

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON
DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT – LA
COLOMINA T.M. EL MASNOU**

Març 2019

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1** Objecte del Projecte de Reparcel·lació
- 1.2** Antecedents administratius i justificació
- 1.3** Planejament objecte de execució
- 1.4** Descripció del polígon d'actuació
- 1.5** Criteris aplicats en la determinació dels interessats i titulars de drets al Projecte de Reparcel·lació, les finques aportades i les finques resultants.
- 1.6** Criteris aplicats en matèria de valoracions
- 1.7** Cessió de l'increment d'aprofitament; substitució en metàl·lic
- 1.8** Determinació i quantificació de les despeses d'urbanització

2 TITULARITAT FINQUES I DRETS INCLOSOS AL POLÍGON D'ACTUACIÓ I RELACIÓ DE PERSONES INTERESSDES; DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS PRÈVIES

3 DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS

- 3.1** Descripció de la finca resultant amb aprofitament privat
- 3.2** Descripció de les finques resultants de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament

4 COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

5 EXEMPCIÓ TRIBUTÀRIA

6 PLÀNOLS

- 6.1** Emplaçament
- 6.2** Planejament vigent i unitats de zona
- 6.3** Finques aportades
- 6.4** Finques resultants
- 6.5** Superposició de finques aportades i finques resultants

7 ANNEXOS

- 7.1** Notes simples de les finques aportades
- 7.2** Separata Estudi Econòmic
- 7.3** Geo-referenciació de les finques resultants amb coordenades UTM ETRS89

1. MEMÒRIA

1.1.Objecte del Projecte de Reparcel·lació

L'objecte del present document és la redacció del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació discontinu delimitat per la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (d'ara endavant, MPGOU) del Masnou, al Sector 10 Llevant-La Colomina, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el dia 20 de març de 2019 i per la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya el dia 22 de març de 2019.

Aquest Projecte es redacta en la modalitat de reparcel·lació per compensació bàsica i té per objectiu l'execució de l'instrument de planejament ja esmentat en l'àmbit territorial del polígon d'actuació urbanística per part de les persones propietàries del sòl.

En el present cas, i sense perjudici de la condició d'interessat que ostenta l'Ajuntament del Masnou, hi existeix un propietari únic que és el promotor d'aquest Projecte.

El promotor d'aquest Projecte és la mercantil SPV REOCO 1, S.L.U., amb domicili social a Paseo de la Castellana, 42, 28046-Madrid, i és proveïda de CIF número B-87588885.

El Projecte es redacta per l'estudi d'enginyeria BERRYSAR, SLP, CIF número B-65721003, representada per D. Josep Pinós i Alsedà, Enginyer de Camins, Canals i Ports, col·legiat núm. 11.497, amb domicili al Carrer Santa Eulàlia, 5-7, 3º, 08012-Barcelona i el despatx FABREGAT PERULLES SALES, ABOGADOS, S.C.P., amb domicili a Plaça Bonanova, 4, 1º-1ª, 08022-Barcelona i CIF núm. J-62165030, representada per la Sra. Eva Arrébola Martínez, Advocada, col·legiada a l'ICAB amb núm. 28143.

1.2. Antecedents administratius i justificació

L'Ajuntament del Masnou, amb data 18 d'Octubre de 2018, i un cop haver conclòs el període d'exposició al públic sense presentació d'al·legacions, va aprovar provisionalment la MPGOU del Masnou, al sector 10 Llevant-La Colomina i va acordar la seva remissió a la Comissió Territorial d'Urbanisme (CTU) de Barcelona per a la seva aprovació definitiva.

El Projecte ha estat redactat ajustant-se a l'instrument de planejament dalt indicat, després d'incloure'n les prescripcions expressades per la CTU de Barcelona en la seva sessió de 6 de febrer de 2019, text refós del qual ha estat aprovat definitivament.

D'altra banda, en aplicació de l'article 125.6 del Decret (Cat) 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (d'ara endavant, RLUC), ha d'incorporar-se a l'expedient, la tramitació simultània del Projecte d'Urbanització. En el present cas, el Projecte d'Urbanització ha estat presentat per Registre d'Entrada en la mateixa data que el present Projecte de Reparcel·lació.

Justificació de la proposta

La reparcel·lació proposada té com objectiu el desenvolupament del planejament urbanístic de referència, és a dir, la MPGOU Sector 10 Llevant-La Colomina i, de conformitat amb els articles 124 del Decret (Cat) Legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost, per el que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (d'ara endavant, TRLUC) i 130 RLUC, el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística entre les persones interessades, la determinació de les indemnitzacions, l'establiment de les compensacions econòmiques causades per la execució urbanística, l'afectació de les finques resultants al compliment dels deures urbanístics, així com la cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament del Masnou dels terrenys destinats a sistemes urbanístics d'acord amb el planejament general aplicable.

En aplicació de les previsions de l'article 130.1 TRLUC, la iniciativa en la formulació del Projecte de reparcel·lació per compensació bàsica del polígon discontinu delimitat per la MPGOU del Masnou, al Sector 10 Llevant-La Colomina, correspon a la propietat dels terrenys que conformen el seu àmbit. D'acord amb les previsions que es contenen a l'article 144 RLUC, la memòria justificativa de la reparcel·lació farà constar el planejament que és objecte d'execució, la identificació i superfície de la unitat que pugui ser objecte de la reparcel·lació, els criteris de valoració de les finques aportades, de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues, la justificació del compte de liquidació provisional i la quantificació de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

El sistema d'actuació urbanística mitjançant el qual s'executarà el present Projecte de reparcel·lació és el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, que es troba regulat als articles 130 i següents del TRLUC i art. 170 i ss. del RLUC. Donat que es tracta d'unes finques propietat d'una única mercantil, i l'adjudicació a la Administració actuant de l'increment d'aprofitament es substitueix pel seu equivalent econòmic, no és precís constituir una Junta de Compensació d'acord amb lo disposat a l'art. 130.2 TRLUC i 170 RLUC. Mitjançant el Projecte de Reparcel·lació es distribueixen equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, es formalitzen les cessions de sòl públic i s'adjudiquen les finques que hi resulten.

1.3. Planejament objecte d'execució

El present Projecte de reparcel·lació es redacta a l'empara de les previsions contingudes a la Modificació puntual PGOU Sector 10 Llevant-La Colomina, aprovat ja definitivament, encara que pendent de publicació al DOGC.

Aquesta Modificació delimita un únic polígon d'actuació físicament discontinu que es configura amb dos sub-àmbits (sub-àmbits 1 i sub-àmbit 2)

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL
MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

Determinacions de la MPGOU Sector 10 Llevant-La Colomina

	MPGOU		
	Qualificació	m ² sòl	m ² sostre
Sub- àmbit 1	C-6	3.640	4.029
Sub- àmbit 2	5a	1.776,45	--
	4	778,55	--
TOTAL		6.195	4.029

Sòl destinat a Sistemes (espais lliures i equipaments)	778,55 m2 (Clau 4: espais lliures)
	1.776,45 m2 (Clau 5a: equipaments sense ús definit)
	Total Sistemes: 2.555 m2

Sòl destinat a zones	3.640 m ²
Tipus d'ordenació	Volumetria específica. Residencial plurifamiliar (Clau C-6: art. 382tris Normativa PGOU)
Edificabilitat neta	1,107 m ² sostre / m ² sòl
Nombre màxim d'habitatges	33
Nombre de plantes	B+2
Alçada Reguladora Màxima	10m
Separació mínima a l'indars	mínim 3 m a vial 4 metres entre edificis

En tot allò no específicament regulat per la MPGOU indicada, serà d'aplicació allò establert als arts. 182 a 200 de la Normativa del PGOU El Masnou.

1.4. Descripció del polígon d'actuació

La superfície total del polígon d'actuació és de 6.195 m² de sòl i abasta un polígon d'actuació físicament discontinu de dos sub-àmbits, en funció de la seva ubicació i futur ús:

Sub-àmbit 1. Illa al carrer Marta Mata.

Actualment sense edificar, queda delimitat pels carrers Gaietà Buïgas al Nord, Marta Mata al sud-est i Salvador Espriu al Sud-Oest. Amb una superfície total de 3.640 m², dividida per un espai lliure públic, propietat de l'Ajuntament del Masnou.

Sub-àmbit 2. Àrea de futur equipament.

Actualment sense edificar, queda delimita pel Carrer torrent de Can Gaià al sud, carrer Salvador Espriu a l'est, mentre que al nord-oest llima amb una sèrie de parcel·les amb qualificació urbanística d'equipaments, on es troba l'escola Marinada i el camp municipal d'esports d'Ocata. Amb una superfície total de 2.555 m² és una sola parcel·la.

1.5. Criteris aplicats a la determinació dels interessats i titulars de drets al Projecte de Reparcel·lació, les finques aportades i les finques resultants.

En compliment de l'art. 144.1.c) RLUC, el present Projecte de reparcel·lació incorpora els criteris emprats per a la valoració de les finques resultants, amb l'objectiu d'exposar i de legitimar la distribució dels beneficis i càrregues que se'n deriven del planejament que s'executa. S'ha parcel·lat de forma coherent amb les qualificacions urbanístiques.

1.5.1. Drets aportats a la reparcel·lació

QUANTIFICACIÓ DRETS APORTATS					
Finca	Finca registral	Situació	Propietari	Superfície m2	Coeficient
B-5	16.125	Sub-àmbit 1	SPV Reoco 1, SLU	3.077	100%
B-2	16.119	Sub-àmbit 2	SPV Reoco 1, SLU	2.555	
4 (part)	16.134 (part)	Sub-àmbi1	Ajuntament El Masnou	563	
				6.195	

La titularitat del dret de propietat s'ha determinat en aplicació de l'art. 3 de la Llei d'Expropiació Forçosa i l'art. 146.b) RLUC, que estableix que, llevat de prova en contrari, es considerarà titular a qui consti com a tal als registres públics que produeixen presumpció de titularitat. En el seu defecte, qui aparegui amb aquest caràcter en registres fiscals o qui ho sigui de forma pública i notòria.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

No existeix, a la vista de la documentació obrant al Registre de la Propietat, titularitat dubtosa o litigiosa.

Els articles 126.1.a) TRLUC i 133.1 RLUC disposen que, llevat pacte en contrari, com a criteri per a determinar els drets i deures de les persones propietàries en els projectes de reparcel·lació, que els seus drets han de ser proporcionals a la superfície de les finques aportades a la data de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística que suposa l'inici de l'expedient de reparcel·lació (art. 125 TRLUC).

Els terrenys de domini públic preexistents (i, per tant, part de la finca registral nº 16.134 qualificada amb la clau de Sistemes i parcialment inclosa al Polígon de referència, amb una superfície de 563 m²) no tenen assignat coeficients d'aportació ni drets edificables ja que, segons allò previst a l'article 126.4 i 5 TRLUC, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues i, per consegüent, no donen lloc a atribució d'aprofitament.

El present Projecte, en compliment del que disposa l'art. 129 TRLUC i art. 145 RLUC, ha considerat com a titulars de drets i interessats, a les persones propietàries de finques compreses dintre de l'àmbit sotmès a reparcel·lació, als titulars de drets que puguin resultar afectats per la resolució i a les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin i acreditin aquesta condició.

La relació de propietaris que representen el 100% de la superfície de l'àmbit es relacionen a l'apartat 2 del Projecte (Titularitat finques i Drets inclosos en el Polígon d'actuació i relació de persones interessades; Descripció de finques aportades).

En aquells casos en que durant el procediment de reparcel·lació s'acrediti fefaentment la modificació dels titulars de finques o drets afectats en virtut de qualsevol títol legítim, es procedirà a la seva incorporació, fent-ho constar a les fitxes de finques aportades i, consegüentment, a les fitxes de les finques resultants adjudicades.

