

**PROJECTE DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL REFERENT A UN CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA SITUADA AL C/ BARCELONA, 46. EL MASNOU.**



Febrer 2017

# ÍNDEX

## MEMÒRIA

1. Objecte
2. Iniciativa i titularitat
3. Àmbit d'actuació
4. Antecedents
5. Objectiu de la modificació
6. Documentació. Contingut formal
7. Planejament urbanístic municipal vigent
8. Pla Territorial Metropolità de Barcelona
9. Afectació a béns o drets de titularitat municipal
10. Planejament urbanístic municipal proposat
11. Legislació urbanística aplicable i supòsit de valoració negativa de la proposta de modificació
12. Justificació de la modificació
13. Determinació de les cessions
14. Suspensió de tramitacions i de llicències

## NORMATIVA

## PLA D'ETAPES

## AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

## AVALUACIÓ AMBIENTAL

## AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

## MEMÒRIA SOCIAL

## ANNEX

## PLÀNOLS

# MEMÒRIA

## 1. Objecte

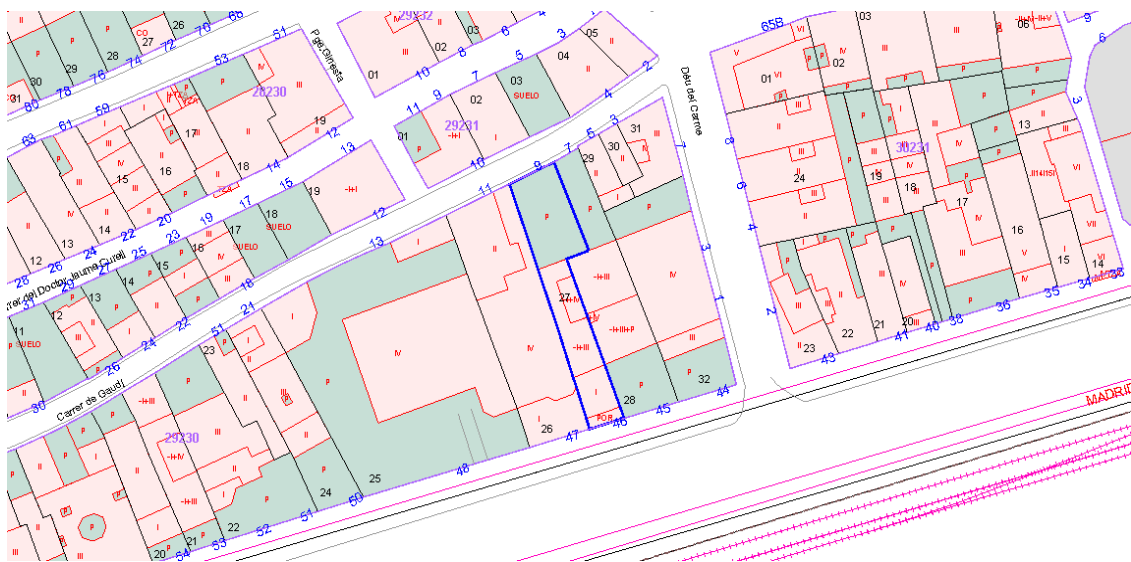
Es tracta d'una proposta de modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística municipal (PGOUM) del municipi del Masnou relativa a un canvi de qualificació urbanística d'uns terrenys destinats actualment a equipaments socioculturals (clau 5d).

## 2. Iniciativa i titularitat

Es tracta d'una iniciativa privada, promoguda per la Societat Cultural Nueva Unión Masnovense (SOCNUM), que representa la totalitat dels terrenys inclosos en l'àmbit de la modificació, a fi i efecte de que de conformitat a la previsió de l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), l'Ajuntament assumeixi expressament la iniciativa pública de la proposta de modificació del PGOUM.

## 3. Àmbit d'actuació

Es tracta d'una parcel·la situada al casc antic, de planta sensiblement rectangular, orientada en sentit nord-sud, amb una superfície cadastral de 205 m<sup>2</sup>. El front sud de la parcel·la limita amb al carrer Barcelona, 46 i el front nord amb el carrer de Gaudí, 9.



plànol d'emplaçament damunt cartografia cadastral

La parcel·la conté una edificació entre mitgeres construïda a principis del segle XX amb vista a destinar-la a ús residencial, de planta rectangular desenvolupada amb una planta baixa i dos pisos. L'edificació es defineix a partir d'un cos principal que queda reulat de l'alineació del carrer Barcelona per un cos de planta baixa afegit amb posterioritat.

#### 4. Antecedents

La Societat Cultural Nova Unió Masnovina (SOCNUM) és una entitat privada i sense ànim de lucre constituïda el 7 de juny de 1950 amb el nom de "el Casinet", tot i que va iniciar la seva existència al voltant de la segona meitat del segle XIX (1884), agrupant diverses activitats col·lectives relacionades amb el Cant Coral i els Ball Folklorics. Es tracta per tant, d'una de les entitats més antigues del teixit associatiu del Masnou, i potser de retruc de la comarca, que encara segueix en actiu. Durant el segle XX va seguir desenvolupant les mateixes activitats tot ampliant-les amb els balls per al jovent, billars, escacs i jocs de cartes en general, en instal·lacions ubicades inicialment a la Plaça de la Llibertat.

L'associació es troba inscrita a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques del Departament de Justícia i Interior de la Generalitat (núm. 244/B de la secció 1ª del Registre de Barcelona de data 28 d'octubre de 1966), amb Estatuts Socials propis inscrits al Registre d'Associacions de la Generalitat en data 25 de juliol de 2003 i també al Registre Municipal d'Entitats i Associacions de la vila del Masnou en data 6 de juny de 2003 (núm. 100).

Es tracta d'una de les moltes societats que segueixen la gran tradició associativa catalana que han contribuït decisivament a fomentar les activitats cíviques i culturals dels ciutadans col·laborant de manera molt activa a la promoció de l'esport, la cultura i les tradicions d'aquest país.

Aquesta societat té com objectiu bàsic, el foment i la promoció de tota mena d'activitats de caràcter cívic en el seu local, entre altres, les següents: esports i activitats d'interior i saló, inclòs el tennis taula i billars en les seves diverses modalitats i categories (una part important dels socis són membres del Club Billar Masnou); activitats relacionades amb el ball, cant coral i balls folklòrics; promoció i organització de jocs d'escacs, dames, dominó, jocs de cartes i de taula en general; foment d'interessos morals, cívics, culturals i recreatius; foment d'activitats relacionades amb la lectura, tant de premsa diària, revistes, publicacions periòdiques com llibres en general; cursos d'informàtica i de noves tecnologies; promoció de conferències i debats; promoció d'exposicions temporals, etc.

