificació de planejament general.
  - L'agenda i programa d'actuació.
  - Avaluació econòmica de la rendibilitat. Comparativa en relació al rendiment del planejament vigent.

### 1.8.3 Supòsit de modificacions que requereixen un increment de sistemes urbanístics.

La proposta de Modificació preveu un canvi de model urbà del territori. D'un sector de grans indústries a un model mixt de ciutat residencial i d'activitat productiva on es generen nous usos industrials, oficines, serveis, dotacions i comerç.

Evidentment, aquest nou territori ha de ser capaç d'interrelacionar els teixits proposats des de la generació d'una gran àrea central destinada a sistemes.

Les reserves de sistemes que es proposin han de complimentar no només els mínims legals sinó la funció d'estructura del territori.

Dircció General d'Urbanisme i  
Pla d'Urbanisme  
de l'Ajuntament de  
Gualandruo  
de Barcelona

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

En concret, l'article estableix que la Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics: 408

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m<sup>2</sup> al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit.

Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi



#### **1.8.4 Justificació Jurídica de la qualificació en placa sistema/zona.**

L'article 1 del TRLU fa referència com un dels objectius de la llei el control tant del sòl com del subsòl. El mateix text legal, en el seu article 35 preveu que amb els supòsits que es regulin per la legislació urbanística, el planejament urbanístic pot preveure la comptabilitat de l'aprofitament privat i el destí a sistemes de titularitat pública del sòl o subsòl d'un terreny. En el mateix sentit, l'article 39 també del TRLU regula el règim jurídic del subsòl preveient, si es necessari, les servituds corresponents per garantir els serveis.

En el mateix sentit, el Preàmbul del RLU fa referència als criteris de classificació del sòl regulats pel TRLU. El títol tercer afronta el desenvolupament reglamentari d'alguns aspectes que fan referència al règim jurídic del sòl i, en especial del subsòl regulant els casos en què s'admet la seva compatibilitat amb d'altres qualificacions.

L'article 34 del RLU regula els supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions. Així, es permet que el planejament urbanístic contempli que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública siguin destinats a usos diferents dels que s'atribueix al sòl, en tant siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

La necessitat jurídica de definir una normativa explícita per a cada un dels usos definits recollits en les tècniques de qualificació de sòl obliga a l'establiment d'una normativa explícita tant pel que fa als paràmetres edificatoris, règim d'usos i titularitat que requereixen una qualificació per a cada ús i per tant l'establiment d'una qualificació en placa de caràcter tridimensional que deixi de forma clara els paràmetres urbanístics i règims de titularitat de cadascuna de les parts que conformen l'esmentada zona.

En canvi, una hipotètica qualificació única dins del règim de sistemes amb una compatibilitat d'usos suposaria deixar de forma poc clara tant el règim de titularitat de la zona com els paràmetres urbanístics que la conformen.

En qualsevol dels casos, com més endavant es justifica resta garantida la compatibilitat que demana la llei sobre el vol i el subsòl quan un dels dos té el règim de sistema.

Per tant i amb l'objectiu de garantir el desenvolupament del planejament i l'acompliment de l'article 34 del RLU i les tècniques de qualificació urbanística, es considera que la qualificació en placa de caràcter tridimensional resol de forma més eficient la transformació física i jurídica dels sòls deixant de forma clara els paràmetres de cadascuna de les parts que conformen la qualificació.

En el planejament objecte de la present modificació l'ús del sòl com a sistema i del subsòl com a zona són compatibles entre ells. Així l'ús del sòl com a plaça pública com un espai obert a la població no priva que el subsòl pugui ser zona, destinada a ús comercial i aparcament. L'estudi precís de les infraestructures de serveis a realitzar en els corresponents projectes d'urbanització definiran la posició de canalitzacions i xarxes que hauran de ser inclosos, si s'escau, com a servituds de pas en la qualificació de zona en el corresponent Projecte de reparcel·lació.

A més, cal tenir present que els sistemes urbanístics en el sòl s'excedeixen dels estàndards mínims establerts per la normativa urbanística circumstància que permet compatibilitzar el sòl com a sistema i el subsòl com a zona.

Així doncs, el present document de modificació puntual preveu la compatibilitat del sòl i subsòl, quedant el sòl com a sistema qualificat de zona verda, clau 4 i, el subsòl com a zona, amb la qualificació 11m comercial gran privada. Es fixa aquesta qualificació en placa tridimensional amb una nova clau 4/11m que permet assolir el sostre comercial

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

privat proposat per la modificació tot reservant una important superfície destinada a espais lliures de titularitat pública.

El límit entre sistema i zona es produeix en la capa impermeable de manera que per sobre d'aquesta té la condició de sòl públic i per sota d'aquesta té la condició de zona. Aquest límit entre el sistema i zona es el que permet el doble ús entre el sòl i el subsòl fent-los compatibles, doncs el sistema, destinat a plaça pública, no precisa de res més que el sòl fins a la capa impermeable per a fer possible el seu correcte ús. Per altra banda, la zona, tampoc precisa més que el que es troba per sota de la capa impermeable per al seu correcte ús.

El document de gestió contemplarà i regularà aquesta qualificació en placa tridimensional d'acord amb les determinacions del planejament. Aquest document de gestió serà, si s'escau, el que preveurà les servituds necessàries, pel pas de serveis en la part qualificada de zona. Les servituds que es preveuen seran bàsicament de serveis als efectes de poder compatibilitzar correctament els diferents usos en el sòl i en el subsòl.

### 1.8.5 Tramitació, participació ciutadana.

A fi de garantir la màxima informació a la ciutadania i als afectats per operacions urbanístiques, la tramitació de la present modificació preveu un seguit de sessions informatives adreçades a la població, la publicació del planejament a la web municipal, informació en el butlletí municipal "El Masnou Viu" i la creació d'una oficina tècnica virtual per atendre preguntes i suggeriments dels ciutadans i ciutadanes.

L'aprovació inicial i provisional d'aquesta Modificació puntual del PGO correspon a l'Ajuntament del Masnou, pel fet que la incidència territorial de la Modificació queda limitada al seu terme municipal

Només es donarà una segona informació pública, cas que s'introdueixin canvis substancials d'ofici o per l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública, a aquests efectes els "canvis substancials" són aquells establerts a l'article 112 del Reglament.

### 1.8.6 Sobre el deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

D'acord amb l'establert en la legislació vigent, els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2, excepte en els supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al percentatge que el pla director estableixi, que pot ser fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic.

b) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector o un nou polígon d'actuació que tingui per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent als percentatges d'aprofitament urbanístic següents:

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

Primer: Si el polígon d'actuació urbanística té per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte de l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

Segon. En la resta de supòsits, el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

c) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin els usos de determinades parcel·les del sector o del polígon d'actuació urbanística, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article i que pot ésser de fins el 20%.

d) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general es faci una reordenació general d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística que comporti la transformació global dels usos establerts pel planejament, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi, d'acord amb l'article 99.3, i que pot ser fins el 20%.

Com ja s'ha exposat anteriorment, el present document de Modificació incorpora un àmbit de transformació on hi caldrà assignar cessions corresponents al 15% d'apu. El pla justifica aquest percentatge en base als aprofitaments de sectors similars al terme municipal i de la intensitat de l'aprofitament de l'entorn. Tal com estableix l'article 99.3 "in fine" del DL 1/2010, de 3 d'agost l'excés del percentatge respecte el 10% serà destinat totalment a pagar el cost d'execució de sistemes urbanístics.

### 1.8.7 Determinacions mediambientals.

A fi de preveure i minimitzar l'impacte mediambiental que pot ocasionar el desenvolupament de la present Modificació es donaran compliment a la legislació vigent pel que fa als següents aspectes:

a. Ambient atmosfèric:

*Contaminació atmosfèrica:* El municipi de El Masnou no està declarada zona de protecció de l'ambient atmosfèric d'acord amb el Decret 226/2006 de 23 de maig. Tot i així es consideraran les recomanacions establertes als articles 12, 13, 14 i 15 del Decret 152/2007 de 10 de juliol, d'aprovació de Pla d'Actuació per a la millora de la qualitat de l'aire.

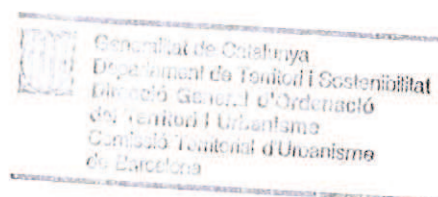
*Contaminació acústica:* Donar compliment al Decret 176/2009 de 10 de novembre pel que s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica.

*Contaminació lluminica:* Donar compliment a la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

- b. Gestió dels materials i dels residus:  
*Gestió dels materials i dels residus:* Donar compliment als Reial decret 105/2008 d'1 de febrer de regulació de la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, així com el Decret 161/2001 de 12 de juny de modificació del Decret 201/1994 de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.  
Sòls: Donar compliment a l'article 3.5 del Reial Decret 9/2006 de 14 de gener per la qual cosa caldrà presentar a l'Agència Catalana de Residus un informe de situació per part del propietaris d'aquests sòls.
- c. Sostenibilitat i ecoeficiència en la urbanització i edificació:  
Aplicació del Decret 21/2006 de 14 de febrer pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència.
- d. Risc Natural:  
Donar compliment a l'article 11 del Reial Decret 314/2006 de 17 de març pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.
- e. Cicle de l'aigua:  
Donar compliment al Decret 21/2006 de 14 de febrer pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència, així com la ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona. Pel que fa al sanejament caldrà donar compliment al Decret 130/2003 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.  
Donant compliment a l'article 8.5 del Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya, s'ha demanat informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.  
Tot i això s'aporta certificat de garantia de subministrament d'aigua potable a l'àmbit per part de l'empresa concessionària del servei municipal d'aigua del municipi del Masnou:

410



**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

 **Sorea**  
C/Itàlia, nº50, 1ª Planta  
08320 El Masnou

**KIRSTAD PATRIMONIAL, SL**  
A/a Sr. Pere Barber  
C/Josep Irla, 7 Ppal  
08320 El Masnou

**Assumpte: Certificat de garantia de subministrament d'aigua potable corresponent al Pla Parcial "DOGI", en el terme municipal d'El Masnou.**

SOREA, SA, concessionària del Servei Municipal d'Aigua del municipi d'El Masnou, una vegada analitzada la documentació facilitada pel senyor Pere Barber sobre el Pla Parcial "DOGI", d'El Masnou,

**Certifica:**

Que SOREA, SA disposa de recursos tècnics i jurídics suficients per promoure el subministrament d'aigua a la zona esmentada, sense tenir en compte possibles ampliacions de xarxa que el consum sol·licitat pugui implicar.

Que de la documentació presentada sobre el sector correspon a les actuacions del projecte d'Urbanització del sector "DOGI", en el qual es portarà a terme la construcció de:

- 3 habitatges d'1 habitació
- 31 habitatges de 2 habitacions
- 114 habitatges de 3 habitacions
- 12 habitatges de 4 habitacions
- 83 habitatges de protecció oficial (de 1 a 2 habitacions)

Els càlculs per a la dotació s'han fet sota la següent hipòtesi:

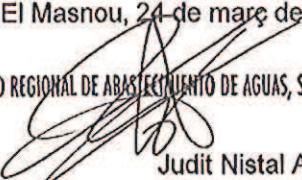
- Habitatges d'1 habitació: 2 residents
- Habitatges de protecció oficial: 3 residents
- Habitatges de 2, 3 i 4 habitacions: 4 residents


Així doncs tenint en compte 243 habitatges, amb un total de residents de 883 i un consum de 300 litres/habitant/dia, més zona verda i equipaments, resulta una dotació de 5,17 l/s i un cabal diari previst de 446,69 m<sup>3</sup>/dia.

Que la dotació actual del municipi del Masnou s'ampliarà el cabal necessari per l'abastament de les unitats d'actuació incrementant l'aportació, la qual s'haurà de garantir a través de l'abastament en alta del sistema ATLL.

El Masnou, 24 de març de 2011

SOREA SOCIEDAD REGIONAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS, S.A.

  
Judit Nistal Arroyo  
Cap de distribució del Masnou  
SOREA, SA

  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona



## 1.9 ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

### 1.9.1 Estudi econòmic i financer general de la proposta de modificació.

Amb caràcter general podem dir que un sector serà econòmicament viable quan la diferència entre els ingressos del producte immobiliari susceptible de ser venut i la totalitat de les despeses (compra de sòl, urbanització i construcció) arribi a constituir un benefici expressat com un percentatge de la totalitat de les vendes normal en el sector immobiliari.

El present Estudi es fonamenta en el càlcul del Valor residual del sòl pel Mètode Residual Estàtic d'acord amb el procediment de l'Ordre EHA/3011/2007, que va substituir l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

L'objectiu del càlcul és conèixer el valor residual del sòl un cop descomptades les despeses i els beneficis i comparar el valor del sòl amb el valor del mercat actual tenint en compte la seva classificació i estat.

La repercussió del sòl sense urbanitzar s'obté aplicant la següent fórmula:

$$V_s = V_m (1-b) - (C_i + D_u)$$

Els valors i paràmetres emprats en aquest càlcul són: **V<sub>m</sub>**: Valor de mercat del producte immobiliari

$$C_i = C. \text{ Constr.} + D_{pc}$$

C. Constr. (Cost de construcció per contracta): Cost d'execució material+ Despeses generals+ Benefici industrial

D<sub>pc</sub> (Despeses de la promoció i construcció): Honoraris projecte d'edificació, cost llicències i taxes edificació, impostos no recuperables, despeses comercialització, ...

**b**: Marge de l'operació sense finançament ni Impost sobre la Renda de Societats

Mínim EHA Ús Habitatge:

$$1,5 (\text{taxa lliure de risc} + \text{prima de risc}) = 1,5 (3\%+8\%) = 16,50\%$$

Marge adoptat: 18% (EHA)

Mínim EHA Ús industrial:

$$1,5 (\text{taxa lliure de risc} + \text{prima de risc}) = 1,5 (3\%+14\%) = 25,50\%$$

Marge adoptat: 27% (EHA)

Mínim EHA Ús Comercial:

$$1,5 (\text{taxa lliure de risc} + \text{prima de risc}) = 1,5 (3\%+10\%) = 19,50\%$$

Marge adoptat: 21% (EHA)

**D<sub>u</sub>**: Despeses d'urbanització (incloent-hi despeses d'urbanització i/o re urbanització de zones verdes i vials, indemnitzacions d'edificis, enderrocs, despeses de gestió del planejament, despeses per reallojaments), que es reparteixen proporcionalment a les repercussions de sòl pels diferents usos. Les despeses de gestió inclouen les despeses de planejament i gestió, taxes, despeses notariales i del Registre de la Propietat, aixecaments topogràfics, ...

Les despeses de reallojament, si n'hi haguessin es calculen en base al que disposa el Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallojament, i es modifica el Reglament de la Llei d'Urbanisme pel que fa al dret de reallojament.

Oficina General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

## MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós

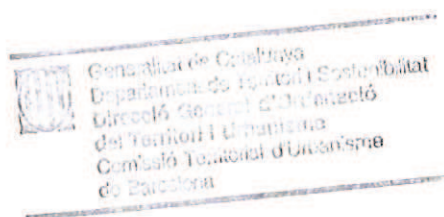
Com es pot apreciar en el quadre següent es calcula el valor residual del sòl i es compara amb el valor obtingut amb el mateix procediment en les pàgines 35 i 36 d'aquesta memòria. Aquest valor es situa a l'entorn dels establerts tant pel planejament vigent com pel generat pel l'aplicació de les sentències recaigudes.

A fi de determinar la viabilitat econòmica d'un sector en una situació de crisi del mercat s'ha efectuat una hipòtesis a partir de valors de mercat anteriors a la caiguda de les vendes.

En aquest sentit, s'han pres de referència valors d' entre 4 o 5 anys enredera i s'ha aplicat una reducció del 50%. Aquest valor s'ha comparat amb l'estudi del Portal Habitaclia del sector immobiliari de finals de l'any 2009.

Amb aquest valor s'ha obtingut un valor residual del sòl superior a altres estudis immobiliaris realitzats en altres documents del planejament aprovat en el municipi com l'Estampadora o la Caserna.

Per tot l' exposat es considera que el sector es viable econòmicament.



1.9.2 Estudi econòmic proposta de Modificació

Superfície Total	14.220				
Vialitat:	298	250	74.500		
Zona verda pública:	5.503	250	1.375.750		
Espai privat d'ús públic	3.503	250	875.750		
Enderrocs edificacions			1.000.000		
Construcció equipaments			300.000		
Construcció aparcaments	150 places		1.400.000		
Vialitat:	74.500				
Zona verda	1.375.750				
Espai privat d'ús públic	875.750				
Indemnitzacions i Enderrocs	1.000.000				
Despeses de gestió	116.020				
Construcció equip i aparcaments	-	1.240.821	5% d'apu	s'exclou de les	carregues al ser 5% d'apu
<b>TOTAL DESPESES I CARREGUES D'URB. (Du)</b>	<b>3.442.020</b>				

Usos	hpo gral.	concentrat	lliure	comerc	gran comerc	Total
100% sostre (m <sup>2</sup> c) ***	3.943	1.971	13.800	3.356	1.500	24.570
Preu venda (€/m <sup>2</sup> st)	1.492,68	2.308,98	3.550	1.760	1.000	
V. mercat brut (€)	5.885.339	4.551.923	48.989.290	5.906.560	1.500.000	66.833.112
Cc contracta= CEM x 1,2 (€/m <sup>2</sup> st)	805	805	1102	700	500	
Dpc (10% Ccontracta) (€/m <sup>2</sup> st)	80	80	110	70	58	
CC contracta+Dpc (€/m <sup>2</sup> st) (*)	885	885	1212	770	558	
Ci (€)	3.490.829	1.745.414	16.727.814	2.584.120	837.000	25.385.177
b (EIA/3011/2007)	0,18	0,18	0,18	0,21	0,21	
1-b	0,82	0,82	0,82	0,79	0,79	
VS urbanizat= VM (1-b)· Ci	1.335.149	1.987.163	23.443.404	2.082.062	348.000	29.195.778
cessió d'apu 15%	1.134.876	1.689.088	19.926.893	1.769.753	295.800	24.816.411
Repercussió (€/m <sup>2</sup> st)	288	857	1.444	527	197	
%Repercussió urb. per usos	4,57	6,81	80,30	7,13	1,19	100,00
Repartiment 100% Du	157.407	234.275	2.763.847	245.464	41.027	3.442.020
VS sense urb.=85% VS urb.- 100% Du	977.470	1.454.813	17.163.046	1.524.289	254.773	21.374.381
Repercussió (€/m <sup>2</sup> st)	248	738	1.244	454	170	870
<b>Repercussió (€/m<sup>2</sup>sb)</b>						<b>1.503</b>

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Consell Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

Membria

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I  
CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

**1.10 JUSTIFICACIÓ DE LA CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC.**

Així mateix i de conformitat amb l'article 99 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010 de 3 d'agost, aquesta Modificació de planejament ha de preveure els percentatges de cessió que corresponguin als propietaris del sòl urbà no consolidat d'acord amb l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

En aquest sentit l'apartat 4 de la Disposició Addicional Setzena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme determinen que les persones propietàries dels terrenys que són objecte d'una actuació de dotació, hauran de cedir el 15% del increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte l'aprofitament urbanístic preexistent o el percentatge superior que la modificació de planejament urbanístic general estableixi, que pot ésser de fins el 20%.

En desenvolupament de l'apartat 4 de la Disposició Addicional Setzena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i a fi de realitzar aquest càlcul que demana la legislació vigent per a determinar si la cessió amb aprofitament és de 15% o d'un màxim del 20%, l'annex 8 ha estudiat el valor del sòl dels sectors de l'entorn i els ha comparat amb el valor de repercussió del sòl de l'operació urbanística d'aquesta modificació a fi d'establir la cessió d'apu.

En concret, s'ha emprat la metodologia següent:

- Descripció entorn.
- Càlcul del Valor del sòl pel mètode residual estàtic, seguint valors d'urbanització, venda i construcció homogeneïtzats.
- comparació amb el valor residual de l'àmbit de Modificació.

- Descripció entorn.