La finca aportada propietat de l'Ajuntament del Masnou es correspon a una finca registral que s'inclou parcialment dintre de l'àmbit reparcel·lable; concretament, solament s'inclou una superfície de 563 m². De conformitat amb l'art. 7 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les Normes complementàries del Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, aquest Projecte incorpora, a la fitxa de la finca aportada per l'Ajuntament del Masnou, tant la descripció de la part de la finca registral inclosa en l'àmbit que s'executa, per a la seva corresponent segregació de la finca matriu, com la descripció de la resta de la finca.

1.5.2. Criteris de definició de les finques aportades

A l'apartat 2 del present Projecte es descriuen les finques incloses a l'àmbit reparcel·lable i les dades corresponent als seus titulars, amb indicació de les operacions registrals prèvies: segregació de la finca propietat de l'Ajuntament del Masnou qualificada com a Sistemes, Espais Lliures públics, donat que només una part d'aquesta última (concretament, una porció de 563 m²) està inclosa a l'àmbit objecte de reparcel·lació.

1.5.3. Criteris adoptats respecte a les càrregues

D'acord amb allò establert a l'art. 127.c) TRLUC, l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació produeix la subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les. Per tant, d'acord amb allò establert a l'art. 148 RLUC i l'art. 11 RH, a efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació de les finques aportades a les adjudicades, en el cas de que les càrregues constituïdes sobre les finques aportades siguin compatibles amb el planejament, el projecte especifica la finca a la que es trasllada la càrrega.

1.5.4. Compatibilitat de preexistències i indemnitzacions per construccions i/o trasllats d'activitat i/o re·allotjament

No existeixen edificacions al polígon, com tampoc es desenvolupen, en aquest últim, activitats el trasllat de les quals resulti ser susceptible de ser indemnitzat, ni existeix cap persona titular del dret de reallotjament.

1.5.5. Criteris de definició i adjudicació de finques resultants

D'acord amb allò previst a la MPGOU Sector 10 Llevant-La Colomina, la superfície susceptible d'aprofitament privat del polígon es concentra en una **única finca**, de 3.640 m2 de superfície.

A l'apartat 3 del present Projecte es descriuen les finques resultants.

Per tal de donar compliment a les exigències de georeferenciació de les finques resultants, s'incorpora al present document un llistat de les coordenades UTM (al sistema de referència estandarditzat ETRS89) de la totalitat dels vèrtex de cada un dels polígons gràfics de les finques resultants (veure Annex 7.4).

1.5.6. Cessions obligatòries i gratuïtes en favor de l'Administració

Els propietaris han de cedir a l'Ajuntament, de forma obligatòria i gratuïtament, tot el sòl reservat per el planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclosos a l'àmbit d'actuació. El planejament que s'executa mitjançant el present, segons es reflexa a l'apartat 1.3, reserva una superfície de 2.555 m2 per a sistemes.

1.6. Criteris aplicables en matèria de valoracions

1.6.1. Criteris de valoració de les finques resultants

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

L'art. 126.b) TRLUC estableix els criteris que es tindran en compte en la valoració de les finques resultants. Aquestes es valoren de la manera que decideixin per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris que estableix la legislació aplicable en matèria de sòl.

El present projecte de reparcel·lació, consta de l'informe de viabilitat i separata incorporat a la MPGOU (veure Annex 7.2), al que s'annexa un estudi de mercat en base al qual, després d'aplicar la metodologia residual estàtica que es recull a l'art. 22.2 RVLS per imperatiu de l'art. 37.1.b) TRLSRU, resulta un valor de repercussió mitjà de 839,00 €/m²s.

1.6.2. Criteris de ponderació entre finques resultants

Donades les característiques d'aquest projecte, per tractar-se d'una zona amb una única qualificació susceptible d'aprofitament privat (la clau C-6: Volumetria específica; Residencial plurifamiliar) no s'han ponderat els aprofitaments.

1.6.3. Criteris de valoració de les despeses d'urbanització

L'àmbit al que fa referència el present projecte de reparcel·lació es troba ja per complet urbanitzat, llevat d'aquells sòls qualificats com a Sistemes de nova creació a la MPGOU.

Les despeses d'urbanització que, per tant, s'han adoptat, són aquelles corresponents a la urbanització dels sòls qualificats com a Sistemes objecte de cessió gratuïta i obligatòria en favor de la Administració actuant.

1.7.Cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic: substitució en metàl·lic

Partint de la naturalesa jurídica de la MPGOU que mitjançant el present s'executa, que es correspon amb una operació de dotació, la cessió de l'aprofitament urbanístic a l'Administració actuant és del 10% de l'increment de l'aprofitament, tenint en compte que d'aquest instrument de planejament no se'n deriva un augment del sostre edificable, dons en aquest últim cas la cessió seria del 15%. Això, per aplicació de l'article 43.1.b) TRLUC, que assenyala:

"Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

(...)

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic."

La separata (veure Annex 7.2) que incorpora l'Estudi de Viabilitat de la MPGOU que s'executa mitjançant el present, xifra l'increment de l'aprofitament urbanístic que se'n deriva d'aquesta MPOGU en 395.728,38.-€, per la qual cosa, el 10% que ha de cedir-se gratuïtament a l'Administració actuant, resultaria de 39.572,84.- €.

Donat que la parcel·la resultant de la MPGOU amb aprofitament urbanístic privat, d'acord amb allò establert a la mencionada Separata, té un valor de 3.380.331,00.-€, l'aprofitament objecte de cessió de l'Ajuntament (valorat en 39.572,84.-€) es traduiria en una finca amb una superfície de 42,61 m2. El PP-10 Llevant, al seu art. 12, assenyala que s'ha de considerar "parcel·la mínima", aquella porció de terreny que és la menor possible per a la seva consideració de finca on construir edificació i al seu art. 13.3 assenyala que la unitat, forma i dimensió de les parcel·les es delimita al plànol d'ordenació nº8, permetent-ne únicament el seu ajustament a través de llicència de parcel·lació per a la zona de ciutat jardí. La menor de les parcel·les llavors delimitades a la zona d'ordenació volumètrica tenia una superfície de 2.850 m2 sòl.

A la superfície que deuria ser objecte de cessió obligatòria a favor de l'Ajuntament (42,61 m2) resulta materialment impossible materialitzar cap edificació de conformitat amb la resta de paràmetres, considerant-se, per tant, única, la parcel·la resultant de la MGOU amb aprofitament privat que compta amb una superfície de 3.640 m2 sòl.

La participació de l'Ajuntament de Masnou que li confereix aquesta adjudicació del 10% de l'increment de l'aprofitament mig no assoleix doncs el 15% de la parcel·la mínima edificable, per la qual cosa, en aplicació del que disposa l'art. 139.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i l'art. 126.1.d) d'aquesta última, i també del que disposa la MPGOU que s'executa, la seva adjudicació ha de substituir-se, necessàriament, per una indemnització en metàl·lic. Aquesta indemnització queda fixada en 39.572,84.-€.

1.8. Determinació i quantificació de les despeses d'urbanització

La quantificació de les despeses d'urbanització consta al quadre de càrregues del sector, havent-se d'afegir l'IVA corresponent –menys a la partida corresponent a la indemnització reportada com a conseqüència de la substitució en metàl·lic de l'aprofitament.

El cost d'urbanitzar ha estat obtingut per aplicació de preus d'acord amb altres obres de les mateixes característiques. Aquesta quantitat es provisional, pendent de liquidació definitiva de les obres d'urbanització.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

Les obres d'urbanització a executar són les derivades del planejament que s'executa mitjançant el present Projecte. Per tal de concretar les càrregues d'urbanització, amb anterioritat al present Projecte de Reparcel·lació, s'ha redactat el Projecte d'Urbanització per l'Estudi d'Enginyeria BERRYSAR.

A la memòria del Projecte d'Urbanització es defineix com objectiu la concreció de les obres d'urbanització a executar al polígon delimitat per la MPOUG Sector 10 Llevant-La Colomina.

Les despeses d'urbanització, ascendeixen a la quantitat de 23.014,85.-€ (PEM, sense IVA), detall de les quals segueix a continuació:

Mobiliari urbà	2.890,57.-€
Enjardinament	4.251,19.-€
Xarxa de Reg	1.243,20.-€
Desbroç i moviment de terres	3.195,47.-€
Pavimentació	6.151,56.-€
Enllumenat públic	4.517,30.-€
Partides alçades	765,56.-€
TOTAL	23.014,85.-€

2. TITULARITAT FINQUES I DRETS INCLOSOS EN EL POLÍGON D'ACTUACIÓ I RELACIÓ DE PERSONES INTERESSADES; DESCRIPCIÓ DE FINQUES APORTADES I OPERACIONS REGISTRALS PRÈVIES

2.1. Relació persones propietàries

Propietaris	Finca Aportada
SPV REOCO 1, S.L.U.	B5 i B2
Ajuntament El Masnou	4 (part)

2.2 Descripció Finques Aportades

FINCA APORTADA B5

TITULAR REGISTRAL: SPV REOCO 1, S.L.U., en ple domini

DESCRIPCIÓ REGISTRAL.- URBANA: Parcel·la nº 10: Solar edificable assenyalat com a illa B5 al Pla Parcial 10 Llevant "La Colomina" del terme municipal del Masnou. De forma trapezoïdal, i està destinada a l'ús residencial privat. Ocupa una superfície de 3.077,00 m2 i es troba dividida en dues zones, separades per un espai públic que les creua de Nord-oest a Sud-

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

est entre els carrers E i J. La zona Nord-oest amb una superfície de 1.173,15 metres i la zona Sud-est de 1.903,83 metres.

LLINDA: al Nord, amb el vial carrer E (segons Projecte d'Urbanització), i el vial carrer B, en tram lineal corbat amb dos punts d'inflexió de 77,29 metres; a l'Oest, amb el vial carrer E en tram lineal de 30,41 metres i amb el vial carrer A, en tram lineal de 40,72 metres; al Sud, amb el vial carrer E, en un tram lineal de 24,69 metres, amb la confluència amb el vial carrer A; i a l'Est, amb el vial carrer E, en tram lineal de 55,48 metres i amb la confluència entre els vials carrer B i E. Qualificació urbanística: Superfície: 3.077,00 m2. Edificabilitat: 2.249,00 m2. Índex d'Ocupació: 0,36. Ocupació Màxima: 1.115,00 m2. Nombre Màxim d'Habitatges: 15. Ús: Residencial. Tipologia: Unifamiliar en filera.

REFERENCIA CATASTRAL: 4032603DF4943S0001SM i 4032601DF4943S0001JM.

TÍTOL: Li pertany en ple domini en virtut d'escriptura pública de fusió per absorció autoritzada pel Notari de Madrid, D. Antonio Huerta Trolez, el dia 4 de maig de 2018, amb el número 989 del seu protocol.

CÀRREGUES: quatre afeccions fiscals, una d'elles caducada.

INSCRITA: al Registre de la Propietat de Mataró nº 1, al tom 3910, llibre 433, full 120, finca 16.125 del Masnou, inscripció 8ª.

(Correspon a la finca assenyalada com **B5 al plànol nº6.3**).

FINCA APORTADA B2

TITULAR REGISTRAL: SPV REOCO 1, S.L.U., en ple domini

DESCRIPCIÓ REGISTRAL.- URBANA: Parcel·la nº 4: Solar edificable assenyalat com illa B2 al Pla Parcial 10 Llevant "La Colomina" del seu terme municipal del Masnou. De forma rectangular, i està destinada a l'ús residencial privat. Ocupa una superfície de 2.555,00 m2.

LLINDA: al Nord, amb la zona equipaments, en tram lineal de 70,11 metres, i amb la parcel·la nº3 assenyalada com a illa A3, en tram lineal de 35,52 metres; a l'Oest, amb zona equipaments, en tram lineal de 23,21 metres; al Sud, amb el vial carrer C, en un tram lineal de 100,02 metres; i a l'Est, amb el vial carrer A, en un tram lineal de 23,83 metres. Qualificació Urbanística: Superfície: 2555,00 m2. Edificabilitat: 1.780,00 m2. Índex d'Ocupació: 0,34.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL
MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

Ocupació màxima: 870,00 m2. Nombre Màxim d'Habitatges: 12. Ús Residencial. Tipologia:
Unifamiliar en filera.