Actualment la seu de la societat s'emplaça a la finca situada al carrer Barcelona, 46, en un edifici de la seva propietat, que és on també s'hi promocionen i desenvolupen totes les activitats de caràcter cívic descrites anteriorment. Es tracta d'un edifici entre mitgeres de planta baixa i dues plantes pis, construït a principis del segle XX, inicialment destinat a un ús residencial.

L'establiment disposa d'una llicència per a la implantació i funcionament d'una activitat de "*centro de esparcimiento, reunión, diversión, cultural i recreativo*", atorgada per l'Ajuntament en data 9 de maig de 1983, el titular de la qual és la Societat cultural Nueva Unión Masnovense. Aquesta entitat ha sigut objecte de

diversos requeriments municipals motivats per les molèsties provocades per sorolls procedents de l'activitat a les finques veïnes.

## 5. Objectiu de la modificació

L'objectiu de la proposta és modificar el règim urbanístic de la major part d'aquesta parcel·la, qualificada actualment com sistema d'equipaments socioculturals (clau 5d), qualificant-la com zona de casc antic (clau 10), per ser la zonificació corresponent a la de les parcel·les contigües.

Motius que al·lega la SOCNUM alhora de promoure aquesta modificació són els següents:

*“El manteniment econòmic d'aquesta societat “centenària” passa en l'actualitat per l'aportació en forma de quotes que fan els seus socis i principalment també per l'arrendament de part del local a un agent extern que “explota” els espais de bar-restaurant a canvi d'una compensació econòmica que ajuda al difícil equilibri pressupostari d'una societat sense ànim de lucre. Les molèsties provocades per sorolls procedents de l'activitat de bar-restaurant a les finques veïnes han motivat finalment el seu cessament. La disminució d'aquests ingressos juntament amb les elevades despeses que comporta el manteniment d'aquest edifici han contribuït a que la societat es vegi en una situació econòmica complicada i amb serioses dificultats per seguir desenvolupant l'activitat en condicions d'assolir els objectius estatutaris de manera satisfactòria. La voluntat de la SOCNUM és seguir formant part del teixit cívic i associatiu del Masnou, amb la qual cosa s'ha vist obligat a buscar un local més adequat i ajustat a les necessitats i característiques de l'associació. Atenent els escassos recursos econòmics de que disposa, la societat es veu amb la necessitat de vendre aquest edifici, per la qual cosa interessa que aquest pugui retornar a admetre l'ús residencial original”.*

## 6. Documentació. Contingut formal

Des d'un punt de vista estrictament formal, la proposta es compon d'una memòria, amb la inclusió d'una sèrie d'apartats específics o bé la justificació de la seva innecessarietat (memòria social; mobilitat; programa d'actuació; avaluació econòmica i financera; avaluació ambiental), una normativa urbanística i uns plànols d'informació i d'ordenació.

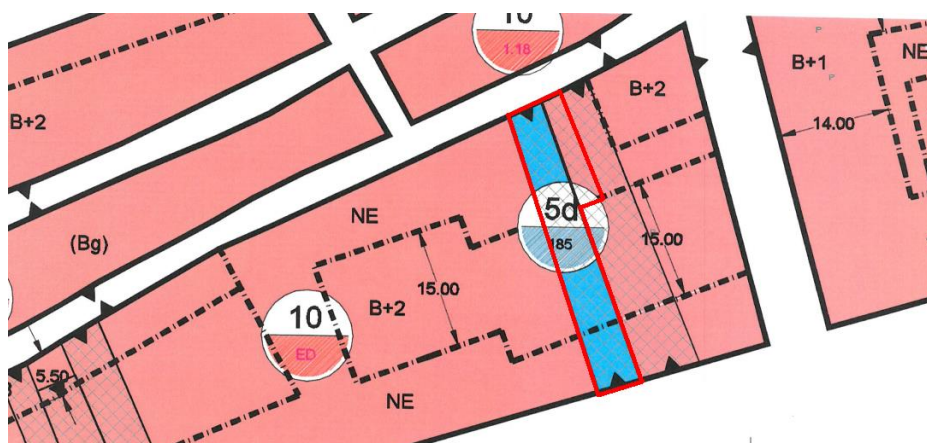
Tanmateix, en aplicació de les determinacions de l'article 99.1 del TRLU s'inclourà un annex amb la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre la finca durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

La documentació es presenta en suport informàtic i en format de tractament de textos, als efectes del que disposa l'article 17.6 del Reglament de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 16 de juliol (RLU), i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol.

## 7. Planejament urbanístic municipal vigent

Text refós del Pla general d'ordenació del municipi del Masnou (PGOUM), aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 (DOGC de 14 de maig de 2012):

- Classificació urbanística: Sòl urbà consolidat
- Qualificació urbanística: Sistema d'equipaments (clau 5). Equipament sociocultural (clau 5d), amb una superfície de 185 m<sup>2</sup>. Parcialment, la parcel·la està qualificada com Zona de casc antic (clau 10).
- D'acord amb els plànols d'ordenació la finca està inclosa dins d'un àmbit de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i paisatgístic a desenvolupar mitjançant un pla especial urbanístic. En aquest sentit val a dir que, segons el Pla especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic del Masnou, la finca està catalogada com un Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), nivell B, amb un grau de protecció parcial. (Fitxa EC-15). Aquest Pla especial, aprovat inicialment en data 15 de setembre de 2016 (BOPB de 6 d'octubre de 2016), no és executiu per quan en data d'avui resta encara pendent de l'aprovació provisional, de l'aprovació definitiva i de la corresponent publicació al DOGC.



La parcel·la no es troba inclosa en cap sector de planejament ni en cap polígon d'actuació urbanística i no consta cap acord de suspensió de llicències que l'afecti.

## 8. Pla Territorial Metropolità de Barcelona

D'acord amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 (DOGC de 12 de maig de 2010), l'àmbit d'actuació d'aquesta modificació forma part dels nuclis i àrees urbanes que configuren el sistema d'assentaments bàsics que ha de donar suport al desenvolupament urbanístic territorial.