L'aprofitament urbanístic del sector amb el planejament urbanístic vigent és el corresponent a altres zones industrials en sòl urbà consolidat amb la mateixa edificabilitat màxima que l'àmbit objecte de la present modificació. En concret zones qualificades de zona industrial (clau 14a) amb una edificabilitat neta de 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> corresponents al 100% d'ocupació màxima i a PB+2PP.

Pel que fa a l'edificabilitat residencial el valor és molt més alt en tant el sector se situa al bell mig del teixit residencial del nucli antic i eixample.

-Càlcul del Valor del sòl pel mètode residual estàtic, seguint valors d'urbanització, venda i construcció homogeneïtzats. Tenint en compte la situació heterogènia de l'entorn caracteritzada per tipologies residencials i industrials, es pren de referència la de menor valor, és a dir el valor del sòl industrial.

Per tant el valor residual del sòl és de:

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

ESTUDI ECONÒMIC PGO vigent


413

Usos	Indústria	Total
100% sostre (m <sup>2</sup> c)	42.660	42.660
Preu venda (€/m <sup>2</sup> st)	950,05	
V. mercat brut (€)	40.529.133	40.529.133
Cc contracta= CEM x 1,2 (€/m <sup>2</sup> st)	200	
Dpc (10%Cccontracta) (€/m <sup>2</sup> st)	20	
CC contracta+Dpc (€/m <sup>2</sup> st) (*)	220	
Ci (€)	9.385.200	9.385.200
b ( EHA/3011/2007)	0,21	
1-b	0,79	
<b>VS urbanizat= VM (1-b)- Ci</b>	<b>22.632.815</b>	<b>22.632.815</b>
<b>aprofitament privat 100%</b>	<b>22.632.815</b>	<b>22.632.815</b>
Repercussió (€/m <sup>2</sup> st)	-	-
%Repercussió urb. per usos	100,00	100,00
Repartiment 100% Du	-	-
<b>VS</b>	<b>22.632.815</b>	<b>22.632.815</b>
Repercussió (€/m <sup>2</sup> st)	-	-
Repercussió (€/m <sup>2</sup> sòl)		<b>1.592</b>

- Comparació amb el valor residual de l'àmbit de Modificació.

L'estudi econòmic del document del punt 1.9.2 estableix el valor residual del sòl en 1.567€/m<sup>2</sup>. Com es pot apreciar inferior a la mitja del sector industrial.

Per tant, la cessió d'aprofitament urbanístic del PMU de l'Illa Centre és del 15%.


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

## 2. NORMATIVA

**Art. 1** (NB) El present document de modificació incorpora el rang de precisió suficient que estableix la llei d'Urbanisme DL 1/2010, de 3 d'agost per la qual cosa no és necessari la redacció de plantejament de desenvolupament (Pla Millora Urbana). No obstant això es podrà redactar planejament derivat en el supòsit de la reordenació d'aspectes considerats com a "no bàsics" per aquesta normativa

**Art. 2** (NB) La present normativa distingeix entre aquelles determinacions bàsiques (NB) d'aquelles que són reajustaments a concretar mitjançant planejament derivat.

**Art. 3** (NB) La interpretació d'aquesta normativa s'efectuarà d'acord allò que estableix la legislació vigent i les NNUU del PGO en aquells preceptes que aquesta normativa no concreta.

**Art. 4** (NB) El document de modificació estableix les alternatives d'ordenació volumètrica (O.V.) que seran concretades en el projecte d'ordenació de l'edificació d'acord amb els paràmetres bàsics de sostre i densitat.

**Art. 5** (NB) El sòl comprès a l'àmbit del pla es classifica com a sòl urbà no consolidat .

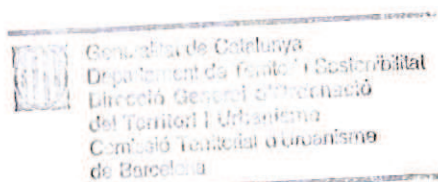
**Art. 6** (NB). Divisió en Sistemes i Zones.

Aquesta Modificació del PGO, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones:

Sòl	
Sistemes	5.801 m <sup>2</sup>
Sistemes/zones	1.506 m <sup>2</sup>
Zones	6.913 m <sup>2</sup>
Total	14.220 m <sup>2</sup>

**Art. 7** (NB). Qualificacions urbanístiques

- Sistema d'espais viaris (clau 1c)
- Sistema d'espais verds (clau 4)
- Sistema d'espais verds / Zona d'ordenació segons volumetria definida comercial (clau 4/11m)
- Sistema d'equipaments (clau 5) sostre en PB.
- Zona d'Ordenació segons volumetria definida. Residencial (clau 11c).
- Zona d'Ordenació segons volumetria definida destinada a habitatge protegit (clau 11hp), definida al nou redactat de l'article 379.



**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

414

ÀMBIT		14.220,00			
Sistemes		7.307,00 51,39%			
Sistema d'espais Lliures	4		7.009,00	49,29%	
		4	5.503,00	38,70%	
Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial	4/11m	(4)	1.506,00	10,59%	
	5		0,00	0,00%	677 m2st.
	vials		298,00	2,10%	
zones		6.913,00 48,61%			
Zona Volumetria definida	11c		5.683,00		
Zona Volumetria definida Hp	11hp		1.230,00		
APROF		sostre		nºhab	
Residencial		11c/11hp	19.714,00	237	83,18 m2/hab
		lliure	13.799,80	153	90,00 m2/hab
		concertat	1.971,40	28	70,00 m2/hab
		protegit	3.942,80	56	70,00 m2/hab
Comerç gran		(11m)	1.506,00		
Comerç		11c	3.356,00		
Total		24.576,00			

(4) Qualificació de sistema d'espais lliures dins de la qualificació en placa Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial.

(11m) Qualificació de Zona Volumetria definida comercial dins de la qualificació en placa Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial.

**Art. 8** Zona d'Ordenació segons Volumetria definida. Residencial (clau 11c)

1. Correspon a sòls qualificats d'ordenació volumètrica destinat a usos residencials.
2. El sostre assignat per a cada unitat de zona, densitat i usos. Malgrat que el càlcul de la densitat de la zona 11c s'ha efectuat sobre l'estàndard de 90m<sup>2</sup>/habitatge lliure i 70m<sup>2</sup>/habitatge concertat, la distribució tipològica estableix el quadre següent:

Unitat de zona	Sostre Hab. Lliure	Sostre Hab. Concertat	Núm. Hab	Sostre Comercial	Sostre Total
11c1	2.353		24	560	2.913
11c2	2.353		24	560	2.913
11c3	2.353		24	500	2.853
11c4	6.740,8	560	89	1.736	9.036,8
<b>Total</b>	<b>13.799,8</b>	<b>560</b>	<b>161*</b>	<b>3.356</b>	<b>17.715,8</b>

\* Corresponen a 153 habitatges de règim lliure i 8 hab de règim concertat. (13.799,8 / 90 + 560 / 70)

3. El tipus d'edificació en aquesta zona requereix d'una ordenació segons volumetria definida.

Els trets més notoris de l'ordenació són:

Definició de la parcel·la mínima, ocupació màxima, sostre i alçada màxima.

Definició del gàlib màxim d'ocupació dins de cada zona, tal com es determina gràficament en el plànol d'Ordenació.

4. La parcel·la mínima serà coincident amb cadascun de les unitats de zona 11c1, 11c2 i 11c3. Pel que fa a la zona 11c4, la parcel·la mínima s'estableix en 20m. de façana al carrer Flos i Calcat.

5. Els paràmetres de separacions a l'indars i fondària màxima edificable, són els definits gràficament al plànol normatiu d'Ordenació. L'ocupació màxima sota rasant serà la corresponent al 100% de la superfície de la unitat de zona.

6. El nombre d'habitatges màxim es calcularà a raó de 90 m2/hab per a l'habitatge lliure i 70 m2/hab per a l'habitatge protegit i concertat. No obstant això la superfície construïda de cadascun dels habitatges es determinarà en funció de la tipologia i característiques del blocs.

7. El punt 0,00 concretat en posició en els plànols d'ordenació de l'edificació es defineix com el punt sobre el qual s'aplica l'arm. Aquest punt se situa a la mateixa cota altimètrica que la de la rasant del vial que confronta amb una variació màxima de 20 cm, corresponent al pendent de la vorera que li dona accés.

El plànol d'ordenació de l'edificació estableix el punt (0.00) d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes. En els blocs amb façana a dos fronts d'altura altimètrica diferent, l'esmentat plànol estableix el gàlib màxim edificatori.

8. Els usos de la zona són:

Ús residencial.- Habitatge plurifamiliar d'acord amb les NNUU del PGO

Ús residencial.- Hotelers, residències d'acord amb les NNUU del PGO

Ús comercial.- Comerç, restauració, magatzem i oficines amb les limitacions de les NNUU del PGO. Al bloc situat a l'extrem oest de la zona 11c4 s'admet agrupar el sostre comercial de planta baixa al de la zona 4/11m a fi de facilitar l'accés al nou centre comercial; El usos de soterrani de l'11c3 (aparcament/magatzem) es podran agrupar amb els usos previstos a la zona veïna.

L'ús recreatiu destinat a activitats musicals resta prohibit en funció de les determinacions del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives D 112/2010, de 31 d'agost.

9. Alçada mínima

L'alçada mínima de les plantes destinades a habitatges serà de 2,60 metres.

10. Cossos sortints



Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i similars amb tots els costats amb tancaments no desmontables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmontables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, balcons i similars.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats s'han de computar a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

La mateixa regla s'ha d'aplicar als cossos sortints semitancats. Això no obstant, a l'efecte del càlcul de la superfície de sostre edificable, no s'ha de computar la part que sigui oberta per tots els costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

Els cossos sortints oberts no s'han de computar a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. S'han de computar a l'efecte de l'ocupació màxima de la parcel·la.

El vol de les edificacions serà el valor menor d'una desena part de l'amplada del carrer o 1,80m. En el cas del carrer Flos i Calcat i l'espai central, el vol màxim es limita a 0,5m; en aquest cas s'admet l'enretirada del pla de façana. Si l'enretirada és igual o menor a 1m i una amplada mínima de 5m, aquest espai tindrà la condició de cos semitancat.

11. Els projectes de les edificacions es podran agrupar o dividir per tal de fer-los coherents amb els processos constructius i fases de la promoció.

12. La planta àtic definida en aquestes normes urbanístiques se separarà un mínim de 5m sobre la vialitat confrontant i 3m sobre la resta de partions. Estarà vinculada a la planta immediatament inferior i no podrà constituir un habitatge independent. No podrà haver més plantes o badalots per sobre d'aquesta planta àtic. La coberta de la qual serà plana. S'admeten instal·lacions per sobre d'aquesta planta amb una alçada màxima 1,5m. A fi de garantir la protecció visual dels elements tècnics s'admet la construcció d'una barana lleugera calada o amb el mateix material d'acabat de façana a una alçada màxima de 1,10m. Es prohibeixen explícitament les baranes d'obra de fàbrica, gelosies, balaustres o similars.

13. Constitueix Unitat mínima d'edificació cada unitat de zona. No obstant i això es podrà atorgar una llicència única amb diverses fases de construcció; en aquest supòsit es podrà variar l'assignació d'habitatges per unitat de zona en un 10% dels definits en aquesta normativa.

14. L'espai privat d'ús públic es defineix com aquell sòl de titularitat privada en el qual el subsòl és d'ús privat i el vol és d'ús públic. A tal efecte no es podrà realitzar cap obra de tancament o privatització del vol d'ús públic, essent obligat el permetre l'ús públic del mateix.

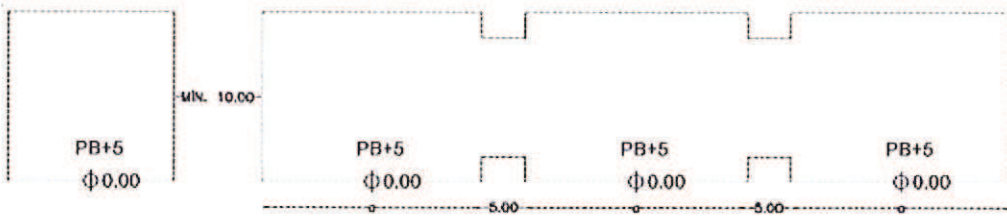
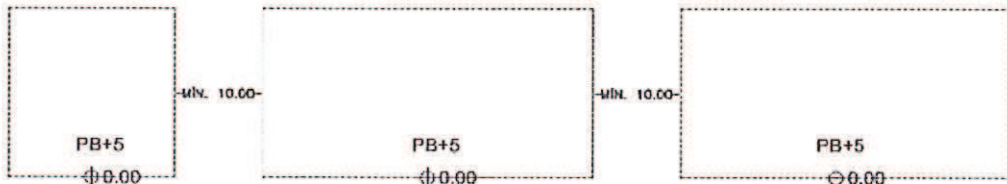
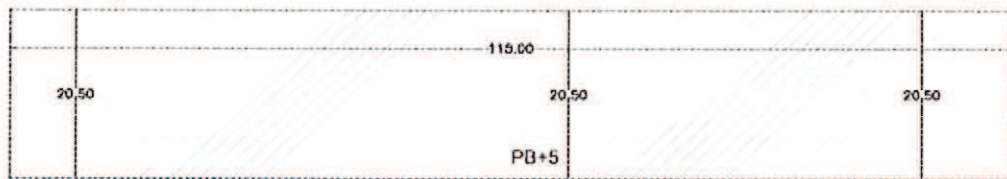
A efectes de conservació, l'ajuntament es farà càrrec del manteniment de l'espai destinat a plaça del qual en forma part. Mentre que les obres de manteniment o rehabilitació de l'estructura i/o impermeabilització corresponen a la titularitat privada.

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

Els accessos als aparcaments, així com els elements necessaris per al correcte funcionament d'aquests, com són els conductes de ventilació, podran sobresortir dels espais privats d'ús públic integrant-los en la urbanització.

15. A fi d'evitar l'efecte barrera del bloc confrontant al C. Flos i Calcat (previst en l'ordenació anterior), es preveu un seguit d'alternatives d'ordenació que assegurin un ritme ordenat a l'edificació i millorin la permeabilitat de la plaça cap a la vialitat de l'entorn. A tal efecte la present modificació reajusta l'article 192 NNUU del PGO tot considerant l'esmentat edifici com a un únic bloc amb espais de connexió transversals.

El pla estableix dos supòsits (un dels quals amb una variant) de desenvolupament de la zona 11c4 basades en les ordenacions volumètriques següents:



**O.V. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ALTERNATIVA**

16. Els serveis tècnics destinats a estacions transformadores s'inclouran de forma obligatòria dins la zona edificable. Aquests espais seran cedits a l'empresa subministradora i no s'inclouran en el sostre assignat a cap zona.

17. La reserva d'aparcament es farà segons allò que estableix les NNUU del PGO del Masnou i normativa sectorial aplicable en funció del nombre i dimensió dels habitatges i locals previstos. Atès de tractar-se d'una illa en la que totalitat del subsòl

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

es destina a aparcament aquesta reserva es podrà implantar en qualsevol zona a fi de millorar la funcionalitat del conjunt.

**Art. 9** Zona d'Ordenació segons Volumetria definida. Habitatge protegit (clau 11hp)

416

1. Desenvolupa la modificació de l'article 379 de les NNUU del PGO incorporada en la MPGO a l'àmbit de la Caserna- Carrer Mèxic de recent aprovació definitiva i publicació. En concret la subzona 11hp comprèn les àrees sobre les quals el Pla defineix els paràmetres màxims edificables i la condició de què el 100% del sostre residencial es destini a algun tipus d'habitatge de protecció pública, d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge vigent, i la volumetria es concretarà en el planejament derivat o planejament general que el determini. Per a la resta de paràmetres s'estarà a allò establert per a la subzona 11c.

En aquest cas no és necessari el planejament derivat en tant el present document incorpora el grau suficient de detall perquè sigui innecessari la redacció de cap pla de millora urbana.

2. El sostre assignat per a cada unitat de zona, densitat i usos és el següent:

Unitat de zona	Sostre Residencial	Sostre Equipament (5)	Sostre Total
11hp	5.354,2	677	6.031,2

Com a mínim 3.942,8 m<sup>2</sup> del sostre residencial es destinaran a habitatges de protecció oficial de règim general o especial i la resta a preu concertat.

3. La forma de l'edificació serà de configuració flexible, a través de la definició dels paràmetres específics que delimitaran el perímetre i el perfil regulador de cada edificació. La concreció volumètrica de les edificacions s'haurà de determinar en el corresponent projecte constructiu d'acord amb les condicions d'edificació que s'assenyalen en els plànols d'ordenació.

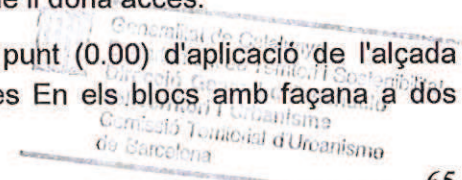
El 100% del sostre residencial es destina a algun tipus d'habitatge de protecció pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge vigent. La volumetria de la zona ve definida en el present document de planejament, per la qual cosa no cal la redacció de cap figura de planejament derivat per concretar-la.

4. La parcel·la mínima serà coincident amb la unitat de zona delimitada.

5. Els paràmetres de separacions a llindars i fondària màxima edificable, són els definits gràficament al plànol normatiu d'Ordenació. L'ocupació màxima sota rasant serà la corresponent al 100% de la superfície de la unitat de zona.

6. El punt 0,00 concretat en posició en els plànols d'ordenació de l'edificació es defineix com el punt sobre el qual s'aplica l'arm. Aquest punt es situa a la mateixa cota altimètrica que la de la rasant del vial que confronta amb una variació màxima de 20 cm, corresponent al pendent de la vorera que li dona accés.

El plànol d'ordenació de l'edificació estableix el punt (0.00) d'aplicació de l'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes En els blocs amb façana a dos



**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

fronts d'altura al·timètrica diferent, l'esmentat plànol estableix el gàlib màxim edificatori.

7. El nombre màxim d'habitatges es calcularà a raó de 70 m<sup>2</sup>/hab per a l'habitatge protegit de règim general o especial i de 70m<sup>2</sup>/hab per a l'habitatge concertat. Aquest estàndard determina el nombre màxim d'habitatges. La dimensió i característiques dels habitatges l'establirà l'estudi volumètric i tipològic de l'edifici.

8. Els usos de la zona són:

Habitatge plurifamiliar destinat a habitatge protegit, Hotel·ler, residències d'acord amb les NNUU del PGO, comerç amb les limitacions de les NNUU del PGO i ús d'equipament.

9. Alçada mínima

L'alçada mínima de l'ús residencial habitatge és de 2,60 metres.

10. Cossos sortints

Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, balcons i similars.

La superfície en planta dels cossos sortints tancats s'han de computar a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

La mateixa regla s'ha d'aplicar als cossos sortints semitancats. Això no obstant, a l'efecte del càlcul de la superfície de sostre edificable, no s'ha de computar la part que sigui oberta per tots els costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

Els cossos sortints oberts no s'han de computar a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. S'han de computar a l'efecte de l'ocupació màxima de la parcel·la.

El vol de les edificacions serà el valor menor d'una desena part de l'amplada del carrer o 1,80m. En el cas de front a l'espai central, el vol màxim es limita a 0,5m; en aquest cas s'admet l'enretirada del pla de façana. Si l'enretirada és igual o menor a 1m i una amplada mínima de 5m, aquest espai tindrà la condició de cos semitancat.

11. La planta darrera definida en aquestes normes urbanístiques se separarà un mínim de 5m sobre el carrer d'Itàlia i la seva coberta serà plana. S'admeten instal·lacions per sobre d'aquesta planta amb una alçada màxima d'1,5m. A fi de garantir la protecció visual dels elements tècnics s'admet la construcció d'una barana lleugera calada o amb el mateix material d'acabat de façana a una alçada màxima de 1,10m. Es prohibeixen explícitament les baranes d'obra de fàbrica, gelosies, balaustres o similars.

12. Es reservarà un porxo en planta baixa d'un amplada mínima de 5m. a fi de garantir la continuïtat de l'espai d'ús públic. Així mateix, a fi de garantir les visuals cap als sistemes públics situats a llevant del sector, el projecte d'edificació preveurà

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

al màxim de lo possible la transparència o la continuïtat visual bé ampliant el porxo **417** en alçada i/o amplada bé reduint la llargada del bloc.