REFERENCIA CATASTRAL: 4031102DF4943S0001QM.

TÍTOL: Li pertany en ple domini en virtut d'escriptura pública de fusió per absorció
autoritzada pel Notari de Madrid, D. Antonio Huerta Trolez, el dia 4 de maig de 2018, amb el
número 989 del seu protocol.

CÀRREGUES: quatre afeccions fiscals, una de elles caducada.

INSCRITA: al Registre de la Propietat de Mataró nº 9, al tom 3975, llibre 445, full 194,
finca 16.119 del Masnou, inscripció 8ª.

(Correspon a la finca assenyalada com a **B2 al plànol nº6.3**).

FINCA APORTADA 4

TITULAR REGISTRAL: EXCM. AJUNTAMENT DEL MASNOU, en ple domini

DESCRIPCIÓ REGISTRAL.- URBANA: Parcel·la nº 19: Solar assenyalat com Espais Lliures
Públics al Pla Parcial 10 Llevant "La Vallmora" del terme municipal del Masnou. De forma
irregular. Ocupa una superfície total de 31.617,35 m2.

LLINDA: al Nord, amb el límit del Pla Parcial que el separa de la resta de municipis del
Masnou; a l'Oest, amb el límit del Pla Parcial que el separa de les finques urbanes existents; al
Sud, amb el límit del Pla Parcial que el separa de les finques urbanes existents i amb la
parcel·la nº 21 assenyalada com a Red Viària; i a l'Est, parteix amb la parcel·la nº 21
assenyalada com a Red Viària i amb el límit del Pla Parcial que el separa de les finques urbanes
existents. Qualificació urbanística: Superfície: 31.617,35 m2. Edificabilitat: 0,00 m2s. Índex
d'Ocupació: 0,00. Ús: Espai Lliure Públic. Tipologia: Zones Verdes.

TÍTOL: Li pertany en ple domini, per adjudicació, en virtut del projecte de reparcel·lació
aprovat definitivament per l'Ajuntament del Masnou el 30 de març de 2006.

CÀRREGUES: una afecció fiscal, ja caducada.

INSCRITA: al Registre de la Propietat de Mataró nº 1, al tom 3667, llibre 383, full 206,
finca 16.134 del Masnou, inscripció 1ª.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

(Es correspon a la finca assenyalada amb el número **4 al plànol nº6.3**).

Aquesta finca aportada, assenyalada amb el número 4, s'inclou parcialment en l'àmbit reparcel·lable en una superfície de 563 m2. Com a conseqüència, i de conformitat amb lo establert a l'art. 146.d) RLUC, es sol·licita, com a operació registral prèvia, la segregació de la porció de terreny inclosa en la unitat reparcel·lable, per a, així, constituir una finca independent, amb la següent descripció:

URBANA: Parcel·la nº 19bis: Solar assenyalat com Espais Lliures Públics al Pla Parcial 10 Llevant "La Vallmora" del terme municipal del Masnou. De forma irregular. Ocupa una superfície total de 563 m2, que divideix en dues porcions de terreny la finca registral nº 16.125 o Parcel·la nº 10 (solar edificable assenyalat com a illa B5 al Pla Parcial 10 Llevant "La Colomina" del terme municipal del Masnou). LLINDA: Nord i Sud, amb la parcel·la nº 21 assenyalada com a Red Viària; Est i Oest, amb la finca registral nº 16.125 o Parcel·la nº 10: Solar edificable assenyalat com a illa B5 al Pla Parcial 10 Llevant "La Colomina" del terme municipal del Masnou. Superfície: 563 m2. Edificabilitat: 0,00 m2s. Índex d'Ocupació: 0,00. Ús: Espai Lliure Públic. Tipologia: Zones Verdes.

Es practica la segregació de la porció compresa entre els carrers Marta Mata, al sud, i Gaietà Buïgas, al nord, amb les quals llanda en longituds de 23,00 i 5,00 metres, respectivament.

La finca matriu queda doncs reduïda a 31.054,35 m2, al segregar-se la porció de terreny inclosa a la unitat reparcel·lable. La resta de la finca matriu, de la qual s'ha segregat la finca aportada 4 del present Projecte de Reparcel·lació, es descriu a continuació:

URBANA: Parcel·la nº 19: Solar assenyalat com a Espais Lliures Públics al Pla Parcial 10 Llevant "La Vallmora" del terme municipal del Masnou. De forma irregular. Ocupa una superfície total de 31.054,35 m2. LLINDA: Nord, amb el límit del Pla Parcial que la separa de la resta del municipi del Masnou; a l'Oest, amb el límit del Pla Parcial que el separa de les finques urbanes existents; al Sud, amb el límit del Pla Parcial que la separa de les finques urbanes existents i amb la parcel·la nº 21 assenyalada com a Red Viària; i a l'Est, parteix amb la parcel·la nº 21 assenyalada com a Red Viària i amb el límit del Pla Parcial que la separa de les finques urbanes existents. Superfície: 31.054,35 m2. Edificabilitat: 0,00 m2s. Índex d'Ocupació: 0,00. Ús: Espai Lliure Públic. Tipologia: Zones Verdes.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

Es sol·licita del Sr. Registrador de la Propietat la segregació de l'anteriorment descrita finca registral número 16.134, per a que constitueixi finca independent, la porció de terreny inclosa dintre de l'àmbit d'actuació delimitat per la MPGOU Sector 10 Llevant-La Colomina que s'executa mitjançant el present, amb la descripció indicada i la corresponent descripció de la resta de la finca registral nº 16.134.

3. DEFINICIÓ I ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS

3.1. Descripció de la finca resultant amb aprofitament privat

FINCA RESULTANT C-6

S'adjudica íntegrament en ple domini a SPV REOCO 1, S.L.U., a títol de subrogació real pels drets dimanants de les finques aportades ressenyades a l'apartat anterior.

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESULTANT.- Urbana.

URBANA: Solar edificable assenyalat com a illa C-6 a la Modificació Puntual del PGOU Sector 10 Llevant "La Colomina" del terme municipal del Masnou. De forma trapezoïdal, i està destinada a l'ús residencial privat. Ocupa una superfície de 3.640,00 m². LLINDA: al Nord, amb el vial carrer E (segons Projecte d'Urbanització del Pla Parcial Sector 10 Llevant), i el vial carrer B; a l'Oest, amb el vial carrer E i amb el vial carrer A; al Sud, amb el vial carrer E, amb la confluència amb el vial carrer A; i a l'Est, amb el vial carrer E, amb la confluència entre els vials B i E.

Qualificació urbanística: Superfície: 3.640,00 m². Edificabilitat: 4.029,00 m². Nombre Màxim d'Habitatges: 33. Ús: Residencial. Tipologia: Plurifamiliar.

Té assignat, en relació a l'àmbit d'actuació, un coeficient de CENT SENCERS (100,00%).

Te un valor urbanístic de 3.380.331,00.-€.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: Per raó del seu origen –finques aportades assenyalades com B5 i B2, es troba afecta a diverses afeccions fiscals.

Càrregues derivades de la reparcel·lació: es troba subjecta al pagament del 100% de les càrregues d'urbanització de l'àmbit d'actuació, cosa que, segons el compte de liquidació provisional continguda al projecte de reparcel·lació del Polígon delimitat per la Modificació

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

Puntual del PGOU Sector 10 Llevant “La Colomina”, equival a la quantitat de 182.087,69.-€ i al compliment de quantes obligacions es derivin d’aquest últim i del sistema d’actuació sempre en proporció a aquest coeficient de participació.

S’adjudica la plena propietat a la mercantil **SPV REOCO 1, S.L.**

Quant als drets adjudicats i quotes de participació, li correspon un percentatge del 100,00% dels drets totals de la unitat reparcel·lable que s’adjudiquen en el Projecte.

Parcel·la assenyalada com a C-6 al plànol 6.4.

3.2. Descripció de les finques resultants de cessió gratuïta i obligatòria en favor de l’Ajuntament.

FINCA RESULTANT Nº 2

S’adjudica íntegrament en ple domini a l’AJUNTAMENT DEL MASNOU, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESULTANT.-Urbana.

URBANA: Solar assenyalat com a Espais Lliures Públics a la Modificació Puntual del PGOU Sector 10 Llevant “La Colomina”, del terme municipal del Masnou. De forma quadrada. Ocupa una superfície total de 778,55 m2. LLINDA: al Nord, amb la parcel·la nº3 assenyalada com a illa A3 al Pla Parcial 10 Llevant “La Colomina” del terme municipal del Masnou, en un tram lineal de 35,52 metres; a l’Oest, amb zona equipament; al Sud, amb el vial carrer C; i a l’Est, amb el vial carrer A, en un tram lineal de 23,83 metres. Qualificació Urbanística: Superfície: 778,55 m2. Edificabilitat: 0,00 m2s. Índex d’Ocupació: 0,00. Ús: Espais Lliure Públic. Tipologia: Zones Verdes.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: La Parcel·la no està subjecte al pagament de despeses d’urbanització de l’àmbit d’actuació. Com a conseqüència, no li correspon cap quota, segons la quota de liquidació provisional continguda al Projecte de reparcel·lació de la Modificació Puntual del PGOU Sector 10 Llevant “La Colomina”, del terme municipal del Masnou.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

ADJUDICATÀRIA: A l'empara de l'article 5 del Reglament Hipotecari, i tractant-se els espais lliures adjudicats a l'**Ajuntament del Masnou**, de béns de domini públic, es sol·licita la seva inscripció en favor d'aquest últim.

Parcel·la assenyalada amb el nº 2 al plànol nº 6.4.

FINCA RESULTANT Nº 3

S'adjudica íntegrament en ple domini a l'AJUNTAMENT DEL MASNOU, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESULTANT.- Urbana.

Solar assenyalat com a Equipaments a la Modificació Puntual del PGOU Sector 10 Llevant "La Colomina", del terme municipal del Masnou. De forma quadrada. Ocupa una superfície total de 1.776,45 m2. LLINDA: al Nord, amb la zona equipaments, en un tram lineal de 70,11 metres; a l'Oest, amb zona d'equipaments, en un tram lineal de 23,21 metres; al Sud, amb el vial carrer C; i a l'Est, amb el espai lliure públic definit per la Modificació Puntual del PGOU Sector 10 Llevant "La Colomina". Qualificació Urbanística: Superfície: 1.776,45 m2. Ús: Equipaments.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: La Parcel·la no està subjecta al pagament de despeses d'Urbanització de l'àmbit d'actuació. Com a conseqüència, no li correspon quota alguna, segons la quota de liquidació provisional continguda al Projecte de reparcel·lació de la Modificació Puntual del PGOU Sector 10 Llevant "La Colomina", del terme municipal del Masnou.

ADJUDICATÀRIA: A l'empara de l'article 5 del Reglament Hipotecari, i tractant-se els espais lliures adjudicats a l'**Ajuntament del Masnou**, de béns de domini públic, es sol·licita la seva inscripció en favor d'aquest últim.

Parcel·la assenyalada mb el nº 3 al plànol nº 6.4.

4. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Obres Urbanització	23.014,85 €
--------------------	-------------

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL
MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

Cessió increment aprofitament urb.	39.572,84 €
Honoraris figures planejament i gestió	56.000,00 €
Honoraris projecte urbanització	35.000,00 €
Dcció i control obres urb.	8.500,00 €
Altres honoraris (Notaria, Registre Propietat)	15.000,00 €
Gestió	5.000,00 €
TOTAL	182.087,69 €

Veure **Annex 7.3.**

5. EXEMPCIÓ TRIBUTÀRIA

D'acord amb el que disposa l'art. 127.d) TRLUC, es sol·licita el gaudi de la exempció del ITP i AJD i qualsevol altra exempció que hi resulti aplicable.

6. PLÀNOLS

- 6.1. Emplaçament
- 6.2. Planejament vigent i unitats de zona
- 6.3. Finques aportades
- 6.4. Finques resultants
- 6.5. Superposició de finques aportades i finques resultants.