## 9. Afectació a béns o drets de titularitat municipal

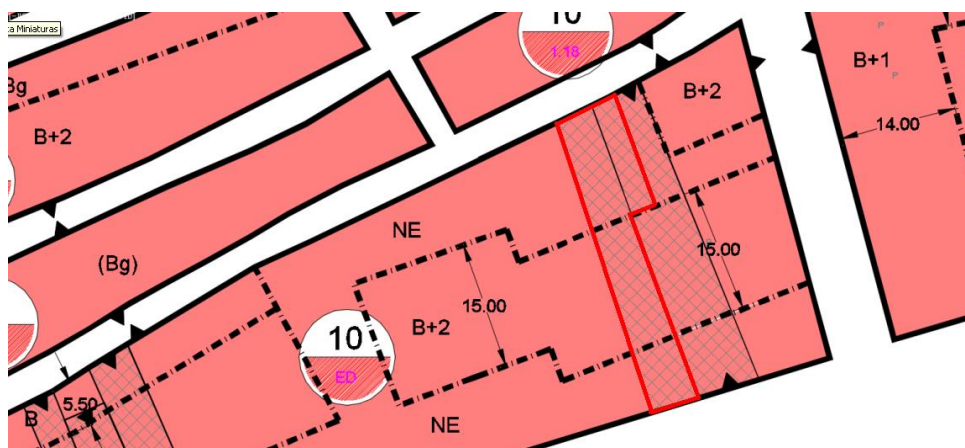
Es tracta d'uns terrenys de titularitat privada on s'hi desenvolupa una activitat dotacional d'interès comunitari implantada abans de l'aprovació inicial del PGOUM.

Si bé és cert que es tracta d'un equipament de titularitat privada això no exclou que, en aplicació de les disposicions de l'article 356 de la normativa urbanística del propi PGOUM, l'Ajuntament pugui adquirir el sòl o l'edificació en cas de cessament o canvi d'ús. En aquest sentit val a dir que es tracta d'una finca amb una tipologia molt poc adequada per al desenvolupament d'una activitat de pública concurrència o per destinar-la a usos públics en general, tant des d'un punt de vista funcional com pel que fa al compliment de les condicions de seguretat i accessibilitat. D'acord amb aquestes consideracions, no es justificaria un interès públic suficient que motivi la necessarietat d'adquisició d'aquest sòl o edificació per part de l'Ajuntament per a destinar-la a usos públics.

## 10. Planejament urbanístic municipal proposat

El règim urbanístic de la parcel·la que es proposa és el següent:

- Classificació urbanística: Sòl urbà consolidat
- Qualificació urbanística: Zona de casc antic (clau 10). Es mantindran els paràmetres edificatòries existents aplicats a les determinacions particulars de la zona de Casc antic. Nombre de plantes: B+2. Profunditat edificable: 15 m.
- La finca mantindrà la catalogació establerta en la fitxa EC-15 del Pla especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic del Masnou que es va aprovar inicialment en data 15 de setembre de 2016 (BOPB de 6 d'octubre de 2016), actualment pendent de la corresponent aprovació provisional i definitiva.



## 11. Legislació urbanística aplicable i supòsit de valoració negativa de la proposta de modificació

Aquesta modificació puntual es redacta de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat pel la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i amb el Pla general d'ordenació urbanística municipal (PGOUM), aprovat definitivament el 12 de maig de 2011 (DOGC de 14 de maig de 2012).

D'acord amb les determinacions de l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats que s'hi relacionen. En aquest sentit val a dir que la modificació proposada, pel fet que comporta una transformació dels usos ja establerts, resta subjecte a les determinacions dels articles 99 i 100 del TRLU.

D'acord amb les disposicions de l'article 97.1 del TRLU la proposta de modificació ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. Tanmateix, caldrà justificar que no es troba dins dels supòsits relacionats en l'article 97.2 del TRLU als efectes de no valorar negativament la proposta de modificació.

La proposta no es troba en els supòsits de l'article 98 del TRLU per quan no té per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic d'espais lliures o equipaments esportius.

La proposta de modificació es troba en el supòsit d'una actuació aïllada de dotació als efectes del que estableixen la disposició addicional 2ª i l'article 99 del TRLU, pel fet que la modificació comporta transformació dels usos preexistents i un increment del potencial aprofitament de la parcel·la, en passar d'un ús de menor aprofitament (equipament) a un de major (residencial). Conseqüentment, caldrà preveure les cessions d'espais lliures i equipaments i les cessions d'aprofitament que corresponguin en aplicació d'aquestes disposicions.

## 12. Justificació de la modificació

Primer.- Als efectes del que estableix l'art 97.1 del TRLU es justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents en atenció a les consideracions següents:

- El PGOUM podria haver qualificat aquesta parcel·la com sistema d'equipament sociocultural (clau 5d) únicament pel fet que, abans de la seva aprovació inicial, ja s'hi desenvolupava una activitat de tipus associatiu, cultural i recreativa, en concret la seu de la SOCNUM, sense



haver justificat suficientment l'interès públic i social corresponent i la consegüent necessitat d'adscriure la parcel·la al sistema d'equipaments comunitaris. Es desconeix si en el moment del canvi de qualificació urbanística que va comportar una disminució del valor de la finca, en passar d'un ús amb major aprofitament (residencial) a un de menor (equipament privat), es van dur a terme les corresponents compensacions. Tanmateix, es constata la incoherent qualificació per quan, incomprensiblement i suposadament per error, no abasta la totalitat de la parcel·la.

- Es tracta d'una parcel·la amb una façana d'uns 5 metres d'amplària que conté una edificació entre mitgeres destinada originalment a habitatge unifamiliar, amb una tipologia molt poc adequada per al desenvolupament d'una activitat de pública concurrència, tant des d'un punt de vista funcional com pel que fa al compliment de les condicions de seguretat i accessibilitat.
- La pròpia naturalesa de l'activitat, conjuntament amb la tipologia edificatòria i la seva situació en un entorn amb una estructura parcel·lària tradicional, ha comportat molèsties als veïns pel soroll que generen aquest tipus d'activitats, que s'han manifestat a través de diverses denúncies a l'Ajuntament. El trasllat de l'activitat a un altre emplaçament representa una solució ja valorada positivament pel mateix Ajuntament.
- Es tracta d'un edifici antic d'interès arquitectònic que, atenent llurs característiques constructives i estat de conservació, tant pel que fa a les seves instal·lacions com dels seus elements constructius, comporta unes elevades despeses de manteniment. L'escàs centenar de socis actuals no genera la necessària entrada d'ingressos per mantenir l'edifici i al mateix temps seguir desenvolupant l'activitat en condicions d'assolir els objectius estatutaris de la societat de manera satisfactòria. La voluntat de la SOCNUM és seguir formant part del teixit cívic i associatiu del Masnou, amb la qual cosa s'ha vist obligat a buscar un local més adequat i ajustat a les necessitats i característiques de l'associació.
- La mateixa proposta de modificació estableix l'obligació d'enderrocar el cos afegit de planta baixa alineat al carrer Barcelona, per tractar-se d'un volum disconforme amb les condicions edificatòries que estableix el planejament urbanístic en aquesta parcel·la, l'enderrocament del qual contribuirà a que la façana de l'edificació recobri la forma i funció original que ha perdut a causa de l'evolució històrica, d'acord amb el grau de protecció que li atorga el Pla especial i catàleg del patrimoni arquitectònic, que es va aprovar inicialment en data 15 de setembre de 2016 (BOPB de 6 d'octubre de 2016), actualment pendent de la corresponent aprovació provisional i definitiva.