13. Els serveis tècnics destinats a estacions transformadores s'inclouran de forma obligatòria dins la zona edificable. Aquests espais seran cedits a l'empresa subministradora i no s'inclouran en el sostre assignat a cap zona.

**Art.10 Sistema d'espais Lliures / Zona d'Ordenació segons Volumetria definida comercial (clau 4/11m)**

1. Aquesta nova qualificació del PGO del Masnou té la condició de qualificació en placa tridimensional en tant que el vol o coberta de la volumetria definida té el règim de sistema d'espais lliures d'acord amb el que es fixa en el plànol de zonificació. Seccions i les plantes per sota d'aquesta té la condició de zona de volumetria definida comercial amb l'objecte d'implantar un establiment superior a 500 m<sup>2</sup> amb l'objectiu de dinamitzar el centre urbà de la ciutat.

Aquesta qualificació en placa, de caràcter tridimensional, defineix de forma clara els paràmetres urbanístics i règims de titularitat de cadascuna de les parts que conformen l'esmentada zona.

El sòl qualificat de zona comercial se situa sota la plaça en l'espai deixat per la diferència topogràfica existent entre el carrer Itàlia i el carrer Flos i Calcat, en planta semisoterrani (en condició de planta baixa sobre el carrer Flos i Calcat i soterrani sobre la plaça).

2. La superfície de la plaça tindrà la qualificació de zona 4 amb les determinacions normatives de l'article 11 excepte les relatives al subsòl que estan definides en aquest article.

L'espai lliure restarà urbanitzat amb les mateixes condicions que la zona verda (clau 4) no es podrà realitzar cap obra de tancament o privatització del vol públic, essent obligat el permetre l'ús públic del mateix.

A efectes de conservació, l'ajuntament es farà càrrec del manteniment de l'espai destinat a plaça del qual en forma part. Mentre que les obres de manteniment o rehabilitació de l'estructura i/o impermeabilització corresponen a la titularitat privada.

Els accessos als aparcaments, així com els elements necessaris per al correcte funcionament d'aquests, com són els conductes de ventilació, podran sobresortir dels espais privats d'ús públic integrant-los en la urbanització.

3. Sistema d'Ordenació.- Volumetria definida.

4. Paràmetres urbanístics de la zona privada 11m

4.1 Sostre assignat : El sostre assignat per aquesta zona correspon a la totalitat de sostre destinat a venda situat tant en planta baixa sobre la nova plaça i el carrer Flos i Calcat com el situat en planta soterrani sota la plaça de l'illa centre.

Unitat de zona	Sostre Comercial destinat a venda
4/11m	1.506m <sup>2</sup>
Total	1.506m <sup>2</sup>

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

4.2 . La parcel·la mínima serà coincident amb la unitat de zona.

4.3. Els paràmetres de separacions a llinars i fondària màxima edificable, són els definits gràficament al plànol normatiu d'Ordenació. L'ocupació màxima serà la corresponent al 100% de la superfície de la unitat de zona.

4.4 El nombre màxim de plantes és l'expressat al plànol normatiu d'Ordenació, que correspon a PB sobre el carrer Flos i Calcat i soterrani en relació a la zona verda i el carrer Itàlia.

4.5 El punt 0,00 concretat en posició en els plànols d'ordenació de l'edificació es defineix com el punt sobre el qual s'aplica l'arm. Aquest punt es situa a la mateixa cota altimètrica que la de la rasant del vial que confronta amb una variació màxima de 20 cm, corresponent al pendent de la vorera que li dona accés.

El plànol d'ordenació de l'edificació estableix el punt (0.00) d'aplicació de l'alçada reguladora màxima. L'alçada de la planta baixa es fixa en 5m, no obstant i això l'alçada s'haurà d'articular amb la cota de la plaça i la planta baixa de l'edifici veí qualificat de 11c4.

4.6. Els usos de la zona són:

Ús comercial que caldrà ajustar-se a les determinacions establertes pel Decret 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i a la delimitació vigent de la TUC de El Masnou. La superfície destinada a comerç es podrà ampliar fins un màxim de 1.800m<sup>2</sup> destinat a venda amb part de la planta baixa del bloc situat a llevant de la zona 11c4 que conjuntament amb el front al carrer Flos i Calcat de la zona 4/11m defineix l'accés a l'esmentat centre. Aquest accés es produeix des dels espais públics confrontants al carrer Flos i Calcat de manera independent de la resta de baixos de la zona 11c.

4.7. Els serveis tècnics destinats a estacions transformadores s'inclouran de forma obligatòria dins la zona edificable. Aquests espais seran cedits a l'empresa subministradora i no s'inclouran en el sostre assignat a cap zona.

4.8. La reserva d'aparcament es farà segons allò que estableix les NNUU del PGO del Masnou i normativa sectorial aplicable en funció del nombre i dimensió dels locals previstos. Atès de tractar-se d'una illa en la que totalitat del subsòl es destina a aparcament aquesta reserva es podrà implantar en qualsevol zona a fi de millorar la funcionalitat del conjunt.

**Art. 11 (NB) Sistema d'espais lliures**

L'estructura dels espais lliures s'articula sobre els itineraris i recorreguts de vianants del sector teixit tan sobre els sòls públics com sobre els sòls privats d'ús públic.

Els accessos als aparcaments, així com els elements necessaris per al correcte funcionament d'aquests, com són els conductes de ventilació, podran sobresortir dels espais d'ús públic integrant-los en la urbanització.

L'ús d'aparcament del subsòl és compatible amb la funcionalitat de l'espai lliure àmbit per la seva estructura com xarxa local com per les característiques físiques del territori.

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

**Art.12 (NB) Sistema viari**

La xarxa viària prevista en aquesta modificació es conforma com a xarxa local.

418

**Art. 13 (NB) Sistemes d'equipaments.**

El sostre assignat com a equipament públic se situa en la planta baixa i/o planta primera del bloc HP1. La titularitat i ús de la zona d'equipament és

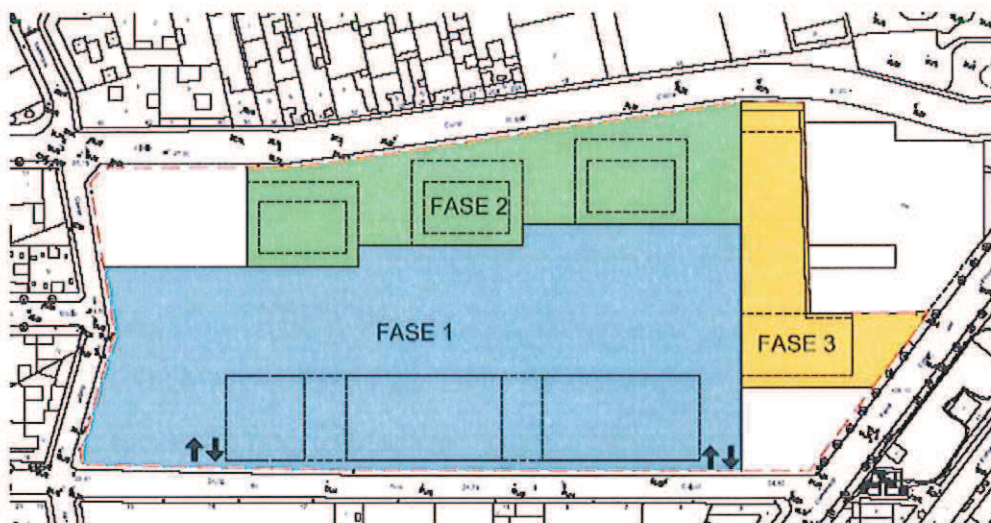
Tipus d'equipament	:	Cultural, administratiu, educatiu.
Titularitat	:	Pública
Tipus d'ordenació	:	PB o PP Bloc HP1
Règim	:	Sistema Local

**Art. 14 Subsòl**

S'admet l'ús d'aparcament en subsòl en les zones privades mitjançant qualsevol sistema de gestió legal previst.

Així mateix es fixa la compatibilitat de l'ús d'aparcament en sistema d'espais lliures.

A fi de garantir el desenvolupament de l'edificació i de la reserva d'aparcaments es fixa el desenvolupament per fases següent:



En qualsevol cas, s'admetrà afegir les diverses fases en una sola que executi la totalitat de la reserva d'aparcaments prevista.

Els accessos als aparcaments es concretaran en el corresponent projecte d'urbanització, seguint els criteris establerts en l'esquema anterior i en l'estudi de mobilitat sostenible.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Urbanisme  
Subdirecció d'Urbanisme  
Comissió Tècnica d'Urbanisme  
de Barcelona

**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

**Art.15** Polígon d'Actuació PAU Illa Centre

- La fitxa del PAU és la següent:

ÀMBIT		14.220,00			
Sistemes		7.307,00		51,39%	
Sistema d'espais Lliures	4	7.009,00	49,29%		
	4	5.503,00	38,70%		
Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial	4/11m (4)	1.506,00	10,59%		
	5	0,00	0,00%		
	vials	298,00	2,10%		
zones		6.913,00		48,61%	
Zona Volumetria definida	11c	5.683,00			
Zona Volumetria definida Hp	11hp	1.230,00			
APROF		sostre	nºhab		
Residencial	11c/11hp	19.714,00	237	83,18	m2/hab
	lliure	13.799,80	153	90,00	m2/hab
	concertat	1.971,40	28	70,00	m2/hab
	protegit	3.942,80	56	70,00	m2/hab
Comerç gran	(11m)	1.506,00			
Comerç	11c	3.356,00			
Total		24.576,00			

(4) Qualificació de sistema d'espais lliures dins de la qualificació en placa Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial.

(11m) Qualificació de Zona Volumetria definida comercial dins de la qualificació en placa Sistema d'espais lliures/Volumetria definida comercial.

- Sistema d'actuació: Reparcel·lació modalitat compensació bàsica.
- Deure de cessió del sòl amb aprofitament

El Polígon d'actuació urbanística ha de preveure la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el que disposa el DL 1/2010.

El 5% superior al 10% es podrà destinar a l'obtenció o construcció de sistemes urbanístics tal com estableix el DL 1/2010.

L'execució del sostre destinat a habitatge protegit es realitzarà en un termini màxim de dos anys des de la data de l'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb allò establert a l'article 57.7 de la LU.



**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

- La qualificació en placa o tridimensional sistema d'espais verd/ zona d'ordenació de volumetria definida comerca (4/11m) permet l'assignació de paràmetres volumètrics i de titularitat diferenciada entre el sòl i del subsòl essent compatibles els diferents usos previstos, en el sòl, com a sistema espai públic i, en el subsòl, com a zona, per a ús comercial i d'aparcament.
- Projecte d'urbanització: L'espai destinat a plaça central tindrà una disposició i alimetria que permeti la permeabilitat visual des del carrer Flos i Calcat que garanteixi l'obertura de la plaça cap a la resta de teixit urbà. Es garantiran plataformes el més planeres possibles a l'entorn de les edificacions.

419

**Art. 17 Aspectes Mediambientals**

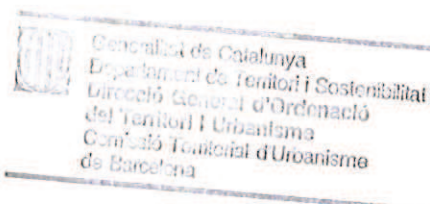
Es donarà compliment:

- Decret 152/2007 de 10 de juliol, d'aprovació de Pla d'Actuació per a la millora de la qualitat de l'aire
- Decret 176/2009 de 10 de novembre pel que s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica.
- Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Reial decret 105/2008 d'1 de febrer de regulació de la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició.
- Decret 161/2001 de 12 de juny de modificació del Decret 201/1994 de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.
- Reial Decret 9/2006 de 14 de gener per la qual cosa caldrà presentar a l'Agència Catalana de Residus un informe de situació per part del propietaris d'aquests sòls.
- Decret 21/2006 de 14 de febrer pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència.
- Reial Decret 314/2006 de 17 de març pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.
- Decret 130/2003 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.
- Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona.
- Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.

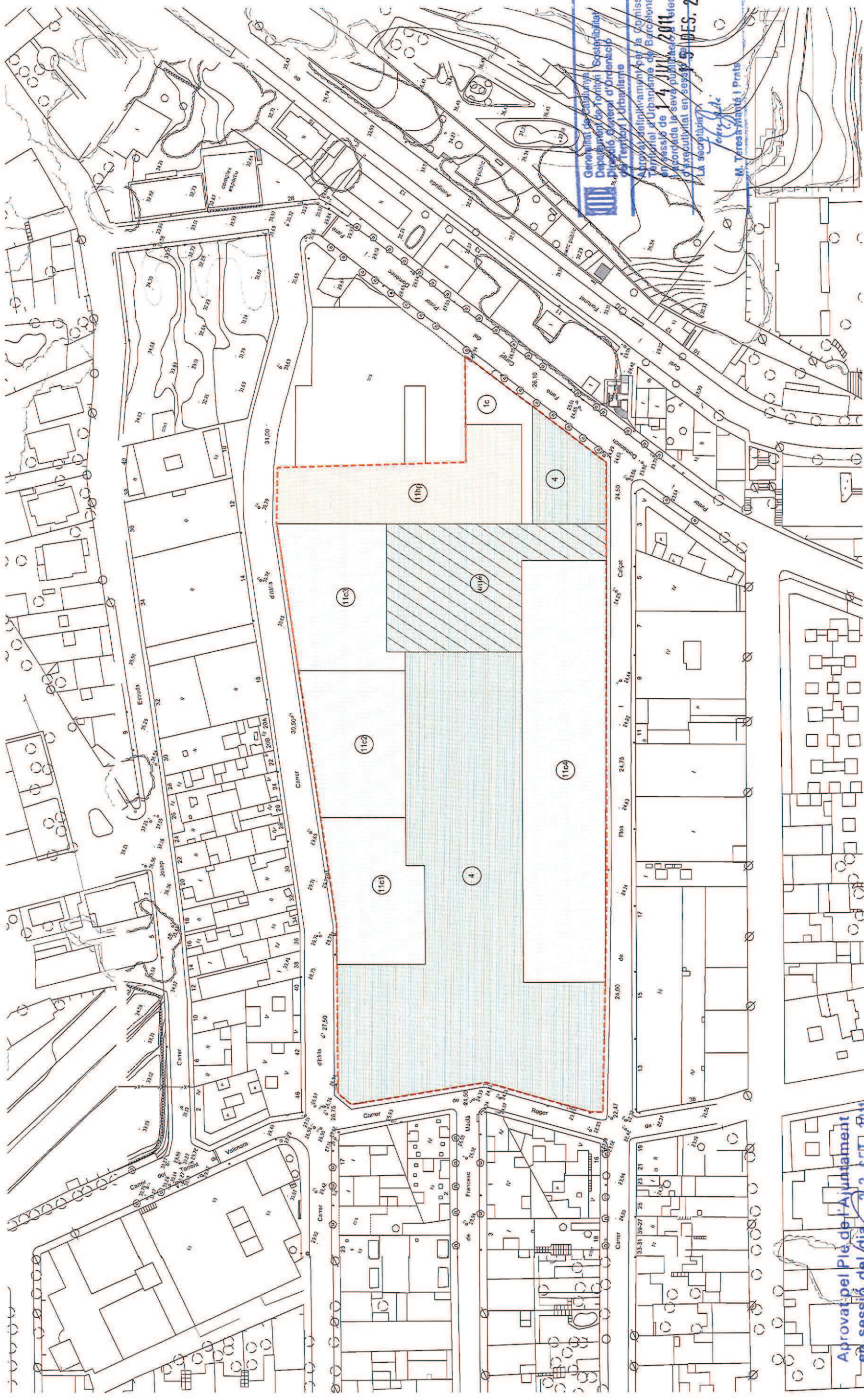
Sgt. Sr. Ricard A. Casademont i Altimira  
Arquitecte

El Masnou, Juliol 2011

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament  
en sessió del dia 22 SET. 2011







- 11c Zona subjecta a Volumetria definida d'ús Residencial  
Subzones: 11c1 11c2 11c3 11c4
- 111h Zona subjecta a Volumetria definida d'ús Residencial destinat a habitatge protegit
- 1c Sistema viari
- 4 Sistema d'espais lliures
- 411m Sistema d'espais lliures (4) / Volumetria definida comercial (11m)

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament  
en sessió del dia 22 SET. 2011

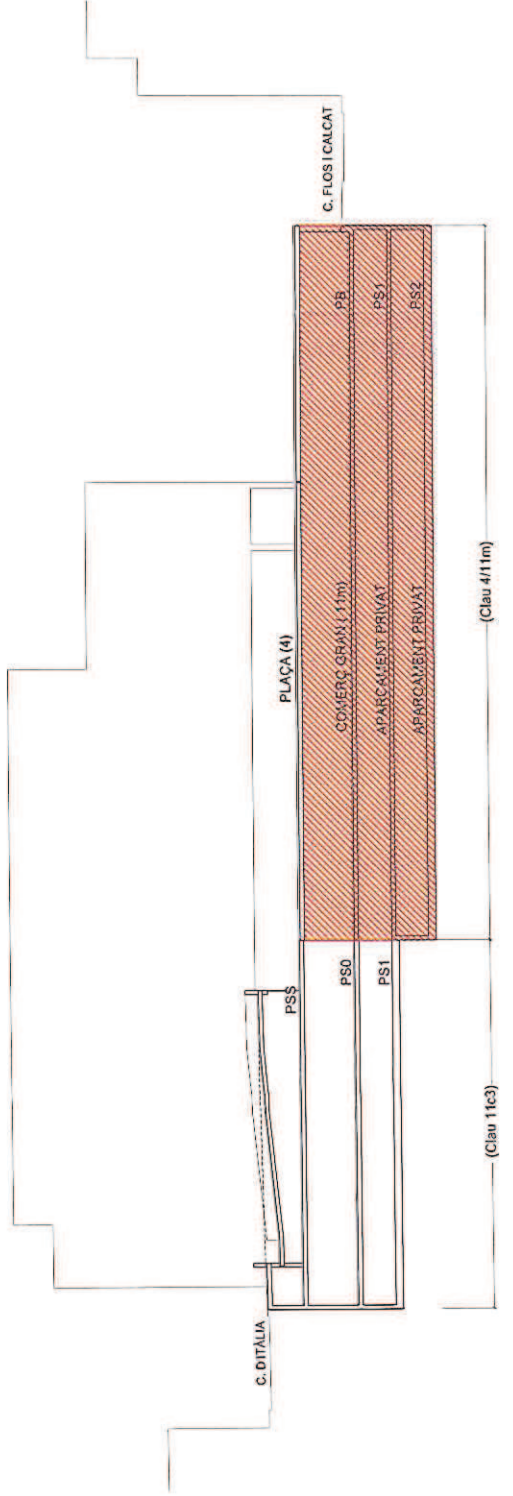
El Secretari  
Ajuntament del Masnou

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Regidoria General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

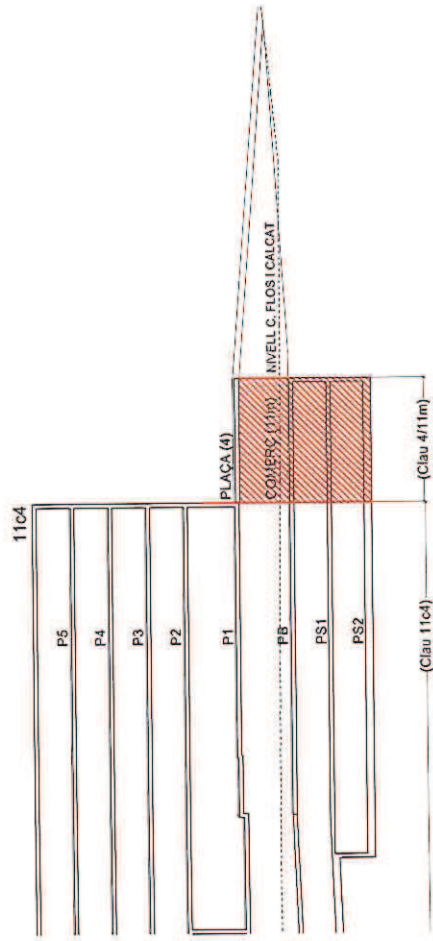
Aprovat definitivament per la Comissió  
Tècnica d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 14 JUNY 2011  
i acordada la seva publicació  
d'executivitat en sessió de 9 DES. 2011