7. ANNEXOS

- 7.1. Notes simples de les finques aportades
- 7.2. Separata Estudi Econòmic
- 7.3. Compte de liquidació provisional
- 7.4. Geo-referenciació de les finques resultants e coordenades UTM ETRS89

A El Masnou, el 26 de març de 2019

Equip redactor

BERRYSAR, SLP

D. Josep Pinós i Alseda

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON DELIMITAT PER LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU EL
MASNOU, SECTOR 10 LLEVANT.LA COLOMINA

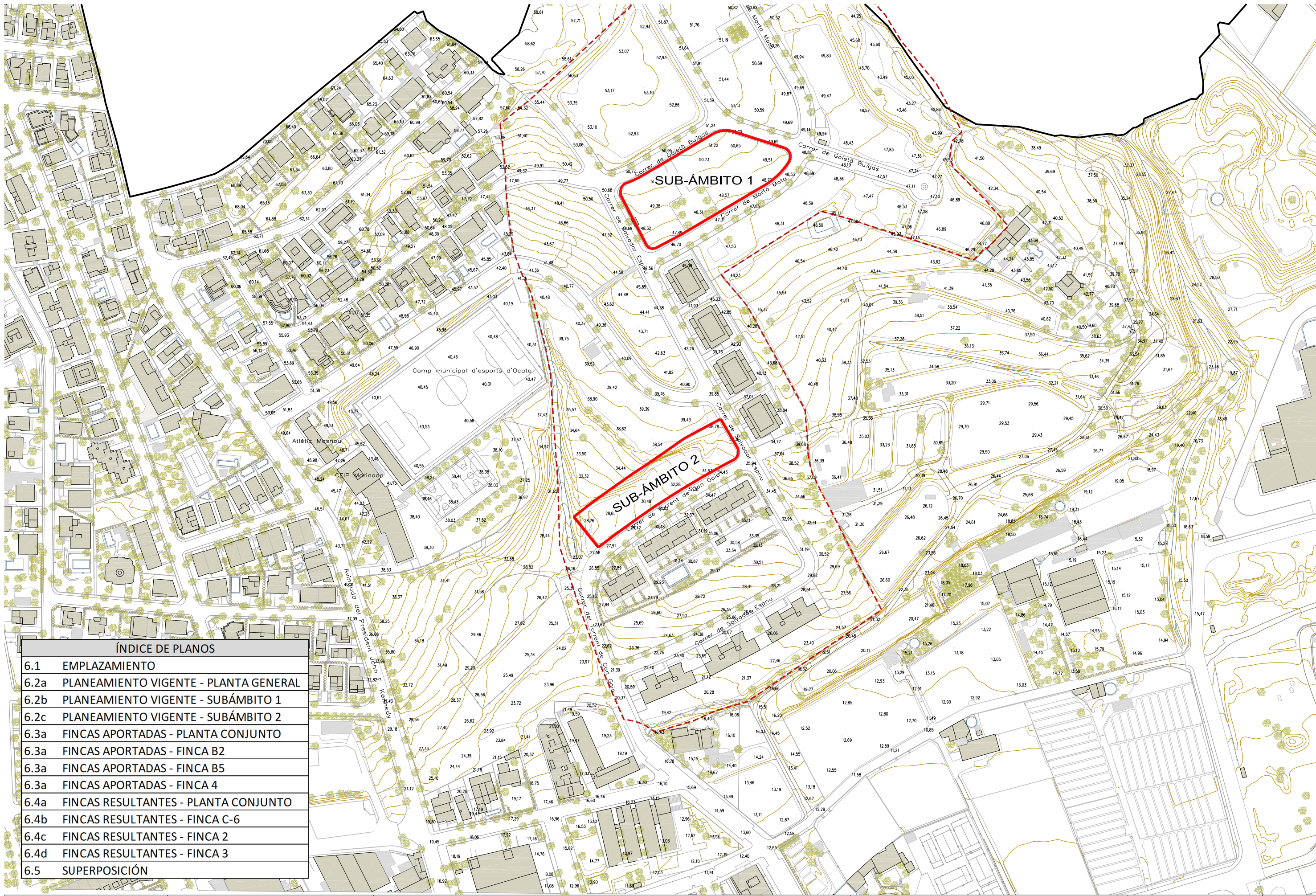


FABREGAT PERULLES SALES, ABOGADOS, S.C.P.

D^a Eva Arrébola Martínez



6. PLÀNOLS



ÍNDICE DE PLANOS	
6.1	EMPLAZAMIENTO
6.2a	PLANEAMIENTO VIGENTE - PLANTA GENERAL
6.2b	PLANEAMIENTO VIGENTE - SUBÀMBITO 1
6.2c	PLANEAMIENTO VIGENTE - SUBÀMBITO 2
6.3a	FINCAS APORTADAS - PLANTA CONJUNTO
6.3a	FINCAS APORTADAS - FINCA B2
6.3a	FINCAS APORTADAS - FINCA B5
6.3a	FINCAS APORTADAS - FINCA 4
6.4a	FINCAS RESULTANTES - PLANTA CONJUNTO
6.4b	FINCAS RESULTANTES - FINCA C-6
6.4c	FINCAS RESULTANTES - FINCA 2
6.4d	FINCAS RESULTANTES - FINCA 3
6.5	SUPERPOSICIÓN



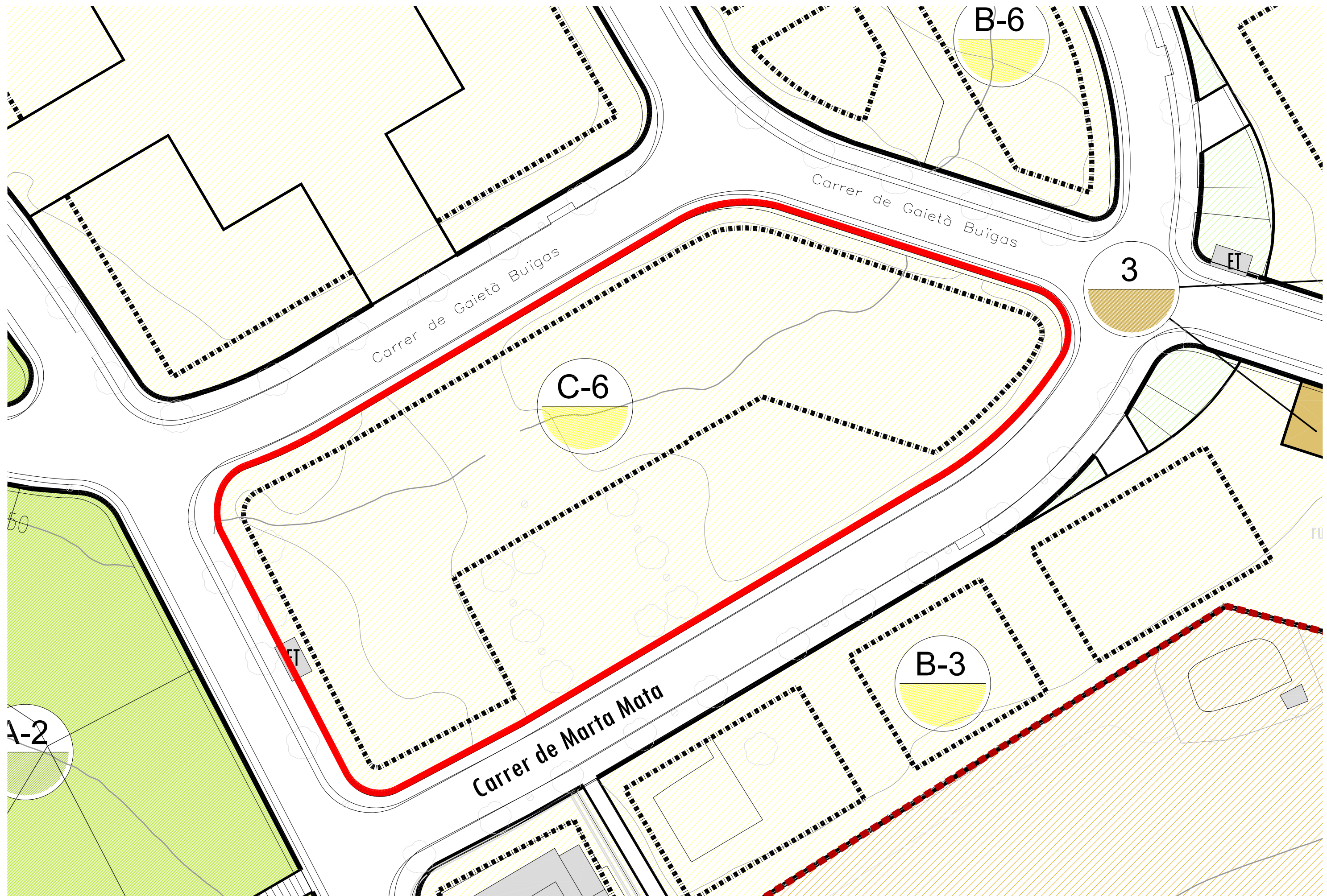
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU	
C-6 ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN VOLUMETRIA ESPECIFICA	
SUPERFICIE DE PARCEL·LA	3.640 m²
SOSTRE	4.029 m²
N. D'HABITATGES	33 (27+6)
N. DE PLANTES	B+2
4 SISTEMA ESPAI LLIURE	
SUPERFICIE DE PARCEL·LA	778,55 m²
5a SISTEMA EQUIPAMENT SENSE ÚS PREDEFINIT	
SUPERFICIE DE PARCEL·LA	1.776,45 m²

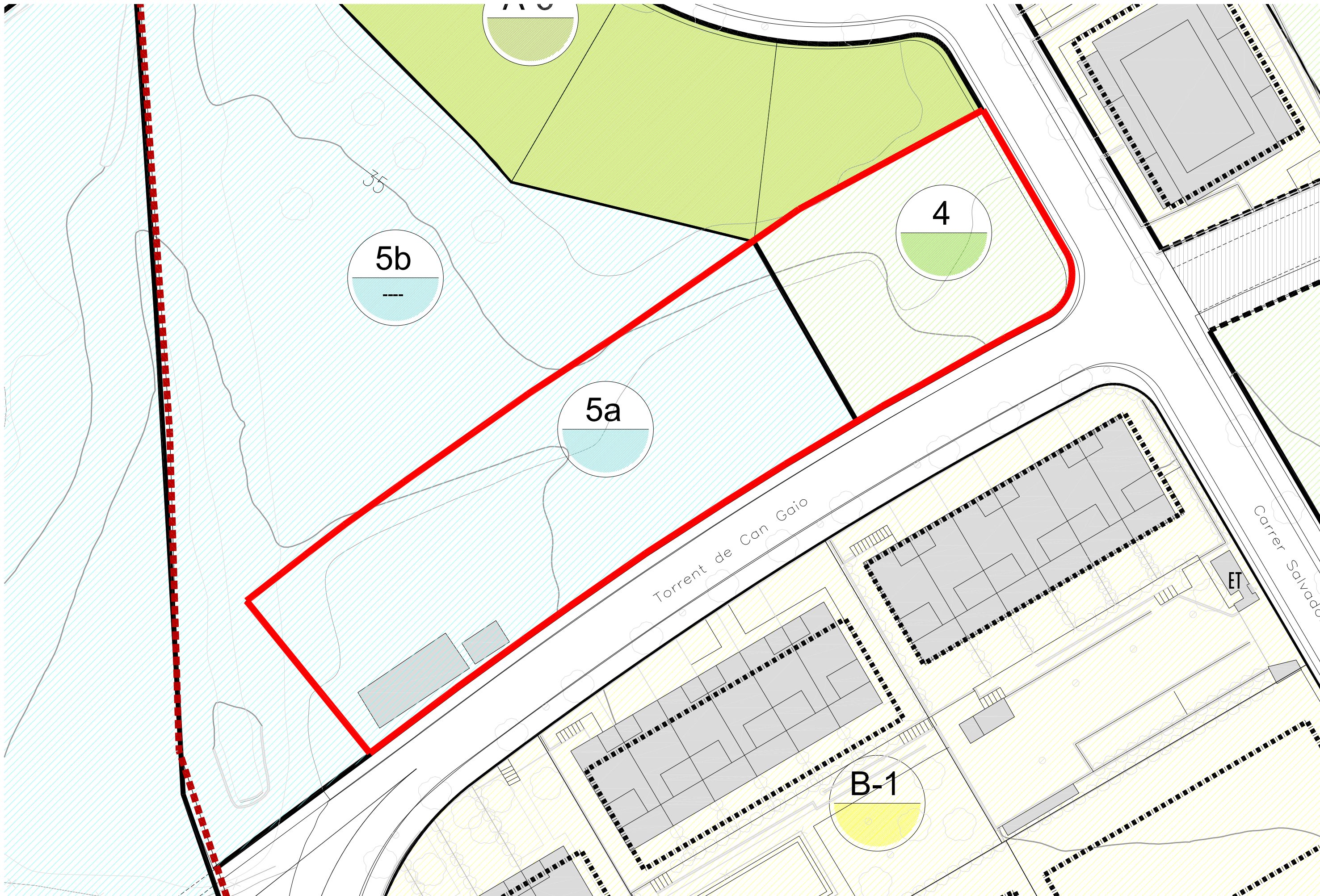
- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
- 1 Sistema de comunicacions
 - 1a Xarxa viària territorial
 - 1b Xarxa viària bàsica
 - 1c Xarxa viària secundària
 - 2 Sistema hidrològic i litoral
 - 2a Rieres i torrents
 - 2b Protecció del sistema hidrologic
 - 3 Sistema de serveis tècnics
 - 4 Sistema d'espais lliures
 - 4 Espai lliure públic
 - 5 Sistema d'equipaments
 - 5a Equipament sense ús definit
 - 5b Equipament educatiu
 - 5c Equipament sanitari-assistencial
 - 5d Equipament soci-cultural
 - 5e Equipament esportiu
 - 10 Zona de casc antic
 - 11 Zona de volumetria definida
 - 11a Procedent Pla Parcial
 - 11b Conjunt consolidat
 - 11c Volumetria ordenada en P.Parcial
 - P. Especial o E. de detall
 - 11hp Destinats a habitatge protegit
 - 13 Zona de ciutat jardí
 - 13a Intensiva plurifamiliar genèrica
 - 13b Intensiva unifamiliar

