

2015/58460/0-09
31/5/16 58-116

58



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 **21 JUL 2016**

La secretària

M. Teresa Mantó i Frats

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU
DEL MASNOU EN L'ÀMBIT DE LA
PARCEL·LA DELIMITADA PEL C/ ROGER
DE LLURIA, C/ MARIA CANALETA,
C/CIUTAT REAL I C/JOSEP TARRADELLAS**

TEXT REFÓS



Ajuntament del Masnou

APROVACIÓ INICIAL

14 DE MAIG DE 2015

APROVACIÓ PROVISIONAL

24 DE SETEMBRE DE 2015

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia **19 MAIG 2016**

El Secretari,

ÍNDEX

1.	MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ	3
1.1	ANTECEDENTS	3
1.2	PLANEJAMENT VIGENT	4
1.3	ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	6
1.4	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PGOU	7
1.5	JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	8
1.6	MEMÒRIA SOCIAL.....	10
1.7	INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL.....	10
1.8	ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	10
1.9	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	10
2.	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	11
2.1	MODIFICACIÓ PROPOSADA	11
2.2	NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA	13
3.	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	16
4.	DOCUMENT RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA.....	17
5.	ÀMBIT I ABAST DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	18
6.	ANNEX I.....	19
7.	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	20



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

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

La present Modificació puntual de Pla General d'Ordenació Urbana és promoguda per l'Ajuntament del Masnou amb l'objectiu de modificar les condicions d'ordenació que determinen l'aprofitament urbanístic corresponent a la parcel·la delimitada pel C/Roger de Llúria, c/Maria Canaleta, c/Ciutat Real i c/Josep Tarradellas, dins del terme municipal del Masnou.

1.1 ANTECEDENTS

En data 19 de setembre de 2001 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar el Text refós del Pla General d'Ordenació del Masnou. El nou Pla General, va qualificar la parcel·la situada al carrer Ciutat de Sant Sebastià núm. 15 com a zona de volumetria definida, subzona conjunt consolidat, clau 11b, mentre que segons el planejament anterior (PGO-1985) la finca comptava amb la qualificació de ciutat jardí-clau 13c.

En data 12 de maig de 2011 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va donar conformitat al Text refós del Pla General d'Ordenació del Masnou, el qual fou publicat al DOGC en data 14 de maig de 2012. Aquest text refós no afecta la qualificació de la finca de referència.

La zona 11b, d'acord amb l'article 379.2 de la normativa urbanística del PGOU, comprèn els conjunts consolidats d'edificacions derivats de llicències concedides amb anterioritat al pla general.

D'acord amb la llicència d'obres concedida per la Comissió de Govern de l'Ajuntament del Masnou en data 3 d'octubre de 1991. (expedient núm. 387/91), es va construir a la parcel·la un edifici de planta baixa destinat a conferències i cursos de formació professional, amb una superfície edificada de 436,13 m²st. i es va ampliar l'habitatge unifamiliar existent en 25,92 m²st, resultant un total de 1.397,56 m² de superfície construïda.

La Comissió de Govern de l'Ajuntament del Masnou en data 21 de juny de 1991, va concedir llicència d'activitat per residència privada, centre de formació, convencions, hospedatge i restauració en el conjunt d'edificacions existents a la parcel·la autoritzades d'acord amb la llicència d'obres esmentada.

En el moment de la revisió del PGO de 1985, el nou pla general, aprovat definitivament el text refós en data 19 de setembre de 2001, va optar per qualificar la finca com zona de volumetria definida (11b) ja que, per una banda aquesta qualificació urbanística permetia el manteniment de les activitats autoritzades a la parcel·la d'acord amb la llicència d'activitat de l'any 1991 i, per altra, limitava l'edificabilitat de la finca al manteniment dels volums existents atenent als valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt.

Contra els acords de la Comissió d'urbanisme de Barcelona, de data 13 de desembre de 2000 i 19 de setembre de 2001, relatius a l'aprovació definitiva del PGOU del Masnou, els propietaris dels terrenys de la finca de referència, van interposar recurs d'alçada, el qual va ser desestimat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques. Contra aquesta resolució, la propietat va interposar recurs contenciós-administratiu, el qual va ser desestimat pel TSJC.

No obstant això, el Tribunal Suprem va estimar el recurs de cassació presentat, establint l'obligatorietat de l'Ajuntament del Masnou a indemnitzar els propietaris de la finca per la vinculació singular que el PGOU va imposar a la seva finca.

En data 3 de maig de 2012, en execució de l'esmentada sentència, el TSJC va dictar interlocutòria per la qual fixava l'import corresponent a la indemnització per la vinculació singular de la finca en la quantitat de 1.032.919 € més 476.000 € d'interessos de demora.

En data 14 de maig de 2015, el ple de l'Ajuntament del Masnou va aprovar inicialment la present modificació puntual del PGOU.

Durant el termini d'exposició pública no es van presentar cap al·legació.

Un cop aprovat provisionalment pel ple de l'Ajuntament, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar la suspensió del document fins que s'aporti un text refós, per duplicat,



degudament diligenciat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, que incorpori els documents i justificacions següents:

1. Cal aportar còpia de la sentència de 10 de desembre de 2009 del Tribunal Suprem; la Interlocutòria del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 3 de maig de 2012 i la demés documentació judicial que va motivar la valoració de la indemnització fixada, inclosos els dictàmens que consten en els procediments judicials en ambdues instàncies judicials; i, d'acord amb aquesta documentació, justificar i argumentar la correlació entre els fonaments judicials de la valoració de la indemnització en relació amb la modificació del planejament i la modificació puntual en tramitació.
2. Cal justificar l'interès públic inherent a la modificació proposada, en termes de model urbanístic el millor ajust dels nous paràmetres dins el teixit urbà que l'envolta, d'acord amb l'article 97.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

El present Text refós incorpora les justificacions que, segons l'acord de la CTUB, condicionen l'aprovació de la MpPGOU.

1.2 PLANEJAMENT VIGENT

És vigent el Text refós del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 12 de maig de 2011 i publicat al DOGC en data 14 de maig de 2012.

És també d'aplicació la Modificació puntual del PGOU al Nucli Antic i Eixample, aprovada definitivament per la CTUB en data 22 de setembre de 2011, la qual fou publicada al DOGC en data 18 de maig de 2012.

La normativa urbanística del Pla General, en els seus articles 380 i 381 determina quina és l'edificabilitat i les condicions d'ordenació de les parcel·les amb qualificació urbanística 11b.

Art. 380- Edificabilitat i densitat

- 2.- L'edificabilitat a la subzona 11b ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la Sèrie O.4 (E./1000). En aquesta subzona es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiqui el volum autoritzat i la seva situació. En substitució de l'edificació es reposaran els edificis, sense modificar el volum i situació existent. A aquests efectes. Caldrà justificar de forma fefaent, en la petició de la llicència d'enderrocament o de la nova construcció el volum autoritzat.
- 4.- El nombre màxim d'habitatges a construir a la zona de volumetria definida (clau 11) s'obtindrà de l'aplicació dels estàndards següents: 1 habitatge per cada 90 m² construïts en els casos d'habitatge de règim lliure i habitatge concertat amb protecció oficial i 1 habitatge per cada 70 m² construïts en el cas d'habitatges amb protecció oficial de règim general i especial.

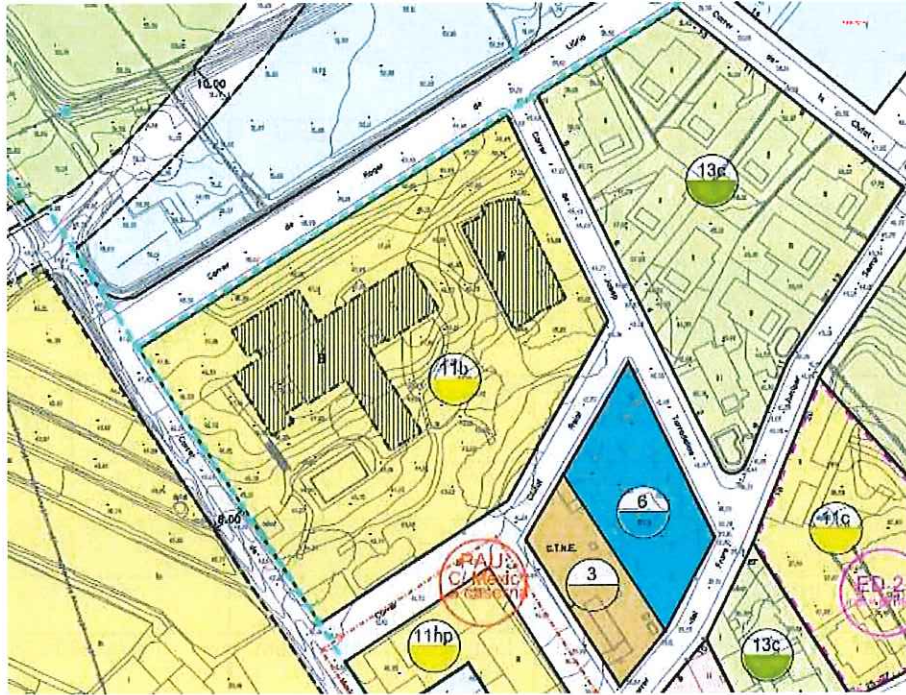
Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.

Art. 381- Condicions de l'edificació

- 1- Les que es determinen en els plànols de la Sèrie O.4 (E.1/1000).

D'acord amb el planejament vigent, l'edificabilitat màxima a la parcel·la situada al carrer Sant Sebastià núm. 15 està limitada a l'existent de 1.430 m²st, amb els gàlils esgrafiatos als plànols d'ordenació i amb un nombre màxim d'una planta sobre rasant.

Pel que fa a la possibilitat de segregació de la finca, la normativa urbanística no regula les condicions de parcel·lació a la zona 11b.



Planejament vigent (PGOU 2001-TR-2011)

Pel que fa als usos, l'article 382 regula aquells que són principals, compatibles i complementaris en la zona 11b.

Art. 382- Condicions d'ús

2. Condicions dels usos generals de la zona

Usos generals	Def.	Condicions generals
Ús residencial	art. 229	Ús dominant



3. Condicions dels usos genèrics i específics de la zona i subzones

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arrenjerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
CO	CO	CO	CO	CO	PR	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO	CO (1)	NC	NC	CO	CO	NC

SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei Assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	NC	CP (2)	CO (3)	CO (3)	CO
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
CO (3)	NC	NC	NC	CP (3)		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars	
(1)	Únicament en les plantes baixes dels edificis d'habitatge
(2)	D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 272 del PGO
(3)	Condicionat segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquest tipus d'ús específic com a màxim fins a la 2 ^a categoria. No s'admetrà en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.



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

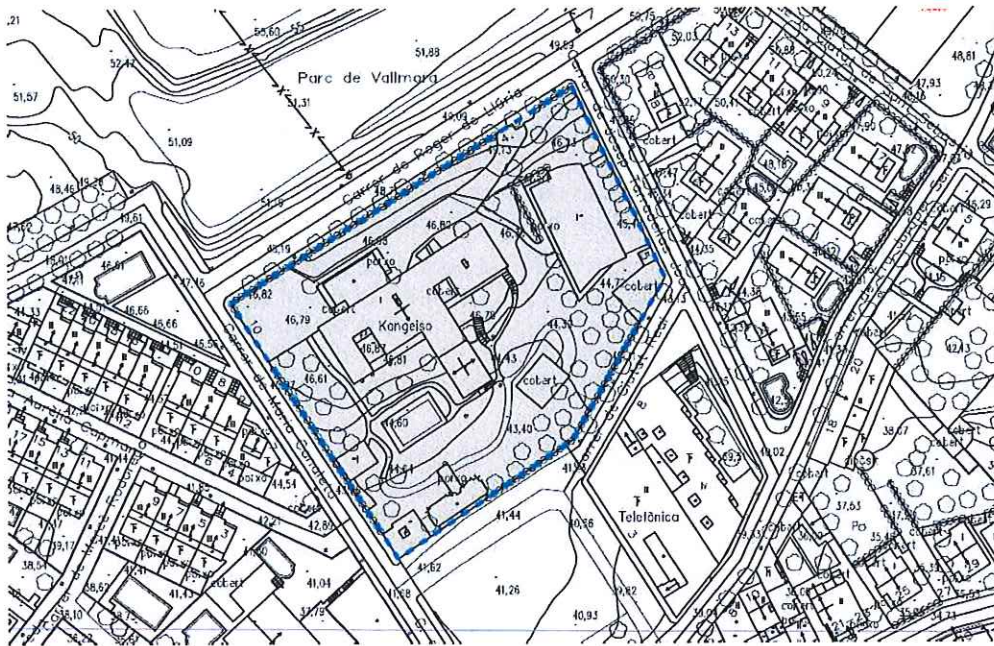
D'acord amb el règim d'usos vigents, a la finca objecte de la present modificació puntual, l'ús principal és el residencial de caràcter plurifamiliar.

1.3 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present Modificació puntual del PGOU serà d'aplicació a la parcel·la delimitada pel c/Roger de Llúria, c/Maria Canaleta, c/Ciutat Real i c/Josep Tarradellas, amb referència cadastral 3129001DF4932N0001KJ.

La finca té una superfície segons cadastre de 6.075 m²s.

64



1.4 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PGOU

Es redacta la present modificació del PGOU amb el següents objectius:

1. Modificar la qualificació urbanística de la finca de referència, de manera que passi de l'actual zona 11b a la zona 11b1, constituint d'aquesta forma una parcel·la única i indivisible que coincideix amb la totalitat de l'illa delimitada pels carrers Roger de Llúria, Maria Canaleta, Ciutat Real i Josep Tarradellas, amb una edificabilitat i volumetries màximes que coincideixen amb les existents a la parcel·la.

Les condicions imposades a la finca per la nova qualificació suposen el manteniment d'un model urbanístic més coherent a l'entorn, on predomina la zona de ciutat jardí amb baixa densitat residencial, amb les llicències atorgades i les sentències recaigudes.

2. D'acord amb la nova qualificació zonal, limitar l'aprofitament urbanístic de la parcel·la, al contingut de la interlocutòria dictada pel TSJC amb data 3 de maig de 2012 en l'execució de la sentència dictada per la Sala del contenciós-administratiu, Secció cinquena del Tribunal Suprem, de data 10 de desembre de 2009.

D'acord amb la citada interlocutòria, l'Ajuntament del Masnou va haver d'indemnitzar els propietaris de la finca amb la quantitat de 1.032.919 € més 476.000 € d'interessos de demora per la vinculació singular que va suposar la qualificació urbanística que el PGOU de l'any 2001 va atorgar els terrenys, en relació a la que tenien d'acord amb el planejament general anterior.

El manteniment de les condicions actuals de parcel·lació i ús de la finca podrien suposar que es materialitzés en el futur un aprofitament urbanístic substancialment superior a aquell que ja fou tingut en consideració en el moment de quantificar el valor de la indemnització per la suposada vinculació singular imposada en el moment de la revisió del PGOU de l'any 2001. La present modificació puntual es redacta, doncs, amb l'objectiu de que el contingut de l'aprofitament urbanístic de la finca sigui estrictament aquell que va ser tingut en consideració en la valoració d'aquesta indemnització.