LA SECRETARIA  
M. Teresa Martí i Prats

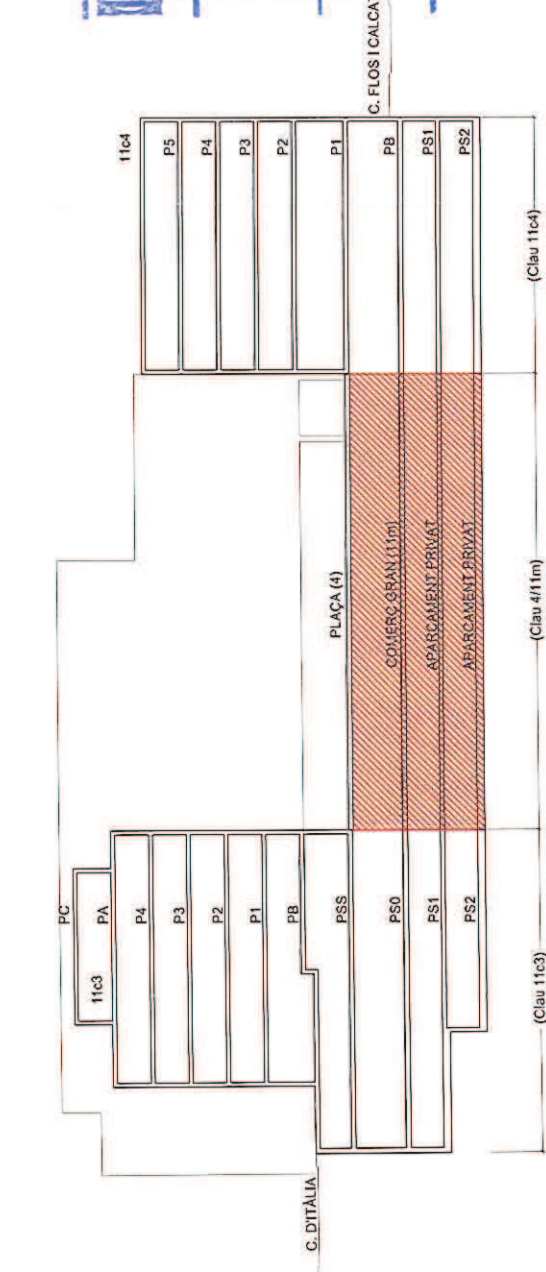
AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO



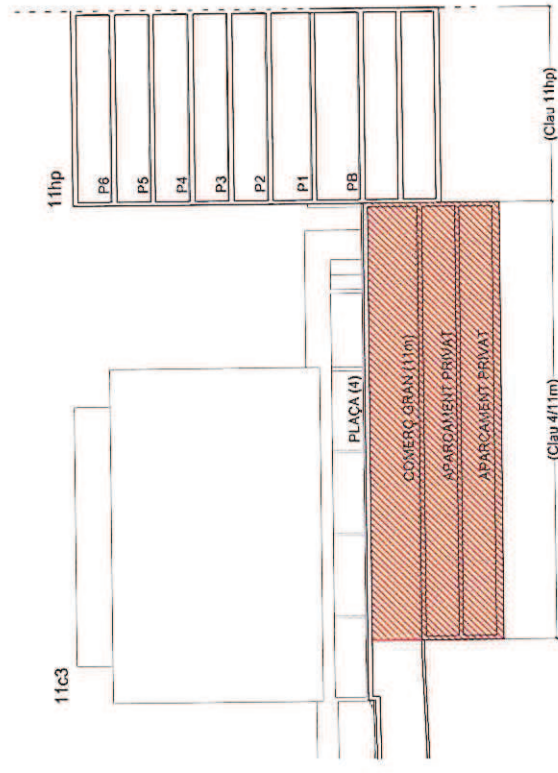
SECCIÓ C-C'



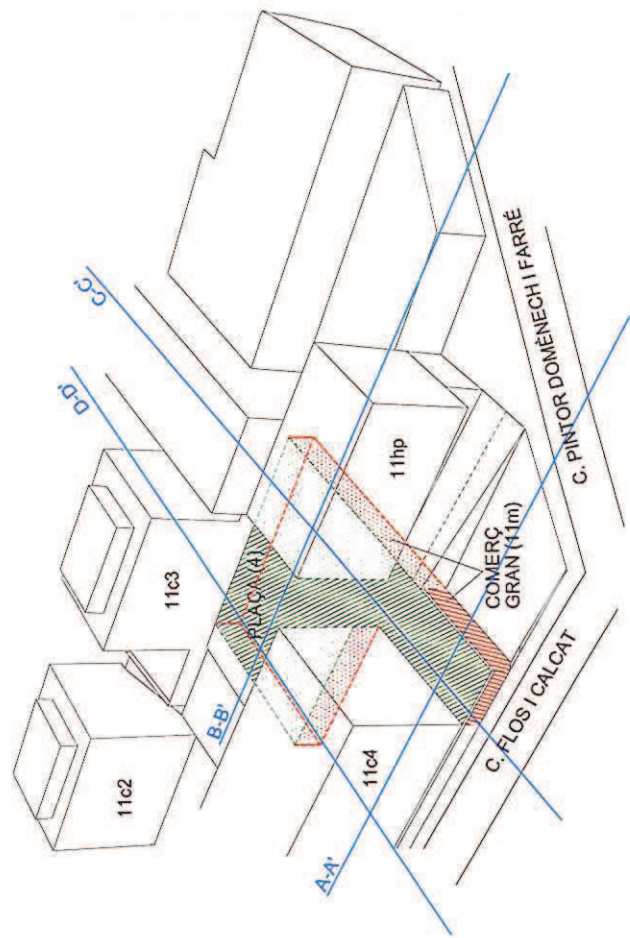
SECCIÓ A-A'



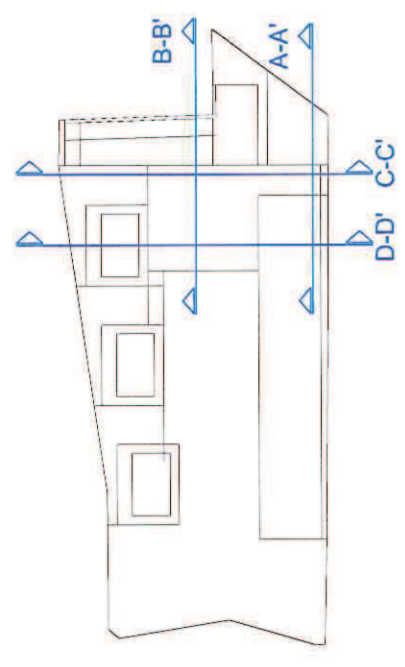
SECCIÓ D-D'



SECCIÓ B-B'



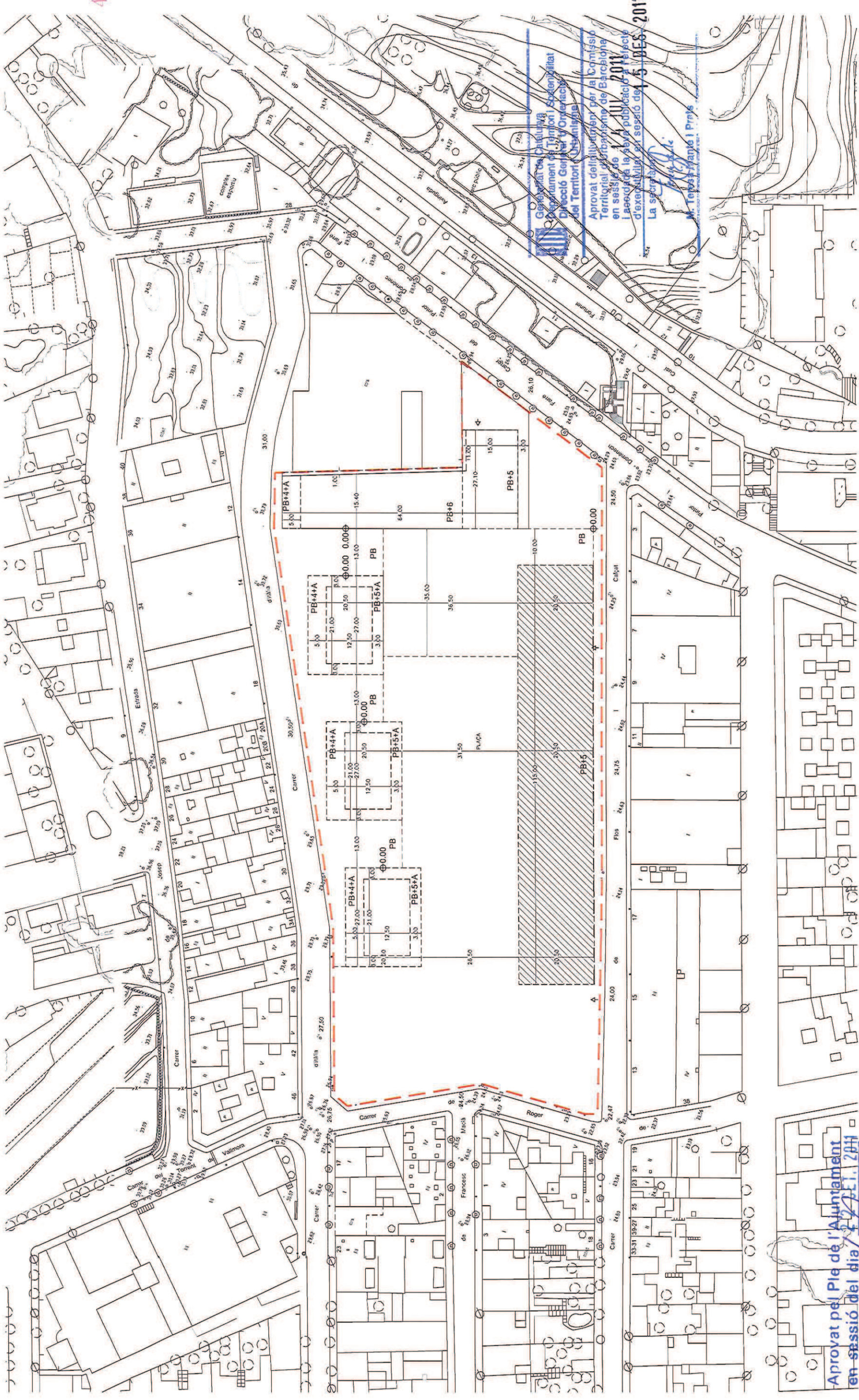
**DETALL DE LA QUALIFICACIÓ EN PLAÇA:**  
 Sistema d'espais lliures / Zona d'ordenació segons Volumetria definida comercial (Clau 4/11m)  
 (11m) Zona d'ordenació segons Volumetria definida comercial  
 (4) COMERC GRAN I APARCAMENT PRIVAT  
 Sistema d'espais lliures  
 PLAÇA



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 4 JULI 2011 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió del 22 SET. 2011  
 La secretària  
 Teresa Mantó i Prats  
 M. Teresa Mantó i Prats

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia 22 SET. 2011





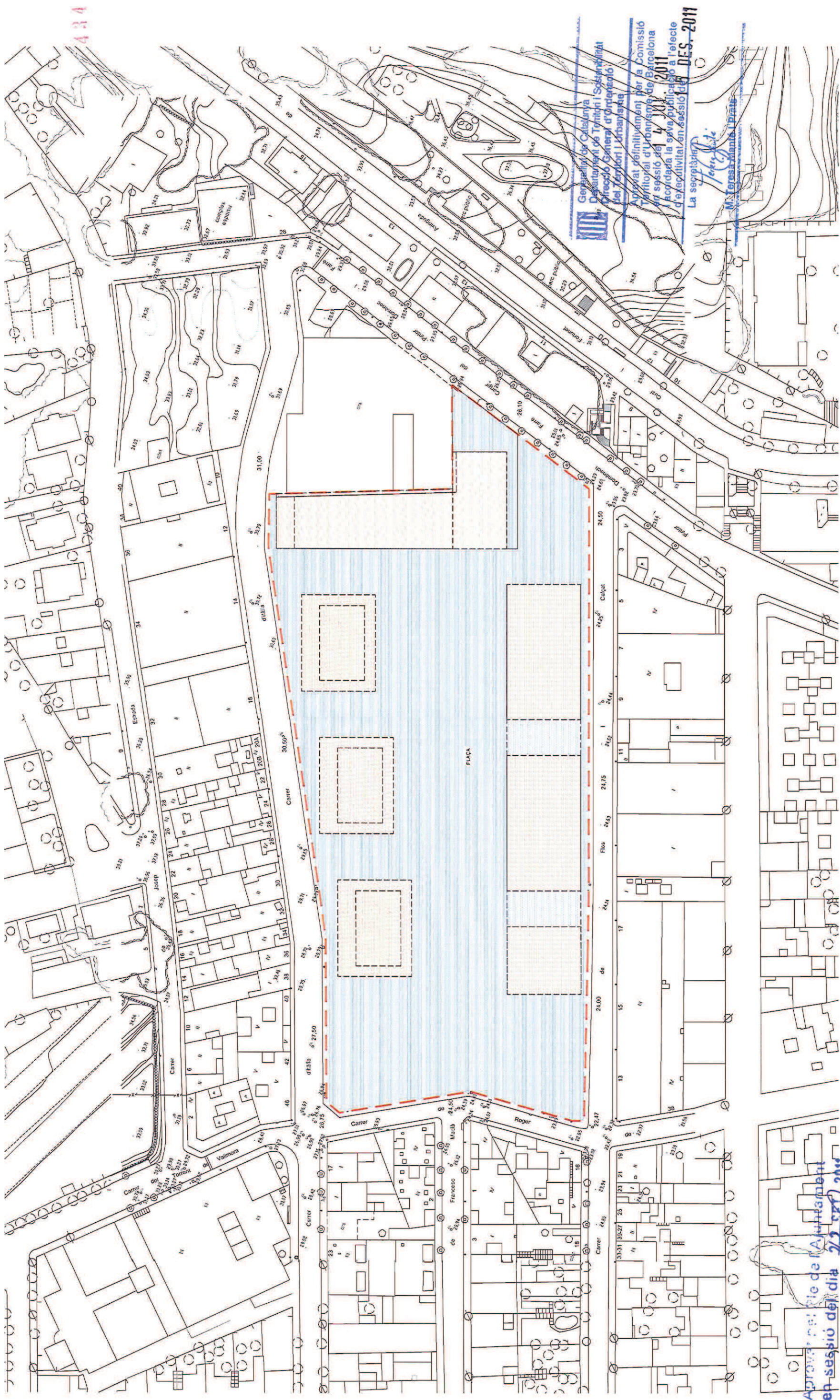
◊ 0.00 PUNT D'APLICACIÓ D'A.R.M.      ◄ ACCÉS ORIENTATIU A L'APARCAMENT  
PB+5+A NOMBRE DE PLANTES      - - - - - GALIB MÀXIM OBLIGATORI  
▨ O.V. ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ALTERNATIVA      - - - - - GALIB MÀXIM OBLIGATORI




ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament  
 en sessió del dia 22 DE JUNY DE 2011

El Secretari,  
 Ajuntament del Masnou

Govern de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobat del llibre emper per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 14 JULIOL 2011 i l'acta de la seva publicació a l'efecte d'executar-la en sessió de 15 DES. 2011  
 La secretaria,  
 M. Teresa Martí i Prats




-  ESPAIS LLIURES D'ÚS PÚBLIC
-  PASSOS A DEFINIR EN EL PROJECTE EDIFICATORI
-  PLANTES BAIXES EDIFICADES

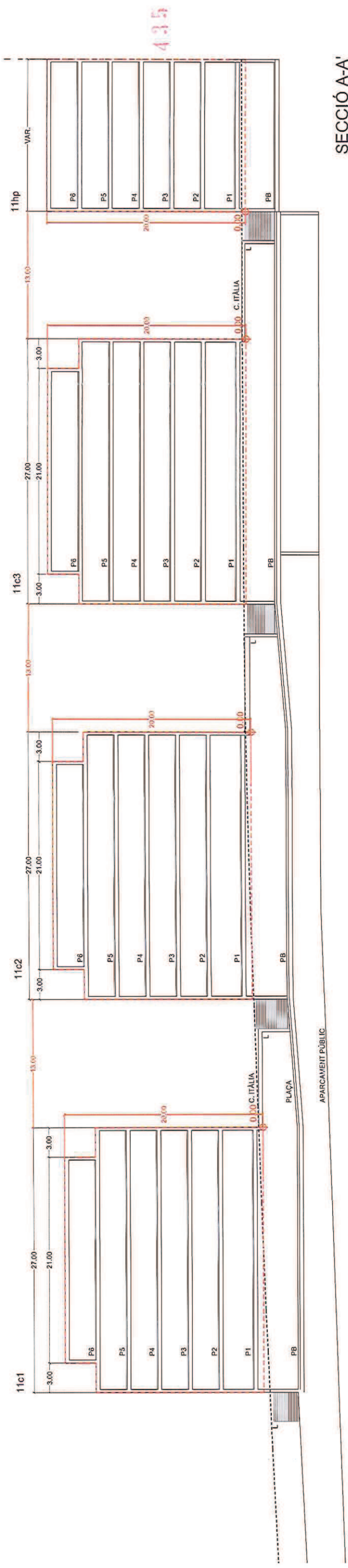
AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DEL PGO

Aprova el projecte de l'Ajuntament  
en sessió del dia 22 SET 2011

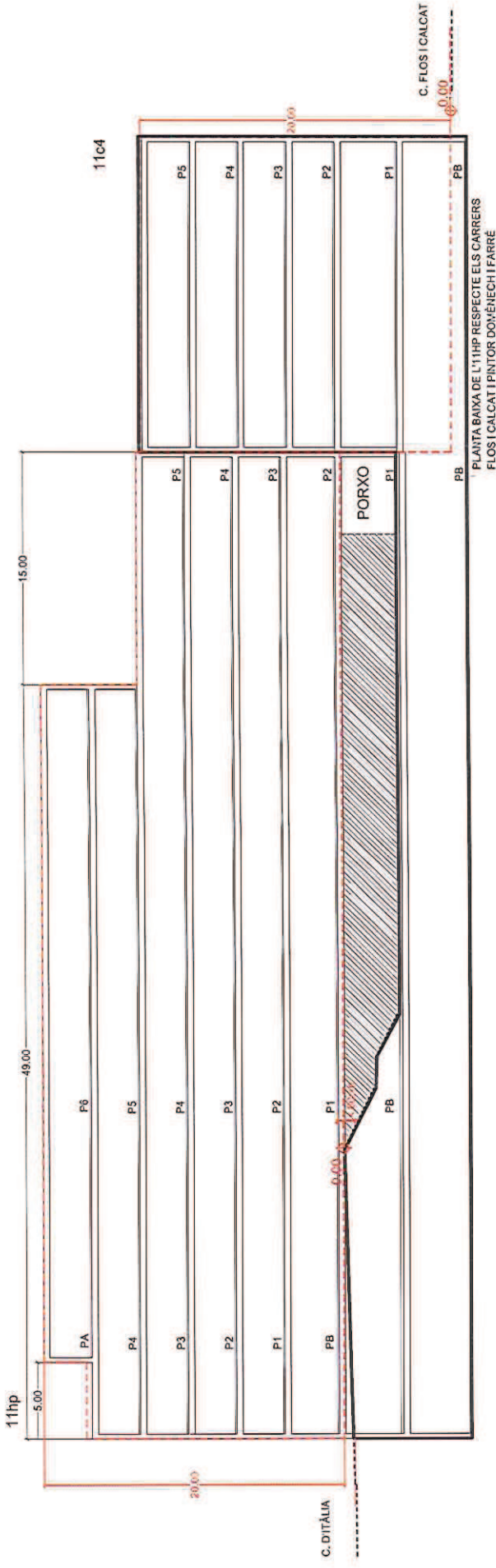
El Secretari,

  
Ajuntament del Masnou

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió del 4 JULI 2011  
Acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió del DES-2011  
La secretària  
  
M. Teresa Martí i Prat



L: LA POSICIÓ DE LES ESCALES ES CONCRETARÀ EN EL PROJECTE D'URBANITZACIÓ



SECCIÓ A-A'

SECCIÓ B-B'