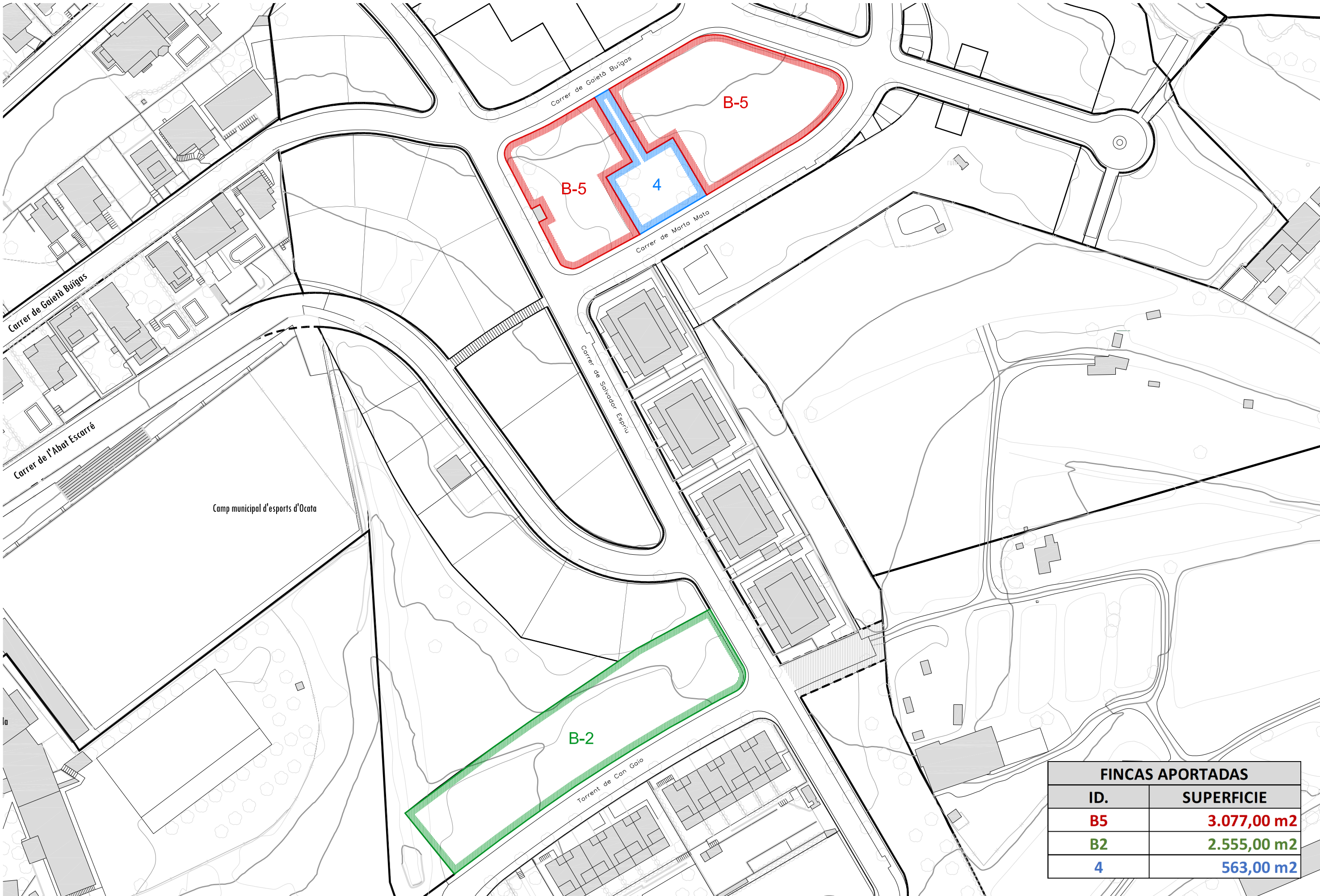
- SÒL NO URBANITZABLE
- NU-C2 No urbanizable costaner 2
 - NU-C3 No urbanizable costaner 3

- PLA PARCIAL 10 "LLEVANT"
- A Residencial unifamiliar en ciutat jardí
 - B Residencial unifamiliar en filera i / o aparellades
 - C Residencial plurifamiliar en volumetria específica

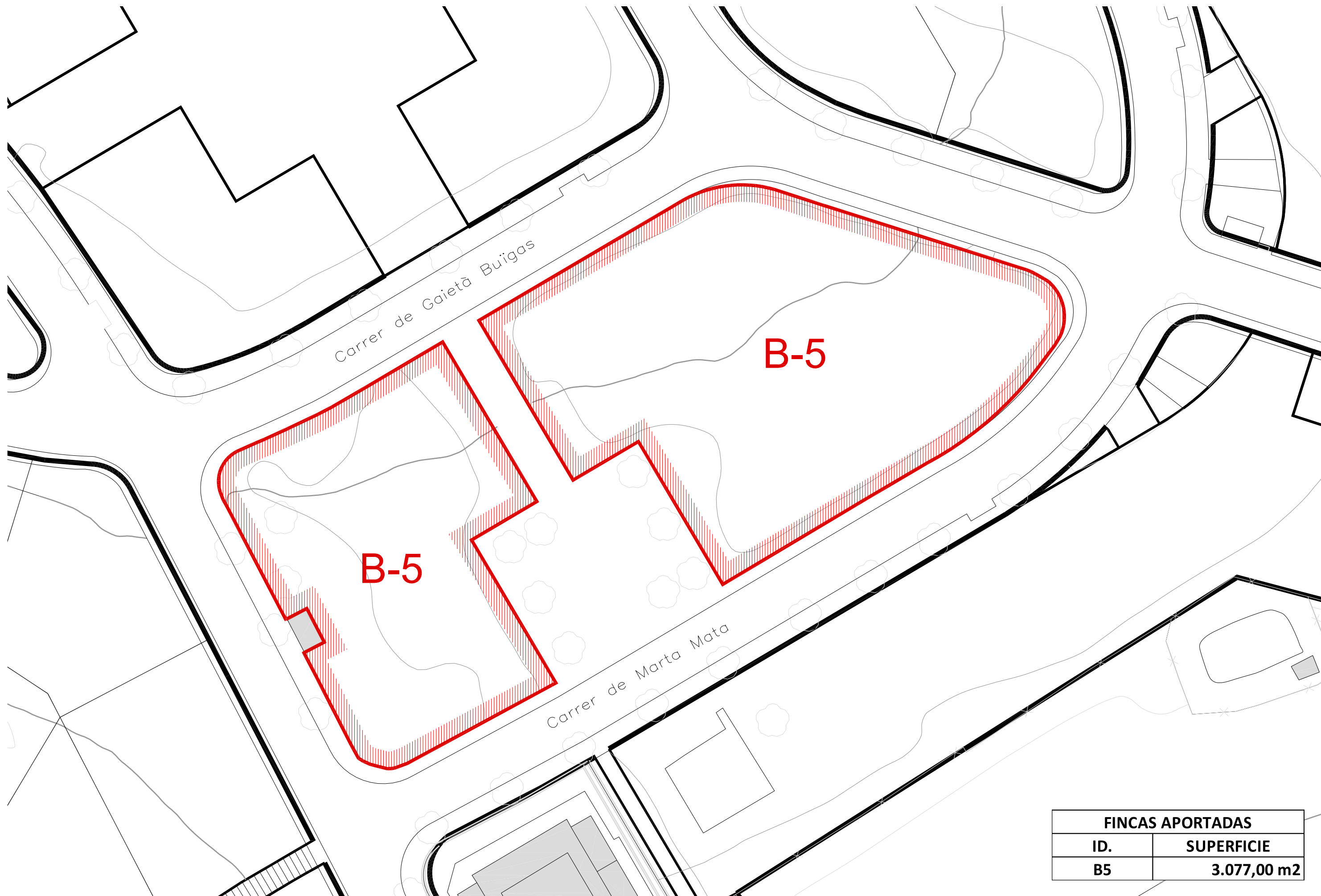
- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- PLANEJAMENT SECTOR LLEVANT LA COLOMINA