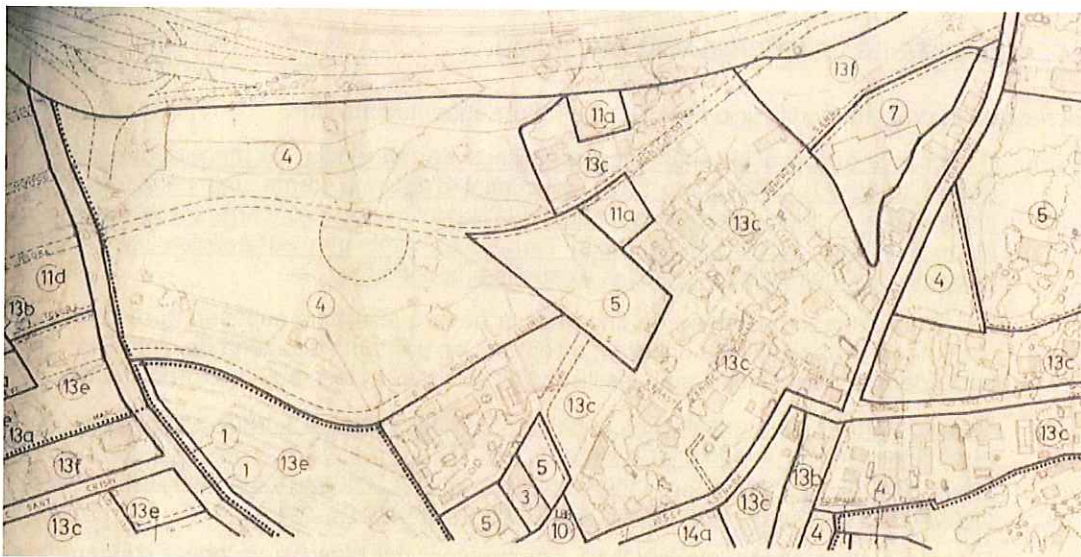
1.5 JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

Atenent a les consideracions descrites anteriorment, la conveniència i oportunitat de la Modificació del PGOU es justifica, de forma preferent, per diferents raons d'utilitat pública i interès social.

Des del punt de vista urbanístic, cal dir que d'acord amb el PGOU de l'any 1985 la finca de referència comptava amb la qualificació urbanística de zona Ciutat Jardí, subzona 13c, unifamiliar semiintensiva. Aquesta qualificació urbanística era coherent amb la lògica del creixement urbà al nord dels nuclis antics i eixamples, consolidats ja a principis del segle XX.

Així, la forma urbana de les àrees urbanitzades al nord del carrer Joan Miró (a llevant del nucli urbà) i dels carrers Itàlia i Francesc Macià (que delimiten el darrer eixample) es caracteritzen per la tipologia residencial de baixa densitat, conformant una extensa àrea fins als límits propis de la ciutat; autopista C-32, torrent d'en Gayo i carretera d'Alella, únicament alterada pels polígons d'habitatges apareguts d'acord amb el Pla Comarcal de 1963, a la zona del Masnou Alt.

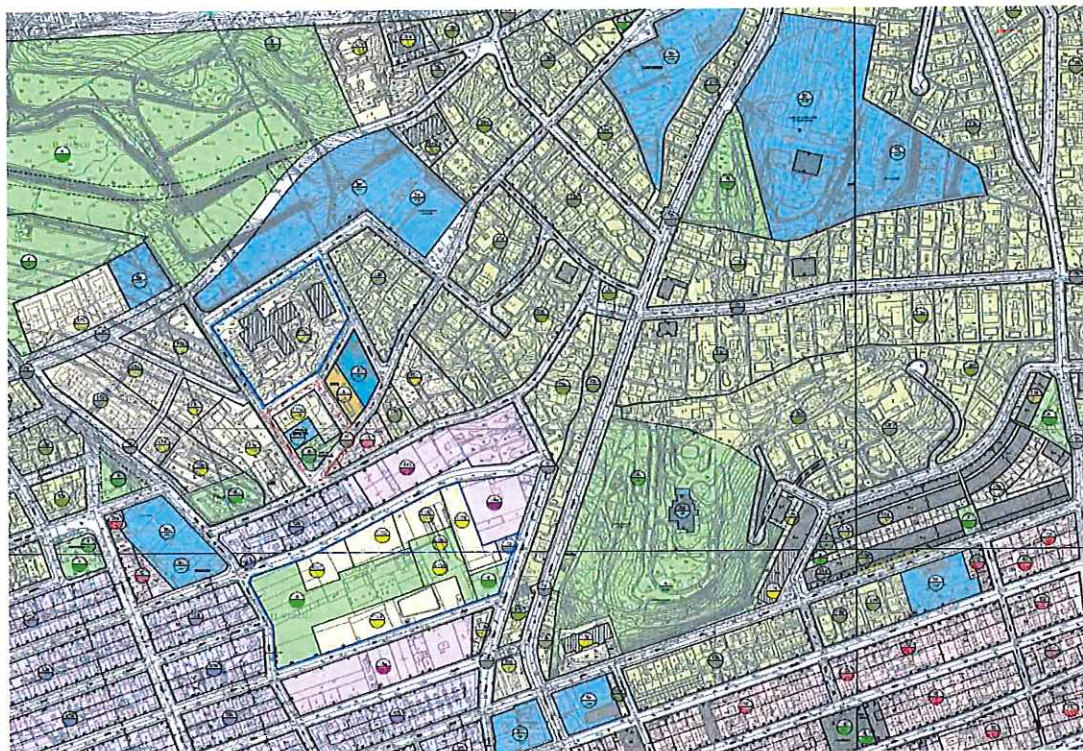
Concretament la finca delimitada pel C/Roger de Lluria, c/Maria Canaleta, c/Ciutat Real i c/Josep Tarradellas, venia a completar els creixements residencials unifamiliars de baixa densitat, d'acord amb el model de la ciutat jardí generats a ambdós costats de l'Av. Cusí i FortUNET (carretera de Teià) fins als límits naturals que representaven els espais destinats a la urbanització del futur parc Vallmora i el pavelló esportiu municipal, l'autopista C-32 i la zona industrial ocupada per l'antiga fàbrica Dogi.



Qualificació urbanística d'acord amb el PGOU de 1985

L'aprovació definitiva de la revisió del PGOU de l'any 2001 va comportar, en virtut de llicències concedides, el reconeixement a la finca de referència de determinats usos, no compatibles a la zona 13-Ciutat Jardí, bàsicament relacionats amb les activitats de centre de convencions i servei de restauració. El nou pla general va optar per qualificar la finca com zona de volumetria definida (11b) ja que, per una banda aquesta qualificació urbanística permetia el manteniment de les activitats autoritzades a la parcel·la i, per altra, limitava l'edificabilitat de la finca al manteniment dels volums existents.

Així, d'acord amb el PGOU de 2001, es reconeixien determinats valors arquitectònics i paisatgístics del conjunt edificat a la finca, dirigits al manteniment de l'edificació i el seu jardí perimetral, d'acord amb els criteris d'ordenació propis del sistema d'ordenació segons edificacions aïllades que regula els paràmetres en tota la zona 13-Ciutat jardí.



Qualificació urbanística d'acord amb el PGOU de 2001

La present modificació puntual del PGOU proposa el manteniment dels criteris urbanístics establerts pel planejament general, en el sentit de reconèixer determinats valors arquitectònics i paisatgístics en el conjunt edificat, inclòs el seu jardí perimetral i, alhora, els usos consolidats segons les llicències atorgades. Per aquest motiu, la qualificació urbanística de zona de Volumetria definida, zona (clau 11b) s'ajusta de manera coherent amb aquests objectius, sempre i quan una posterior parcel·lació de la finca no pogués anar en contra dels valors reconeguts que es volen preservar.

No obstant això, cal atendre a la resta d'usos de la zona 11 per avaluar-ne aquells previstos a la zona, en relació a la naturalesa urbanística de la finca, especialment d'acord amb la seva qualificació segons el que preveia, en origen el PGOU de 1985.

Per aquest motiu, l'establiment dels usos plurifamiliars no sembla adequat, tenint en compte que la finca forma part d'una àrea urbana, el creixement urbanístic de la qual, ha estat caracteritzat per l'extensió en forma de ciutat jardí de baixa densitat residencial.

D'acord amb allò exposat, s'escau imposar determinades limitacions als paràmetres bàsics de la zona 11b, en relació a la finca objecte de la present modificació.

Per una banda, es prohibeix la segregació de la mateixa, imposant la condició de parcel·la única i indivisible ja que, altrament, s'alterarien en bona part els valors paisatgístics reconeguts a la finca i el resultat d'unes eventuais segregacions no s'ajustarien al model definit pel propi sistema d'ordenació segons edificacions aïllades envoltades de jardí.

D'altra banda, es limita la densitat residencial a un habitatge per parcel·la, ja que la implantació de programes plurifamiliars no seria coherent amb la naturalesa urbanística de la finca, en relació a l'àrea urbana on es troba integrada.

Pel que fa a les afectacions en el dret de propietat derivades de les condicions imposades d'acord amb la present modificació, cal dir que són del tot coherents amb el contingut de les sentències recaigudes, que van obligar a l'Ajuntament a la indemnització per causa de vinculació singular a la finca. És a dir, les limitacions de densitat i de la facultat de segregació de la finca ja han estat indemnitzades prèviament, per la qual cosa, en cap cas es produiria una nova vinculació singular per efecte del planejament que es proposa. La present Modificació puntual del PGOU dona contingut a les limitacions que, de facto, ja es van constituir amb la revisió del Pla General l'any 2001 i que així van ser reconegudes en les sentències recaigudes.



Per tot allò exposat està degudament justificat l'interès públic del nou model urbanístic proposat a la finca objecte de la present MpPGOU, d'acord amb el que preveu l'article 97.1 del Text refós de la llei d'urbanisme.

1.6 MEMÒRIA SOCIAL

La present modificació no suposa cap alteració en les previsions de creixement, ni té incidència en cap altre aspecte directament relacionat amb el contingut de la memòria social del PGOU vigent.

1.7 INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 7 de la llei 6/2009 d'Avaluació ambiental de Plans i Programes, la present modificació no està subjecta a avaluació ambiental, ja que el document no suposa una modificació substancial de les estratègies contingudes en el PGOU, les directrius i les propostes del planejament general.

1.8 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, només serà necessari incorporar un Estudi de la Mobilitat Generada en el cas que el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions comportin noves classificacions de sòl urbà o urbanitzable.

Tenint en compte que en cap cas, la present modificació puntual del PGOU del Masnou, suposa un increment del sòl urbanitzable, tot mantenint els usos previstos al PGOU, es conclou que no és necessari incorporar aquest document.

1.9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Amb la present modificació no es preveu cap nou sector de creixement i/o reforma urbana, cap actuació de nova urbanització, ni cap altra que suposi un increment d'inversió en manteniment de les dotacions públiques. Així, no s'escau l'informe de sostenibilitat econòmica.



2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 MODIFICACIÓ PROPOSADA

Es preveu la modificació de la qualificació urbanística de la finca de referència, de manera que passi de l'actual qualificació com zona de volumetria definida, subzona de conjunt consolidat, clau 11b a la qualificació urbanística de zona de volumetria definida, subzona de conjunt consolidat-Kangeisó, clau 11b1.

La nova subzona 11b1 es crea a partir de la genèrica 11b, amb les particularitats pròpies de la llicència urbanística que la genera i les sentències recaigudes.

La nova qualificació 11b1 és d'aplicació exclusiva a la finca objecte de la present modificació i estableix la condició d'indivisibilitat de la finca, així com una densitat màxima de 1 habitatge en la parcel·la.

Pel que fa als usos, es defineix l'ús d'habitatge unifamiliar com el principal, mentre que les modalitats plurifamiliars esdevenen no compatibles, així com l'ús de taller de manteniment i el d'indústria urbana. En la resta d'usos, el règim és equivalent al de la qualificació genèrica 11b, a excepció de l'ús hotel·ler en què es prohibeix en la seva modalitat d'apartament turístic o altra modalitat equivalent d'acord amb la normativa sectorial.

Aquestes limitacions en la parcel·lació, densitat i ús de la finca es justifiquen per una major coherència del model urbanístic de l'àmbit, on predomina la zona de ciutat jardí, amb baixa densitat residencial.

D'altra banda, en la limitació de l'aprofitament urbanístic de la parcel·la, cal considerar els criteris de valoració que van servir de base per a la quantificació de la indemnització que va haver de pagar l'Ajuntament per la vinculació singular de la finca, segons la sentència del TS de 10 de desembre de 2009.

Així, per la valoració d'aquesta indemnització, en execució de sentència es va comparar simplement la diferència de sostre que va resultar entre una hipotètica parcel·lació de la finca (amb parcel·la mínima de 400 m²s i índex d'edificabilitat neta de 0,60 m²st/m²s) d'acord amb la qualificació 13c (aquella que tenia la finca segons el PGOU de 1985) i el sostre existent i alhora màxim de 1.430 m² que resulta d'aplicació dels límits que imposa la volumetria definida de la clau 11b (aquella que determina el TRPGOU vigent)

A aquesta diferència de sostre, quantificada segons el dictamen pericial judicial en 2.423,10 m²st, se li va aplicar un valor de repercussió calculat per a un ús unifamiliar aïllat, sense tenir en compte que en la finca de referència, d'acord amb el PGOU i sense contravenir les normes per a la zona 11b era del tot possible la parcel·lació de la finca i l'augment substancial de la densitat d'habitatges amb la constitució d'un règim de propietat horitzontal dins de la volumetria definida pel planejament. Fins i tot era possible la implantació de qualsevol dels usos hotel·lers i turístics d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació. En cap de les valoracions tingudes en compte en seus judicials, es va considerar el millor ús i el més intensiu d'acord amb el planejament vigent per comparar l'aprofitament urbanístic de la finca abans i després de l'aprovació del PGOU de l'any 2001.

Dit d'una altra manera, en les valoracions considerades no es van tenir en compte altres valors de repercussió, com el plurifamiliar (molt més elevat), ni valoracions de les possibles explotacions econòmiques d'activitats compatibles, de manera que, de no modificar el planejament vigent actualment, i ajustar l'aprofitament de la finca a aquell tingut en compte en aquelles valoracions, es pot produir un doble enriquiment indegut, i no desitjable atenent al caràcter de funció pública que ha de tenir l'ordenació urbanística.