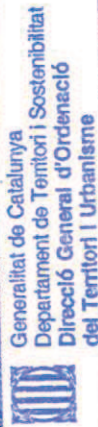
SECCIÓ C-C'

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament  
en sessió del dia 22 SET. 2011

El Secretari,



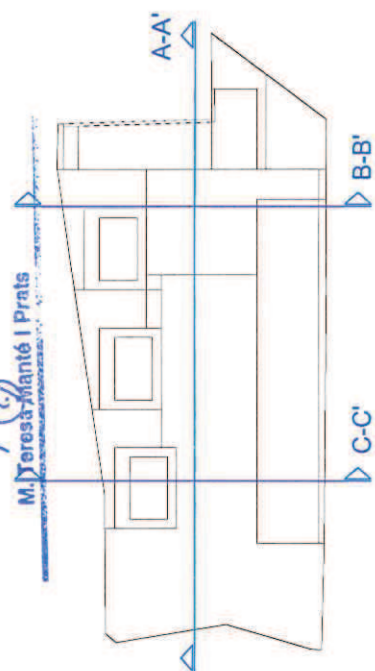
Ambit on implantar prioritriament  
l'EQUIPAMENT

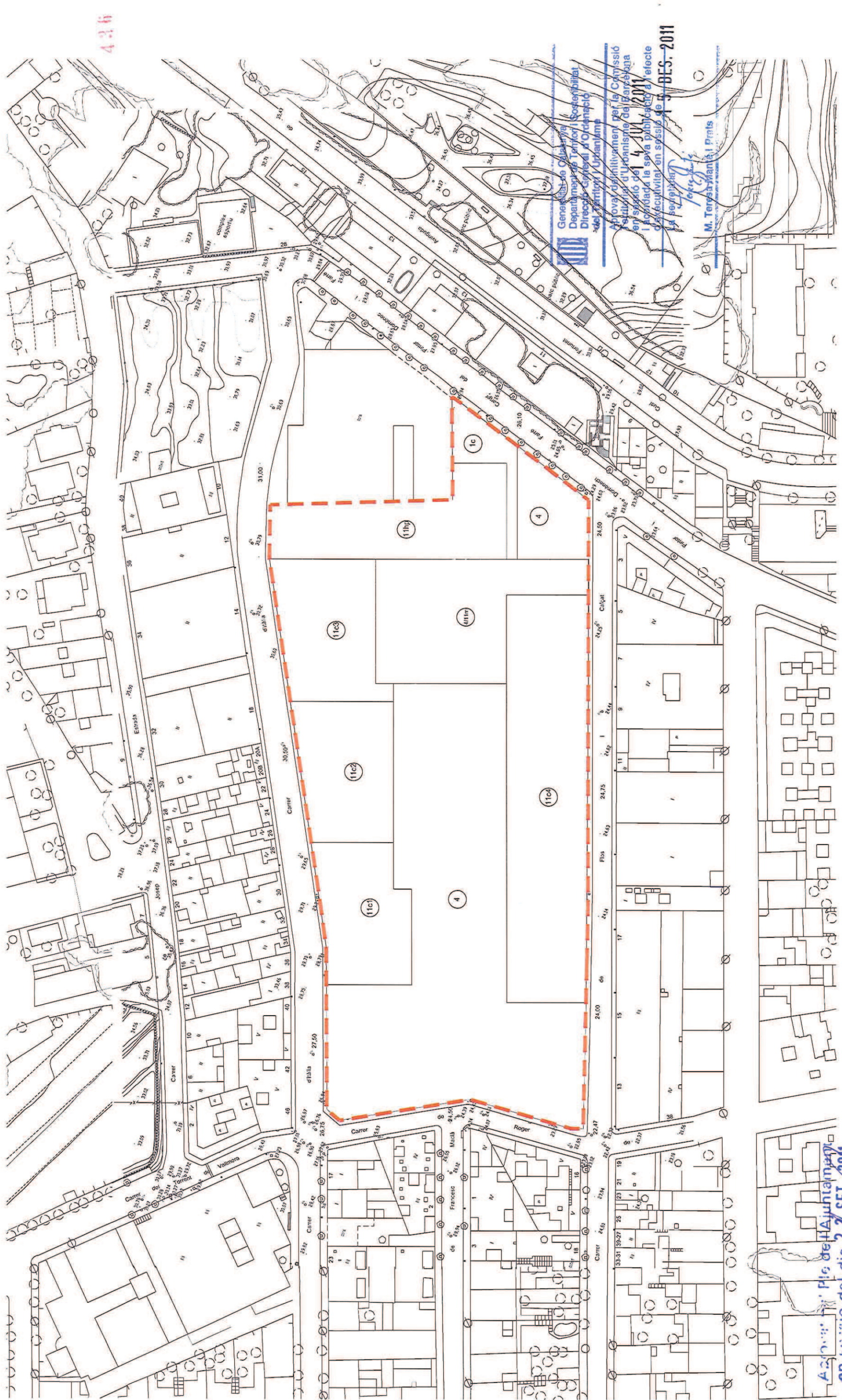


Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 14 JUL. 2011  
i acordada la seva publicació a l'acte  
d'executivitat en sessió de 5 DES. 2011

La secretària

M. Teresa Manté i Prats





PAU ILLA CENTRE

**Ajuntament del Masnou**  
 en sessió del dia **27 SET. 2011**  
 Pl. de l'Ajuntament  
 El Secretari  
 Ajuntament del Masnou

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Aprobació definitiva per la Comissió d'Urbanisme del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Masnou en sessió del 4 JULI 2011 i acordada la seva publicació a l'efecte d'inscripció en sessió de 5 DES. 2011  
 M. Teresmaria I Prats





**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ. Text Refós**

617

2011/43746/B  
617-628  
30/9/11

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament  
en sessió del dia 22 SET. 2011

El Secretari,



**MODIFICACIÓ DEL PGO AL SECTOR DELIMITAT PELS CARRERS D'ITÀLIA, FLOS I CALCAT, ROGER DE FLOR I PINTOR DOMÈNECH FARRÉ.  
Text refós que incorpora les prescripcions de la CTUB de data 14-07-2011**

**PLÀNOLS DE PROPOSTA NO NORMATIVA**

(llibre V)



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 14 de juliol 2011  
i acordada la seva publicació i efecte  
d'executivitat en sessió de 15 DES. 2011

La secretària

*M. Teresa Manté i Prats*  
M. Teresa Manté i Prats

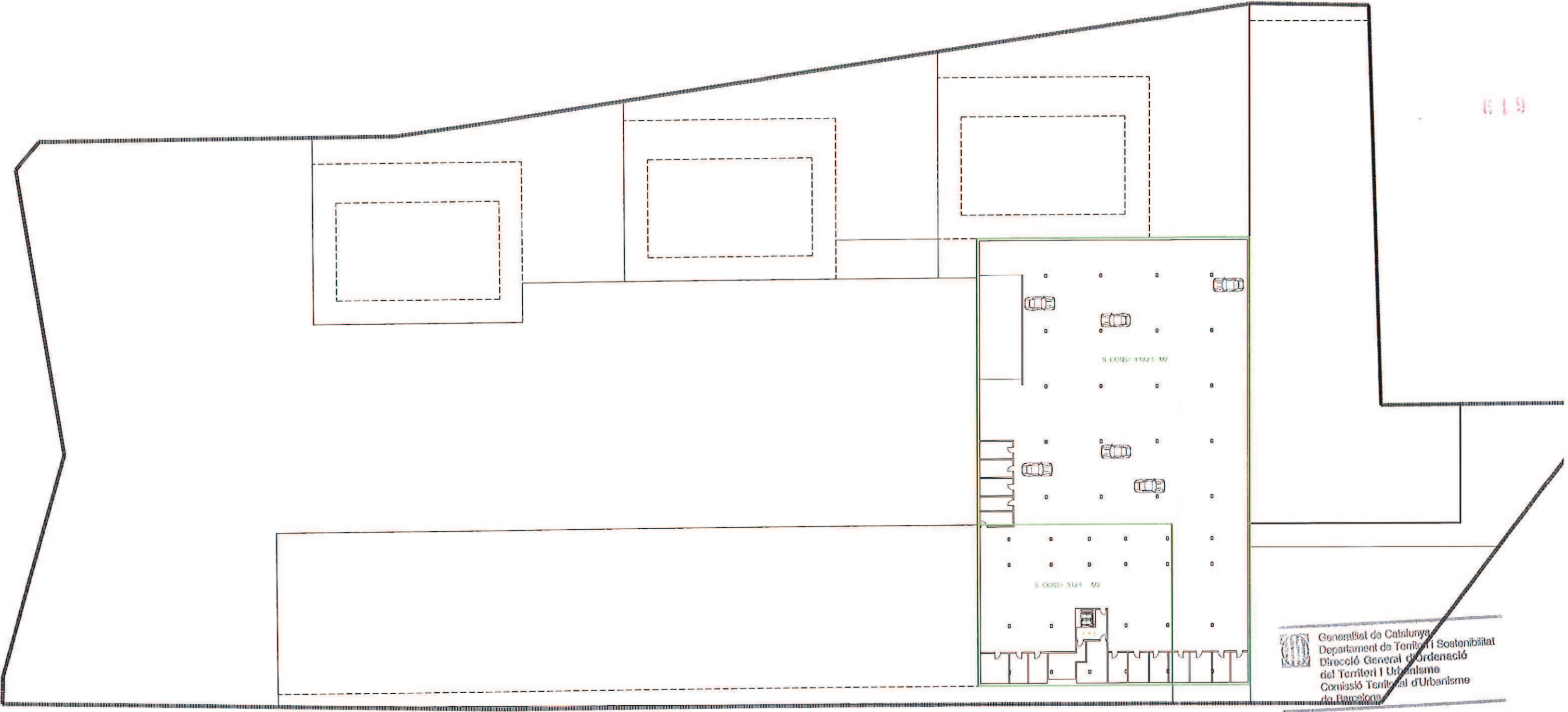
El present document detalla l'ordenació de l'edificació proposada i aportada pel promotor en el període d'informació al públic.

Malgrat el caràcter no normatiu de la proposta, l'ordenació arquitectònica justifica l'adequació topogràfica de l'edificació i una correcta adequació dels espais públics en relació a la vialitat de l'entorn.

El sostre assignat en cada bloc i els volums definits permeten una definició normativa adequada i corroborada en l'estudi realitzat.

Així mateix l'estudi de les plantes soterrani permeten l'accessibilitat de cadascun dels blocs i la funcionalitat de la totalitat de l'illa i les diverses instal·lacions proposades. Així mateix la proposta corrobora l'estudi de mobilitat en què es preveu el funcionament de l'illa centre des de l'accés pel carrer Flos i Calcat.





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

**BLOC 1 - 11c1**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
					US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -1				551,9			551,9	
PLANTA SEMI SOTERRAN		5				498,0	498,0	
PLANTA BASSA	3	2			266,7		266,7	
PLANTA PRIMERA	5				454,1		454,1	
PLANTA SEGONA	5				454,1		454,1	
PLANTA TERCERA	5				454,1		454,1	
PLANTA QUARTA	2				454,1		454,1	
PLANTA ATIC + QUARTA	4				246,3		246,3	
TOTAL	24	7		551,9	2351,4	498,0	3399,3	4327,6
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					2351,4		2351,4	2977,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2353,3		2353,3	2979,6
EDIFICABILITAT RESTANT					1,9		1,9	1,9

**BLOC 4 - 11c4**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -2						2358,9	2358,9
PLANTA SOTERRAN -1						1948,0	1948,0
PLANTA BASSA		18			112,9	1123,9	1236,8
PLANTA PRIMERA	8				709,9		709,9
PLANTA SEGONA	20				1689,3		1689,3
PLANTA TERCERA	20				1689,3		1689,3
PLANTA QUARTA	20				1689,3		1689,3
PLANTA ONQUENA	18				1388,8		1388,8
TOTAL	86	18		4819,4	7273,5	1451,1	13550,0
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					7273,5	1451,1	8724,6
EDIFICABILITAT MÀXIMA					7302,8	1507,0	8809,8
EDIFICABILITAT RESTANT					29,3	15,9	45,2

**BLOC 2 - 11c2**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
					US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1042,2			1042,2	
PLANTA SOTERRAN -1							1042,2	
PLANTA SEMI SOTERRAN		5				822,6	822,6	
PLANTA BASSA	3	2			288,7		288,7	
PLANTA PRIMERA	5				454,1		454,1	
PLANTA SEGONA	5				454,1		454,1	
PLANTA TERCERA	5				454,1		454,1	
PLANTA QUARTA	2				454,1		454,1	
PLANTA ATIC + QUARTA	4				246,3		246,3	
TOTAL	24	7		2084,4	2351,4	822,6	3258,4	4487,7
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					2351,4		2351,4	2977,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2353,3		2353,3	2979,6
EDIFICABILITAT RESTANT					1,9		1,9	1,9

**COMERC - 11m**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -1				1483,1	1483,1
PLANTA BASSA	1			315,4	315,4
TOTAL	1			3281,0	3281,0
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT				1152,1	1152,1
EDIFICABILITAT MÀXIMA				1152,0	1152,0
EDIFICABILITAT RESTANT				253,9	253,9

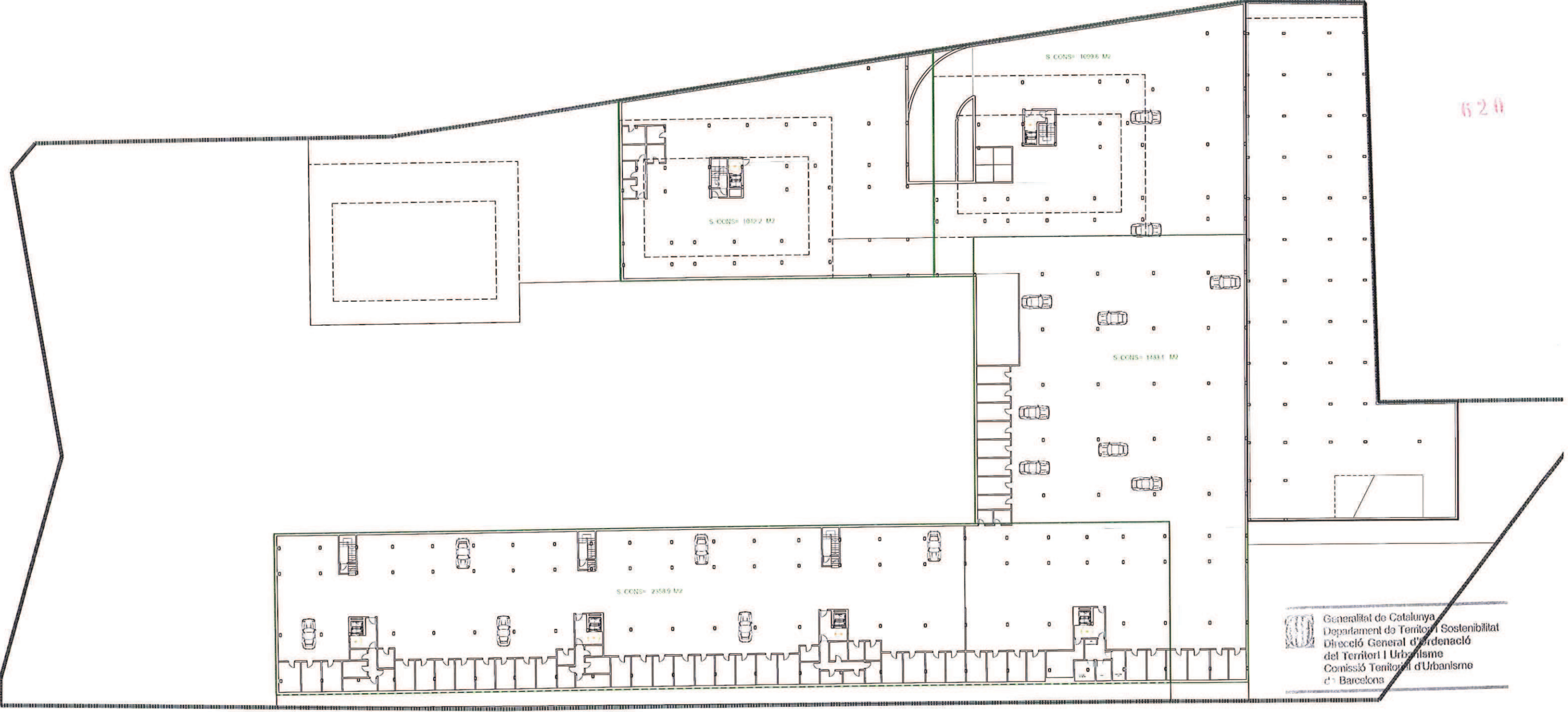
**BLOC 3 - 11c3**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
					US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1099,8			1099,8	
PLANTA SOTERRAN -1						364,1	364,1	
PLANTA SEMI SOTERRAN		5				817,8	817,8	
PLANTA BASSA	3	2			218,7		218,7	
PLANTA PRIMERA	5				454,1		454,1	
PLANTA SEGONA	5				454,1		454,1	
PLANTA TERCERA	5				454,1		454,1	
PLANTA QUARTA	2				454,1		454,1	
PLANTA ATIC + QUARTA	4				246,3		246,3	
TOTAL	24	7		1236,4	2351,4	1581,9	4508,7	5610,9
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					2351,4		2351,4	2977,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2353,3		2353,3	2979,6
EDIFICABILITAT RESTANT					1,9		1,9	1,9

**TOTALS**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL GRAN M <sup>2</sup>	TOTALS
BLOC 1 - 11c1	24	7		551,9	2351,4	498,0		3401,3
BLOC 2 - 11c2	24	7		2084,4	2351,4	822,6		4962,4
BLOC 3 - 11c3	24	7		1236,4	2351,4	498,0		4078,6
BLOC 4 - 11c4	86	18		4819,4	7273,5	1451,1		13550,0
COMERC - 11m							1152,1	4433,1
TOTAL	158	46		12373,1	14337,7	2904,9	1152,1	30867,8
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					14337,7	2904,9	1152,1	18404,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					14359,8	2955,0	1152,0	18466,8
EDIFICABILITAT RESTANT					22,1	50,1	359,9	741,5

\*Es permet en planta baixa d'ús públic no computen a efectes d'edificabilitat  
 Els semisoterranis no computen a efectes d'edificabilitat



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

**BLOC 1 - 11c1**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
					US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -1				551,9			551,9	
PLANTA SEMI SOTERRAN			5		493,0	352,7	850,7	
PLANTA BAIXA	3	2			288,7	173,6	462,3	
PLANTA PRIMERA	5				454,1		454,1	
PLANTA SEGONA	5				454,1		454,1	
PLANTA TERCERA	5				454,1		454,1	
PLANTA QUARTA	2				454,1		454,1	
PLANTA ATIC + QUARTA	4				245,3		245,3	
TOTAL	24	7		551,9	2351,4	493,0	3196,3	2377,7
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					2351,4	493,0	2844,4	2377,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2253,9	515,6	2769,5	2310,0
EDIFICABILITAT RESTANT					1,0	88,7	89,7	128,8

**BLOC 2 - 11c2**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
					US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1042,2			1042,2	
PLANTA SOTERRAN -1				1042,2			1042,2	
PLANTA SEMI SOTERRAN			5			922,6	922,6	
PLANTA BAIXA	3	2			288,7	173,6	462,3	
PLANTA PRIMERA	5				454,1		454,1	
PLANTA SEGONA	5				454,1		454,1	
PLANTA TERCERA	5				454,1		454,1	
PLANTA QUARTA	2				454,1		454,1	
PLANTA ATIC + QUARTA	4				245,3		245,3	
TOTAL	24	7		2084,4	2351,4	922,6	3258,4	2377,7
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					2351,4	922,6	3274,0	2377,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2253,9	639,0	2892,9	2310,0
EDIFICABILITAT RESTANT					1,0	192,7	193,7	128,8

**BLOC 3 - 11c3**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
					US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1099,8			1099,8	
PLANTA SOTERRAN -1				126,6			126,6	
PLANTA SEMI SOTERRAN			5			349,4	349,4	
PLANTA BAIXA	3	2			288,7	142,4	431,1	
PLANTA PRIMERA	5				454,1		454,1	
PLANTA SEGONA	5				454,1		454,1	
PLANTA TERCERA	5				454,1		454,1	
PLANTA QUARTA	2				454,1		454,1	
PLANTA ATIC + QUARTA	4				245,3		245,3	
TOTAL	24	7		1226,4	2351,4	1581,9	4508,8	3560,5
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					2351,4		4508,8	3560,5
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2300,0	815,0	3115,0	2310,0
EDIFICABILITAT RESTANT					1,0	124,2	125,2	128,8