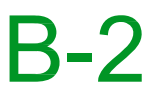




FINCAS APORTADAS	
ID.	SUPERFICIE
B5	3.077,00 m2
B2	2.555,00 m2
4	563,00 m2

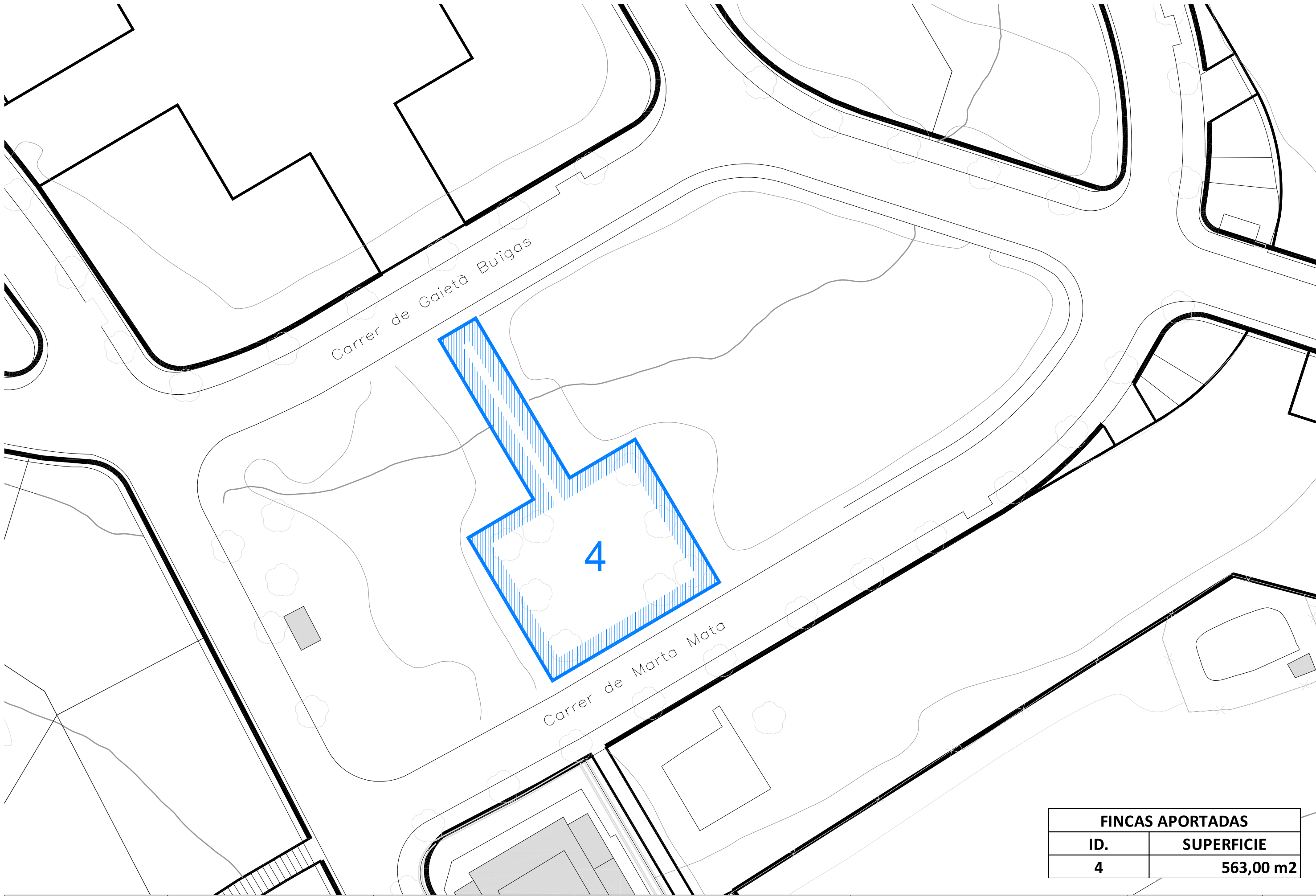


FINCAS APORTADAS	
ID.	SUPERFICIE
B5	3.077,00 m2

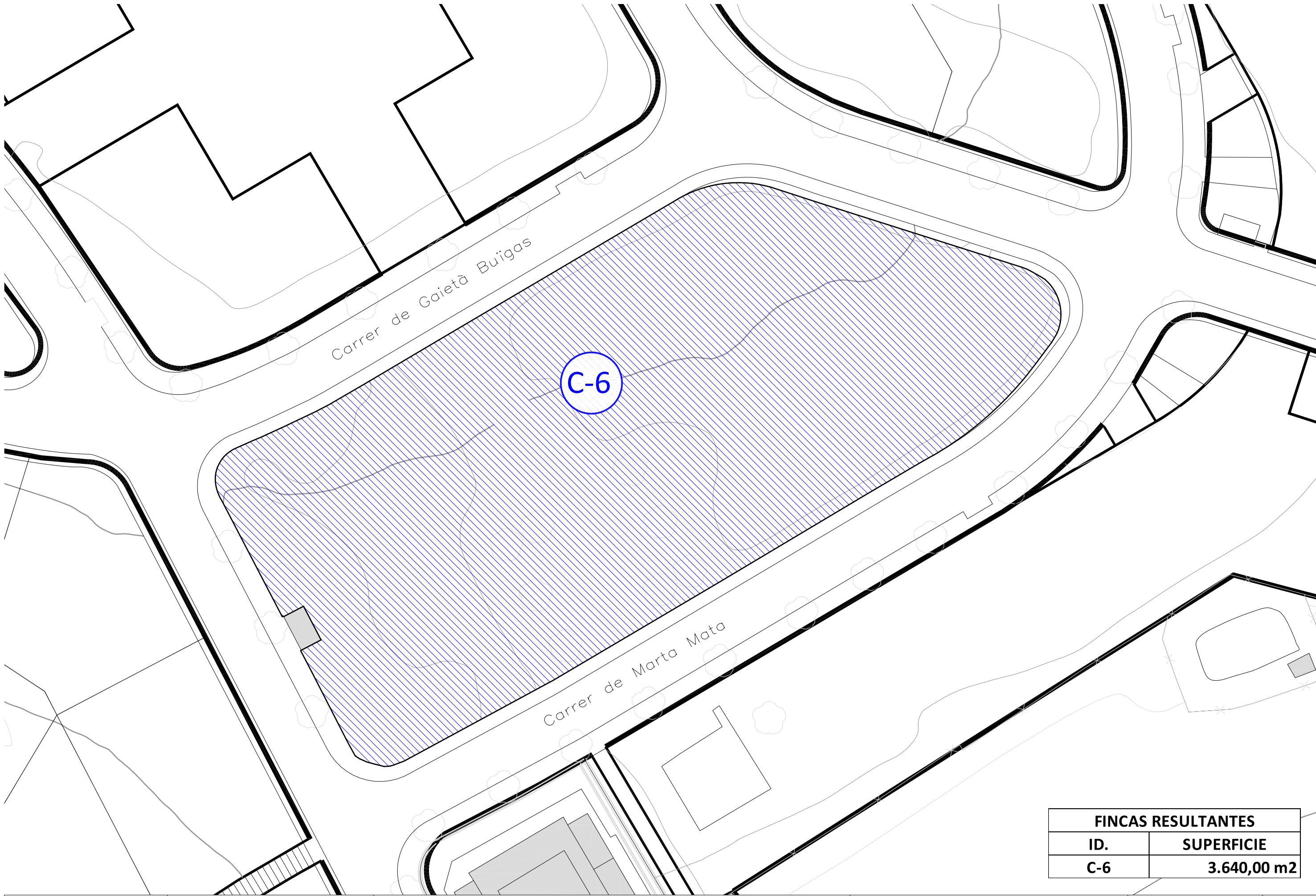


Torrent de Can Gaio

FINCAS APORTADAS	
ID.	SUPERFICIE
B2	2.555,00 m2



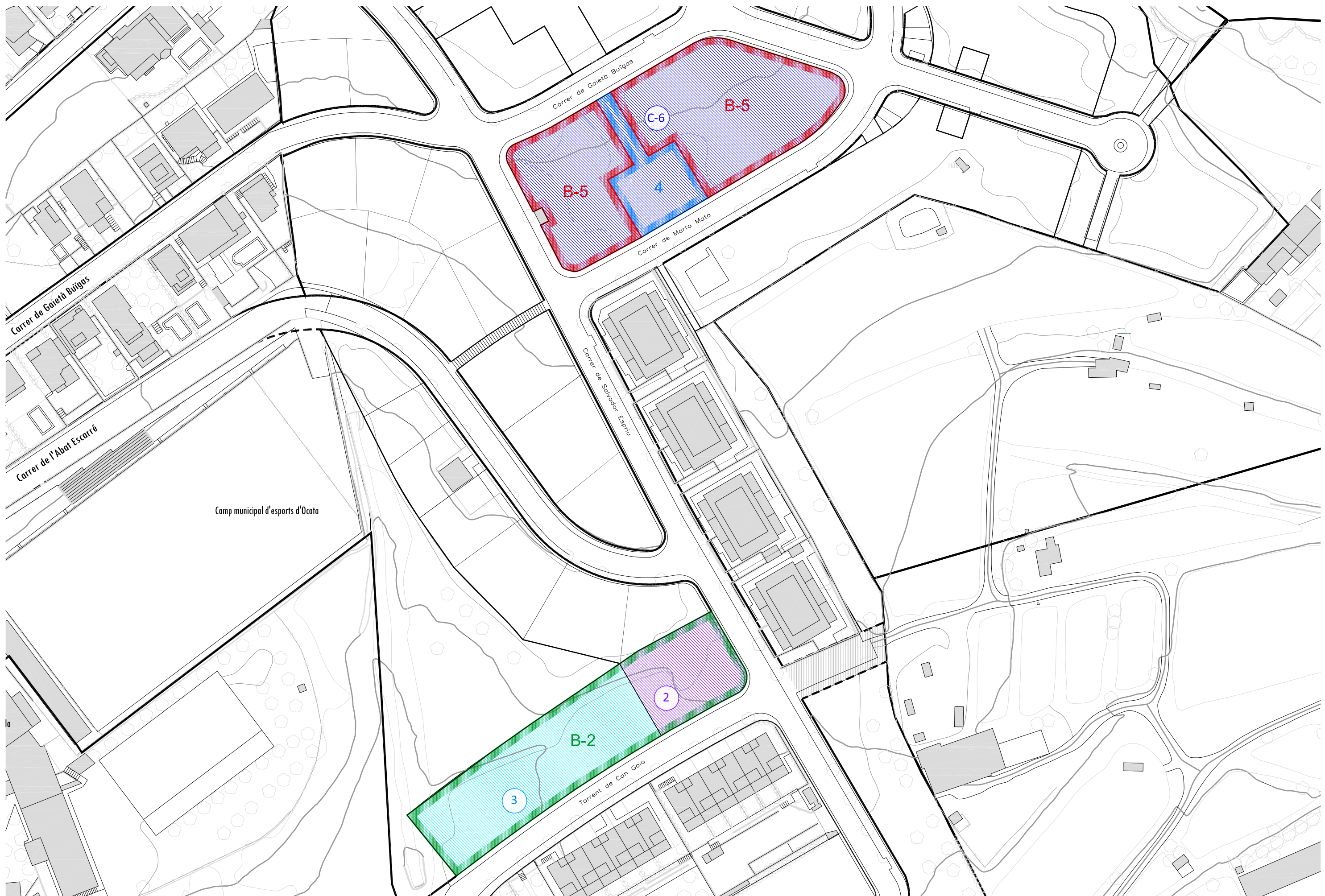
FINCAS APORTADAS	
ID.	SUPERFICIE
4	563,00 m2



FINCAS RESULTANTES	
ID.	SUPERFICIE
C-6	3.640,00 m2







7. ANNEXOS

Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

FABREGAT PERULLES SALES ABOGADOS SCP

con DNI/CIF: J62165030



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: F04UF31H9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Fecha de Despacho: 17/01/2019

CRU: 08093000469467 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU N°: 16125

Tomo: 3910 Libro: 433 Folio: 120 Inscripción: 8

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

REFERENCIA CATASTRAL: 4032603DF4943S0001SM

URBANA: Parcela n° 10: Solar edificable señalado como manzana B5 en el Plan Parcial 10 Levante "La Colomina" del término municipal de El Masnou. De forma trapezoidal, y esta destinada a uso residencial privado. Ocupa una superficie de 3.077,00 m2 y se encuentra dividida en 2 zonas, separadas por un espacio público que la cruza de Noroeste a Sudeste entre las calles E y J. La zona Noroeste con una superficie de 1.173,15 metros y la zona Sudeste de 1.903,83 metros. LINDA: al Norte, con el vial calle E (según Proyecto de Urbanización), y el vial calle B, en tramo lineal curvo con dos puntos de inflexión de 77,29 metros; al Oeste, con el vial calle E en un tramo lineal de 30,41 metros y con el vial calle A, en tramo lineal de 40,72 metros; al Sur, con el vial calle E, en un tramo lineal de 24,69 metros, con la confluencia con el vial calle A; y al Este, con el vial calle E, en un tramo lineal de 55,48 metros y con la confluencia entre los viales calle B y E. Calificación Urbanística: Superficie: 3.077,00 m2 Edificabilidad: 2.249,00 m2 Índice de Ocupación: 0,36 . Ocupación Máxima: 1.115,00 m2 . Numero Máximo de Viviendas: 15 . Uso: Residencial. Tipología: Unifamiliar en hilera.

RESUMEN DE TITULARES

SPV REOCO 1, S.L.U.

B87588885

100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de fusión.