Segon.- Als efectes del que estableix l'art 97.2 del TRLU s'entén que la proposta de modificació no es troba en cap dels supòsits de valoració negativa que s'hi relacionen. En aquest sentit val a dir que, atès que es tracta d'un equipament privat, per quan en aplicació de les disposicions de l'article 356.2 de la normativa urbanística es tracta d'un equipament existent en funcionament abans de l'aprovació inicial del PGOUM i el seu ús és conforme a l'ús principal o compatible que aquest determina (article 359.3.4), no és pot considerar que la seva supressió suposi una projecció inadequada dels interessos públics per quan es mantindrà, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública, i tampoc es tracta d'un equipament esportiu.

No obstant això, per bé que la legislació urbanística no estableix uns estàndards mínims aplicables al dimensionat del sistema d'equipaments comunitaris, caldrà comprovar que la supressió de l'equipament, tot i que la seva titularitat sigui privada, no contradiu les determinacions de l'article 358 de la normativa urbanística, que estableix els criteris a considerar per a la determinació dels estàndards corresponents.

Metres quadrats edificables/habitant						
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Sanitari (assistència primària)	0,30	0,20	0,20	0,10	0,10	PGM
Cultural	0,40	0,40	0,30	0,30	0,25	PGM
Assistencial	—	0,10	0,10	0,10	0,10	PGM
Administratiu	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	PGM

Metres quadrats de sòl/habitant						
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ensenyament	4,00	4,00	4,00	3,00	3,00	PGM
Sanitari (assistència hospitalària)	—	—	0,50	0,40	0,40	PGM
Esportiu	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	PGM
Abastament	0,40	0,30	0,20	0,20	0,15	PGM
Serveis tècnics	0,50	0,40	0,30	0,30	0,20	PGM

(1) Fins a 1.000 habitants  
(2) De 1.000 a 5.000 habitants  
(3) De 5.000 a 25.000 habitants  
(4) De 25.000 a 100.000 habitants  
(5) De 100.000 a 500.000 habitants  
(6) Mes de 500.000 habitants

(\*) Lligat a ensenyament

Si a un municipi que pertany a un segment de població més alt li corresponen menys metres quadrats d'estàndards que el màxim d'un segment més baix, els seus metres quadrats d'estàndards han d'ésser, com a mínim, els d'aquell.

A aquest efecte, seguint les recomanacions del Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) pel que fa als estàndards provisionals mínims dels diferents tipus d'equipaments orientatius a nivell de l'àmbit dels planejaments urbanístics generals.

Considerant que actualment El Masnou té una població d'uns 23.119 habitants (dades segons IDESCAT 2016), correspondria una repercussió de 0,30 m<sup>2</sup> st/hab, la qual cosa suposaria un sostre total d'uns 6.935 m<sup>2</sup> destinat a usos culturals i socials, sostre sobradament encabible en el conjunt d'equipaments socioculturals que preveu el PGOUM. Atenent les condicions edificatòries que determinen els plànols d'ordenació vigents per aquesta parcel·la es fixa un sostre potencial d'uns 225 m<sup>2</sup> destinats a aquests usos. La reducció d'aquest sostre suposaria una reducció de tant sols el 3,2% de la superfície total recomanada.

### 13. Determinació de les cessions

Al tractar-se d'una actuació aïllada de dotació, els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui, així com l'increment de les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments. D'acord amb les determinacions de l'article 100.4 del TRLU en cas que aquestes reserves no es puguin emplaçar en el mateix àmbit per raons d'impossibilitat material, com és el cas d'aquesta parcel·la de dimensions reduïdes, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'Ajuntament ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

D'acord amb les determinacions de la disposició addicional 2ª del TRLU, la proposta de modificació haurà d'incloure el mètode de càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació:

- Atès que la modificació comporta transformació dels usos preexistents, en aplicació de les disposicions de l'article 100.3 i 100.4 del TRLU, s'han de complir les reserves per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics següents: 22,5 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial. Considerant que el nou sostre residencial dins l'àmbit edificable seria aproximadament d'uns 225 m<sup>2</sup>, correspondria la cessió d'uns 50,62 m<sup>2</sup> de sòl amb aquesta finalitat. Per tant, caldrà determinar el cost corresponent a l'adquisició d'un terreny situat en l'entorn de la parcel·la al qual s'hi hauria d'afegir el cost d'execució material de les obres d'urbanització de l'espai lliure (s'entén cessió de sòl destinat a espai lliure degudament urbanitzat).
- Atès que la nova qualificació suposa un increment del potencial aprofitament de la parcel·la, en passar d'un ús amb menor aprofitament (equipament privat) a un de major (residencial), segons els apartats 3 i 4 de la disposició addicional 2ª del TRLU, també caldrà cedir a l'Ajuntament el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

En aquest cas, d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de la disposició addicional 2ª del TRLU, el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, es podrà complir en el moment d'atorgament de la llicència que habiliti la transformació dels usos existents als atribuïts per la nova ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

La proposta de valoració econòmica de les cessions amb motiu de la transformació dels usos preexistents, és la següent:

$50,62 \text{ m}^2 \times 240,4 \text{ €/m}^2 \text{ (1)} =$	12.169,05 €
$50,62 \text{ m}^2 \times 77,11 \text{ €/m}^2 \text{ (2)} =$	3.903,31 €
	<u>16.072,35 €</u>

- (1) Valor unitari cadastral del sòl que correspon a aquesta parcel·la. Font: Cadastre  
(2) Valor d'urbanització d'un espai lliure (jardí tipus 1). Font: ITEC Preus de referència urbanització 2011

La proposta de valoració econòmica de les cessions amb motiu de l'increment del potencial d'aprofitament:

$$225 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 (3) \times 0,15 = \boxed{18.562,50 \text{ €}}$$