En relació al dictamen pericial judicial que va servir per a la quantificació d'aquesta indemnització, l'Ajuntament del Masnou ja va qüestionar que fos acceptable la mera quantificació del diferencial de sostre entre el PGOU de 1988 i el de la revisió de l'any 2001, ja que en el planejament original l'ús principal era l'habitatge unifamiliar (no essent compatible el plurifamiliar), mentre que segons el PGOU de 2001 la qualificació 11b imposada a la finca

permetia l'establiment de l'ús plurifamiliar sense limitació de densitat, de manera que era possible la constitució d'un règim de propietat horitzontal amb nombroses unitats d'habitatge amb la mínima superfície establerta pel Decret d'habitabilitat. A aquesta qüestió, plantejada en seu d'aclariments al dictamen judicial, el pèrit aporta un quadre de dades de l'any 2006 de l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis (APCE) en el qual es compara el preu mitjà de venda dels habitatges tipus unifamiliar i plurifamiliar, i justifica que els valors d'ambdues tipologies eren equivalents. La publicació de l'APCE aportada pel pèrit s'allunya del tot de l'objecte de la valoració ja que, entre altres motius, es refereix a la mitja dels immobles unifamiliars a l'any 2006, entre els quals (i la superfície mitjana dels habitatges així ho confirma) es troben tots els habitatges unifamiliars entre mitgeres a les zones del nucli antic i eixample, que res tenen a veure amb la tipologia de xalet envoltat de jardí, propi de la zona 13 del PGOU, que era la que calia considerar per a la determinació de la corresponent indemnització. D'altra banda, les dades de l'APCE referents a l'habitatge plurifamiliar es refereixen novament a un habitatge tipus de superfície útil molt superior a aquella que resultaria del màxim aprofitament de l'immoble de referència, amb l'establiment de nombroses unitats mínimes d'habitatge, d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitabilitat.

S'adjunta com annex a la present MpPGOU la sentència de 10 de desembre de 2009 del Tribunal Suprem; la Interlocutòria del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 3 de maig de 2012 i el dictamen judicial que va quantificar l'import de la indemnització.

La nova qualificació proposada suposa una modificació en l'articulat de la normativa urbanística, concretament dels articles 379, 380 i 382.

2.2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA

Es modifica l'apartat 1, de l'article 379 que queda redactat de la següent manera:

Art. 379- Definició i subzones

1. S'estableixen les següents subzones:

11a Subzona procedent del Pla Parcial o ordenació illa

11b Subzona conjunt consolidat

Subzones provinents de llicències atorgades abans del Pla General:

11b1 Subzona Kangeisó

11c Subzona volumetria ordenada en el Pla Parcial, Pla Especial, Estudi de Detall o Polígons d'Actuació Urbanística corresponent

Subzones provinents de la Modificació Puntual del Pla General a l'Àmbit de l'Estampadora, l'Estació i Can Montalt:

11cd Subzona volumetria ordenada en el PAU corresponent

11ce Subzona volumetria ordenada en el PAU corresponent

11cf Subzona volumetria ordenada en el PAU corresponent

11cg Subzona volumetria ordenada en el PAU corresponent

11ch Subzona volumetria ordenada en el PAU corresponent

11ci Subzona volumetria ordenada en el PAU corresponent

11cj Subzona volumetria ordenada en el PAU corresponent

Es modifiquen els apartats 2 i 4, de l'article 380 que queden redactats de la següent manera:

Art. 380- Edificabilitat

2.- L'edificabilitat a la subzona 11b ve definida pel seu volum fixat en els plànols de la Sèrie O.4 (E./1000). En aquesta subzona es podran realitzar les obres de conservació i millora necessàries, sempre que no es modifiqui el volum autoritzat i la seva situació. En substitució de l'edificació es reposaran els edificis, sense modificar el volum i situació existent. A aquests efectes. Caldrà justificar de forma fefaent, en la petició de la llicència d'enderrocament o de la nova construcció el volum autoritzat.

La subzona 11b1 està constituïda per una parcel·la única i indivisible que coincideix amb la totalitat de l'illa delimitada pels carrers Roger de Lluria, Maria Canaleta, Ciutat Real i Josep Tarradellas. L'edificabilitat màxima en aquesta subzona és de 1.430 m²st, d'acord amb el volum fixat en els plànols de la Sèrie O.4 (E./1000)

4.- El nombre màxim d'habitatges a construir a la zona de volumetria definida (clau 11) s'obtindrà de l'aplicació dels estàndards següents: 1 habitatge per cada 90 m² construïts en els casos d'habitatge de règim lliure i habitatge concertat amb protecció oficial i 1 habitatge per cada 70 m² construïts en el cas d'habitatges amb protecció oficial de règim general i especial.

A la subzona 11b1, la densitat màxima s'estableix en un 1 habitatge per parcel·la.

Per determinar el número d'habitatges a construir només es tindrà en compte la superfície construïda destinada a habitatge i es comptabilitzarà tant sols el número enter.



S'afegeix l'apartat 4 a l'article 382 que queda redactat de la següent manera:

Art. 382 **Condicions d'ús**

4.- Condicions específiques de l'ús a la subzona 11b1:

USOS GENÈRICS/ESPECÍFICS						
HABITATGE						RESIDÈNCIA
Unihabitatge aïllat	Unihabitatge adossat	Unihabitatge aparellat	Unihabitatge arreglerat	Plurihabitatge aïllat	Plurihabitatge agrupat	Residència especial
PR	NC	NC	NC	NC	NC	CO
RESIDÈNCIA	COMERÇ			SERVEI		
Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficina	Servei de restauració	Servei recreatiu
CO (1)	NC	NC	NC	CO	CO	NC
SERVEI						
Servei educatiu	Servei sanitari	Servei Assistencial	Servei esportiu	Servei cultural	Servei associatiu	Servei administratiu
CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO
SERVEI				TALLER		
Servei religiós	Servei urbà	Estació de servei	Aparcament	Taller artesanal	Taller	Taller de manteniment
CO	CO	NC	CP (2)	CO (3)	CO (3)	NC
INDÚSTRIA			LOGÍSTICA	MAGATZEM	Definicions	
Indústria urbana	Indústria agrupada	Indústria separada	Logística i transport	Magatzem	arts. 230 - 240	
NC	NC	NC	NC	CP (3)		

Usos específics	Def.	Cond. grals
PR = Ús principal	art. 228	art. 228
CO = Ús compatible	art. 228	art. 228
NC = Ús no compatible	art. 228	art. 228
CP = Ús complementari	art. 228	art. 228

Condicions particulars
(1) A excepció de la modalitat d'apartament turístic o altra modalitat equivalent d'acord amb la normativa sectorial d'aplicació.
(2) D'acord amb la regulació particular de l'ús d'aparcament establerta a l'art. 272 del PGO
(3) Limitat com a màxim fins a la 2 ^a categoria.



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 **21 JUL. 2016**

La secretària

M. Teresa Manté i Prats

3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Els continguts de la present Modificació puntual del PGOU del Masnou no suposen, en cap cas, alteracions en l'agenda o pla d'etapes que preveu el planejament general vigent.

Igualment, donat l'abast de la modificació, no s'escau l'avaluació econòmica i financera, ja que no es preveu cap modificació en les previsions de desenvolupament urbanístic dels diferents sectors de planejament, no es preveu l'alteració dels aprofitaments urbanístics del pla, ni la creació de nous sectors de creixement i/o reforma urbana.



4. DOCUMENT RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA.

(En compliment de l'article 8 del DI 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme)

La present Modificació puntual del PGOU del Masnou preveu la modificació de la normativa urbanística amb els següents objectius:

1. Limitar l'aprofitament urbanístic de la parcel·la delimitada pels c/Roger de Lluria, c/Maria Canaleta, c/Ciutat Real i c/Josep Tarradellas, amb referència cadastral 3129001DF4932N0001KJ, al contingut de la interlocutòria dictada pel TSJC amb data 3 de maig de 2012 en l'execució de la sentència dictada per la Sala del contenciós-administratiu, Secció cinquena del Tribunal Suprem, de data 10 de desembre de 2009.

El quadre següent mostra de manera sintètica les variacions proposades en la present modificació en relació al planejament vigent.

	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA FINCA	11b	11b1
CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ	No s'estableixen	La subzona està constituïda per una parcel·la única i indivisible que coincideix amb la totalitat de l'illa delimitada pels carrers Roger de Lluria, Maria Canaleta, Ciutat Real i Josep Tarradellas
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES	No s'estableixen limitacions a les genèriques per a la zona (1 hab./90m2st)	1 habitatge
RESTA D'USOS	Els propis de la zona 11	Els propis de la zona 11 amb les particularitats següents: L'ús principal és el d'habitatge unifamiliar aïllat; les modalitats plurifamiliars no són compatibles i per a l'hoteler es prohibeix en la modalitat d'apartaments turístics o equivalent d'acord amb la normativa sectorial.

Les fites procedimentals bàsiques per a l'aprovació d'aquesta Modificació puntual són:

1. Aprovació inicial per part de l'Ajuntament; obertura del termini d'informació pública, per un termini d'un mes.
2. Aprovació provisional per part de l'Ajuntament en el termini màxim de dos mesos des del finament del període d'informació pública.
3. Aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona
4. Un cop publicada al Diari Oficial corresponent, el document de planejament serà plenament executiu.



75

5. ÀMBIT I ABAST DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

El plànol I.2 a escala 1/1.000, mostra la delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències d'acord amb la legislació vigent.


D'acord amb els articles 73.2 i 74.1 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, en aquest àmbit, i per un termini de dos anys des de la data d'aprovació inicial de la present modificació puntual, resta suspesa l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys; les de constitució i/o modificació d'un règim de propietat horitzontal; les d'obres majors o menors d'edificació, ampliació, consolidació, reforma, rehabilitació i/o enderrocament d'edificacions, fins i tot aquelles obres subjectes al regim de comunicació prèvia; les d'obertura, ampliació, modificació i/o adequació d'activitats i, en general, qualsevol altra autorització municipal connexa.

Oficina Tècnica d'Urbanisme
Xavier Guerra López
Arquitecte municipal

El Masnou, 15 de febrer de 2016

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia **19 MAIG 2016**

El Secretari.

 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 **21 JUL 2016**

La secretària



M. Teresa Manté i Prats

6. ANNEX I

76

- SENTÈNCIA DE 10 DE DESEMBRE DE 2009 DEL TRIBUNAL SUPREM
- INTERLOCUTÒRIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA DE 3 DE MAIG DE 2012
- DICTAMEN JUDICIAL QUE VA QUANTIFICAR L'IMPORT DE LA INDEMNITZACIÓ.



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



Recurso Nº 4601/2005
DE LA SALA TERCERA SECCIÓN QUINTA DEL TRIBUNAL SUPREMO.

CERTIFICADO: Que por la expresada sala se ha dictado la siguiente.
RECURSO CASACION Num.: 4601/2005

77

Votación: 24/11/2009

Ponente Excmo. Sr. D.: Jesús Ernesto Peces Morate

Secretaría Sr./Sra.: Ilma. Sra. Dña. María Jesús Pera Bajo

SENTENCIA

TRIBUNAL SUPREMO.
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO
SECCIÓN: QUINTA

Excmos. Sres.:

Presidente:

D. Mariano de Oro-Pulido y López

Magistrados:

D. Pedro José Yagüe Gil
D. Jesús Ernesto Peces Morate
D. Rafael Fernández Valverde
D. Eduardo Calvo Rojas
D^a. María del Pilar Teso Gamella



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

En la Villa de Madrid, a diez de Diciembre de dos mil nueve
Visto por la Sala Tercera (Sección Sexta) del Tribunal Supremo,
constituída por los Magistrados Excmos. Sres. anotados al margen, el
presente recurso de casación, que, con el número 4601 de 2005, pende ante
ella de resolución, interpuesto por el Procurador Don José Granda Molero, en
nombre y representación de la entidad Inmohispa S.A., contra la sentencia
pronunciada, con fecha 10 de junio de 2005, por la Sección Tercera de la Sala
de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña

en el recurso contencioso-administrativo número 519 de 2002, sostenido por la representación procesal de la referida entidad Inmohispa S.A. contra la resolución, de 30 de septiembre de 2002, del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña, desestimatoria del recurso deducido contra los acuerdos, de 13 de diciembre de 2000 y 19 de septiembre de 2001, de la Comisión de Urbanismo de Barcelona, por los que se aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, concretamente respecto de las determinaciones del mismo relativas a la finca, propiedad de Inmohispa S.A., situada en la calle Roger de Lluria s/n, de Masnou, de seis mil ciento cincuenta y un metros cuadrados de superficie.

En este recurso de casación ha comparecido, en calidad de recurrida, la Administración de la Comunidad Autónoma de Cataluña, representada por el Abogado de la Generalidad de Cataluña.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dictó, con fecha 10 de junio de 2005, sentencia en el recurso contencioso-administrativo número 519 de 2002, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: «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. Desestimar el recurso interpuesto por Inmohispa, S.A. contra resolución dictada el 30 de septiembre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, por ser conforme a derecho. Segundo. No efectuar pronunciamiento impositivo de las costas procesales devengadas en la substanciación del presente recurso».

SEGUNDO.- Dicha sentencia se basa, entre otros, en el siguiente fundamento jurídico segundo: «La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprende, entre otras facultades, la de formular planes generales municipales y establecer zonas diferentes de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentajes de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con criterios de ordenación generales uniformes para cada zona, según dispone el artículo 3.1.e) del Decreto

Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la legislación vigente en materia de urbanismo (TRLUC), de forma que la impugnación del cambio de calificación del suelo efectuada mediante la revisión del Plan General de Ordenación Urbana prevista en el artículo 73 del citado texto legal, sólo podrá prosperar cuando se acredite que el cambio efectuado con cobertura en el ius variandi que asiste a la Administración planificadora, está incurso en irracionalidad y/o incoherencia. Con la revisión del Plan General aquí impugnada se ha visto variada la calificación del suelo de la finca de la recurrente mientras que en otras propiedades de la zona se mantiene la anterior, coincidente con la modificada, pero ello no resulta suficiente para deducir la infracción de los principios de igualdad y de proporcionalidad como se denuncia, ya que siendo diversas las calificaciones de la zona habrá que estar a la causa o razón de esa variación. De las actuaciones no se obtiene dato alguno que permita deducir que las facultades discrecionales que el autor del planeamiento ostenta en el ejercicio del «ius variandi» han sido arbitrariamente ejercidas en los actos impugnados. Así, en el informe emitido por el Equipo redactor del Plan, en respuesta a las alegaciones presentadas por la recurrente en trámite de información pública, se recoge: "En el informe anterior se decía: Un dels objectius de la Revisió del Pla General és analitzar la situació actual de les diferents finques i edificacions del municipi, per proposar actuacions urbanístiques allà on cal solucionar problemes o potenciar desenvolupaments de sectors. Considerem que la finca objecte d'aquesta alegació representa un model a seguir, tant pel que fa referència al seu valor arquitectònic i paisatgístic com pel seu manteniment, i és per aquest motiu que des del PGOU es vol assegurar que aquest conjunt consolidat continuï essent referent per futures actuacions urbanístiques en el municipi. Cal tenir en compte que, actualment, la finca en qüestió no es habitatge sinó que té una llicència d'activitats concedida el 11-11-93 per sala de conferències, reunions i cursos. Així mateix en data 21-06-99 es va concedir llicència per residència privada, centre de formació, convencions, hospedatge i restauració i, per tant el Pla General el que ha fet es plasmar la realitat actual". Tampoco queda acreditada la irracionalidad o falta de coherencia de las determinaciones de la disposición general impugnada ya que la calificación del suelo en el lugar en el que se encuentra la propiedad de la recurrente no es uniforme, como es de ver en el plano aportado con la demanda como documento número 1, por lo que no cabe apreciar defecto en la aprobación que se impugna».