(Tipo-n°insc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

fusion,Madrid,A.Huerta,4-5-2018

RESUMEN DE CARGAS

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

Carga inscrita con fecha: 28/10/2013 caducidad: 28/10/2018

Tomo: 3.667 Libro: 383 Folio: 188 Al Margen de Insc/Anot: 5

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

Carga inscrita con fecha: 20/08/2014 caducidad: 20/08/2019

Tomo: 3.667 Libro: 383 Folio: 189 Al Margen de Insc/Anot: 6

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

Carga inscrita con fecha: 28/11/2017 caducidad: 28/11/2022

Tomo: 3.667 Libro: 383 Folio: 189 Al Margen de Insc/Anot: 7

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 11/07/2018 caducidad: 11/07/2023

Tomo: 3.910 Libro: 433 Folio: 120 Al Margen de Insc/Anot: 8

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 17/01/2019

ADVERTENCIAS

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

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

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

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



Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

FABREGAT PERULLES SALES ABOGADOS SCP

con DNI/CIF: J62165030



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: F04UF31Q4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Fecha de Despacho: 17/01/2019

CRU: 08093000469399 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU N°: 16119

Tomo: 3975 Libro: 445 Folio: 194 Inscripción: 8

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

REFERENCIA CATASTRAL: 4031102DF4943S0001QM

URBANA: Parcela n° 4: Solar edificable señalado como manzana B2 en el Plan Parcial 10 Levante "La Colomina" del termino municipal de El Masnou. De forma rectangular, y esta destinada a uso residencial privado. Ocupa una superficie de 2.555,00 m2. LINDA: al Norte, con la zona equipamientos, en tramo lineal de 70,11 metros, y con la parcela n° 3 señalada como manzana A3, en tramo lineal de 35,52 metros; al Oeste, con zona equipamiento, en un tramo lineal de 23,21 metros; al Sur, con el vial calle C, en un tramo lineal de 100,02 metros; y al Este, con el vial calle A, en un tramo lineal de 23,83 metros. Calificación Urbanística: Superficie: 2.555,00 m2. Edificabilidad: 1.780,00 m2. Índice de Ocupación: 0,34. Ocupación Máxima: 870,00 m2. Numero Maximo de Viviendas: 12. Uso Residencial. Tipología: Unifamiliar en hilera.

RESUMEN DE TITULARES

SPV REOCO 1, S.L.U.

B87588885

100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de fusión.

(Tipo-n°insc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

fusion,Madrid,A.Huerta,4-5-2018

RESUMEN DE CARGAS

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

Carga inscrita con fecha: 25/10/2013 caducidad: 25/10/2018

Tomo: 3.667 Libro: 383 Folio: 170 Al Margen de Insc/Anot: 5

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

Carga inscrita con fecha: 20/08/2014 caducidad: 20/08/2019

Tomo: 3.667 Libro: 383 Folio: 171 Al Margen de Insc/Anot: 6

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

Carga inscrita con fecha: 28/11/2017 caducidad: 28/11/2022

Tomo: 3.975 Libro: 445 Folio: 194 Al Margen de Insc/Anot: 7

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 11/07/2018 caducidad: 11/07/2023

Tomo: 3.975 Libro: 445 Folio: 194 Al Margen de Insc/Anot: 8

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 17/01/2019

ADVERTENCIAS

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

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

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url:

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

<https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

Información Registral expedida por

JUAN FRANCISCO TUR VILAS

Registrador de la Propiedad de MATARO 1

Santa Teresa, 19-21 3º - MATARO

tlfno: 0034 93 7962400

correspondiente a la solicitud formulada por

FABREGAT PERULLES SALES ABOGADOS SCP

con DNI/CIF: J62165030



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: F04UF32H3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Fecha de Despacho: 17/01/2019

CRU: 08093000469566 (Código Registral Único).

FINCA DE EL MASNOU N°: 16134

Tomo: 3667 Libro: 383 Folio: 206 Inscripción: 1

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

URBANA: Parcela n° 19: Solar señalado como Espacios Libres Públicos en el Plan Parcial 10 Levante "La Vallmora" del término municipal de El Masnou. De forma irregular. Ocupa una superficie total de 31.617,35 m2. LINDA: Norte, con el límite del Plan Parcial que le separa del resto del municipio de El Masnou; al Oeste, con el límite del Plan Parcial que le separa de las fincas urbanas existentes; al Sur, con el límite del Plan Parcial que le separa de las fincas urbanas existentes y con la parcela n° 21 señalada como Red Viaria; y al Este, parte con la parcela n° 21 señalada como Red Viaria y con el límite del Plan Parcial que le separa de las fincas urbanas existentes. Calificación Urbanística: Superficie: 31.617,35 m2.. Edificabilidad: 0,00 mZ. Índice de Ocupación: 0,00. Uso: Espacio Libre Público. Tipología: Zonas Verdes.

RESUMEN DE TITULARES

AJUNTAMENT DEL MASNOU

P-0811700D

100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de adjudicación.

(Tipo-n°insc.,PuebloNot.,Notario,Fecha documento:)

adjudicació-1ª,El Masnou,Ajuntament,040406

RESUMEN DE CARGAS

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 08/05/2006 caducidad: 08/05/2011

Tomo: 3.667 Libro: 383 Folio: 206 Al Margen de Insc/Anot: 1m

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, “RGPD”), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Fecha de Despacho: 17/01/2019

ADVERTENCIAS

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

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

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

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



<http://www.registadores.org>

Pág. 3

Informe de Viabilitat i Separata de la Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Masnou a l'àmbit del Pla Parcial 10 "Llevant"



Maig 2018



Miquel Morell, economista col·legiat núm. 2613
Agustí Jover, economista col·legiat núm. 9015

Marc Gras, economista

Barcelona, Maig 2018

ÍNDEX

1.	Marc legal d'aplicació.....	4
2.	Objectius i conveniència de la proposta	4
3.	Criteris metodològics	4
4.	Valor de repercussió de sòl €/m ² sostre urbanitzat MPOUM	6
	<i>Vv = Valor en venda €/m² edificable del sostre residencial</i>	<i>6</i>
	<i>Coeficient K.....</i>	<i>6</i>
	<i>Vc = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat</i>	<i>6</i>
	<i>VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús d'habitatge plurifamiliar.....</i>	<i>6</i>
5.	Valor residual del sòl urbanitzat de la MPOUM	6
6.	Cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic	7
7.	Separata a que fa referència l'art. 99 1.c) del TRLU.....	7
8.	Valor de repercussió de sòl €/m ² sostre urbanitzat segons POUM vigent.....	7
	<i>Vv = Valor en venda €/m² edificable del sostre residencial unifamiliar</i>	<i>7</i>
	<i>Coeficient K.....</i>	<i>7</i>
	<i>Vc = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat</i>	<i>7</i>
	<i>VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús d'habitatge unifamiliar.....</i>	<i>8</i>
9.	Valor residual del sòl urbanitzat segons POUM vigent	8
10.	Cessió d'aprofitament urbanístic.....	8

1. Marc legal d'aplicació

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya [en endavant TRLUC] estableix en l'article 96, que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

El TRLUC concreta en l'article 99 els continguts que han de figurar en l'expedient de modificació de figures de planejament urbanístic general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos anteriorment establerts.

En l'apartat 1 c) d'aquest mateix article, s'estableix la necessitat d'avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació, en la qual s'haurà de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Ateses les consideracions anteriors, el present document incorpora com a separata la comparació de la viabilitat econòmica i financera de la Modificació Puntual del POUM del Masnou segons el planejament vigent i segons la Modificació Puntual que es proposa.

2. Objectius i conveniència de la proposta

D'acord amb l'article 97.1. del TRLUC, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

L'objectiu de la present proposta de MPOUM és delimitar un àmbit discontinu en sòl urbà consolidat dins del Sector A del Pla Parcial 10 "Llevant" per tal de fer possible l'ampliació dels actuals equipaments municipals de la zona de la Colomina (escola Marinada, camp d'esports d'Ocata, guarderia municipal i CAP) a la parcel·la B-2 destinada actualment a habitatge unifamiliar quin sostre es proposa traslladar-lo a la parcel·la B-5, actualment destinada a habitatge unifamiliar i que amb la proposta de MPOUM passarà a plurifamiliar.

Aquesta ampliació de la zona esportiva s'obté amb el canvi de clau urbanística dels sols de la parcel·la B-2 que la proposta de MPOUM passa a clau de sistema d'equipament (clau 5a) i sistema d'espais lliures (clau 4). Per la seva banda, la parcel·la B-5 es proposa que passi a clau C d'habitatge plurifamiliar.

Així doncs, els 1.780 m² st. de la parcel·la B-2, amb clau B destinats a habitatge unifamiliar, es proposa traslladar-los a la parcel·la B-5 actualment amb clau B i que ja té un sostre edificable de 2.249 m² st. unifamiliar. El total de sostre futur de la parcel·la B-5 serà doncs de 4.029 m² st. que no es podrien materialitzar si es mantingués la tipologia unifamiliar, raó per la que la MPOUM proposa canviar la clau unifamiliar de la parcel·la B-5 a clau C plurifamiliar amb un augment de densitat de 6 habitatges.

Per tant, aquest trasllat de sostre no comporta cap augment de sostre però sí suposa un canvi de tipologia edificatòria de unifamiliar a plurifamiliar i comporta el conseqüent augment de densitat global que passa de 27 a 33 habitatges.

3. Criteris metodològics

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de la rendibilitat econòmica tant del planejament vigent com de la MPOUM deriven de l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera de l'àmbit tenint en compte la següent sistemàtica:

Visualitzar l'operació de transformació urbanística de la MPGM amb les seves càrregues i beneficis, aplicant el mètode residual esmentat a l'article 27 del RD 1492/2011, on s'especifica que *en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les corresponderia terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.* Aquest article 22 estableix el mètode residual amb la següent fórmula de càlcul:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat.

V_v = Valor en venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, amb €/m² edificable.

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

Tal com es recull al El Real Decreto 1492/2011, el coeficient K:

- a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*
- b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

V_c = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

En el cas del present informe de viabilitat econòmica i financera de la MPOUM del Masnou a l'àmbit del PP10 "Llevant" no es realitza el càlcul del valor residual del sòl sense urbanitzar donat que els 2 sòls que es veuen afectats per aquesta MPOUM es troben urbanitzats i no cal efectuar cap obra de reurbanització.

4. Valor de repercussió de sòl €/m² sostre urbanitzat MPOUM

V_v = Valor en venda €/m² edificable del sostre residencial

Per a determinar el valor en venda del sostre residencial plurifamiliar d'obra nova al municipi del Masnou s'ha efectuat un estudi de mercat per aquest ús durant el mes de gener de 2018. Aquest estudi de mercat es pot consultar en l'Annex 1 adjunt a aquest document.

L'estudi de mercat porta a la conclusió que el valor en venda del sostre residencial plurifamiliar al PP10 del Masnou és de 2.798 €/m² construïts amb elements comuns inclosos.

Coefficient K

L'ús d'habitatge no constitueix cap activitat que no pugui considerar-se com habitual i usual en el municipi de Masnou.

Aquest fet usual dels usos objecte d'avaluació en el present informe porta a aplicar un coeficient K igual a 1,40.

V_c = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat

El cost de construcció del sostre amb clau C destinat a habitatge plurifamiliar, s'estima a partir del Butlletí Econòmic de la Construcció publicat el I trimestre de l'any 2018 (en endavant BEC).

D'acord amb el BEC, la tipologia d'edifici equiparable a l'ús residencial plurifamiliar es correspon amb la tipologia *Casa de renta normal entre medianeras*, que té un cost de construcció PEC de 1.159,90 €/m² st.

Costos edificació MPOUM [€/m² st.]