- (3) Diferència entre els valors de repercussió d'un sòl destinat a ús d'equipament privat i un sòl destinat a ús residencial. Donada la manca de cassos assimilables que ens permetin extrapolar amb fiabilitat respecte el valor d'un equipament privat, s'estima que el valor de repercussió d'un sòl qualificat com equipament privat oscil·la el 40% i el 60% del valor de repercussió del sòl residencial per a una mateixa zona. En aquest cas i per aquesta zona hem estimat un valor de repercussió del sòl residencial al voltant de 1.000 €/m<sup>2</sup>. Aplicant el diferencial per la banda baixa (45%) es dona una diferència de 550 €/m<sup>2</sup>.

$$\text{Total} = \boxed{34.634,85 \text{ €}}$$

#### 14. Suspensió de tramitacions i de llicències

D'acord amb les disposicions de l'article 73 del TRLU, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitació d'instruments urbanístics i de l'atorgament de llicències en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. Els terminis de suspensió de tramitacions i de llicències s'hauran de fixar d'acord amb les determinacions de l'article 74 del TRLU i de l'article 103 del RLU.

D'acord amb les disposicions de l'article 102 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 16 de juliol, mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Barcelona, 20 de febrer de 2017

**RGC** ARQUITECTES

c/ Casp 46, 2n 2a A · Barcelona 08010 · tel. 93 245 56 09  
web: [www.rgc.cat](http://www.rgc.cat) · email: [nac@coac.net](mailto:nac@coac.net)

## NORMATIVA

Es modifica el redactat de l'article 377 incorporant al final de l'apartat 1 un nou subapartat (1.16) amb el redactat següent:

*1.16 Per a la parcel·la situada al carrer Barcelona, 46, prevalen les condicions d'edificació corresponents a la subzona 10 així com les determinacions dels plànols d'ordenació.*

*Com a condició prèvia a la concessió de la llicència que habiliti la transformació dels usos existents als atribuïts per la modificació puntual corresponent, o bé impliqui una actuació que suposi una rehabilitació integral d'aquesta finca, s'haurà d'enderrocar el cos afegit de planta baixa alineat al carrer Barcelona que es troba en situació de volum disconforme. En cas que no s'haguessin materialitzat durant la tramitació de la modificació puntual, el deure de pagament substitutori de les cessions corresponents s'haurà de garantir en el moment d'atorgament de la llicència en els supòsits referits anteriorment.*

## PLA D'ETAPES

L'article 99.1 del TRLU determina que entre la documentació ha incloure en les modificacions d'instruments de planejament que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos s'ha d'incloure la previsió de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per aquesta execució, el qual ha de ser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

La present modificació puntual comporta una transformació dels usos preexistents mitjançant una actuació aïllada de dotació en la que els propietaris han de cedir el percentatge de l'increment de l'aprofitament urbanístic que correspongui, així com l'increment de les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments. En aquest cas, atès que aquestes reserves no es poden emplaçar en el mateix àmbit per raons d'impossibilitat material, el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, es podrà complir, o bé en el moment de l'aprovació inicial d'aquesta modificació puntual corresponent, o bé en el moment d'atorgament de la llicència que habiliti la transformació dels usos existents als atribuïts per la nova ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. És per això que aquesta modificació no estableix un termini concret per a la seva execució.

## AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

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

En aquest cas, no s'escau aquesta documentació atès que la modificació proposada no es pot considerar pròpiament una actuació de transformació urbanística, si no una actuació urbanística de dotació on no hi ha despeses relatives a la infraestructura bàsica, ni obres d'urbanització associades, ni despeses de gestió urbanística i no es preveu l'obtenció de cap sistema urbanístic.

No obstant això, la modificació proposada sí que comporta el deure de pagament substitutori de les cessions referides en l'apartat 13 de la memòria que per raons d'impossibilitat material no es poden emplaçar en l'àmbit de la parcel·la. L'Ajuntament haurà de destinar l'equivalent del valor econòmic d'aquestes cessions a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

## AVALUACIÓ AMBIENTAL

La modificació puntual proposada no resta sotmesa a avaluació ambiental per quan no s'altera l'actual classificació del sòl no urbanitzable, no constitueix variacions fonamentals de les estratègies i les directrius del POUM que produeixin diferències apreciables en els efectes previstos sobre el medi ambient i no s'inclou en cap dels supòsits previstos de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, aplicable transitòriament fins que la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes no s'adapti a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.



## AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

La modificació puntual proposada no requereix incorporar cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada per quan no s'inclou en cap dels supòsits que preveu l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Igualment val a dir que, atenent la naturalesa de la modificació, els nous usos residencials en cap cas suposaran afectacions rellevants en la mobilitat de l'àmbit.

## MEMÒRIA SOCIAL

La memòria social és el document d'avaluació i justificació de les determinacions de la proposta relatives a les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població. En aquest cas, per bé que la modificació proposada suposa la qualificació de sostre residencial de nova implantació, atès que es tracta d'una actuació aïllada en sòl urbà consolidat no subjecta per la legislació urbanística a la reserva d'habitatges de protecció pública (art. 57.3 del TRLU), aquest document resulta innecessari.

## ANNEX

En aplicació de les determinacions de l'article 99.1 del TRLU s'inclourà un annex amb la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre la finca durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

Información Registral expedida por

**JESUS VICTOR MURO VILLALON**

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

**PTP. SL.**

con DNI/CIF: B64692122



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: U85MQ83H

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**



Fecha de Despacho: 14/10/2016

CRU: 08093000505905 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU Nº: 401

Tomo: 3116 Libro: 277 Folio: 223 Inscripción: 28

(El tomo y folio también se indican en la última carga)

URBANA: CASA de un solar y dos altos con patio, salida y jardín a la parte Norte, en la que existe un pozo y algibe, de superficie doscientos treinta y un metros cincuenta y seis decímetros cuadrados, situada en El Masnou, en la calle Barcelona, señalada con el número cuarenta y seis, dotada de media pluma de agua, ocupando la salida o jardín veinte metros cuadrados. LINDA: por el frente, Sur, calle Barcelona; Este, izquierda, Gerardo Maristany; Oeste, derecha, Gabriel Oliver; Norte, espalda, calle Gaudí.

#### RESUMEN DE TITULARES

SOCIEDAD CULTURAL NUEVA UNIO MASNOUENSE \*

4/6 en pleno dominio por título de compraventa.

(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

compra-25a,El Masnou,Ramon Algar,120384

SOCIEDAD CULTURAL NUEVA UNIÓN MASNOUENSE \*

1/6 en pleno dominio por título de compraventa.