TERCERO.- También se declara en el fundamento jurídico tercero de la sentencia recurrida: «Como se recoge en la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2000, entre otras, "no existe vinculación del plan actual a las determinaciones del anterior, ni en consecuencia, su alteración implica desconocimiento de derecho adquirido alguno, salvo los supuestos indemnizatorios previstos en el artículo 87.2 TRLS". Los supuestos indemnizatorios se encuentran recogidos en los 41 a 44 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la citada Ley, las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios, en lo que excedan de los deberes legalmente establecidos, o que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización. La disposición general impugnada califica la finca de la recurrente como zona de volumetría definida, clave 11, subzona 11.b, que según lo dispuesto en el artículo 379 de la Normativa urbanística, comprende los conjuntos consolidados de edificaciones derivados de licencias concedidas antes del Plan, no procedentes de Plan Parcial o de Ordenación de isla, los cuales, por sus características, interesa preservar. Esa calificación, por si sola, no conlleva la imposición de otros deberes que no sean los exigibles a todo propietario de edificaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 251 del TRLUC, sin que se haya acreditado la imposición de ninguna vinculación especial susceptible de indemnización. La variación de la calificación del suelo por el planeamiento no comporta derecho a indemnización, que sólo cabe reconocer en aquellos supuestos en los que afecta a una o varias fincas, dándole un tratamiento distinto e individualizado respecto del resto que tienen la misma clasificación o calificación (sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2003 y 7 de junio de 1999, entre otras), situación que no se da en el caso de autos ya que se corresponde con su calificación. No cabe, pues, atender a la información contenida en el informe pericial aportado con la demanda ni al obtenido en la prueba pericial, en los que se recoge un estudio comparativo de las determinaciones del Plan General de ordenación urbana de Masnou aprobado en el año 1985 y del Texto refundido aprobado el 19 de septiembre 2001, aquí impugnado, sobre edificabilidad y aprovechamientos de la finca de la recurrente, no resultando válido el término de comparación. En estos términos, no cabe reconocer a la recurrente derecho a indemnización, procediendo por ello desestimar el recurso».



CUARTO.- Notificada la referida sentencia a las partes, la representación procesal de la entidad Inmohispa S.A. presentó escrito ante la Sala de instancia solicitando que se tuviese por preparado contra ella recurso de casación y que se remitiesen las actuaciones a esta Sala del Tribunal Supremo, a lo que aquélla accedió por providencia de 6 de julio de 2005, en la que se ordenó emplazar a las partes para que, en el término de treinta días, pudiesen comparecer ante este Tribunal de Casación.

QUINTO.- Dentro del plazo, al efecto concedido, comparecieron ante esta Sala del Tribunal Supremo, como recurrida, la Administración de la Comunidad Autónoma de Cataluña, representada por el Abogado de la Generalidad de Cataluña, y, como recurrente, la entidad Inmohispa S.A., representada por el Procurador Don José Granda Molero, al mismo tiempo que éste presentó escrito de interposición de recurso de casación, basándose en dos motivos, ambos al amparo del apartado d) del artículo 88.1 de la Ley de esta Jurisdicción; el primero por haber infringido la Sala de instancia los principios generales que informan la actuación discrecional de la Administración, recogidos en el artículo 9.3 de la Constitución, respecto de la interdicción de la arbitrariedad, en el artículo 103.1 de la Constitución respecto de la eficacia y consiguiente exigencia de proporcionalidad, en el artículo 14 de la propia Constitución, relativo a la igualdad, así como la doctrina jurisprudencial, recogida en las Sentencias de esta Sala que se citan y transcriben, en cuanto aplican dichos principios a la actividad urbanística, dado que el planeamiento general combatido, al conferir una concreta calificación a la finca propiedad de la demandante, la discrimina claramente respecto de las demás fincas del entorno, como se deduce de los informes periciales practicados a instancia de la recurrente que, para no tener que llegar a otra conclusión, la Sala de instancia se limita a eludirlos en su sentencia, ignorando también que, si bien la calificación del suelo en la zona no es uniforme, lo cierto es que, respecto de las demás fincas, se ha mantenido la calificación anterior salvo para la que es propiedad de la recurrente; y el segundo por haber infringido el Tribunal "a quo" lo dispuesto en los artículos 41 a 44 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como jurisprudencia de esta Sala que declara que cuando el planeamiento impone vinculaciones singulares, sin resultar compensables, procede la correspondiente indemnización (entre otras, Sentencias de 18 de diciembre de 1996 y 24 de abril de 1989), cuando lo cierto es que la calificación otorgada a



82

la finca, respecto de las de su entorno, le ha supuesto a la propiedad una merma patrimonial, sin haberse establecido mecanismos compensatorios, ya que se le ha cambiado, a diferencia del entorno, el uso que tenía, que resultaba más favorable y se le restringe el aprovechamiento preexistente, imponiéndole unas limitaciones singulares que, al no recogerse en un catálogo, impide a la propiedad resarcirse de ellas, resultando evidente que las determinaciones del Plan General para la finca en cuestión se diferencian ostensiblemente de las relativas a las demás, que no vienen gravadas con el deber de preservar las edificaciones con el consiguiente esfuerzo en orden a la conservación de los edificios, mientras que para cualquier otro propietario de edificios no hay más deber que el de conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero a la propietaria de la finca litigiosa se le impone un deber derivado de un régimen especial de protección, que no es el inherente al deber legal establecido en el artículo 19 de la Ley del Suelo y valoraciones, de manera que lo que hace el Plan General impugnado es imponer al propietario de la finca, de forma subrepticia, unas cargas que sobrepasan las que legalmente corresponden a la propiedad y ello sin la contraprestación correspondiente, terminando con la súplica de que se anule la sentencia recurrida y que se dicte otra por la que se declare la nulidad de la calificación impuesta a la finca de la recurrente por no ser ajustada a derecho, o, de no estimarse la indicada pretensión y mantenerse la calificación de la finca, declarar que la propietaria tiene derecho a indemnización por la pérdida de aprovechamiento y la vinculación singular que se le impone, cuya cuantía se calculará en ejecución de sentencia, con imposición de costas a la otra parte.

SEXTO.- Admitido a trámite el recurso de casación interpuesto, se dio traslado por copia a la representación procesal de la Administración comparecida como recurrida para que, en el plazo de treinta días, formalizase por escrito su oposición al expresado recurso, lo que llevó a cabo con fecha 4 de diciembre de 2007, aduciendo que procede la desestimación del recurso de casación porque la recurrente ha procedido como si de una segunda instancia se tratase, pues, bajo la invocación de una serie de infracciones legales, lo que pretende es una nueva reconsideración de los hechos y de la prueba, lo que está vedado en casación, como esta Sala del Sala del Tribunal Supremo ha declarado en las Sentencias que se citan y transcriben, sin que la recurrente haya combatido la apreciación de la prueba efectuada por la Sala de instancia en la forma que resulta admisible en casación, mientras que el primer motivo

se limita a invocaciones de preceptos de la Constitución sin explicar las razones por las que se consideran infringidos, y, por consiguiente, es una mera invocación instrumental para tratar de que la Sala de Casación lleve a cabo una valoración de la prueba diferente de la realizada por el Tribunal "a quo", que ha sido detallada y razonable, llegando a la conclusión de que la decisión del planificador estaba plenamente justificada en términos de racionalidad y de interés general; y, en cuanto al segundo motivo, no se cita el apartado del precepto de la Ley Jurisdiccional en que se basa, y de este motivo cabe decir otro tanto de lo expresado al combatir el primero, pues la recurrente vuelve a realizar una valoración subjetiva y parcial de las pruebas practicadas en la instancia, mientras que la Sala de instancia ha declarado en los párrafos que se transcriben literalmente que la calificación de la finca por sí sola no conlleva otros deberes que no sean los exigibles a todo propietario, sin que se haya acreditado vinculación alguna especial susceptible de indemnización, si bien, en el apartado de antecedentes del escrito de oposición al recurso de casación, la propia representación procesal de la Administración autonómica, comparecida como recurrida, afirma textualmente: «No puede olvidarse que, tratándose en una Revisión del Plan General, consta acreditado que uno de los objetivos de dicha revisión es analizar la situación actual de las diferentes fincas y edificaciones del municipio, para proponer actuaciones urbanísticas donde sea necesario solucionar problemas o potenciar desarrollos del sector. En este sentido, como se dice expresamente en el propio expediente administrativo de revisión, la finca de la recurrente representa un modelo a seguir, tanto por lo que se refiere a su valor arquitectónico y paisajístico como para su mantenimiento, y es por ese motivo que con esta revisión del planeamiento general se pretenda asegurar que este conjunto consolidado continúe siendo un referente para futuras actuaciones urbanísticas en el municipio», para terminar con la súplica de que se declare no haber lugar al recurso de casación con imposición de costas a la recurrente.

SEPTIMO.- Formalizada la oposición al recurso de casación, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento cuando por turno correspondiese, a cuyo fin se fijó para votación y fallo el día 24 de noviembre de 2009, en que tuvo lugar con observancia en su tramitación de las reglas establecidas por la Ley.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. D. JESÚS ERNESTO PECES MORATE,



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

84

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La representación procesal de la Administración autonómica comparecida como recurrida le reprocha a la recurrente no invocar el precepto de la Ley de esta Jurisdicción en que basa los dos motivos de casación que articula, defecto que no resulta relevante por cuanto se deduce con toda evidencia que lo es al amparo del apartado d) del artículo 88.1 de dicha Ley, al citar en ambos motivos como infringidos por la Sala sentenciadora preceptos del ordenamiento jurídico y doctrina jurisprudencial, pero es más, en el escrito de preparación del recurso de casación adujo expresamente que éste se interpondría con base en el citado precepto.

SEGUNDO.- Son dos los motivos que esgrime la representación procesal de la entidad recurrente frente a la sentencia recurrida, el primero por entender que la Sala de instancia, al declarar ajustadas a derecho las determinaciones urbanísticas del Plan General municipal, relativas a la finca de su propiedad, ha vulnerado los principios de interdicción de la arbitrariedad, de proporcionalidad y de igualdad, recogidos en los artículos 9.3, 103.1 y 14 de la Constitución, y la jurisprudencia de esta Sala del Tribunal Supremo, que se cita, que exige que la actividad urbanística de los entes públicos esté inspirada y presidida por el respeto de dichos principios, y el segundo por considerar que la Sala sentenciadora ha conculcado lo dispuesto en los artículos 41 a 44 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como la doctrina jurisprudencial que ha declarado el derecho a una indemnización cuando el planeamiento urbanístico impone vinculaciones singulares que no resultan compensables con la asignación de aprovechamiento.

TERCERO.- Comenzaremos por examinar el segundo motivo de casación, pues, de ser estimable, se habrían conculcado los principios invocados en el primero.

La recurrente mantiene idénticas pretensiones a las ejercitadas en la demanda con el fin de que se declare la nulidad de la calificación otorgada a su finca urbana por el Plan General impugnado o, subsidiariamente, que, de mantenerse aquélla, se reconozca su derecho a una indemnización por la



vinculación singular impuesta a su propiedad, determinante también de una pérdida de aprovechamiento insusceptible de compensación o equidistribución.

La Sala *a quo* rechaza rotundamente que la finca, propiedad de la demandante, sufra una vinculación singular como consecuencia del planeamiento municipal impugnado y no admite que haya experimentado una restricción del aprovechamiento sin posibilidad de una equitativa distribución, aunque tan categórica apreciación contrasta con la ligereza con la que descalifica los informes periciales presentado con la demanda y emitido en el proceso.


La recurrente no ha cuestionado la sentencia pronunciada por el Tribunal *a quo* por defecto o falta de motivación al no analizar la prueba pericial practicada, y tampoco estamos autorizados a integrar los hechos, como permite el apartado 3 del artículo 88 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, pues, ante las escuetas pero inequívocas declaraciones contenidas en la sentencia, no estaríamos integrando los hechos sino realizando una declaración de hechos probados en contra de los recogidos en aquella; en la que se afirma que los informes periciales contienen un estudio comparativo sobre edificabilidad y aprovechamiento de la finca de la recurrente sin que sea válido su término de comparación.

La representación procesal de la entidad recurrente repite en ambos motivos, ante todo en el segundo, que los deberes impuestos por el nuevo Plan de Ordenación Urbana a la finca, propiedad de aquella, exceden de los establecidos por el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones para los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, que la Sala de instancia niega, al expresar textualmente que «esa calificación, por sí sola, no conlleva la imposición de otros deberes que no sean los exigibles a todo propietario de edificaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, conforme a lo dispuesto en el artículo 251 del TRLUC, sin que se haya acreditado la imposición de ninguna vinculación especial susceptible de indemnización».

Sin embargo, la propia Administración autonómica, comparecida como recurrida, que aprobó definitivamente el planeamiento urbanístico cuyas determinaciones se impugnaron en la instancia, en los antecedentes del

86

escrito de oposición al recurso de casación, según hemos transcrito en el antecedente sexto de esta nuestra sentencia, admite expresamente que «la finca de la recurrente representa un modelo a seguir, tanto por lo que se refiere a sus valor arquitectónico y paisajístico como para su mantenimiento, y es por ese motivo que, con esta revisión del planeamiento general, se pretenda asegurar que este conjunto consolidado continúe siendo un referente para futuras actuaciones urbanísticas en el municipio».



No cabe duda, por tanto, que esa obligación de mantener las edificaciones y su entorno paisajístico excede de los deberes impuestos legalmente a los propietarios por el citado artículo 19 de la mentada Ley 6/1998, de 13 de abril, cuyo carácter básico viene establecido en la Disposición Final de la propia Ley, y, en consecuencia, constituye una auténtica vinculación o limitación singular contemplada en el artículo 43 de la propia Ley 6/1998, que confiere derecho a la correspondiente indemnización, como esta Sala ha declarado, entre otras, en sus Sentencias de 14 de diciembre de 2006 (recurso de casación 3751/2003), 24 de septiembre de 2008 (recurso de casación 5949/2004), 23 de diciembre de 2008 (recurso de casación 5777/2004) y 3 de abril de 2009 (recurso de casación 11221/2004), de manera que el Tribunal sentenciador ha vulnerado este precepto, por lo que su sentencia debe ser anulada al ser estimable el segundo de los motivos de casación alegados.

CUARTO.- El primer motivo también debe prosperar porque, al haberse definido por el planeamiento impugnado los deberes urbanísticos impuestos a la propiedad de la finca en cuestión como ordinarios e inherentes al derecho de propiedad, no se han respetado los principios de interdicción de la arbitrariedad, de proporcionalidad y de igualdad, recogidos en los preceptos constitucionales citados en la articulación del referido motivo primero, y exigibles en la ordenación urbanística conforme a la jurisprudencia de esta Sala, recogida en las Sentencias transcritas al interponer el recurso de casación.

QUINTO.- La estimación de ambos motivos comporta, según hemos indicado, la anulación de la sentencia recurrida y nuestro deber, conforme al artículo 95.2 d) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de resolver lo que corresponda dentro de los términos en que aparece planteado el debate.