**BLOC 4 - 11c4**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL GRAN M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -2				2359,9			2359,9	
PLANTA SOTERRAN -1				1949,0		327,3	2276,3	
PLANTA BAIXA		18			112,9	1129,9	1242,8	
PLANTA PRIMERA	8				709,9		709,9	
PLANTA SEGONA	20				1693,3		1693,3	
PLANTA TERCERA	20				1693,3		1693,3	
PLANTA QUARTA	20				1693,3		1693,3	
PLANTA CINQUENA	18				1388,8		1388,8	
TOTAL	60	18		4819,4	7279,5	1451,1	13550,0	
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					7279,5	1451,1	8730,6	
EDIFICABILITAT MÀXIMA					7000,5	1467,9	8468,4	
EDIFICABILITAT RESTANT					21,3	18,9	37,2	

**COMERC - 11m**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

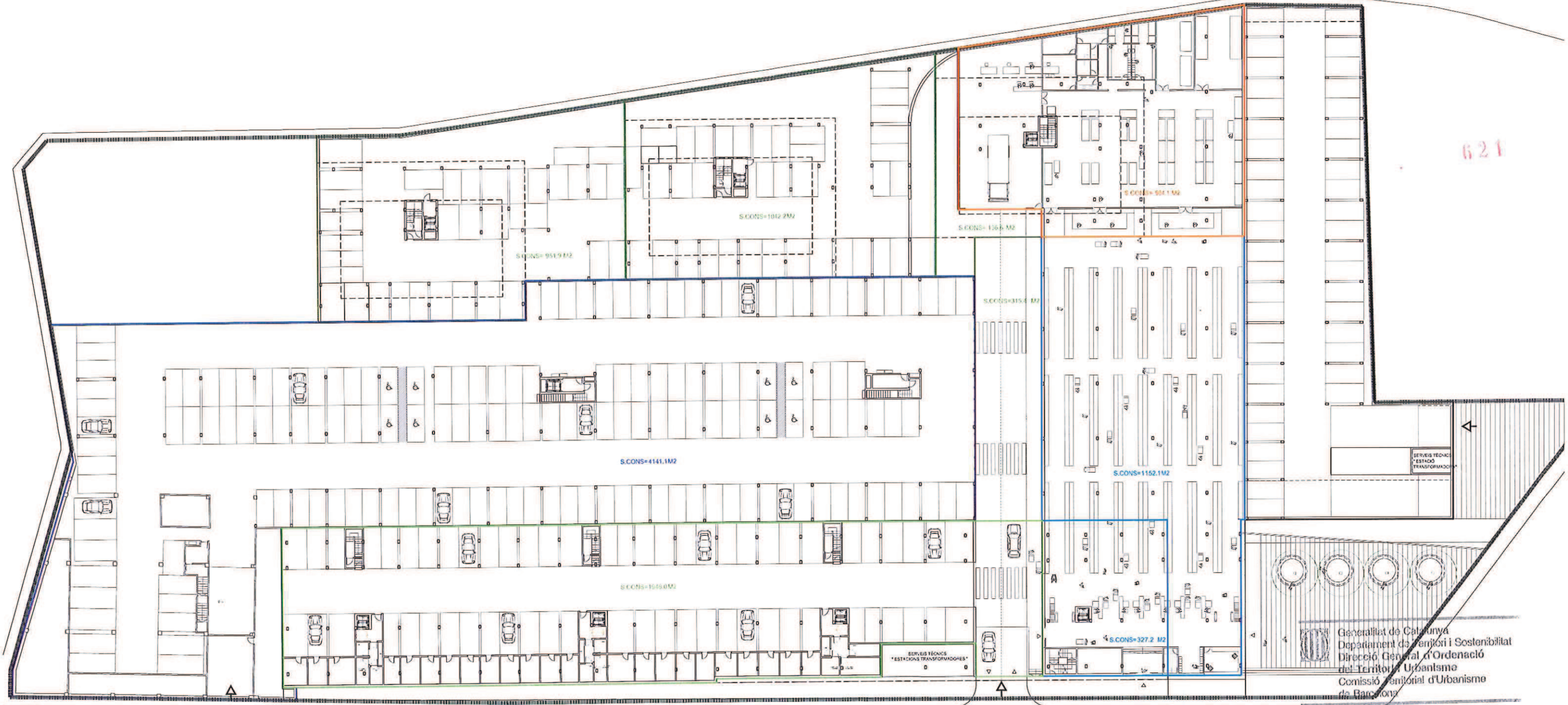
	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -1			1483,1		1483,1
PLANTA BAIXA	1		316,4	1152,1	1468,5
TOTAL	1		3281,0	1152,1	4433,1
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				1152,1	1152,1
EDIFICABILITAT MÀXIMA				1020,0	1020,0
EDIFICABILITAT RESTANT				333,9	333,9

**TOTALS**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL GRAN M <sup>2</sup>	TOTALS
BLOC 1 - 11c1	24	7		551,9	2351,4	493,0		3496,3
BLOC 2 - 11c2	24	7		2084,4	2351,4	922,6		4962,1
BLOC 3 - 11c3	24	7		1226,4	2351,4	493,0		4070,8
BLOC 4 - 11c4	60	18		4819,4	7279,5	1451,1		13550,0
COMERC - 11m				3281,0			1152,1	4433,1
TOTAL	156	49		12352,1	14333,7	2994,6	1152,1	30832,5
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					14333,7	2994,6	1152,1	18482,4
EDIFICABILITAT MÀXIMA					14333,9	3350,9	1400,8	19085,6
EDIFICABILITAT RESTANT					0,0	31,5	333,9	741,5

\*Es preveu en planta baixa d'ús públic no computen a efectes d'edificabilitat.  
 Es semirentar no computen a efectes d'edificabilitat.





621

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

**BLOC 1 - 11c1**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

HAB	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGAZEN VINCLAT		TOTALS
				US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -1			551.9			551.9
PLANTA SEMISOTERRAN						
PLANTA BAIXA	3	2		288.7	498.0	352.7
PLANTA PRIMERA	5			454.1		173.6
PLANTA SEGONA	5			454.1		454.1
PLANTA TERCERA	5			454.1		454.1
PLANTA QUARTA	2			454.1		454.1
PLANTA ATIC + QUARTA	4			246.3		246.3
TOTAL	24	7	551.9	2351.4	498.0	4327.6
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT				2351.4	498.0	2877.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2353.9	516.0	3119.0
EDIFICABILITAT RESTANT				1.60	89.7	90.30

**BLOC 4 - 11c4**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

HAB	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -2			2358.9			2358.9
PLANTA SOTERRAN -1			1949.0		327.3	2276.2
PLANTA BAIXA		18		112.9	1123.9	1236.8
PLANTA PRIMERA	8			709.9		709.9
PLANTA SEGONA	20			1689.3		1689.3
PLANTA TERCERA	20			1689.3		1689.3
PLANTA QUARTA	20			1689.3		1689.3
PLANTA CINQUENA	18			1388.8		1388.8
TOTAL	66	18	4819.4	7279.5	1451.1	13550.0
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT				7279.5	1451.1	8730.6
EDIFICABILITAT MÀXIMA				7302.8	1567.3	8767.8
EDIFICABILITAT RESTANT				21.3	15.9	37.2

**BLOC 2 - 11c2**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

HAB	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGAZEN VINCLAT		TOTALS
				US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2			1042.2			1042.2
PLANTA SOTERRAN -1			1042.2			1042.2
PLANTA SEMISOTERRAN						
PLANTA BAIXA	3	2		288.7	822.6	352.7
PLANTA PRIMERA	5			454.1		173.6
PLANTA SEGONA	5			454.1		454.1
PLANTA TERCERA	5			454.1		454.1
PLANTA QUARTA	2			454.1		454.1
PLANTA ATIC + QUARTA	4			246.3		246.3
TOTAL	24	7	2084.4	2351.4	822.6	4484.7
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT				2351.4	822.6	2877.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2353.9	650.0	3119.0
EDIFICABILITAT RESTANT				1.60	132.7	134.30

**COMERC - 11m**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -2			1483.1	1483.1
PLANTA SOTERRAN -1			315.4	1152.1
PLANTA BAIXA	1		1152.1	4433.1
TOTAL	1	3281.0	1152.1	1152.1
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT			1152.1	1152.1
EDIFICABILITAT MÀXIMA			1020.0	1020.0
EDIFICABILITAT RESTANT			253.9	253.9

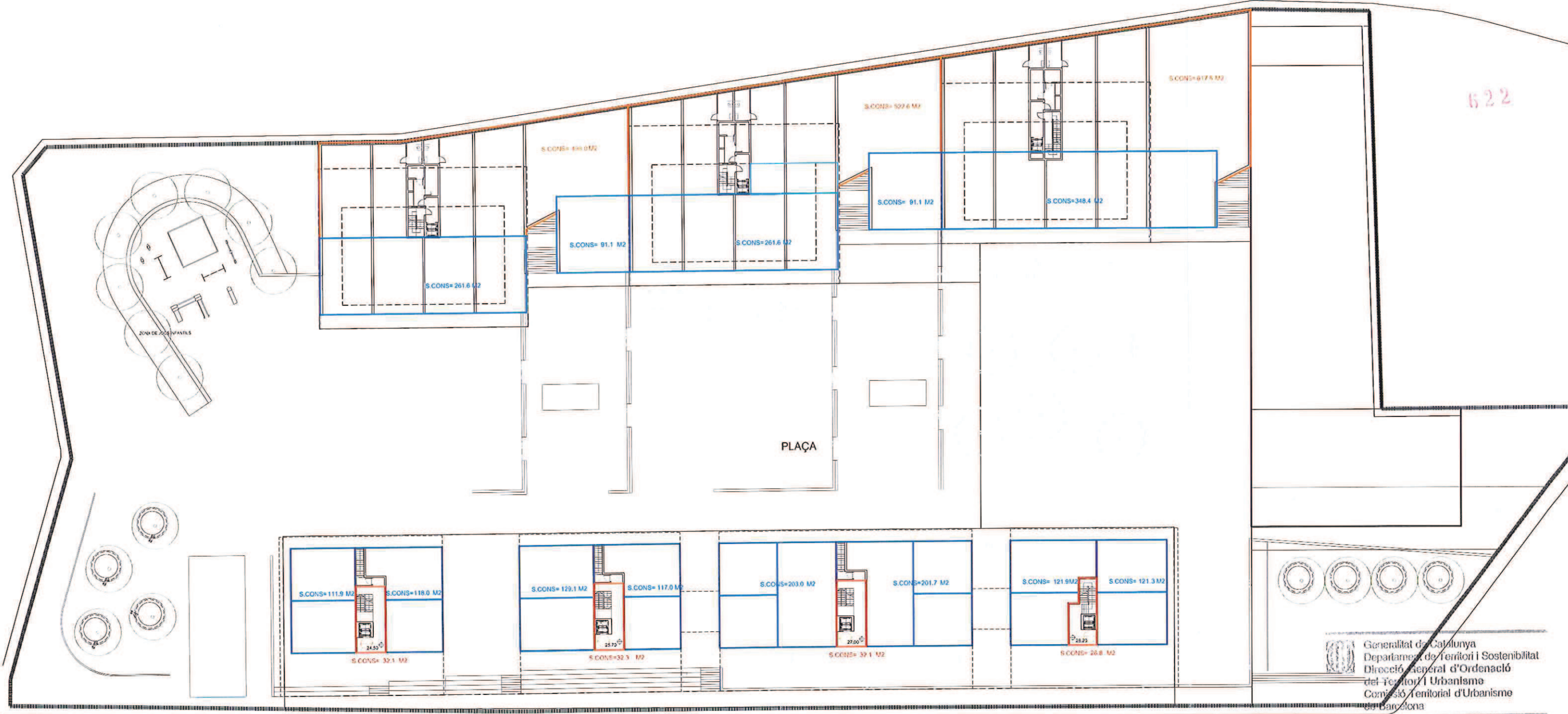
**BLOC 3 - 11c3**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

HAB	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGAZEN VINCLAT		TOTALS
				US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -3			1039.8			1039.8
PLANTA SOTERRAN -1			136.6			1100.7
PLANTA SEMISOTERRAN						966.2
PLANTA BAIXA	3	5		218.7	617.8	431.1
PLANTA PRIMERA	5	2		454.1		454.1
PLANTA SEGONA	5			454.1		454.1
PLANTA TERCERA	5			454.1		454.1
PLANTA QUARTA	2			454.1		454.1
PLANTA ATIC + QUARTA	4			246.3		246.3
TOTAL	24	7	1226.4	2351.4	1581.9	5660.5
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT				2351.4	498.0	2877.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2353.9	650.0	3119.0
EDIFICABILITAT RESTANT				1.60	124.2	125.8

**TOTALS**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

HAB	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL GRAN M <sup>2</sup>	TOTALS
BLOC 2 - 11c2	24	7	2084.4	2351.4	822.6		4902.1
BLOC 3 - 11c3	24	7	1226.4	2351.4	498.0		4078.6
BLOC 4 - 11c4	66	18	4819.4	7279.5	1451.1		13550.0
COMERC - 11m			3281.0			1152.1	4433.1
TOTAL	156	40	12373.1	14333.7	2994.5	1152.1	30853.4
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT				14333.7	2994.5	1152.1	18412.3
EDIFICABILITAT MÀXIMA				14339.8	3305.0	1808.9	19453.7
EDIFICABILITAT RESTANT				0.0	26.1	353.9	741.5

\*Es preveu en planta baixa d'ús públic no computat a efectes d'edificabilitat  
 De semisoterranis no computat a efectes d'edificabilitat



1522

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

**BLOC 1 - 11c1**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB.	LOCALS	P. APARC.	US MAGATZEM VINCLAT			TOTALS
				US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -1				951.9			951.9
PLANTA SEMI SOTERRAN			8				807.7
PLANTA BAIXA	3	2			498.0	352.7	462.3
PLANTA PRIMERA	5				454.1		454.1
PLANTA SEGONA	5				454.1		454.1
PLANTA TERCERA	5				454.1		454.1
PLANTA QUARTA	2				454.1		454.1
PLANTA ATC + QUARTA	4				246.3		246.3
TOTAL	24	7		951.9	2351.4	498.0	4327.6
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					2351.4	626.3	2977.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2353.3	616.0	2969.3
EDIFICABILITAT RESTANT					1.60	89.7	99.30

**BLOC 4 - 11c4**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB.	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -2							2359.9
PLANTA SOTERRAN -1							1949.0
PLANTA BAIXA			18				1129
PLANTA PRIMERA	8						709.9
PLANTA SEGONA	20						1689.3
PLANTA TERCERA	20						1689.3
PLANTA QUARTA	20						1689.3
PLANTA CINQUENA	18						1388.8
TOTAL	86	18		4819.4	7279.5	1451.1	13559.0
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					7279.5	1851.1	9130.6
EDIFICABILITAT MÀXIMA					7302.8	1807.0	9109.8
EDIFICABILITAT RESTANT					21.3	15.9	37.2

**BLOC 2 - 11c2**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB.	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGATZEM VINCLAT			TOTALS
					US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2								1042.2
PLANTA SOTERRAN -1								1042.2
PLANTA BAIXA	3	5						875.3
PLANTA PRIMERA	5							454.1
PLANTA SEGONA	5							454.1
PLANTA TERCERA	5							454.1
PLANTA QUARTA	2							454.1
PLANTA ATC + QUARTA	4							246.3
TOTAL	24	7		2084.4	2351.4	922.6	526.3	6484.7
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					2351.4	922.6	526.3	3777.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2353.0	839.0	512.0	3704.0
EDIFICABILITAT RESTANT					1.60	192.7	134.30	

**COMERC - 11m**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -1					1483.1
PLANTA BAIXA	1			315.4	1152.1
TOTAL	1			3281.0	4133.1
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					1152.1
EDIFICABILITAT MÀXIMA					1022.0
EDIFICABILITAT RESTANT					253.9

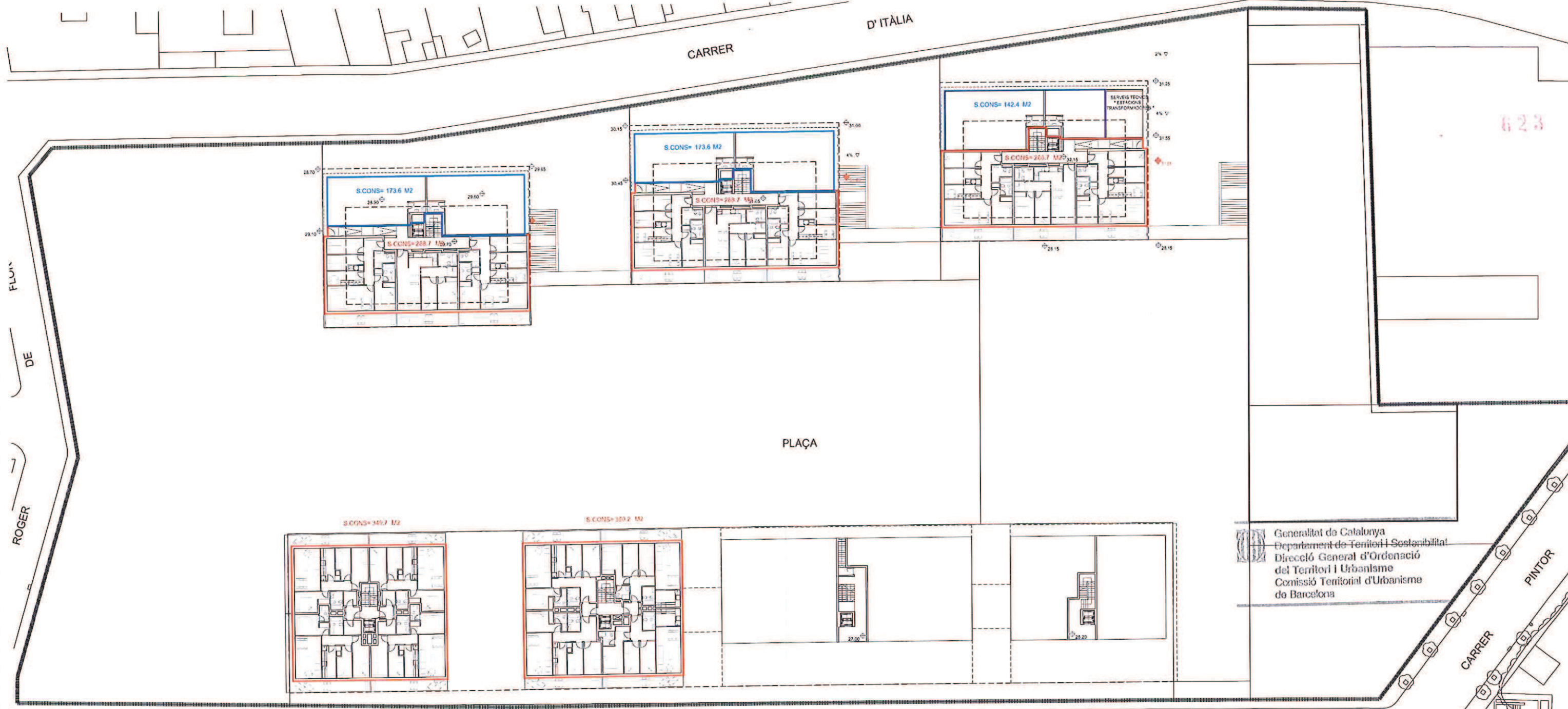
**BLOC 3 - 11c3**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB.	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US MAGATZEM VINCLAT			TOTALS
					US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2								1099.8
PLANTA SEMI SOTERRAN			8					1100.7
PLANTA BAIXA	3	2						966.2
PLANTA PRIMERA	5							431.1
PLANTA SEGONA	5							454.1
PLANTA TERCERA	5							454.1
PLANTA QUARTA	2							454.1
PLANTA ATC + QUARTA	4							246.3
TOTAL	24	7		1236.4	2351.4	1581.9	499.8	5605.5
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					2351.4		499.8	2851.2
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2367.0		516.0	2883.0
EDIFICABILITAT RESTANT					1.60		124.2	129.8