(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

compra-27a,Barcelona,W.Gutierrez,030492

SOCIEDAD CULTURAL NUEVA UNION MASNOUENSE \*

1/6 en pleno dominio por título de compraventa.

(Tipo-nºinsc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

compra-28a,Barcelona,W.Gutierrez,210390

#### RESUMEN DE CARGAS

Este huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores citando el identificador de la solicitud.



60CE90196C9F0654E6F22FCA9110BC66J

---

Se halla afecta a derecho de habitación a favor de Doña Concepción Llorens Mallol Inscrición 14ª, del tomo 649, libro 51, folio 190 con fecha 23/05/1925.

---

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 390,66 euros.

Carga inscrita con fecha: 09/09/1996 caducidad: 09/09/2001

Tomo: 3.116 Libro: 277 Folio: 223 Al Margen de Insc/Anot: 27

---

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento serán incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

Fecha de Despacho: 14/10/2016

## ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



---

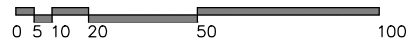
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



## PLÀNOLS

1. Situació i emplaçament	E:1/2000 i E:1/500
2. Àmbit d'actuació	E:1/250
3. Reportatge fotogràfic	--
4. Planejament vigent	E:1/300
5. Planejament proposat	E:1/300





MODIFICACIÓ PUNTUAL P.G.O.U.M. del MASNOU  
a la finca situada al carrer Barcelona, 46

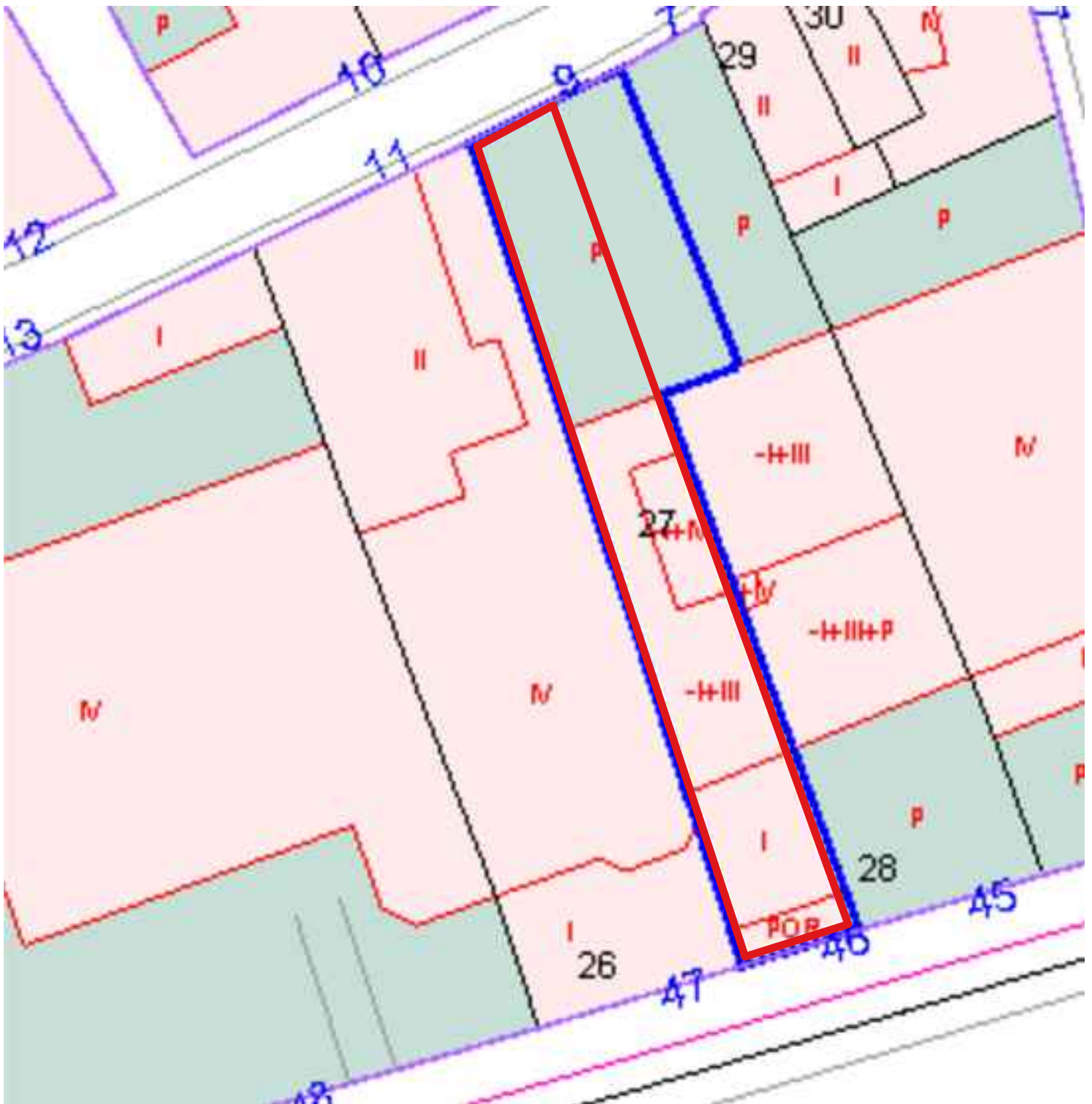
1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

E: 1/2000  
E: 1/500

Propietat: Soc. Cult. Nueva Unión Masnovense  
Febrer de 2017 ref: 67016

Salvador Ribas - Jordi Gual - Xavier Cavero  
RGC ARQUITECTES [www.rgc.cat](http://www.rgc.cat)  
c/CASP, 46 2n 2a A 08010 BCN Tel: 93.245.56.09

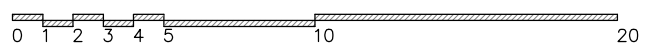
Aquest document és còpia del seu original, del qual són autors els arquitectes. La seva utilització total o parcial, reproducció o cessió a tercers, requerirà l'autorització dels autors, restant prohibida qualsevol modificació



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



ÀMBIT DE LA PARCEL·LA



MODIFICACIÓ PUNTUAL P.G.O.U.M. del MASNOU  
a la finca situada al carrer Barcelona, 46

2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

E: 1/250

Propietat:

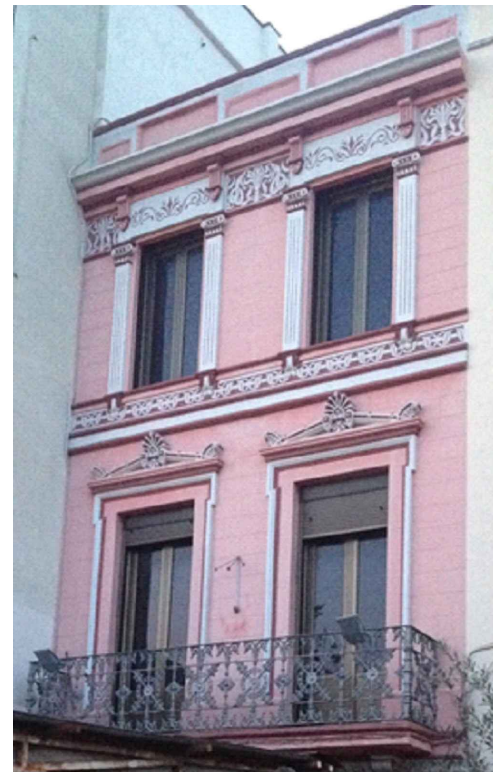
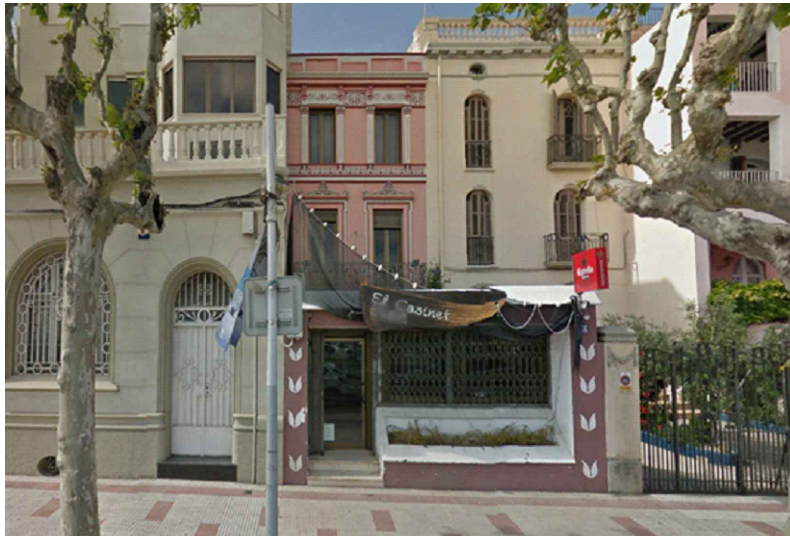
Soc. Cult. Nueva Unión Masnovense

Febrer de 2017

ref: 67016

Salvador Ribas - Jordi Gual - Xavier Caveró  
RGC ARQUITECTES [www.rgc.cat](http://www.rgc.cat)  
c/CASP, 46 2n 2a A 08010 BCN Tel: 93.245.56.09

Aquest document és còpia del seu original, del qual són autors els arquitectes. La seva utilització total o parcial, reproducció o cessió a tercers, requerirà l'autorització dels autors, restant prohibida qualsevol modificació



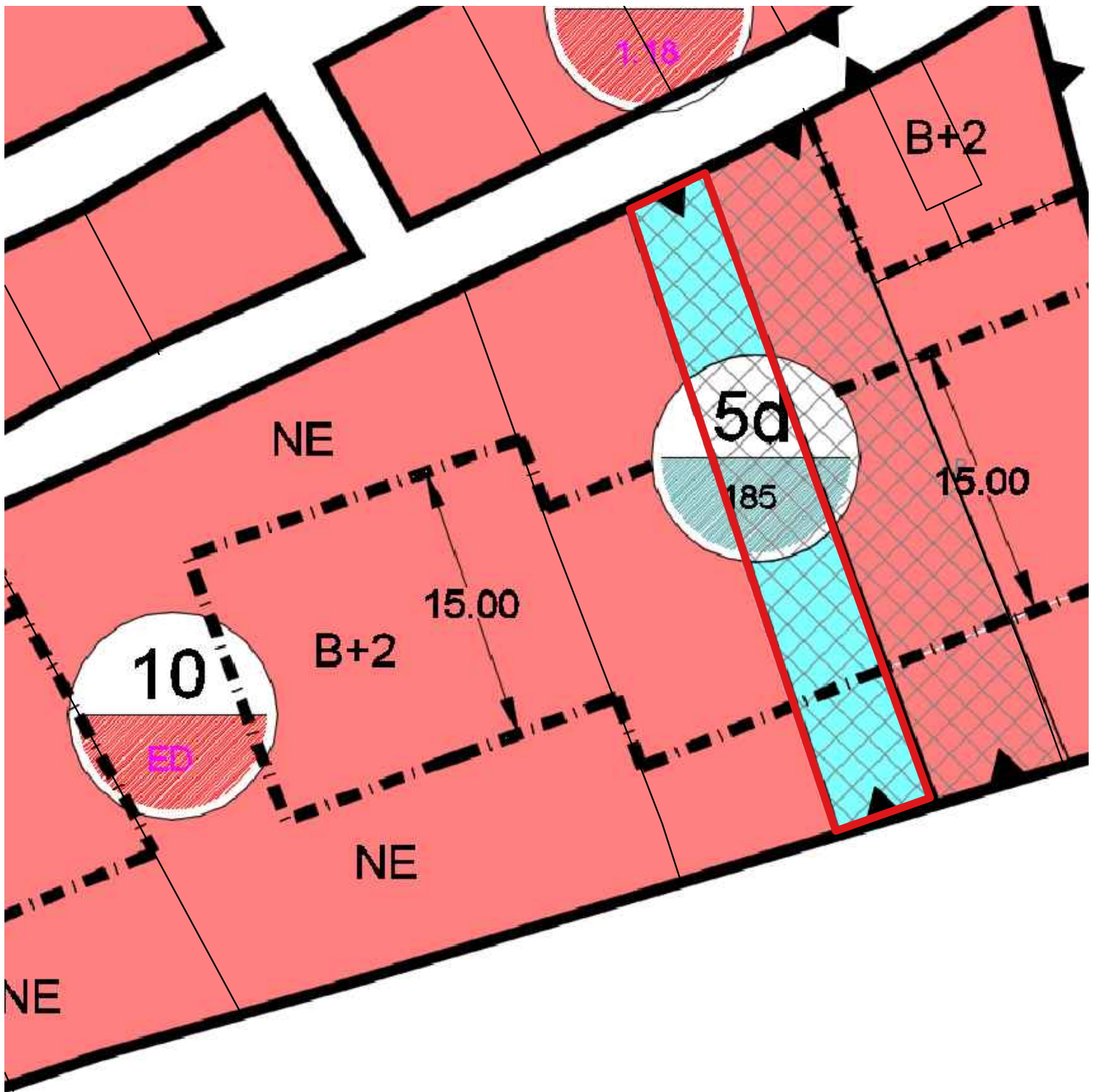
MODIFICACIÓ PUNTUAL P.G.O.U.M. del MASNOU  
a la finca situada al carrer Barcelona, 46