Por las mismas razones expuestas para estimar el segundo motivo de casación procede la estimación de la pretensión subsidiaria ejercitada en la demanda y ahora reiterada en casación, a fin de que declaremos que la entidad demandante, y ahora recurrente en casación, tiene derecho a una indemnización por la vinculación singular que ha impuesto a la finca de su propiedad el planeamiento urbanístico municipal impugnado, cuya cuantía habrá que calcular en ejecución de sentencia.

No procede acceder a la pretensión principal porque en el planeamiento urbanístico combatido, como apunta en el último párrafo del antecedente 1 de su escrito de oposición al recurso de casación la Administración autonómica comparecida como recurrida, se ha justificado suficientemente la determinación que impone el deber a la demandante de mantener, como un modelo a seguir, el valor arquitectónico y paisajístico de su propiedad, si bien tal imposición, que excede del deber de cualquier propietario, ha de ser objeto, conforme a lo establecido en el mencionado artículo 43 de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de una congrua y condigna compensación, que habrá de fijarse en ejecución de esta sentencia.

SEXO.- La declaración de haber lugar al recurso de casación interpuesto implica que no formulemos expresa condena respecto de las costas procesales causadas con el mismo, según lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley de esta Jurisdicción, sin que existan méritos para imponer las de la instancia a cualquiera de las partes, al no apreciarse en su actuación temeridad ni mala fe, como establecen concordadamente los artículos 95.3 y 139.1 de la misma Ley.

Vistos los preceptos y jurisprudencia citados, así como los artículos 86 a 95 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

FALLAMOS

Que, con estimación de ambos motivos de casación alegados, debemos declarar y declaramos que ha lugar al recurso interpuesto por el Procurador Don José Granda Molero, en nombre y representación de la entidad Inmohispa S.A., contra la sentencia pronunciada, con fecha 10 de

junio de 2005, por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el recurso contencioso-administrativo número 519 de 2002, la que, por consiguiente, anulamos, al mismo tiempo que, con estimación del recurso contencioso-administrativo sostenido por la representación procesal de la entidad InmocaHispa S.A. contra la resolución, de fecha 30 de septiembre de 2002, del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Generalidad de Cataluña, desestimatoria del recurso deducido por la referida entidad InmocaHispa S.A. contra los acuerdos, de fechas 13 de diciembre de 2000 y 19 de septiembre de 2001, de la Comisión de Urbanismo de Barcelona, por los que se aprobó definitivamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Masnou, debemos declarar y declaramos que dichos acuerdos no son ajustados a derecho en cuanto no han reconocido una compensación o indemnización por la vinculación singular impuesta a la finca, propiedad de la mentada entidad InmocaHispa S.A., situada en la calle Roger de Lluria s/n (antes San Sebastián número 16) del término municipal de Masnou, de seis mil ciento cincuenta y un metros cuadrados de superficie, y, en consecuencia, estimando la pretensión subsidiaria ejercitada en la demanda por la representación procesal de la entidad mercantil InmocaHispa S.A. y con desestimación de la ejercitada con carácter principal, debemos declarar y declaramos el derecho de la referida entidad mercantil demandante a una indemnización o compensación por la vinculación singular impuesta a la expresada finca por el Plan General de Ordenación Urbana impugnado, la que se fijará en ejecución de sentencia, sin hacer expresa condena respecto de las costas procesales causadas en la instancia y en este recurso de casación.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos, debiéndose hacer saber a las partes, al notificársela, que contra ella no cabe recurso ordinario alguno.



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

PUBLICACION.- Leída y publicada que fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Jesús Ernesto Peces Morate, Magistrado Ponente en estos autos, de lo que como Secretario certifico.

12

BL



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN TERCERA
 VIA LAIETANA, 56, 2A. PLANTA
 08003BARCELONA
 933440030
 Fax. 933440031

Recurso ordinario (Ley 1998) 519/2002 Sección: R


Parte actora: INMOCAHISPA, S.A.
 Representante de la parte actora: LLUC CALVO SOLER
 Parte demandada: LIDL SUPERMERCADOS S.A., DEPARTAMENT DE POLITICA TERRITORIAL Y AYUNTAMIENTO DE MASNOU
 Representante de la parte demandada: IVO RANERA CAHIS

AUTO

Ilmos. Sres. Magistrados:
DON JOSÉ JUANOLA SOLER
DON MANUEL TÁBOAS BENTANACHS
DOÑA ANA RUBIRA MORENO

En Barcelona, a tres de mayo de dos mil doce

Dada cuenta; lo procedente únase y

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

HECHOS

ÚNICO.- La representación de la parte actora insta la ejecución forzosa de la sentencia dictada el 10 de diciembre de 2009 por el Tribunal Supremo, solicitando que se acuerde ejecutar la misma declarando que la cantidad a percibir por la recurrente como compensación o indemnización por la vinculación singular impuesta a la finca de su propiedad por el PGOU de Masnou, es de 2.805.683,20 euros, o la que resulte de la prueba pericial que se solicitará.

A dicha pretensión se opuso la Administración demandada y abierto el periodo probatorio se practicó a instancia de la parte ejecutante prueba pericial.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. – Con fecha 10 de diciembre de 2009 el Tribunal Supremo dictó sentencia estimando el recurso formulado contra la sentencia dictada el 10 de diciembre de 2005, con estimación del recurso formulado contra la

IL·LUSTRE COL·LEGI D'ADVOGATS DE BARCELONA
 DESESTIMACIÓN DE FORMA
 21 -05- 12 / 22 -05- 12
 Article 151.2 L.E.C. 1/2000



presenta, y después expresa mediante resolución dictada el 30 de septiembre de 2002 por el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, del recurso de alzada formulado contra los acuerdos adoptados el 13 de diciembre de 2000 y el 19 de septiembre de 2001 por la Comisión de Urbanismo de Barcelona, de aprobación definitiva del Texto refundido del Plan General de ordenación urbana de Masnou, declarándolos no ajustados a derecho en cuanto que no han reconocido una compensación o indemnización por la vinculación singular impuesta a la finca propiedad de la recurrente, estimando su pretensión subsidiaria y declarando el derecho de la misma a una indemnización o compensación por la vinculación singular impuesta a la expresada finca.

SEGUNDO.- En la determinación del importe de la indemnización reconocida a favor de la parte ejecutante se debe estar al contenido del informe pericial forense y al escrito de aclaraciones, que da respuesta a las objeciones formuladas por ejecutante y ejecutada, habida cuenta que el informe pericial aportado por la parte actora con su escrito solicitando la ejecución forzosa de la sentencia, incurre en algunas incorrecciones, como es en la fecha a la que debe referirse la valoración, en la normativa y valores aplicable, en la ponderación de los costes de construcción y en el cálculo del valor en venta de mercado.

Tampoco cabe atender a los tres informes periciales aportados por el Ayuntamiento de Masnou ya que cada uno, de forma incomprensible, fija una valoración distinta para la misma vinculación singular.

En el fallo de la sentencia del Tribunal Supremo que se ejecuta se fija la superficie de la finca en seis mil ciento cincuenta y un metros cuadrados y a esta determinación es a la que se debe estar. Al coeficiente reductor aplicado en el cálculo del valor en venta de mercado respecto del aprovechamiento correspondiente a las construcciones auxiliares, no cabe apreciar defecto alguno en cuanto que es el comúnmente utilizado respecto de esta clase de construcciones.

Procede, pues, fijar el importe de la indemnización por la vinculación singular en 1.032.919 euros

TERCERO.- La sentencia que se ejecuta no contiene pronunciamiento respecto del derecho a percibir intereses pero ello no es obstáculo en su reconocimiento, habida cuenta que la condena al pago de una cantidad líquida o liquidable lleva implícita la también condena de pago de intereses de demora desde el momento en el que el interesado tuvo derecho a la indemnización, que en el caso de autos coincide con fecha de publicación del PGOU impugnado, que imponía la vinculación singular por la que se reconoce el derecho de indemnización a favor de la parte recurrente.

Procede, pues, fijar el importe de la indemnización a percibir en concepto de intereses, a fecha de dictar el presente auto, en 476.000 euros.

Esas cantidades deberán ser satisfechas por el Ayuntamiento del Masnou dentro del plazo de un mes siguiente al de la notificación de este auto, sin necesidad de nuevos requerimientos, aportando acreditación a estos autos dentro de los 10 días siguientes al vencimiento del plazo dispuesto. Transcurrido el indicado plazo de un mes las cantidades adeudadas pasarán automáticamente a devengar un interés





equivalente al legal del dinero incrementado en dos puntos, conforme a lo establecido en el artículo 106.3 de la LJCA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 112 de la LJCA, procede oír a las partes por término de cinco días sobre la posible imposición de una sanción de multa de 600 euros a la Autoridad, funcionario o encargado que incumple lo acordado por el Tribunal, así como reiterar estas multas hasta la completa ejecución del fallo judicial, a cuyo efecto deberá el Ayuntamiento manifestar, en el plazo de los 10 días siguientes al de la notificación de este auto a su representación procesal, quién sea esa persona, entendiéndose en otro caso que lo es el Ilmo. Sr. Alcalde/sa., y sobre la deducción del oportuno testimonio de particulares para exigir la responsabilidad penal que pudiera corresponder.

CUARTO.- La tramitación de este incidente de ejecución forzosa ha de comportar la imposición de las costas del mismo al Ayuntamiento del Masnou

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

PARTE DISPOSITIVA

LA SALA ACUERDA:

PRIMERO.- Fijar el importe de las indemnizaciones a percibir por Inmohispá, S.A. en las siguientes cantidades: por el concepto de vinculación singular; un millón treinta y dos mil novecientos diecinueve (1.032.919) euros; como intereses de demora cuatrocientos setenta y seis mil (476.000) euros.

SEGUNDO. Esas cantidades deberán ser satisfechas por el Ayuntamiento del Masnou dentro del plazo de un mes siguiente al de la notificación de este auto, sin necesidad de nuevos requerimientos. Transcurrido el indicado plazo las cantidades adeudadas pasarán automáticamente a devengar un interés equivalente al legal del dinero incrementado en dos puntos.

TERCERO. Oír a las partes por término de cinco días sobre la posible imposición de una sanción de multa de 600 euros a la Autoridad, funcionario o encargado que incumple lo acordado por el Tribunal, así como reiterar estas multas hasta la completa ejecución del fallo judicial, a cuyo efecto deberá el Ayuntamiento manifestar, en el plazo de los 10 días siguientes al de la notificación de este auto a su representación procesal, quién sea esa persona, entendiéndose en otro caso que lo es el Ilmo. Sr. Alcalde/sa., y sobre la deducción del oportuno testimonio.

Contra esta resolución, que no es firme, cabe interponer recurso de reposición, ante esta misma Sala, en el plazo de CINCO DÍAS a contar desde la notificación.

Así lo acuerdan y firman los Ilmos. Sres. Magistrados que componen el Tribunal.



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

LUIS MIGUEL CALDERÓN BENAVENTE, arquitecto colegiado nº 15.846 del Colegio de Arquitectos de Catalunya, y miembro de la Agrupación de Arquitectos Expertos Periciales y Forenses del mismo Colegio, ha sido nombrado Perito por el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera, recurso ordinario (Ley 1998) 519/2002 Sección: R.

Una vez aceptado el cargo, inspeccionado el emplazamiento objeto del presente dictamen, y analizada la documentación relativa a los extremos planteados, se procede a dar respuesta a los mismos por el mismo orden en que éstos han sido propuestos:

Declaración de tachas (art.343 L.E.C.)

El perito que suscribe el presente Dictamen, manifiesta no encontrarse en ninguno de los supuestos de tachas a que se refiere el artículo 343 de la L.E.C.

Juramento

El perito declara bajo juramento de decir verdad, que ha actuado, y en su caso actuará, con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.

DICTAMEN

EXTREMOS FORMULADOS:

Primero.- Que indique el perito si la valoración, en relación a la pérdida de aprovechamiento del nuevo planeamiento general por la vinculación singular impuesta a la finca propiedad de INMOCAHISPA, S.A. efectuada por D^a Silvia Porqueras Montolio (acompañada como DOC. 1 por ésta parte) es correcta.



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

RESPUESTA

Analizada la valoración en relación a la reducción de aprovechamiento del nuevo planeamiento general impuesto a la finca propiedad de INMOCAHISPA S.A, a que se refiere éste extremo, se informa lo siguiente:

La fecha en la que se produce el cambio de aprovechamiento asignado a la finca es la de 19 de Septiembre de 2001 dado que es en ésta fecha, cuando se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Masnou, por la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona. En dicho Plan General se modifican los parámetros urbanísticos anteriormente vigentes del Plan General de Ordenación de 1985.

En base a ello éste perito considera que la fecha a la que debe referirse la valoración, es la anteriormente indicada de 19 de Septiembre de 2001 resultando que la legislación vigente en dicha fecha, a efectos de obtener la valoración de la indemnización correspondiente, es la Ley 6/1998 de 14 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones, y el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, sobre normas técnicas de valoración catastral.

La superficie de suelo que ha de ser objeto de valoración, según la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de Diciembre de 2009, es la de 6.151 m² tal como se indica en las páginas núm 2 y núm 12 de la misma, (recurso de casación 4601 / 2005). Dicho suelo, está clasificado como suelo urbano y calificado urbanísticamente como zona de volumetría definida (clave 11b) en el Plan General de 2001, y zona Ciudad Jardín semiintensiva (clave 13c) en el Plan General de 1985.

En base a lo anteriormente manifestado éste perito opina que aplicar el Real Decreto Legislativo 8/2007, de 20 de Junio y la normativa hipotecaria Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificaciones establecidas en la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre, como hace el informe de valoración que se solicita analizar valorando un cambio de parámetros edificatorios que se produce en el año 2001, no corresponde al no estar vigente en dicha fecha la citada legislación urbanística.



Por otro lado, al haberse realizado un Estudio de mercado residencial en el mismo año 2001 (año al que debe referirse la valoración) para su aplicación en la Ponencia de valores catastrales realizada en dicho año y habiéndose sometido el mismo a información pública y posterior aprobación definitiva, cabe considerar éstos valores de mercado mas ajustados a la realidad, que los valores de mercado de Febrero del año 2011 (retrocedidos al año 2001) como se efectúa en el informe de valoración que se está analizando.

Respecto a los costes de construcción, se observa que en el citado informe se promedia costes de construcción de 480,39 €/m² para vivienda unifamiliar sencilla de dos plantas, del Boletín Económico de la Construcción del 2º trimestre de 2001, con 1.012,89 €/m² para chalet de lujo del mismo Boletín Económico de la Construcción, considerando un 60 % de la tipología de 480,39 €/m² y un 40 % de la tipología de 1.012,89 €/m².

En opinión de éste perito y por lo que respecta a la fijación de un coste de construcción, parece mas razonable obtener directamente dicho coste del citado Boletín Económico de la Construcción del 3º Trimestre de 2001 (septiembre de 2001) para la tipología de chalet normal adoptando un coste de construcción 111.834 ptas/m² = 672,13 €/m²) antes de la aplicación de los gastos de Seguridad y salud, Honorarios de arquitecto y aparejador y Permisos de obra.