	Plurifamiliar
PEM (pressupost execució material)	955,60
Benefici Industrial 6% i despeses generals 13%	181,56
Cost base BEC	1.137,16
Seguretat i salut (2%)	22,74
PEC (pressupost d'execució per contracte)	1.159,90

¹ Honoraris tècnics, control de qualitat, escomeses, Impost de construcció i obres, Taxes municipals d'obres, Actes Jurídics Documentats, Impost sobre Béns Immobles, despeses de notaria i registre.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció (I trimestre 2018)

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús d'habitatge plurifamiliar

D'acord amb els valors assignats a les diferents components del càlcul de l'aprofitament urbanístic, el VRS €/m² de sostre és igual a:

$$VRS_{\text{habitatge plurifamiliar}} = \frac{V_v}{K} - V_c = (2.798/1,4) - 1.159,90 = 839,00 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

5. Valor residual del sòl urbanitzat de la MPOUM

Tal com ja hem esmentat amb anterioritat, la MPOUM suposa passar 4.029,00 m² de sostre unifamiliar a plurifamiliar.

Tenint en compte tot el que s'ha anat exposant al llarg del present document, el valor residual del sòl urbanitzat de la proposta de MPOUM és igual a

$$4.029,00 \text{ m}^2 \times VRS = 3.380.331,00 \text{ €}$$

6. Cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic

Partint de la naturalesa jurídica de la MPOUM, que es formula com una operació de dotació, la cessió d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, d'acord amb l'article 43.1.b. del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, és del 10% de l'augment de l'aprofitament urbanístic de la MPOUM, atès que no hi ha augment del sostre edificable.

La present MPOUM incorpora la separata a la que fa referència l'art. 99 del TRLU per tal de determinar la comparació entre el rendiment de la present MPOUM i el corresponent al planejament vigent i la corresponent avaluació de la cessió d'aprofitament urbanístic.

7. Separata a que fa referència l'art. 99 1.c) del TRLU

L'article 99 1 c) del TRLU estableix que:

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

.....

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

La MPOUM suposa traslladar el sostre residencial de la clau vigent B d'habitatge unifamiliar a la clau C d'habitatge plurifamiliar.

A l'Informe de viabilitat econòmica i financera de la MPOUM s'ha exposat la metodologia seguida que, òbviament, també cal aplicar a l'hora de determinar el rendiment econòmic de l'àmbit segons el planejament vigent.

8. Valor de repercussió de sòl €/m² sostre urbanitzat segons POUM vigent

Vv = Valor en venda €/m² edificable del sostre residencial unifamiliar

Per a determinar el valor en venda del sostre residencial unifamiliar d'obra nova al municipi del Masnou s'ha efectuat un estudi de mercat per aquest ús durant el mes de gener de 2018. Aquest estudi de mercat es pot consultar en l'Annex 1 adjunt a aquest document.

A resultes d'aquest estudi de mercat, doncs, el valor en venda del sostre residencial unifamiliar al Masnou és de 2.700 €/m² construïts amb elements comuns.

Coefficient K

L'ús d'habitatge unifamiliar no constitueix cap activitat que no pugui considerar-se com habitual i usual en el municipi de Masnou.

Aquest fet usual dels usos objecte d'avaluació en el present informe porta a aplicar un coeficient K igual a 1,40.

Vc = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat

El cost de construcció del sostre amb clau B destinat a habitatge unifamiliar, s'estima a partir del Butlletí Econòmic de la Construcció publicat el I trimestre de l'any 2018 (en endavant BEC).

D'acord amb el BEC, la tipologia d'edifici equiparable a l'ús residencial unifamiliar parteix, com a referència de la tipologia *Chalet normal* (de 150 a 300 m² st.) amb un cost base de 1.397,40 €/m² st. inclòs 2% de seguretat i salut. Donat que la tipologia xalet en planta suporta un volum de façanes i estructura superior al corresponent a la de la mateixa qualitat però formalitzat com a habitatges unifamiliars arreglerats en PB i P pis, s'aplica un estalvi del 15%. Així doncs el cost de construcció de la tipologia unifamiliar arreglerada de qualitat es fixa en 1.397,40 x 0,85 = 1.187,79 €/m² st.

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús d'habitatge unifamiliar

D'acord amb els valors assignats a les diferents components del càlcul de l'aprofitament urbanístic, el VRS €/m² de sostre és igual a:

$$\text{VRS habitatge unifamiliar: } VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = (2.700/1,4) - 1.187,79 = 740,78 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

9. Valor residual del sòl urbanitzat segons POUM vigent

El valor residual del sòl urbanitzat de la proposta de POUM és igual a

$$4.029,00 \text{ m}^2 \times \text{VRS} = 2.984.602,62 \text{ €}$$

10. Cessió d'aprofitament urbanístic

Ates que el VRS de les parcel·les B-2 i B-5 segons POUM vigent és igual a 2.984.602,62 € i que, com s'ha vist anteriorment, el VRS de la nova parcel·la B-5 amb clau C de la MPOUM és igual a 3.380.331,00 €, la MPOUM comporta un increment de l'aprofitament urbanístic de 395.728,38 € sobre el qual s'ha d'aportar el 10% en forma de cessió gratuïta i obligatòria a l'administració, el que equival a 39.572,84 €.

Agustí Jover, economista

Miquel Morell, economista

Maig 2018

Compte liquidació provisional Polígon delimitat per la MPOGU Sector 10 Llevant-La Colomina (T.M. El Masnou)

Obres Urbanització	23.014,85 €
Cessió increment aprofitament urb.	39.572,84 €
Honoraris figures planejament i gestió	56.000,00 €
Honoraris projecte urbanització	35.000,00 €
Dcció i control obres urb.	8.500,00 €
Altres honoraris (Notaria, Registre Propietat)	15.000,00 €
Gestió	5.000,00 €
TOTAL	182.087,69 €

Finca Aportada	Propietari	Superfície aportada	% Aportació	% Adjudicat	Finca Resultant	CLP	IVA Prov
B5	REOCO SPV 1, SLU	3.077,00	54,63%	100,00%	C-6	182.087,69 €	29.928,12 €
B2	REOCO SPV 1, SLU	2.555,00	45,37%				
4 (PARTE)	AJUNTAMENT EL MASNOU	563,00		0,00%	R-2 y R-3	0,00 €	0,00 €
	TOTAL	6.195,00	100,00%	100,00%		182.087,69 €	29.928,12 €

R-2		
0	443.995,05	4.592.896,81
1	443.988,80	4.592.907,47
2	443.985,26	4.592.913,53
3	443.963,49	4.592.901,79
4	443.958,15	4.592.898,08
5	443.958,04	4.592.898,00
6	443.970,41	4.592.876,70
7	443.973,32	4.592.878,43
8	443.978,19	4.592.881,13
9	443.985,09	4.592.885,03
10	443.987,90	4.592.886,58
11	443.992,84	4.592.889,15
12	443.993,06	4.592.889,27
13	443.993,28	4.592.889,39
14	443.993,48	4.592.889,53
15	443.993,69	4.592.889,68
16	443.993,88	4.592.889,84
17	443.994,07	4.592.890,00
18	443.994,25	4.592.890,18
19	443.994,42	4.592.890,36
20	443.994,58	4.592.890,55
21	443.994,73	4.592.890,75
22	443.994,88	4.592.890,95
23	443.995,01	4.592.891,16
24	443.995,14	4.592.891,38
25	443.995,25	4.592.891,60
26	443.995,35	4.592.891,83
27	443.995,45	4.592.892,06
28	443.995,53	4.592.892,30
29	443.995,60	4.592.892,54
30	443.995,66	4.592.892,78
31	443.995,71	4.592.893,03

R-3		
0	443.961,87	4.592.871,60
1	443.970,41	4.592.876,70
2	443.958,04	4.592.898,00
3	443.931,39	4.592.879,89
4	443.921,23	4.592.872,70
5	443.895,01	4.592.853,12
6	443.909,63	4.592.835,08
7	443.922,90	4.592.845,08
8	443.931,05	4.592.850,99
9	443.936,28	4.592.854,73
10	443.945,30	4.592.861,02
11	443.954,53	4.592.867,00

R-C6		
0	443.955,38	4.593.067,49
1	443.951,08	4.593.064,95
2	443.942,39	4.593.059,81
3	443.937,95	4.593.057,23
4	443.936,33	4.593.056,39
5	443.932,69	4.593.054,66
6	443.929,97	4.593.053,41
7	443.928,88	4.593.052,95
8	443.926,64	4.593.051,95
9	443.926,23	4.593.051,70
10	443.925,85	4.593.051,41
11	443.925,51	4.593.051,08
12	443.925,22	4.593.050,72
13	443.924,97	4.593.050,31
14	443.924,76	4.593.049,89
15	443.924,61	4.593.049,44
16	443.924,51	4.593.048,97
17	443.924,47	4.593.048,50
18	443.924,49	4.593.048,03
19	443.924,56	4.593.047,56
20	443.924,68	4.593.047,10
21	443.925,02	4.593.046,23
22	443.925,37	4.593.045,61
23	443.932,42	4.593.032,07
24	443.932,53	4.593.032,14
25	443.932,60	4.593.032,08
26	443.934,95	4.593.033,31
27	443.937,04	4.593.029,31
28	443.934,67	4.593.028,08
29	443.934,61	4.593.028,04
30	443.935,84	4.593.025,68
31	443.940,22	4.593.017,12

32	443.995,75	4.592.893,27
33	443.995,78	4.592.893,52
34	443.995,79	4.592.893,77
35	443.995,80	4.592.894,02
36	443.995,80	4.592.894,27
37	443.995,79	4.592.894,52
38	443.995,76	4.592.894,77
39	443.995,73	4.592.895,02
40	443.995,68	4.592.895,26
41	443.995,62	4.592.895,50
42	443.995,55	4.592.895,74
43	443.995,46	4.592.895,98
44	443.995,37	4.592.896,21
45	443.995,26	4.592.896,44
46	443.995,14	4.592.896,66

32	443.941,09	4.593.015,54
33	443.941,62	4.593.015,20
34	443.942,50	4.593.014,81
35	443.943,51	4.593.014,54
36	443.944,52	4.593.014,29
37	443.945,03	4.593.014,31
38	443.945,28	4.593.014,35
39	443.945,63	4.593.014,45
40	443.946,91	4.593.014,93
41	443.964,00	4.593.024,19
42	443.964,53	4.593.024,47
43	443.984,33	4.593.036,17
44	444.000,16	4.593.045,61
45	444.001,61	4.593.046,48
46	444.008,47	4.593.050,51
47	444.010,04	4.593.051,39
48	444.011,55	4.593.052,32
49	444.013,02	4.593.053,34
50	444.014,44	4.593.054,41
51	444.015,81	4.593.055,53
52	444.017,13	4.593.056,73
53	444.018,39	4.593.057,97
54	444.019,61	4.593.059,27
55	444.020,76	4.593.060,62
56	444.021,93	4.593.062,13
57	444.023,80	4.593.064,63
58	444.024,41	4.593.065,66
59	444.024,62	4.593.066,18
60	444.024,80	4.593.066,88
61	444.024,89	4.593.067,59
62	444.024,89	4.593.068,31
63	444.024,80	4.593.069,03
64	444.024,61	4.593.069,72

65	444.024,34	4.593.070,39
66	444.023,98	4.593.071,01
67	444.023,54	4.593.071,59
68	444.023,03	4.593.072,10
69	444.022,52	4.593.072,42
70	444.021,45	4.593.073,03
71	444.020,92	4.593.073,31
72	444.020,35	4.593.073,53
73	443.996,34	4.593.081,15
74	443.990,45	4.593.083,06
75	443.989,72	4.593.083,24
76	443.988,98	4.593.083,40
77	443.988,24	4.593.083,51
78	443.987,49	4.593.083,57
79	443.986,74	4.593.083,60
80	443.985,99	4.593.083,59
81	443.985,24	4.593.083,53
82	443.984,50	4.593.083,45
83	443.983,76	4.593.083,32
84	443.983,02	4.593.083,15
85	443.982,30	4.593.082,94
86	443.981,59	4.593.082,70
87	443.980,90	4.593.082,41
88	443.980,22	4.593.082,10
89	443.979,55	4.593.081,74
90	443.978,85	4.593.081,31