### 3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

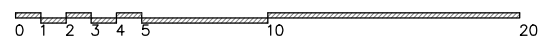
Propietat: Soc. Cult. Nueva Unión Masnovense  
Febrer de 2017 ref: 67016

Salvador Ribas - Jordi Gual - Xavier Cavero  
RGC ARQUITECTES [www.rgc.cat](http://www.rgc.cat)  
c/CASP, 46 2n 2a A 08010 BCN Tel: 93.245.56.09

Aquest document és còpia del seu original, del qual són autors els arquitectes. La seva utilització total o parcial, reproducció o cessió a tercers, requerirà l'autorització dels autors, restant prohibida qualsevol modificació



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



MODIFICACIÓ PUNTUAL P.G.O.U.M. del MASNOU  
a la finca situada al carrer Barcelona, 46

4. PLANEJAMENT VIGENT

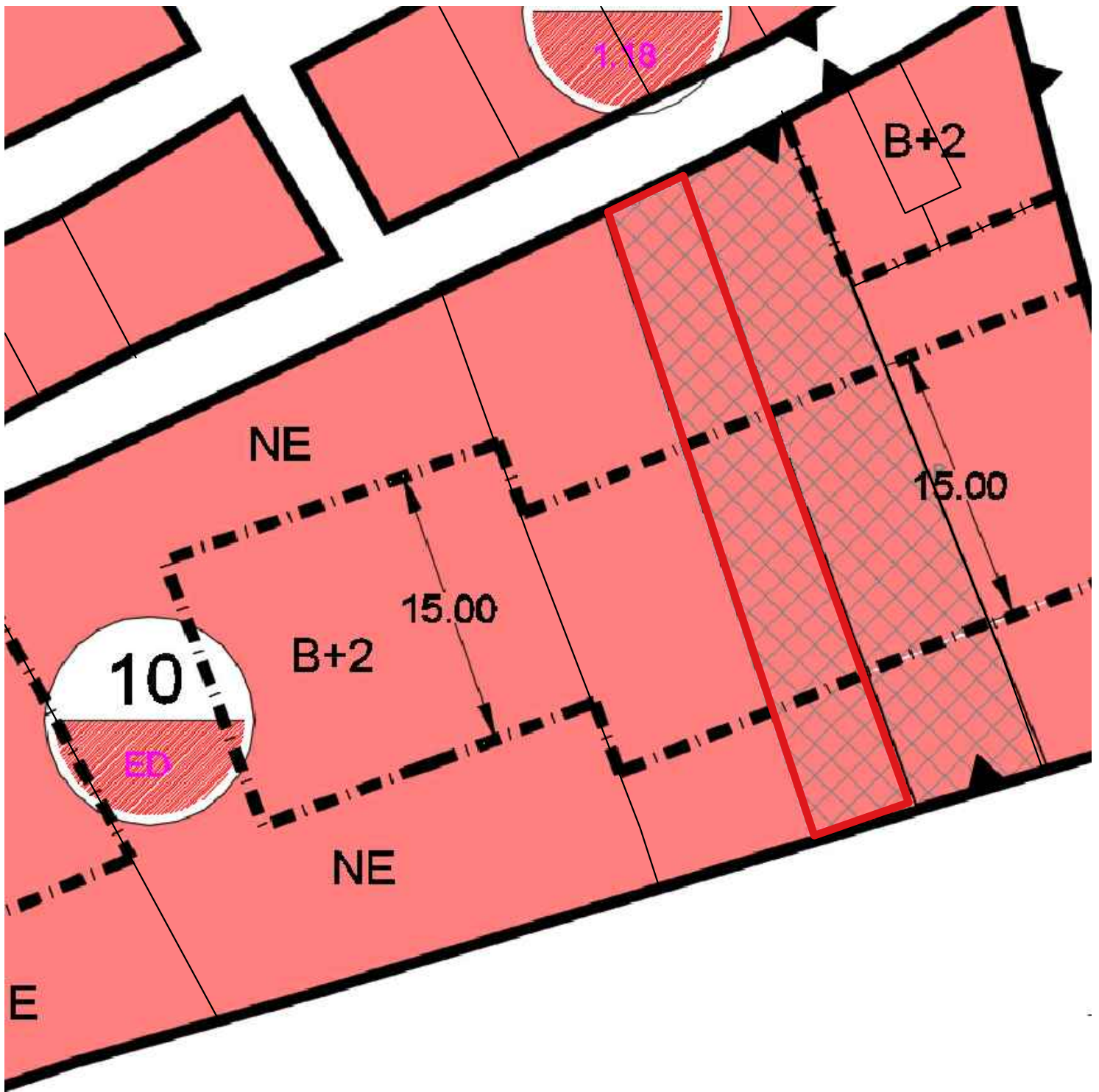
E: 1/300

Propietat:  
Febrer de 2017

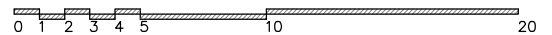
Soc. Cult. Nueva Unión Masnovense  
ref: 67016

Salvador Ribas - Jordi Gual - Xavier Cavero  
RGC ARQUITECTES [www.rgc.cat](http://www.rgc.cat)  
c/CASP, 46 2n 2a A 08010 BCN Tel: 93.245.56.09

Aquest document és còpia del seu original, del qual són autors els arquitectes. La seva utilització total o parcial, reproducció o cessió a tercers, requerirà l'autorització dels autors, restant prohibida qualsevol modificació



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ



MODIFICACIÓ PUNTUAL P.G.O.U.M. del MASNOU  
a la finca situada al carrer Barcelona, 46

5. PLANEJAMENT PROPOSAT E: 1/300

Propietat: Soc. Cult. Nueva Unión Masnovense  
Febrer de 2017 ref: 67016

Salvador Ribas - Jordi Gual - Xavier Cavero  
RGC ARQUITECTES [www.rgc.cat](http://www.rgc.cat)  
c/CASP, 46 2n 2a A 08010 BCN Tel: 93.245.56.09

Aquest document és còpia del seu original, del qual són autors els arquitectes. La seva utilització total o parcial, reproducció o cessió a tercers, requerirà l'autorització dels autors, restant prohibida qualsevol modificació