En otro orden, en el informe de valoración de continua referencia se adopta el mismo valor de venta para valorar el techo residencial propiamente dicho, y el techo destinado a construcción auxiliar, resultando que éste último, a razón de 25 m² por parcela, se refiere a usos del tipo: maquinaria para piscina, portería, cabina de control, garaje i otros similares.

A criterio de éste perito, el techo para construcciones auxiliares destinadas a los usos indicados, no debe valorarse con el mismo valor del techo propiamente residencial dado que el artículo 389 del Plan General, cuando se refiere a la construcción de edificaciones auxiliares, indica que éstas construcciones no se destinen al uso residencial.



Es por ello que en éste Dictamen en la valoración que se realizará como respuesta al siguiente extremo y atendiendo a que las construcciones auxiliares son espacios sin distribuir, se considerará un valor del orden del 50 % del valor de mercado de la superficie construida destinada al uso residencial.

Segundo.- En su caso, de considerarla incorrecta, proceda a indicar los parámetros que a su juicio son incorrectos, y de conformidad con el dictado de la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de diciembre de 2009 dictada en el recurso de casación núm 4601/2005, emita informe de valoración correspondiente a la compensación o indemnización por la vinculación singular impuesta por el Plan General de Ordenación Urbana a la finca, propiedad de la entidad InmocaHispa S.A. situada en la C/ Roger de Lluria s/n del término municipal de El Masnou, de seis mil ciento cincuenta y un metros cuadrados de superficie (tal como queda acordado en el Fundamento de Derecho Quinto y el Fallo de la referida sentencia). Asimismo, y atendiendo el tiempo transcurrido, indique el importe de los intereses de demora correspondientes a la indemnización en que resulte de su valoración.

RESPUESTA

Al objeto de proceder a valorar la compensación o indemnización por la vinculación singular impuesta por el Plan General de Ordenación Urbana a la finca, se parte de los parámetros urbanísticos que constan en el informe del arquitecto municipal de 1 de Junio de 2011 del Ayuntamiento del Masnou que son los siguientes:

Parámetros urbanísticos del PGOU de 1985

Qualificació urbanística:

Zona 13 "Ciutat Jardí. Subzona 13c. Semiintensiva". Es tracta d'ordenació en edificació aïllada amb jardí.



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

Ús Principal: Habitatge unifamiliar. Es prohibeix expressament l'habitatge plurifamiliar.

Edificabilitat: 0,60 m²t/m²s

Edificacions auxiliars: S'admeten amb un màxim de 25 m²t, per habitatge.

Parcel·la mínima: 400 m²s.

Façana mínima: 15,00 m.l.

Ocupació màxima: 30 %

Separacions: 6,00 m a carrer i 3,00m als llindars de predis veïns

Densitat màxima: 1 habitatge per parcel·la.

Nombre màx plantes: PB + 1P + Golfes

Parámetros urbanísticos del PGOU de 2001

Qualificació urbanística:

Zona de volumetria definida (clau 11b). "Subzona de conjunt consolidat". Es refereix a conjunts consolidats d'edificacions autoritzades abans del Pla que, per les seves característiques, interessa preservar.

Ús Principal: Habitatge plurifamiliar.

Usos compatibles: Habitatge unifamiliar, residència especial, hotel...
Edificabilitat: Volum fixat en els planols de la serie O.4 E: 1/1000

Valoración correspondiente a la compensación o indemnización por la vinculación singular (Sentencia Tribunal Supremo núm 4601/2005)

Aprovechamiento residencial Plan General 1985

Edificación principal: 6151 m² suelo x 0,6 m²t/m²s = 3.690,60 m²t

Construcciones auxiliares: 13 parcelas x 25 m² = 325 m²t. Al objeto de equiparar éste techo al uso residencial, se considera un coeficiente reductor del 50 % por lo que el techo resultante es de 325 m²t x 0,50 = 162,50 m²t

Total 3.853,10 m²t

Aprovechamiento residencial Plan General 2001

El aprovechamiento vigente a partir de la aprobación del Plan General, es la que se establece en el art. 380 de la normativa para la calificación urbanística de "Zona de volumetria definida. Subzona conjunt consolidat" (clave 11b) y fijado en los planos de la serie O.4 a escala 1/1000. Dicho techo reconocido es de 1.430 m².



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

97

Diferencia de aprovechamiento entre uno y otro Plan General

3.853,10 m2t (PGOU 1985)
- 1.430,00 m2t (PGOU 2001)
2.423,10 m2t.

Valor en venta (Vv).

Para establecer el valor de venta representativo del sector, se adoptan unas muestras de viviendas unifamiliares aisladas y en hilera, que forman parte del Estudio de mercado (realizado el mismo año 2001 para la elaboración de la Ponencia de valores catastrales) las cuales presentan un valor de venta representativo en la zona de:

Dirección	Precio de venta (ptas)	Superficie constr. (m2)	Año	Precio pts/m2
Cornella/Gaietà Buigas	112.530.000	390	1983	288.538
Rafael Casanovas, 74	34.200.000	120	1970	285.000
Fontanills, 57	48.925.000	159	2001	307.704
Pasaje Riera	69.380.000	260	2000	266.846
Can Targa 11	44.300.000	181	2000	244.751
			Promedio	278.568

El precio por m2 de las anteriores muestras de mercado utilizadas en la Ponencia de valores catastrales, presentan unos precios con cierta homogeneidad lo que permite considerar su promedio, resultando un valor de 278.568 ptas/m2. Es decir, 1.674,23 €/m2.

Coste de Construcción (Cc)

Se adopta como coste de construcción la tipología de chalet normal de (150 a 300 m2) del 3º Trimestre de 2001 (septiembre de 2001) del Boletín Económico de la Construcción que era, incluyendo Seguridad y salud, Honorarios de arquitecto y de aparejador y permisos de obra de de 128.050 Ptas/m2 (769,60 €/m2).



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

Valor de repercusión del suelo (Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones.

$VR = (V_v / 1,4 \times FL) - C_c$. (se considera $FL = 1$).

Aplicando los valores anteriormente indicados, se obtiene un valor de VR
 $= (1.674,23 \text{ €/m}^2 / 1,4 \times 1) - 769,60 \text{ €/m}^2 = 426,28 \text{ €/m}^2$

Valor de la indemnización de acuerdo con la Sentencia Tribunal Supremo 4601/2005.

$2.423,10 \text{ m}^2 \times 426,28 \text{ €/m}^2 = 1.032.919,06 \text{ €}$

Dado que en el extremo se requiere asimismo que se calculen los intereses correspondientes, desde la fecha de aprobación definitiva del PGOU del año 2001, se procede a calcular los mismos como sigue:

Intereses desde la fecha de aprobación del PGOU 2001

Fecha inicio	Fecha final	Dias	Interés legal(%)	Base calculo (€)	Interés (€)
19-9-2001	31-12-2001	103	5,50	1.032.919,06	16.254,13
1-1-2002	31-12-2002	365	4,25	1.032.919,06	43.899,06
1-1-2003	31-12-2003	365	4,25	1.032.919,06	43.899,06
1-1-2004	31-12-2004	365	3,75	1.032.919,06	38.734,46
1-1-2005	31-12-2005	365	4,00	1.032.919,06	41.316,76
1-1-2006	31-12-2006	365	4,00	1.032.919,06	41.316,76
1-1-2007	31-12-2007	365	5,00	1.032.919,06	51.645,95
1-1-2008	31-12-2008	365	5,50	1.032.919,06	56.810,55
1-1-2009	31-3-2009	90	5,50	1.032.919,06	14.202,64
1-4-2009	31-12-2009	275	4,00	1.032.919,06	31.561,41
1-1-2010	31-12-2010	365	4,00	1.032.919,06	41.316,76
1-1-2011	31-12-2011	365	4,00	1.032.919,06	41.316,76
				TOTAL	462.274,30

Barcelona, 25 de Enero 2012



Luís Miguel Calderón Benavente



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

Tribunal Superior de Justicia de Catalunya
Sala de lo Contencioso-Administrativo
Sección Tercera
Recurso nº 519/2002 Sección: R
Incidente ejecución sentencia

COPIA

99

A LA SALA

D. LLUC CALVO SOLER, Procurador de los Tribunales y de la sociedad "INMOCAHISPA,SA", según tengo acreditado en los Autos arriba referenciados, ante LA SALA comparezco, y como mejor proceda,

D I G O:

Que cumplimentado el trámite conferido para la rendición del dictamen pericial practicado, dentro de plazo procedo a plantear al perito Sr. MIGUEL CALDERON BENAVENTE las siguientes aclaraciones al dictamen:

PRIMERA.- Si ya la LEY 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo, en su Disposición derogatoria única establece que: "*Quedan derogados a la entrada en vigor de esta Ley: a) La Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones*"; y el actual REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo en su Disposición derogatoria única, establece: "*Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente Real Decreto Legislativo y al Texto Refundido que aprueba y, en particular, las siguientes: a) La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. b) El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*"; aclare el



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

perito porqué y cómo justifica valorar actualmente con los criterios de una ley (Ley 6/1998, de 13 de abril) derogada. Asimismo, aclare el perito si el momento a referir, el 19/09/2001, lo es únicamente a efectos del valor que tenía entonces y no del criterio de valoración que era aplicable.

100

SEGUNDA.- Aclare y justifique el perito como obtiene la corrección del 50% del valor de mercado de las construcciones auxiliares en la tipología de residencial familiar.

TERCERA.- Aclare y justifique el perito cómo obtiene el techo de 1.430 m² indicado en la página 5 de su dictamen. Así mismo informe de la posibilidad o no de ampliación de la edificación existente de acuerdo con la normativa del planeamiento vigente.

CUARTA.- Aclare el perito si las muestras de mercado utilizadas cumplen o no con los requisitos establecidos en los artículos 20, 21, 22 y 23 de la normativa hipotecaria, la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. Concretamente en cuanto al número de muestras, situación y características similares. Justifique como puede ser considerada homogénea una vivienda del año 1983 de 390 m² con una vivienda del año 2001 de 159 m² y realizar un promedio de los precios directamente sin aplicación de coeficientes de corrección por antigüedad, conservación, situación y demás características diferenciales; superficie, tipología, etc. Asimismo, justifique el motivo de excluir 2 de las 7 muestras de la ponencia catastral aportada.

QUINTA.- Aclare y justifique el perito porqué en la página 3 de su dictamen manifiesta su opinión respecto de aplicar el coste de construcción sin considerar los gastos de seguridad y salud, de honorarios técnicos y licencias de obra, mientras que en las páginas 6 y 7 de su dictamen efectúa el cálculo deduciendo el coste total.



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

En su virtud,

SOLICITO A LA SALA que admita el presente escrito y tenga por formuladas las aclaraciones al dictamen que presenta esta parte, previa su admisión por la Sala.

Barcelona a veintisiete de enero de dos mil doce



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

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

SALA CONTENCIÓS ADMINISTRATIU

SECCIÓ TERCERA

Recurs Ordinari 519/02

Part actora: INMOCAHISPA, SA

Part demandada: AJUNTAMENT DEL MASNOU

A LA SECCIÓ TERCERA DE LA SALA CONTENCIÓS
ADMINISTRATIU DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTÍCIA DE CATALUNYA.

IVO RANERA CAHÍS, Procurador dels Tribunals i de l'IL·LUSTRÍSSIM AJUNTAMENT DEL MANSOU, segons tinc acreditat en el recurs de referència seguit a instància de la mercantil INMOCAHISPA, SA, com millor procedeixi en Dret, DIC:

MANIFESTO:

Que en la representació acreditada, i dins del termini de tres dies conferit per aquesta Sala en virtut de la Provisió de data 24 d'octubre de 2.011, passo a FORMULAR



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

Pàgina 1 de 3

103

ACLARIMENTS AL DICTAMEN PERICIAL emès pel l'arquitecte Sr. Luís Miguel Calderón Benavente :

A L'EXTREM B) DE LA PART ACTORA (pàgina 4 i següents del Dictamen del Sr. Luís Miguel Calderón Benavente):

- 1) Si no és més cert que la superfície edificable de la que parteix el Sr. perit (6.151 m² sòl) correspon a la facilitat per la pròpia propietat i no per la que consta en el cadastre o a la realment mesurada pel mateix perit.
- 2) Si no és més cert que els usos propis de les construccions auxiliars consisteixen, entre d'altres, garatges, casetes d'eines, cuarto maquinària.
- 3) Si no és més cert que el valor que el Sr. perit atribueix a les construccions auxiliars (0,50% del valor residencial) es tracta d'un valor discrecional, que no respon a cap paràmetre que vingui indicat per cap normativa especial de caràcter tècnic ni a la importància real d'aquestes usos.
- 4) Si no és més cert que l'aprofitament urbanístic que té atribuït al PGOU del 2001 no és homogeni alaprofitament urbanístic que tenia atribuïda la finca al PGOU de 1985.
- 5) Si no és més cert que l'aprofitament que té atribuïda la finca al PGOU del 2011 és d'usos plurifamiliar (Clau 11b) i l'aprofitament que tenia atribuïda la finca al PGOU de 1985 és unifamiliar (Clau 13c).
- 6) Si no és més cert que aquests aprofitaments diferents han d'ésser valorats de forma diferent, atès que tenen un aprofitament, usos, intensitat d'usos i densitats diferents.
- 7) Si no és més cert que en tractar-se de tipus d'aprofitament diferents –no hologènics- no es poden restar (deduir) directament l'aprofitament urbanístic previst a l'any 2.001 respecte al que es preveia al 1.985.

és còpia

LLUÍS MIQUEL CALDERÓN BENAVENTE, arquitecte col·legiat nº 15.846 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, i membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses del mateix col·legi, en relació amb els aclariments sol·licitats tant per la part actora, com per la part demandada en el recurs ordinari 519/02 Secció R, que es ve tramitant pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Contenciós Administratiu Secció Tercera de Barcelona, procedeix a respondre als aclariments formulats:

ACLARIMENTS

Formulats per l'Ajuntament del Masnou

1). Resposta

La superfície edificable considerada ha estat la que consta a la Sentència del Tribunal Supremo de 10 de desembre de 2009, pàgina núm. 2 i núm. 12 de la mateixa, tal com s'indica al Dictamen.

2). Resposta

Efectivament, i així s'ha considerat.

3). Resposta

El percentatge de valor dels usos de les construccions auxiliars, respecte al valor de l'ús residencial, no està fixat en la normativa. Aquest perit, tractant-se d'usos que no requereixen normalment espais distribuïts, ha aplicat un coeficient reductor respecte a l'ús residencial, del 50 %. És a dir coeficient (0,50).

4). Resposta

Els paràmetres i l'aprofitament fixat en cadascun dels planejaments generals d'ordenació urbanística (PGOU) són diferents i han estat obtinguts de l'informe urbanístic de l'Ajuntament de El Masnou, d'1 de juny de 2011.

5). Resposta

L'ús principal de la finca segons el (PGOU 2001) qualificada amb la clau 11b, és habitatge plurifamiliar però també permet altres usos compatibles com: habitatge unifamiliar, residència especial, hotelers...