**TOTALS**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB.	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL GRAN M <sup>2</sup>	TOTALS
BLOC 1 - 11c1	24	7		951.9	2351.4	626.3		3829.6
BLOC 2 - 11c2	24	7		2084.4	2351.4	926.3		4962.1
BLOC 3 - 11c3	24	7		1236.4	2351.4	499.8		4978.6
BLOC 4 - 11c4	86	18		4819.4	7279.5	1451.1		13559.0
COMERC - 11m							1152.1	4433.1
TOTAL	158	40		12373.1	14333.7	2998.8	1152.1	30857.4
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					14333.7	2998.8	1152.1	18484.6
EDIFICABILITAT MÀXIMA					14359.8	3356.0	1907.0	19622.8
EDIFICABILITAT RESTANT					0.0	361.8	355.9	717.7

\*Es preveu en planta baixa d'ús públic no computen a efectes d'edificabilitat  
 De semisoterranis no computen a efectes d'edificabilitat



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

**BLOC 1 - 11c1**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M²	US MAGATZEM VINCULAT		TOTALS
					US RESIDENCIAL M²	A COMERCIAL M²	
PLANTA SOTERRAN -1				551.9			551.9
PLANTA SEMI SOTERRAN		5			428.0	352.7	850.7
PLANTA BAIXA	3	2			288.7	173.6	462.3
PLANTA PRIMERA	5				454.1		454.1
PLANTA SEGONA	5				454.1		454.1
PLANTA TERCERA	5				454.1		454.1
PLANTA QUARTA	2				454.1		454.1
PLANTA ATIC + QUARTA	4				246.3		246.3
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7</b>		<b>551.9</b>	<b>428.0</b>	<b>526.3</b>	<b>2177.7</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					2351.4	526.3	2877.7
EDIFICABILITAT MAXIMA					2353.0	515.0	2868.0
EDIFICABILITAT RESTANT					1.60	111.3	112.9

**BLOC 2 - 11c2**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M²	US MAGATZEM VINCULAT		TOTALS
					US RESIDENCIAL M²	A COMERCIAL M²	
PLANTA SOTERRAN -2				1042.2			1042.2
PLANTA SOTERRAN -1							1042.2
PLANTA SEMI SOTERRAN		5				522.6	875.3
PLANTA BAIXA	3	2			288.7	173.6	462.3
PLANTA PRIMERA	5				454.1		454.1
PLANTA SEGONA	5				454.1		454.1
PLANTA TERCERA	5				454.1		454.1
PLANTA QUARTA	2				454.1		454.1
PLANTA ATIC + QUARTA	4				246.3		246.3
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7</b>		<b>2084.4</b>	<b>2351.4</b>	<b>822.6</b>	<b>5447.7</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					2351.4	822.6	3174.0
EDIFICABILITAT MAXIMA					2353.0	659.0	3012.0
EDIFICABILITAT RESTANT					1.60	163.6	165.2

**BLOC 3 - 11c3**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M²	US MAGATZEM VINCULAT		TOTALS
					US RESIDENCIAL M²	A COMERCIAL M²	
PLANTA SOTERRAN -2				1099.8			1099.8
PLANTA SOTERRAN -1						564.1	1663.9
PLANTA SEMI SOTERRAN		5				617.9	1681.8
PLANTA BAIXA	3	2			288.7	142.4	431.1
PLANTA PRIMERA	5				454.1		454.1
PLANTA SEGONA	5				454.1		454.1
PLANTA TERCERA	5				454.1		454.1
PLANTA QUARTA	2				454.1		454.1
PLANTA ATIC + QUARTA	4				246.3		246.3
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7</b>		<b>1236.4</b>	<b>2351.4</b>	<b>1581.9</b>	<b>5669.5</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					2351.4	450.8	2802.2
EDIFICABILITAT MAXIMA					2353.0	815.0	3168.0
EDIFICABILITAT RESTANT					1.60	331.1	332.7

**BLOC 4 - 11c4**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M²	US RESIDENCIAL M²	US COMERCIAL M²	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -2							2358.9
PLANTA SOTERRAN -1				1948.0		327.2	2275.2
PLANTA BAIXA		18			112.9	1125.9	1238.8
PLANTA PRIMERA	8				709.9		709.9
PLANTA SEGONA	20				1689.3		1689.3
PLANTA TERCERA	20				1689.3		1689.3
PLANTA QUARTA	20				1689.3		1689.3
PLANTA CINQUENA	20				1689.3		1689.3
<b>TOTAL</b>	<b>88</b>	<b>18</b>		<b>4519.4</b>	<b>7589.0</b>	<b>1453.1</b>	<b>13859.5</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					7589.0	1453.1	9042.1
EDIFICABILITAT MAXIMA					7592.0	1467.0	9059.0
EDIFICABILITAT RESTANT					0.0	116.1	116.9

**COMERC - 11m**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M²	US COMERCIAL M²	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -1				1483.1	1483.1
PLANTA BAIXA	1			315.4	1182.1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>3281.0</b>	<b>1182.1</b>	<b>4463.1</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				1182.1	1182.1
EDIFICABILITAT MAXIMA				1020.0	1020.0
EDIFICABILITAT RESTANT				359.9	359.9

**TOTALS**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC	US APARCAMENT M²	US RESIDENCIAL M²	US COMERCIAL M²	US COMERCIAL GRAN M²	TOTALS
BLOC 1 - 11c1	24	7		551.9	2351.4	526.3		3829.6
BLOC 2 - 11c2	24	7		2084.4	2351.4	822.6		4962.1
BLOC 3 - 11c3	24	7		1236.4	2351.4	450.8		4078.6
BLOC 4 - 11c4	88	18		4519.4	7589.0	1453.1		13859.5
COMERC - 11m				3281.0			1182.1	4433.1
<b>TOTAL</b>	<b>160</b>	<b>40</b>		<b>12373.1</b>	<b>14634.2</b>	<b>2894.8</b>	<b>1182.1</b>	<b>31153.9</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT					14634.2	2894.8	1182.1	18711.1
EDIFICABILITAT MAXIMA					14639.0	3305.6	1526.0	19470.6
EDIFICABILITAT RESTANT					0.0	48.8	359.9	408.7





624

x3

x3

Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

**BLOC 1 - 11c1**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	US MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
				US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -1				551,9			551,9
PLANTA SEMISOTERRAN		5			498,0	352,7	850,7
PLANTA BAIXA	3	2		288,7		173,6	462,3
PLANTA PRIMERA	5			454,1			454,1
PLANTA SEGONA	5			454,1			454,1
PLANTA TERCERA	5			454,1			454,1
PLANTA QUARTA	2			454,1			454,1
PLANTA ATC + QUARTA	4			248,3			248,3
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7</b>		<b>951,9</b>	<b>498,0</b>	<b>528,3</b>	<b>4377,6</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				2351,4	528,3	528,3	2377,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2351,9	510,0	510,0	2351,9
EDIFICABILITAT RESTANT				1,60	88,7	88,7	89,30

**BLOC 2 - 11c2**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	US MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
				US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1042,2			1042,2
PLANTA SOTERRAN -1				1042,2			1042,2
PLANTA SEMISOTERRAN		5			522,6	352,7	875,3
PLANTA BAIXA	3	2		288,7		173,6	462,3
PLANTA PRIMERA	5			454,1			454,1
PLANTA SEGONA	5			454,1			454,1
PLANTA TERCERA	5			454,1			454,1
PLANTA QUARTA	2			454,1			454,1
PLANTA ATC + QUARTA	4			248,3			248,3
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7</b>		<b>2094,4</b>	<b>2351,4</b>	<b>528,3</b>	<b>6484,7</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				2051,4	2351,4	528,3	2377,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2051,9	2351,9	528,3	2377,7
EDIFICABILITAT RESTANT				1,60	132,7	132,7	134,30

**COMERC - 11m**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -2			1432,5		1432,5
PLANTA SOTERRAN -1			1431,1		1431,1
PLANTA BAIXA	1		318,4	1152,1	1470,5
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>3281,0</b>	<b>1152,1</b>	<b>4433,1</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT			3181,1	1152,1	4333,1
EDIFICABILITAT MÀXIMA			3181,9	1152,1	4333,9
EDIFICABILITAT RESTANT			359,9	359,9	359,9

**BLOC 3 - 11c3**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	US MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
				US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1099,6			1099,6
PLANTA SOTERRAN -1				126,6		964,1	1100,7
PLANTA SEMISOTERRAN		5			617,9	249,4	867,3
PLANTA BAIXA	3	2		218,7		142,4	361,1
PLANTA PRIMERA	5			454,1			454,1
PLANTA SEGONA	5			454,1			454,1
PLANTA TERCERA	5			454,1			454,1
PLANTA QUARTA	2			454,1			454,1
PLANTA ATC + QUARTA	4			248,3			248,3
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7</b>		<b>1236,4</b>	<b>2351,4</b>	<b>450,8</b>	<b>5605,9</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				2351,4	2351,4	450,8	2377,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2351,9	2351,9	450,8	2377,7
EDIFICABILITAT RESTANT				1,60	124,2	124,2	125,8

**TOTALS**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

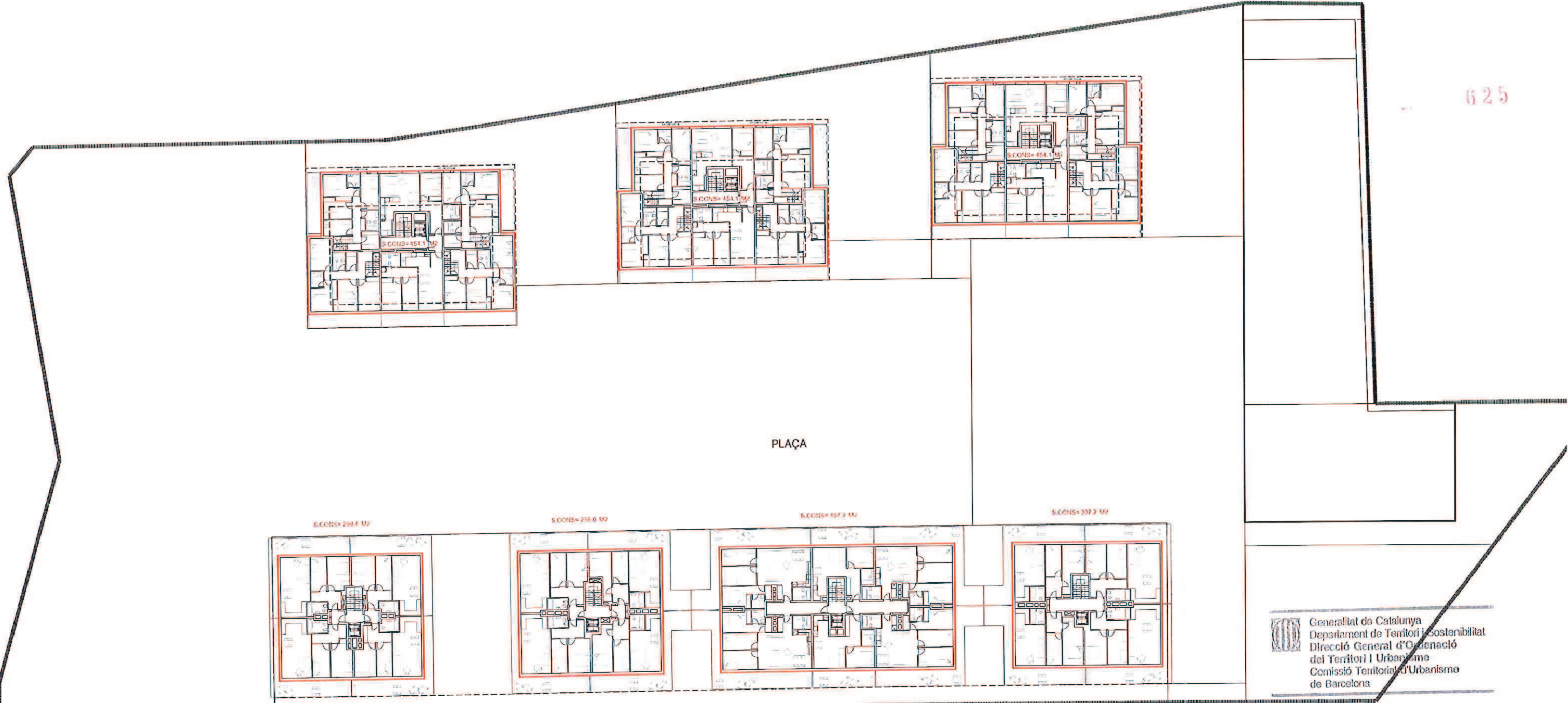
	HAB	LOCALS	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL GRAN M <sup>2</sup>	TOTALS
BLOC 1 - 11c1	24	7	951,9	2351,4	528,3		3429,6
BLOC 2 - 11c2	24	7	2094,4	2351,4	528,3		4969,1
BLOC 3 - 11c3	24	7	1236,4	2351,4	450,8		4078,6
BLOC 4 - 11c4	18	16	4819,4	7279,5	1451,1		13550,0
COMERC - 11m		1	3281,0		1152,1		4433,1
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>	<b>40</b>	<b>12323,1</b>	<b>14333,7</b>	<b>2599,8</b>	<b>1152,1</b>	<b>30853,4</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT			0,0	14333,7	2599,8	1152,1	18025,6
EDIFICABILITAT MÀXIMA			0,0	14333,9	2599,8	1152,1	18025,8
EDIFICABILITAT RESTANT			0,0	26,1	241,8	353,9	741,8

**BLOC 4 - 11c4**

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -3				812,5			812,5
PLANTA SOTERRAN -2				2359,9			2359,9
PLANTA SOTERRAN -1				1949,0		227,2	2275,2
PLANTA BAIXA		16			112,9	1123,9	1236,8
PLANTA PRIMERA	8			709,9			709,9
PLANTA SEGONA	20			1689,3			1689,3
PLANTA TERCERA	20			1689,3			1689,3
PLANTA QUARTA	20			1689,3			1689,3
PLANTA QUINTA	16			1388,8			1388,8
<b>TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>16</b>		<b>4819,4</b>	<b>2279,5</b>	<b>1451,1</b>	<b>13550,0</b>
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				2279,5	1451,1	1451,1	4181,7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2052,8	1451,1	1451,1	4955,0
EDIFICABILITAT RESTANT				21,3	15,9	37,2	37,2

Es pot veure en planta baixa d'ús públic no computat a efectes d'edificabilitat.  
 Es veu en planta baixa d'ús públic no computat a efectes d'edificabilitat.



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

**BLOC 1 - 11c1**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	US MAGAZEM VINCULAT			TOTALS
				US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -1				551.9			551.9
PLANTA SEMISOTERRAN					498.0	352.7	850.7
PLANTA BAIXA		5	2	288.7		173.6	462.3
PLANTA PRIMERA	5			454.1			454.1
PLANTA SEGONA	5			454.1			454.1
PLANTA TERCERA	5			454.1			454.1
PLANTA QUARTA	2			454.1			454.1
PLANTA ÀTIC + QUARTA	4			246.3			246.3
TOTAL	24	7		551.9	2351.4	526.3	3329.6
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				2351.4		526.3	2877.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2263.9		526.3	2790.2
EDIFICABILITAT RESTANT				1.60		88.7	86.30

**BLOC 4 - 11c4**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	US MAGAZEM VINCULAT			TOTALS
				US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -3				612.5			612.5
PLANTA SOTERRAN -2				2358.9			2358.9
PLANTA SOTERRAN -1				1948.0		327.2	2275.2
PLANTA BAIXA		16			112.9	1123.9	1236.8
PLANTA PRIMERA	8			709.9			709.9
PLANTA SEGONA	20			1689.3			1689.3
PLANTA TERCERA	20			1689.3			1689.3
PLANTA QUARTA	20			1689.3			1689.3
PLANTA CINQUENA	18			1388.8			1388.8
TOTAL	86	16		4819.4	727.5	1451.1	7008.0
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				2279.5		1451.1	3730.6
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2202.8		1451.0	3653.8
EDIFICABILITAT RESTANT				21.3		16.9	37.2

**BLOC 2 - 11c2**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	US MAGAZEM VINCULAT			TOTALS
				US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1042.2			1042.2
PLANTA SOTERRAN -1				1042.2			1042.2
PLANTA SEMISOTERRAN		5	2		288.7	352.7	641.4
PLANTA BAIXA		3	2		454.1	173.6	627.7
PLANTA PRIMERA	5			454.1			454.1
PLANTA SEGONA	5			454.1			454.1
PLANTA TERCERA	5			454.1			454.1
PLANTA QUARTA	2			454.1			454.1
PLANTA ÀTIC + QUARTA	4			246.3			246.3
TOTAL	24	7		2084.4	526.3	526.3	3137.0
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				2051.4		526.3	2577.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2051.0		526.3	2577.3
EDIFICABILITAT RESTANT				1.60		132.7	134.30

**COMERC - 11m**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	LOCALS	P. APARC.	US MAGAZEM VINCULAT		TOTALS
			US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2			1482.5		1482.5
PLANTA SOTERRAN -1			1483.1		1483.1
PLANTA BAIXA	1		315.4	1152.1	1467.5
TOTAL	1		3281.0	1152.1	4433.1
COMPTABLE A EDIFICABILITAT			1152.1		1152.1
EDIFICABILITAT MÀXIMA			1020.0		1020.0
EDIFICABILITAT RESTANT			353.9		353.9

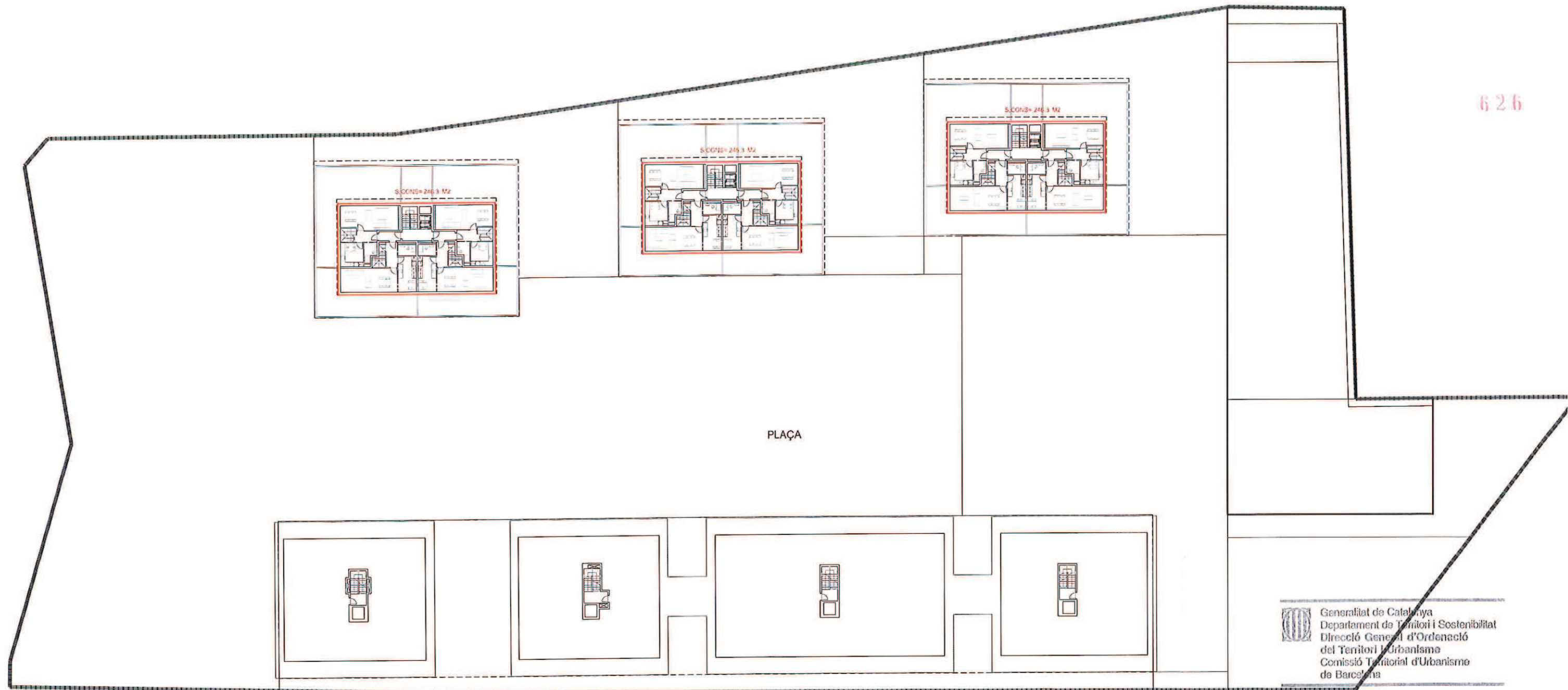
**BLOC 3 - 11c3**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	US MAGAZEM VINCULAT			TOTALS
				US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1039.5			1039.5
PLANTA SOTERRAN -1				126.6		564.1	690.7
PLANTA SEMISOTERRAN		5			218.7	349.4	568.1
PLANTA BAIXA		3	2		454.1	142.4	596.5
PLANTA PRIMERA	5			454.1			454.1
PLANTA SEGONA	5			454.1			454.1
PLANTA TERCERA	5			454.1			454.1
PLANTA QUARTA	2			454.1			454.1
PLANTA ÀTIC + QUARTA	4			246.3			246.3
TOTAL	24	7		1226.4	2351.4	1581.9	5159.7
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				2351.4		526.3	2877.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA				2263.9		526.3	2790.2
EDIFICABILITAT RESTANT				1.60		124.2	125.8

**TOTALS**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	US APARCAMENT M <sup>2</sup>	US RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL M <sup>2</sup>	US COMERCIAL GRAN M <sup>2</sup>	TOTALS
BLOC 1- 11c1	24	7		551.9	2351.4	526.3		3429.6
BLOC 2- 11c2	24	7		2084.4	2351.4	526.3		4962.1
BLOC 3- 11c3	24	7		1226.4	2351.4	526.3		4078.6
BLOC 4- 11c4	86	16		4819.4	727.5	1451.1		13550.0
COMERC - 11m				3281.0		1152.1		4433.1
TOTAL	182	47		12322.1	14327.2	2592.0	1152.1	30823.4
COMPTABLE A EDIFICABILITAT				0.0	14327.2	2592.0	1152.1	18419.3
EDIFICABILITAT MÀXIMA				0.0	14328.0	2592.0	1152.0	18422.0
EDIFICABILITAT RESTANT				0.0	26.1	311.6	353.9	741.5

\*Es preveu a planta baixa d'ús públic no computat a efectes d'edificabilitat.  
 Es venissera no computat a efectes d'edificabilitat.