L'ús principal de la finca segons el (PGOU 1985) qualificada amb la clau 13c, és habitatge unifamiliar.



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

6). Resposta

El sostre edificable és el resultat de l'aplicació de la normativa de cada planejament urbanístic i en quan a la seva valoració, aquest perit ha observat, segons el quadre que s'aporta de l'Associació de Promotores Constructores de Edificios (APCE) de febrer de l'any 2006, que l'ús unifamiliar i l'ús plurifamiliar en aquest municipi és, segons l'esmentat quadre de l'APCE, bastant similar.

7). Resposta

Els m2 de sostre en un i altre planejament general, tenen un destí residencial i pel que respecta al valor de d'aquest sostre, tal com s'ha indicat en l'aclariment anterior, el preu de venda al municipi de El Masnou en €/m2 per habitatges unifamiliars i plurifamiliars, era molt similar. Veure el quadre adjunt de l'Associació de Promotors Constructores d'Edificis (APCE).

Formulats per INMOCAHISPA. S.A.

Primera.

Este perito entiende que la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen de suelo y valoraciones, quedó derogada a partir de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo y el RDL 2/2008 de 20 de Junio. Con anterioridad a esta nueva legislación urbanística, este perito considera que la ley 6/1998 de 13 de Abril era aplicable, a todos los efectos, el año 2001.

Segundo.

Al no estar fijado normativamente un porcentaje de reducción de valor de las construcciones auxiliares, respecto al uso residencial, este perito ha considerado, tratándose de espacios normalmente sin distribución interior, la aplicación de una reducción del 50%. Es decir coeficiente (0,50).

Tercera.

Según los artículos 379 y 380 de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación de 2001, el criterio de edificabilidad para la subzona 11b, se define como zona de volumetría definida. Subzona conjunto consolidado y consta en los planos de la serie 0.4 a escala 1/1000. Son conjuntos consolidados de edificaciones autorizadas antes del Plan que, por sus características, interesa preservar.

Se ha considerado como superficie de techo, en aplicación de los artículos anteriores, la de 1.430 m2 por ser ésta superficie, la que consta en la ficha de catastro correspondiente a la finca que por otra parte, es también coincidente, con la superficie de techo que consta en el Registro de la Propiedad.



Cuarta.

106

No siempre es posible obtener el número de muestras (normalmente seis) para determinar un valor de venta representativo en una determinada zona. En éste dictamen, se han considerado cinco de las muestras que constan en la Ponencia de valores catastrales del año 2001 excluyendo dos de ellas, por considerar que el año de construcción de una de ellas (año 1900) y de la otra (año 1952) eran años alejados del entorno de los años de construcción de las cinco muestras consideradas en el dictamen.

Por otro lado, la antigüedad de una vivienda en el mercado inmobiliario, no es el único aspecto a considerar para establecer el valor de una vivienda ya que puede darse el caso y de hecho se da, que una vivienda más antigua pero mejor conservada y situada que otra, puede tener un valor igual o superior, a otra vivienda más nueva pero peor conservada y situada.

Éste perito entiende que éstos aspectos ya debieron ser considerados al elaborar la Ponencia de valores catastrales del año 2001 expuesta al público, y posteriormente aprobada.

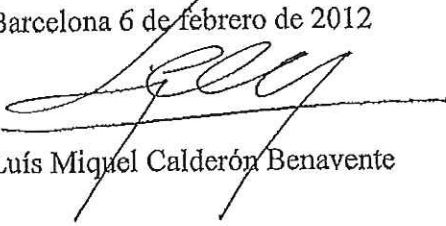
Quinta.

El dictamen en la página 3, se está refiriendo a la formula del art.42 de la normativa hipotecaria que se utiliza en el informe de valoración presentado por la Sra. Silvia Porqueras i Montoliu.

Para la obtención del factor Ci, se parte del coste de construcción del Boletín Económico de la Construcción, antes de la aplicación de los gastos de: seguridad y salud, honorarios de arquitecto, aparejador y permisos de obra, porque éstos gastos se engloban en los otros gastos complementarios de aproximadamente 30 %, que deben añadirse al coste de construcción de 672,13 €/m² en concepto justamente de: honorarios profesionales, permisos de obras y tasas, seguros y OCT, administración, notaría y registro de la propiedad, ensayos del terreno y geotecnia, seguridad y salud y varios.

Respecto a las páginas 6 y 7 del Dictamen, y para su aplicación en la fórmula del RD 1020/1993 de 25 de Junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral $V_r = (V_v / 1,40 \times F_l) - C_c$, el factor Cc (coste de construcción) se adopta el de 769,60 €/m² que consta en el Boletín Económico de la Construcción, el cual incluye los gastos de seguridad y salud, honorarios de arquitecto y aparejador y permisos de obra. El resto de gastos y beneficios que se consideran en toda promoción inmobiliaria, quedan incluidos en el coeficiente 1,40 de la citada fórmula de cálculo de la norma 16 del citado RD 1020/1993 de 25 de Junio.

Barcelona 6 de febrero de 2012


Luis Miguel Calderón Benavente



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

7. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

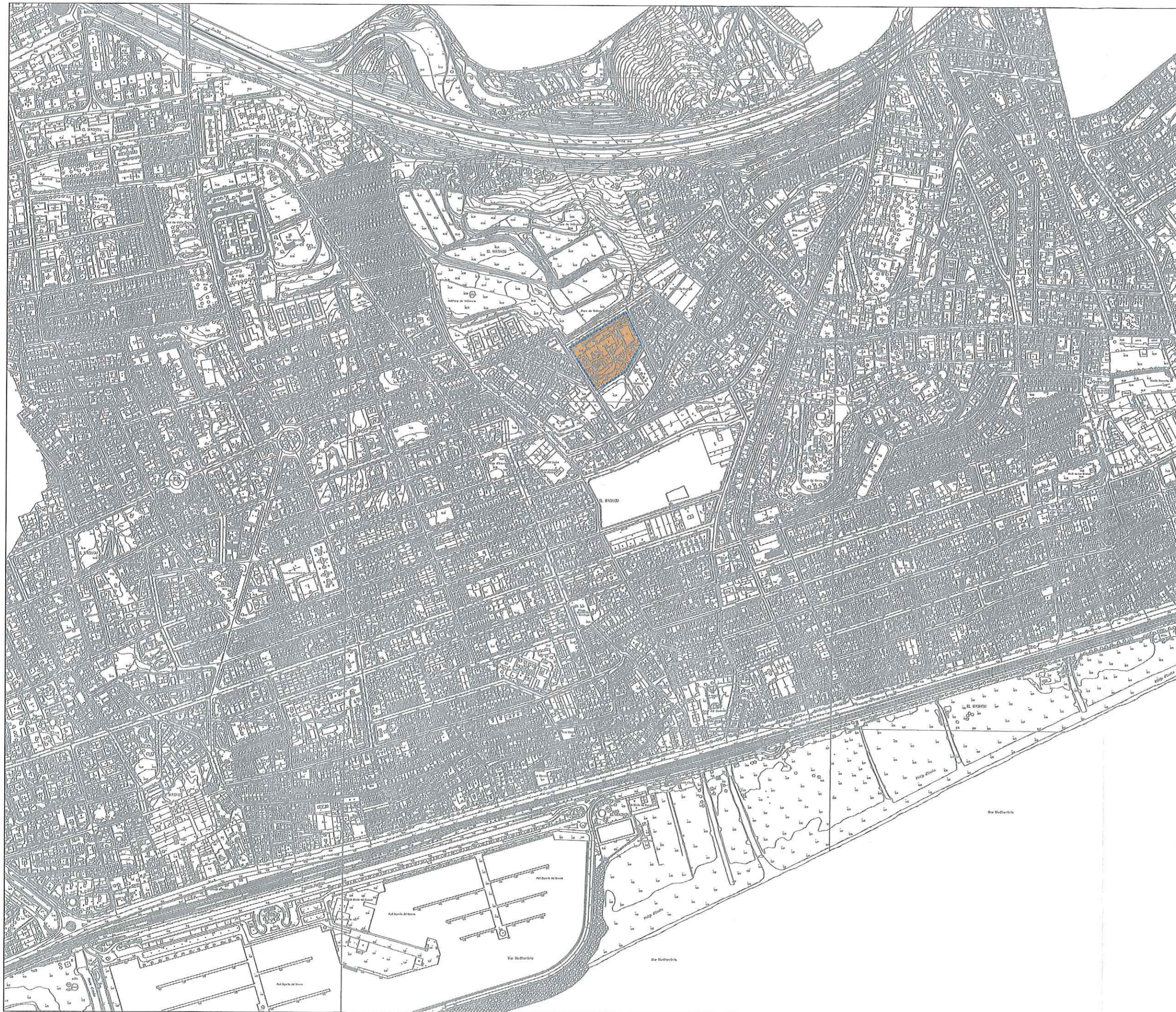
108

Plànols d'informació

I.1	Situació	E:1/5.000
I.2	Estat actual. Topografia. Àmbit d'actuació	E: 1/1.000
I.3	Estat actual. Ortofoto.	E: 1/1.000
I.4	Planejament vigent I	E: 1/2.000
I.5	Planejament vigent II	E: 1/1.000
I.6	PGOU de 1985	E: 1/1.000
I.7	Zona ciutat jardí. PGOU-01	E: 1/2.000

Plànols d'ordenació

O.1	Planejament proposat	E: 1/1.000
-----	----------------------	------------




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 **21 JUL 2016**

La secretària



M. Teresa Manté i Prats

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia **19 MAIG 2016**

El Secretari,


Ajuntament  **del Masnou**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN L'AMBIT DE LA FINCA DELIMITADA PEL C/ROGER DE LLURIA, C/MARIA CANALETA, C/CIUTAT REAL I C/JOSEP TARRADELLAS

I1		SITUACIO	
ESCALA	(A3) E:1/5.000	TEXT REFÓS	
		DATA	FEBRER 2016
		EXPEDIENT	
EL TÈCNIC		L'ALCALDE	
 Javier Guerra López Arquitecte municipal		 Jaume Oliveras i Maristany	



■ ■ ■ ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL I DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

110

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 **27 JUL 2016**

La secretària

Teresa Manté

M. Teresa Manté i Prats

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia **19 MAIG 2016**

El Secretari,



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN L'ÀMBIT DE LA FINCA DELIMITADA PEL C/ROGER DE LLÚRIA, C/MARIA CANALETA, C/CIUTAT REAL I C/JOSEP TARRADELLAS

I2 ESTAT ACTUAL. TOPOGRAFIA

ESCALA	(A3) E:1/1.000	TEXT REFÓS	
		DATA	FEBRER 2016
		EXPEDIENT	

EL TÈCNIC	L'ALCALDE
Xavier Guerra López Arquitecte municipal	Jaume Oliveras i Maristany



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 **21 JUL 2016**

La secretària

M. Teresa Manté i Prats

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia **19 MAIG 2016**

El Secretari,

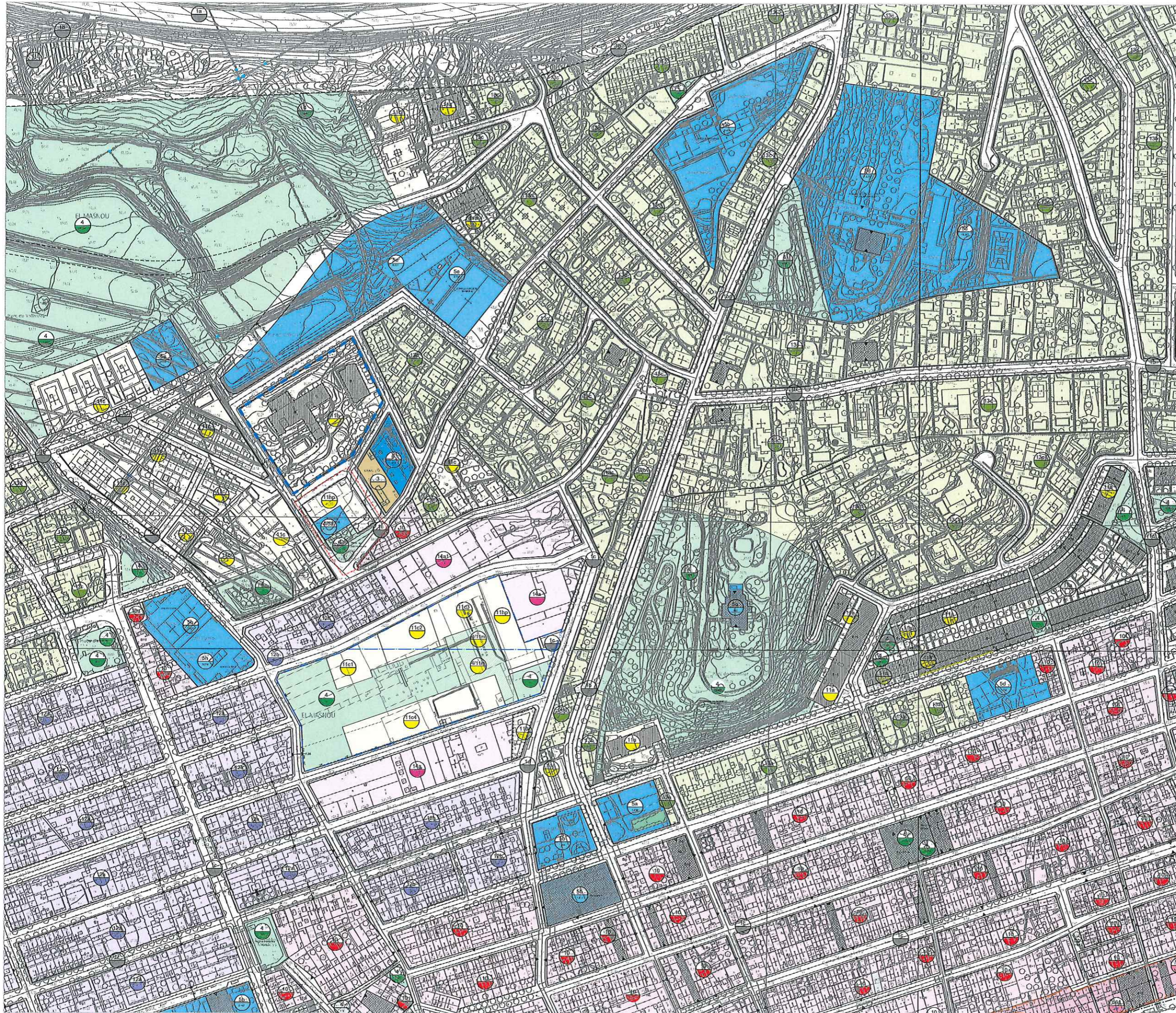
Ajuntament  del Masnou

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN L'ÀMBIT
DE LA FINCA DELIMITADA PEL C/ROGER DE LLURIA, C/MARIA
CANALETA, C/CIUTAT REAL I C/JOSEP TARRADELLAS

I3 ESTAT ACTUAL. ORTOFOTO

ESCALA	(A3) E:1/1.000	TEXT REFÓS	
		DATA	FEBRER 2016
		EXPEDIENT	

EL TÈCNIC	L'ALCALDE
Xavier Guerra López Arquitecte municipal	Jaume Oliveras i Maristany



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 21 Jul 2016

La secretària

Teresa Manté

M. Teresa Manté i Prats

Aprobat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia 19 MAIG 2016

El Secretari,

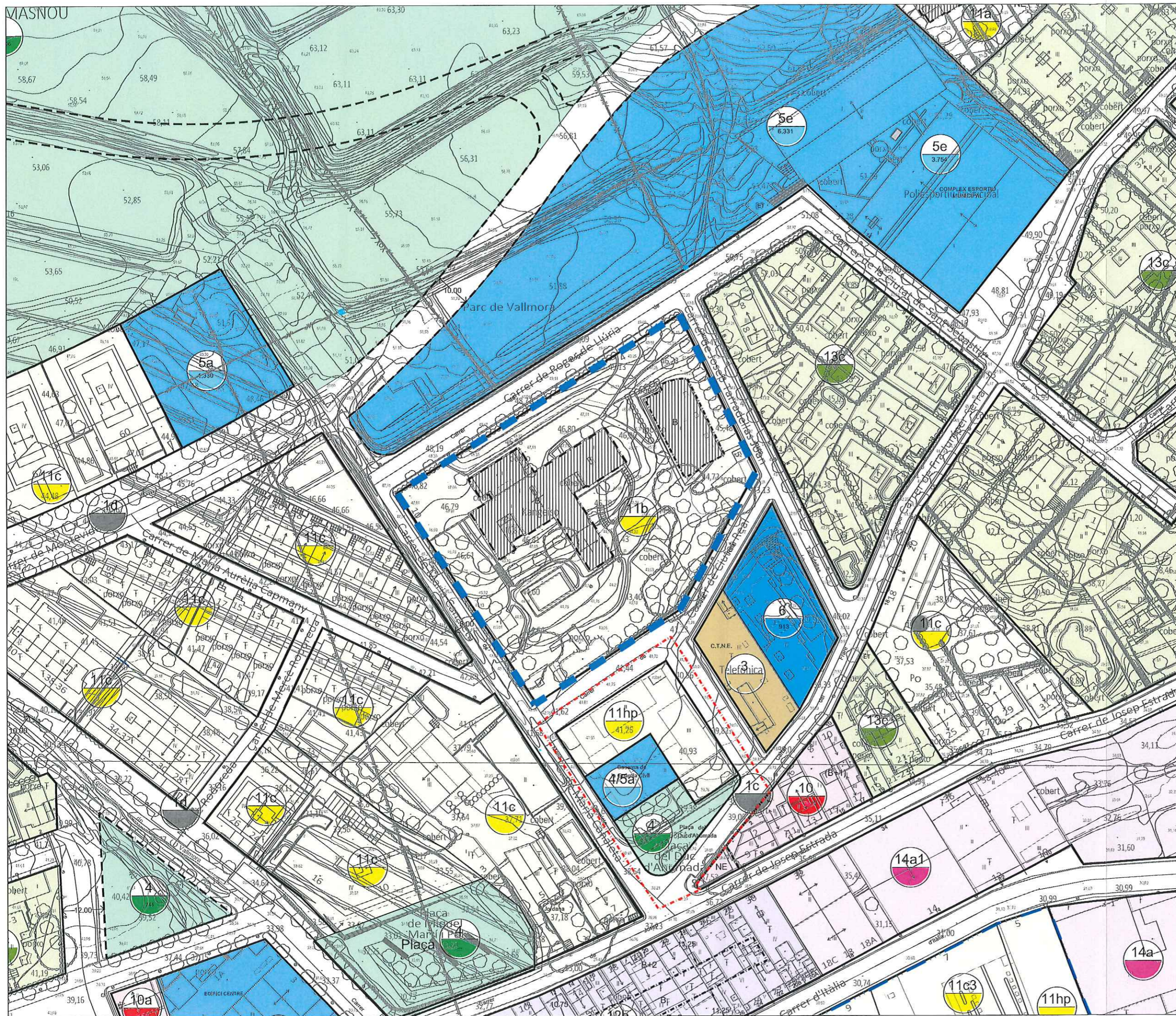
Ajuntament  del Masnou

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN L'ÀMBIT
DE LA FINCA DELIMITADA PEL C/ROGER DE LLURIA, C/MARIA
CANALETA, C/CIUTAT REAL I C/JOSEP TARRADELLAS

I4 PLANEJAMENT VIGENT I

ESCALA	(A3) E:1/2.000	TEXT REFÓS	
		DATA	FEBRER 2016
		EXPEDIENT	

EL TÈCNIC	L'ALCALDE
<i>Xavier Guerra López</i> Arquitecte municipal	<i>Juanjo Olliveras i Maristany</i>



■ ■ ■ ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
I DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

113

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 **21 JUL 2016**

La secretària

Teresa Manté

M. Teresa Manté i Prats

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia **19 MAIG 2016**

El Secretari.

Ajuntament  del Masnou

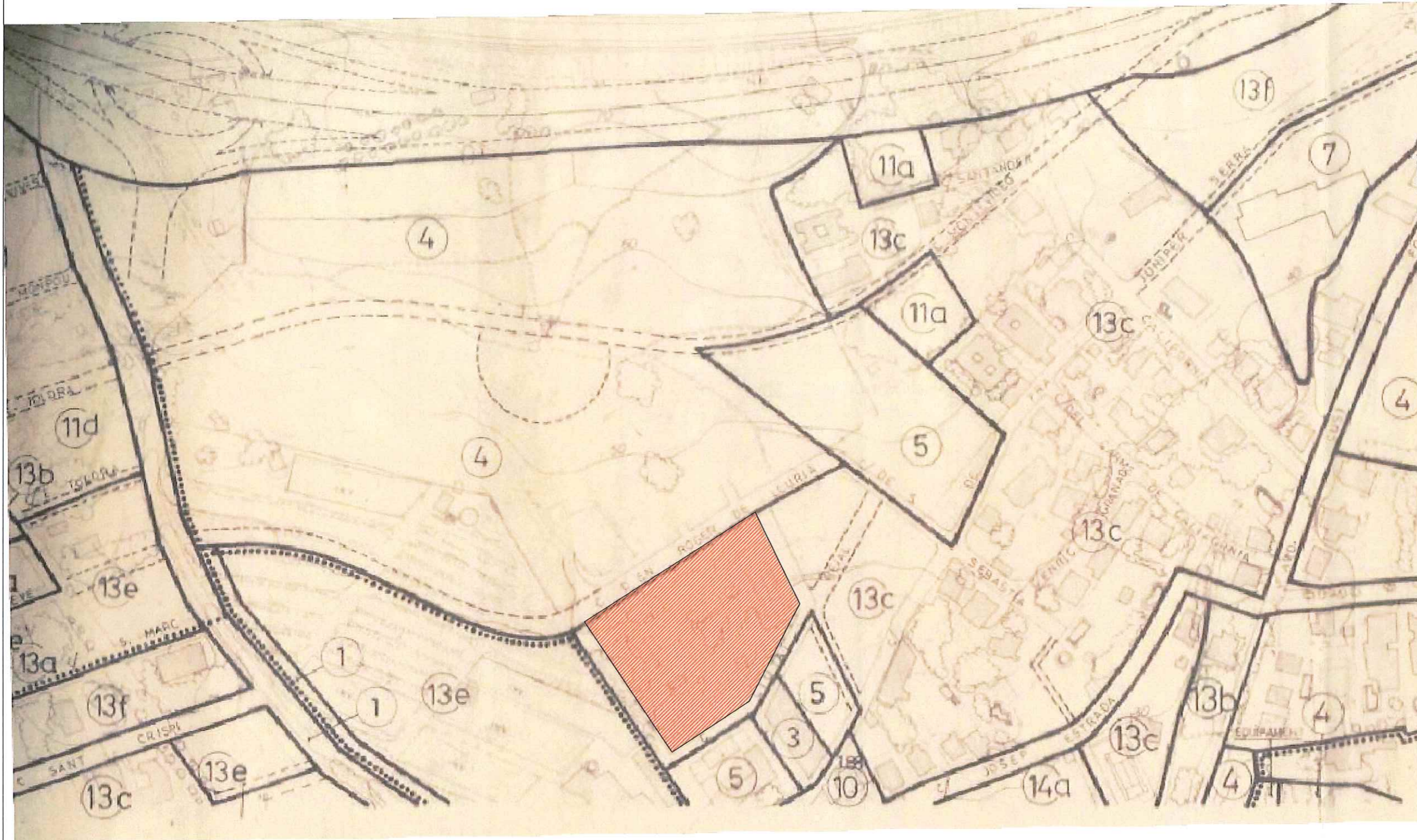
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN L'ÀMBIT
DE LA FINCA DELIMITADA PEL C/ROGER DE LLURIA, C/MARIA
CANALETA, C/CIUTAT REAL I C/JOSEP TARRADELLAS

I5		PLANEJAMENT VIGENT II	
ESCALA	(A3) E:1/1.000	TEXT REFÓS	
		DATA	FEBRER 2016
		EXPEDIENT	
EL TÈCNIC		L'ALCALDE	
Xavier Guerra López Arquitecte municipal		Jaume Oliveras I Maristany	



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

114



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 21 JUL 2016

La secretària



M. Teresa Manté i Prats

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament
en sessió del dia 19 MAIG 2016



El Secretari,

Ajuntament  del Masnou

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN L'ÀMBIT
DE LA FINCA DELIMITADA PEL C/ROGER DE LLURIA, C/MARIA
CANALETA, C/CIUTAT REAL I C/JOSEP TARRADELLAS

I6		PGOU DE 1985	
ESCALA	(A3) E: 1/1.000	TEXT REFÓS	
		DATA	FEBRER 2016
		EXPEDIENT	
EL TÈCNIC		L'ALCALDE	
 Xavier Guerra López Arquitecte municipal		 Jaume Oliveras i Marstany	



-  ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
-  ZONA CIUTAT JARDÍ (Clau 13)

115

 **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 **21 Jul 2016**

La secretària




M. Teresa Manté i Prats

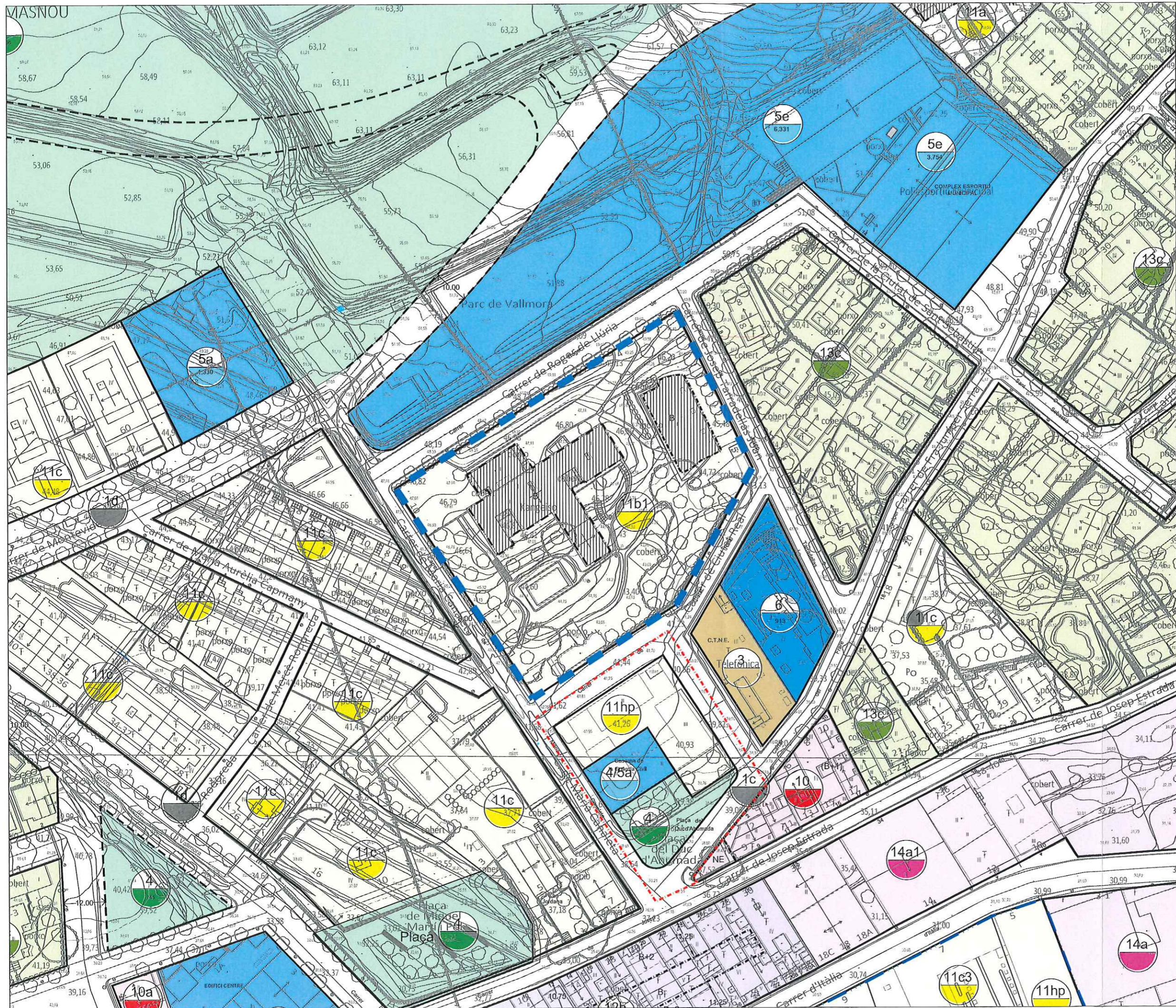
Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia **19 MAIG 2016**
 El Secretari,



Ajuntament del Masnou

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN L'ÀMBIT DE LA FINCA DELIMITADA PEL C/ROGER DE LLURIA, C/MARIA CANALETA, C/CIUTAT REAL I C/JOSEP TARRADELLAS

I7	ZONA CIUTAT JARDÍ. PGOU 2001		
ESCALA	(A3) E:1/1.000	TEXT REFÓS	
		DATA	FEBRER 2016
		EXPEDIENT	
EL TÈCNIC	L'ALCALDE		
 Xavier Guerra López Arquitecte municipal	 Jaume Oliveras i Maristany		



■ ■ ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL I DE SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

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 **21 JUL 2016**

La secretària
Teresa Juntí
 M. Teresa Manté i Prats

Aprovat pel Ple de l'Ajuntament en sessió del dia **19 MAIG 2016**
 El Secretari,

[Handwritten signature]

Ajuntament  del Masnou

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DEL MASNOU EN L'ÀMBIT DE LA FINCA DELIMITADA PEL C/ROGER DE LLURIA, C/MARIA CANALETA, C/CIUTAT REAL I C/JOSEP TARRADELLAS

O1 PLANEJAMENT PROPOSAT	
ESCALA (A3) E:1/1.000	TEXT REFÓS
	DATA FEBRER 2016
	EXPEDIENT
EL TÈCNIC <i>Xavier Guerra López</i> Arquitecte municipal	L'ALCALDE <i>Jaume Oliveras i Maristany</i>