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

**BLOC 1 - 11c1**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	ÚS APARCAMENT M <sup>2</sup>	ÚS MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
					ÚS RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	ÚS COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -1				551.9			551.9	
PLANTA SEMI-SOTERRAN		5				438.0	352.7	819.6
PLANTA BAIXA	3	2			218.7		173.6	412.3
PLANTA PRIMERA	5				454.1			454.1
PLANTA SEGONA	5				454.1			454.1
PLANTA TERCERA	5				454.1			454.1
PLANTA QUARTA	2				454.1			454.1
PLANTA ÀTIC + QUARTA	4				245.3			245.3
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7</b>		<b>551.9</b>	<b>2351.4</b>	<b>438.0</b>	<b>826.3</b>	<b>4327.6</b>
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					2351.4		826.3	2977.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2353.0		815.0	3168.0
EDIFICABILITAT RESTANT					1.60		89.7	95.30

**BLOC 4 - 11c4**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	ÚS APARCAMENT M <sup>2</sup>	ÚS RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	ÚS COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -2							2359.9
PLANTA SOTERRAN -1							1849.0
PLANTA BAIXA		10					1236.8
PLANTA PRIMERA	8				112.9		709.9
PLANTA SEGONA	20				1693.3		1693.3
PLANTA TERCERA	20				1693.3		1693.3
PLANTA QUARTA	20				1693.3		1693.3
PLANTA ONQUENA	18				1288.8		1288.8
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>16</b>		<b>4919.4</b>	<b>7279.5</b>	<b>1451.1</b>	<b>13550.0</b>
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					7279.5	1451.1	8730.6
EDIFICABILITAT MÀXIMA					7303.8	1567.9	8871.7
EDIFICABILITAT RESTANT					213	113.9	37.2

**BLOC 2 - 11c2**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	ÚS APARCAMENT M <sup>2</sup>	ÚS MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
					ÚS RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	ÚS COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1042.2			1042.2	
PLANTA SOTERRAN -1							1042.2	
PLANTA SEMI-SOTERRAN		5				822.6	352.7	875.3
PLANTA BAIXA	3	2			218.7		173.6	412.3
PLANTA PRIMERA	5				454.1			454.1
PLANTA SEGONA	5				454.1			454.1
PLANTA TERCERA	5				454.1			454.1
PLANTA QUARTA	2				454.1			454.1
PLANTA ÀTIC + QUARTA	4				245.3			245.3
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7</b>		<b>2084.4</b>	<b>2351.4</b>	<b>822.6</b>	<b>826.3</b>	<b>4484.7</b>
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					2351.4		826.3	2977.7
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2353.0		815.0	3168.0
EDIFICABILITAT RESTANT					1.60		132.7	134.30

**COMERC - 11m**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	LOCALS	P. APARC.	ÚS APARCAMENT M <sup>2</sup>	ÚS COMERCIAL M <sup>2</sup>	TOTALS
PLANTA SOTERRAN -1				1483.1	1483.1
PLANTA BAIXA	1			318.4	1162.1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>2261.0</b>	<b>1162.1</b>	<b>4233.1</b>
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT				1162.1	1162.1
EDIFICABILITAT MÀXIMA				1021.0	830.0
EDIFICABILITAT RESTANT				353.9	353.9

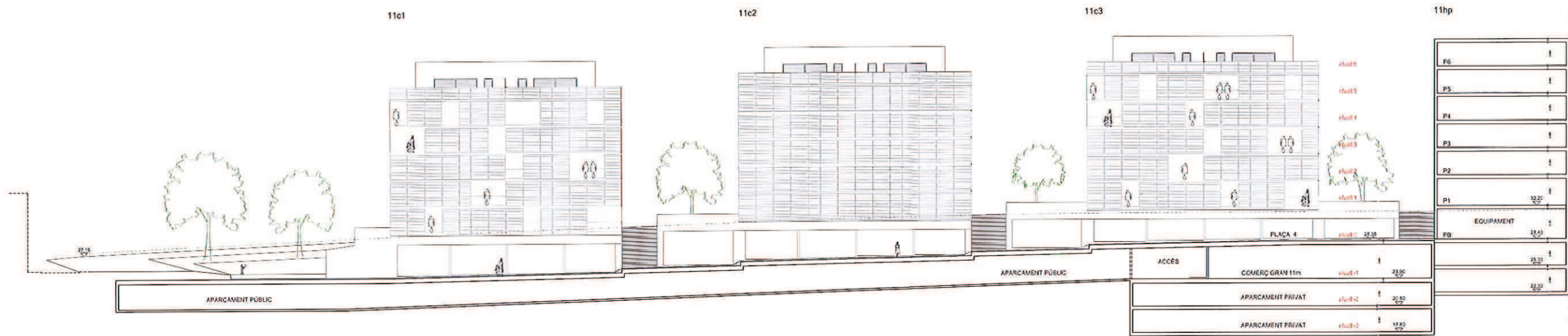
**BLOC 3 - 11c3**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	ÚS APARCAMENT M <sup>2</sup>	ÚS MAGATZEM VINCULAT			TOTALS
					ÚS RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	A COMERCIAL M <sup>2</sup>	ÚS COMERCIAL M <sup>2</sup>	
PLANTA SOTERRAN -2				1039.8			1039.8	
PLANTA SOTERRAN -1							136.8	
PLANTA SEMI-SOTERRAN		5				954.1	346.4	954.1
PLANTA BAIXA	3	2			218.7		142.4	431.1
PLANTA PRIMERA	5				454.1			454.1
PLANTA SEGONA	5				454.1			454.1
PLANTA TERCERA	5				454.1			454.1
PLANTA QUARTA	2				454.1			454.1
PLANTA ÀTIC + QUARTA	4				245.3			245.3
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>7</b>		<b>1236.4</b>	<b>2351.4</b>	<b>1551.9</b>	<b>490.8</b>	<b>5650.5</b>
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					2351.4		490.8	2942.2
EDIFICABILITAT MÀXIMA					2363.0		815.0	3178.0
EDIFICABILITAT RESTANT					1.60		124.2	125.8

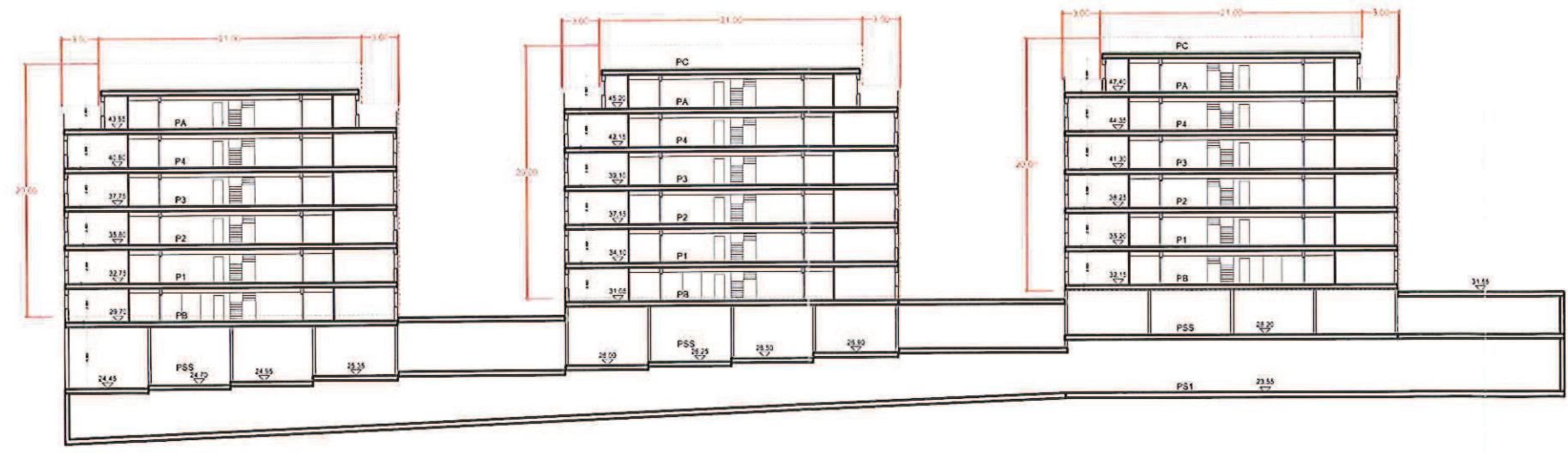
**TOTALS**  
 SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES I EDIFICABILITAT

	HAB	LOCALS	P. APARC.	ÚS APARCAMENT M <sup>2</sup>	ÚS RESIDENCIAL M <sup>2</sup>	ÚS COMERCIAL M <sup>2</sup>	ÚS COMERCIAL GRAN M <sup>2</sup>	TOTALS
BLOC 1 - 11c1	24	7		551.9	2.351.4	826.3		3.829.6
BLOC 2 - 11c2	24	7		2.084.4	2.351.4	826.3		4.562.1
BLOC 3 - 11c3	24	7		1.236.4	2.351.4	490.8		4.078.6
BLOC 4 - 11c4	60	16		4.919.4	7.279.5	1.451.1		13.650.0
COMERC - 11m		1		2.261.0			1.162.1	4.423.1
<b>TOTAL</b>	<b>156</b>	<b>40</b>		<b>12.373.1</b>	<b>18.337.7</b>	<b>2.924.8</b>	<b>1.162.1</b>	<b>22.857.4</b>
COMPUTABLE A EDIFICABILITAT					18.337.7		1.162.1	19.500.0
EDIFICABILITAT MÀXIMA					18.359.0		1.858.0	20.217.0
EDIFICABILITAT RESTANT					0.0		333.9	741.5


\*Es preveu en planta baixa d'ús públic no computat a efectes d'edificabilitat  
 \*\*Es preveu en planta baixa d'ús públic no computat a efectes d'edificabilitat

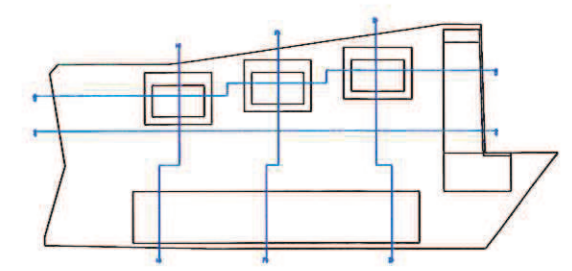


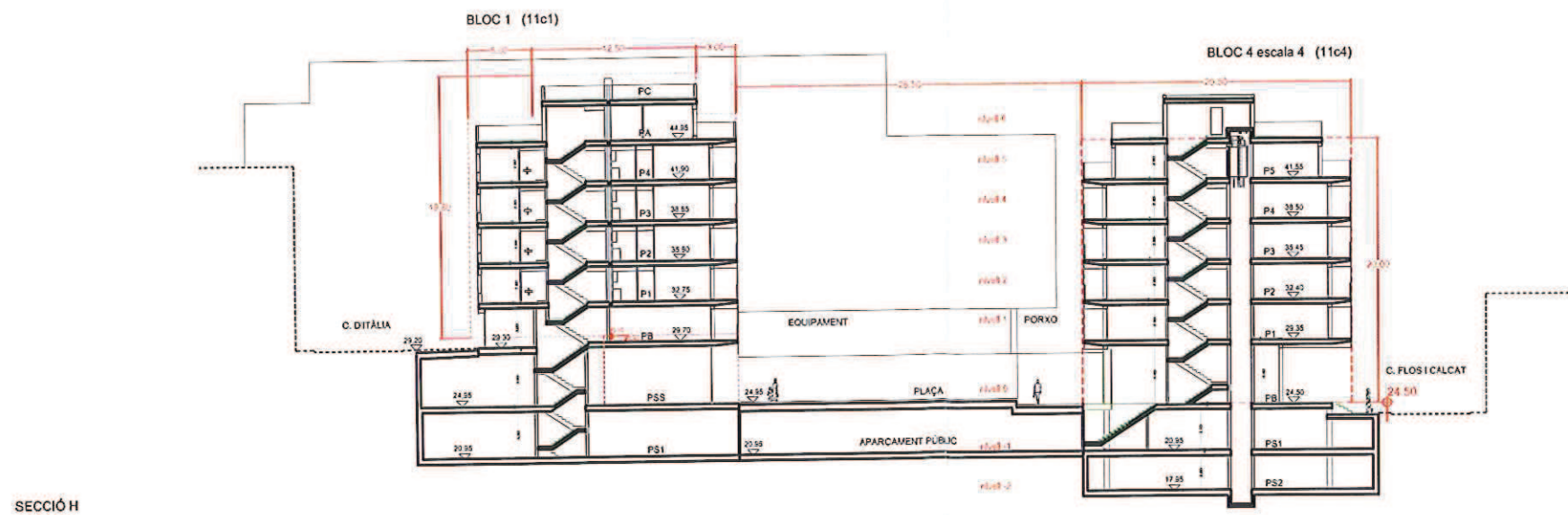
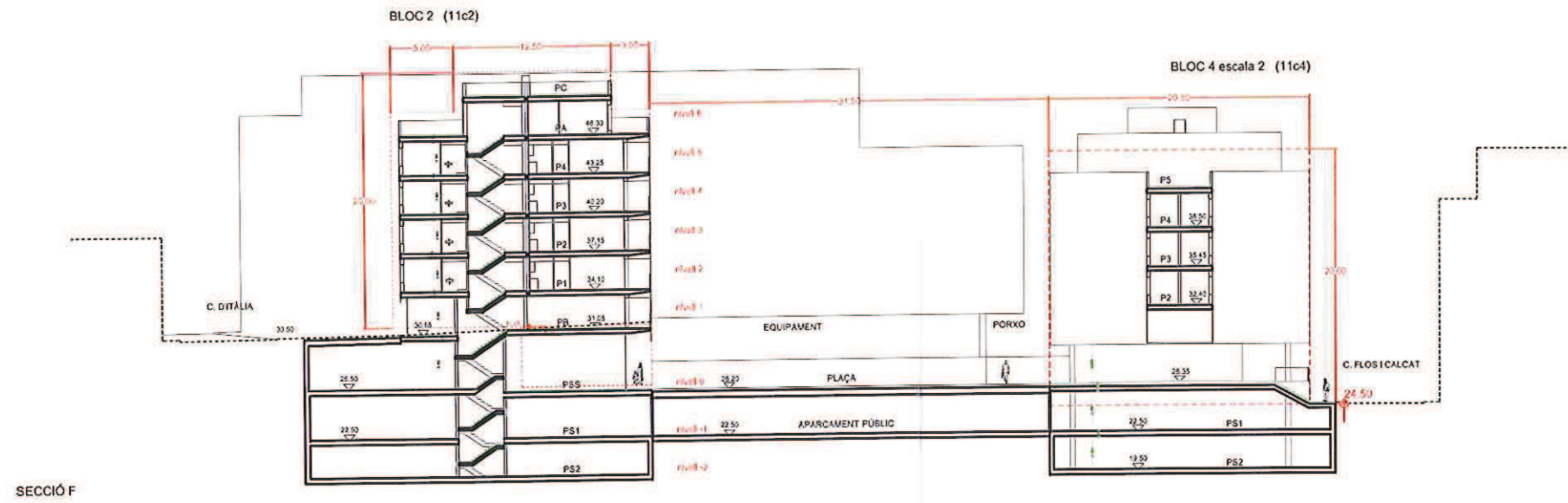
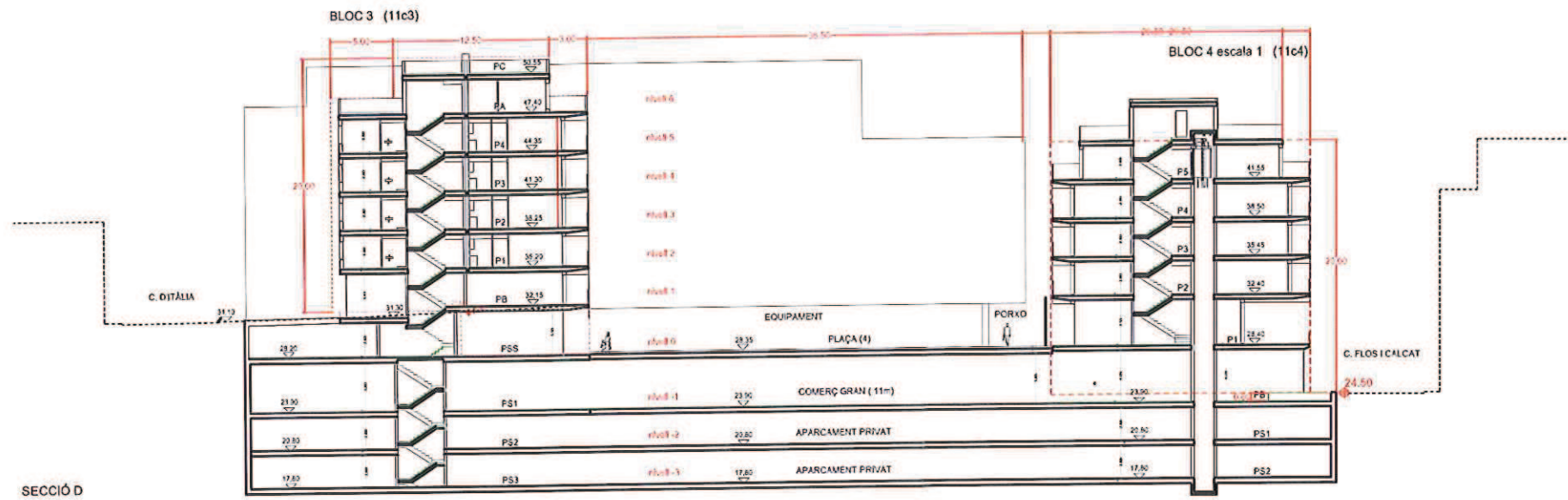
SECCIÓ 4



SECCIÓ 5


 Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona





Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Ordenació  
 del Territori i Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Barcelona

