

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT CELONI RELATIU A UN SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST

SANT CELONI

APROVACIÓ INICIAL

MEMÒRIA, NORMATIVA I PLÀNOLS



ÍNDEX

pàgina

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1.1. INTRODUCCIÓ	5
1.2. PROMOTOR.....	5
1.3. REDACTORS DEL PROJECTE	5
1.4. NORMATIVA APLICABLE	5
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	7
2.1. ÀMBIT OBJECTE D'AQUESTA MODIFICACIÓ.....	9
2.2. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT	10
2.2.1. Planejament urbanístic vigent.....	10
2.2.2. Planejament territorial	12
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	13
2.4. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	17
2.5. PROPOSTA D'ORDENACIÓ	17
2.5.1. Ordenació proposada.	17
2.5.2. Quadre comparatiu de la qualificació de sòl vigent i proposada.	19
2.5.3. Càrregues d'urbanització	20
2.5.4. Gestió urbanística	20
2.5.5. Pla d'etapes	21
2.6. COMPLIMENT I ADEQUACIÓ DE LA MODIFICACIÓ A LA NORMATIVA VIGENT	21
2.6.1. Viabilitat jurídica de la Modificació	21
2.6.2. Justificació de l'interès públic.....	22
2.6.3. Justificació de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible	23
2.6.4. Avaluació Ambiental.....	23
2.6.5. Mobilitat.....	24
3. NORMES URBANÍSTIQUES	25
CAPITOL I.- DISPOSICIONS GENERALS	27
Article 1. Àmbit de la Modificació Puntual del Pla General de Sant Celoni	27
Article 2. Marc legal	27
Article 3. Vigència	27
Article 4. Interpretació	27
Article 5. Projecte d'obres i d'urbanització.....	27
Article 6. Càrregues d'urbanització.....	27
CAPITOL II.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS (clau E1)	27
Article 7. Definició	27
Article 8. Àmbit.....	27
Article 9. Titularitat	28
Article 10. Condicions d'ús, d'ordenació i d'edificació.	28
CAPITOL III.- Zona de Gran Indústria (clau 9a)	28
Article 11. Definició.	28
Article 12. Àmbit.....	28
Article 13. Condicions d'ús, d'ordenació i d'edificació.	28

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	29
ANNEXES	33
ANNEX 1. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	35
ANNEX 2. FITXES CADASTRALS.....	36
ANNEX 3. COSTOS D'URBANITZACIÓ.....	38
ANNEX 4. FITXA POLIESPORTIVA POL-2.....	41
ANNEX 5. COMPROMÍS DE CESSIÓ DEL SOLAR.....	42
ANNEX 6. ESCRIPTURA DE COMPRAVENDA SUBJECTE A CONDICIÓ SUSPENSIVA I ESCRITURA DE PRÒRROGA	43

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓ

El Planejament vigent, el text refós del Pla general d'ordenació de Sant Celoni (en endavant PG), fou aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 18/06/1997. La normativa urbanística del planejament general va ser publicada al DOGC el dia 31/08/2005.

El planejament vigent situa la peça d'equipaments del Pla Parcial Industrial Nord-Est al Nord de l'àmbit d'aquest sector, aquests equipaments es varen obtenir en el projecte de compensació aprovat definitivament el 24 de maig de 1996, en execució del referit sector.

Aquests equipaments qualificats amb la clau E1 "Equipaments Públics" es varen situar de manera discontinua en dues peces de sòl, la situada més al nord d'extensió 1.774 m² on s'hi va erigir una pista de tennis, i una altra peça situada lleugerament més al sud, d'extensió superficial 8.342 m², en bona part en desús i en la que s'hi varen erigir una pista de basquet i uns vestuaris, peça separada de l'altra equipament esportiu (pista de tennis) per una parcel·la industrial.

Aquests equipaments esportius en l'actualitat es troben amb unes instal·lacions obsoletes, en bona part en desús, i es situen força allunyats del nucli de Sant Celoni, no disposant d'una posició de centralitat.

L'objectiu general de la present modificació és millorar la funcionalitat i la centralitat del sistema d'equipaments, aquest objectiu es pretén assolir mitjançant un ajust de la zonificació definida pel planejament vigent mitjançant la qualificació d'una parcel·la industrial, clau 9a, situada a l'extrem oest, com a equipament públic, clau E1, en una posició molt més favorable amb més proximitat al nucli urbà, millor accessibilitat i proper a l'equipament del Parc de bombers; i al mateix temps la qualificació d'una part de l'actual equipament públic clau E1, situat a l'est del sector P8 com a sòl industrial, zona 9a.

En el conjunt de l'actuació pretesa s'incrementa la superfície total d'equipaments públics en 167,42 m², s'habilita un nou sòl destinat a equipament públic en un punt molt més cèntric i favorable, situat uns 700 m més al sud-oest de l'actual peça d'equipaments, situació que sens dubte facilitarà l'ús del futur equipament. Tanmateix es proposa l'adequació de les instal·lacions de la pista esportiva avui existent que es renova íntegrament, i es qualifica el sòl industrial en continuïtat amb la parcel·la actual, permetent l'ampliació d'una activitat industrial.

1.2. PROMOTOR

La iniciativa i formulació del present document de Modificació de Pla General d'Ordenació és pública i municipal, d'acord amb el que disposen els articles 81, 82, 96 i 97 del TRLU, doncs d'acord amb el que disposa l'article 101.3 del citat precepte legal, la iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti, sens perjudici que l'ajuntament n'assumeixi expressament la iniciativa pública per formular-la.

El promotor de la present modificació del Pla General és: "Sanz Roso, C.B.", amb CIF nº E60042199, domiciliada a Alella (Barcelona) carrer Buenos Aires, nº 18, i l'Ajuntament de Sant Celoni n'assumeix la iniciativa pública per formular-la.

1.3. REDACTORS DEL PROJECTE

Redacta el present projecte l'arquitecte urbanista Eduard Fenoy Palomas, amb NIF: 39324857D i amb número de col·legiat 15197 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya i l'advocat Jordi Panadès Dalmases, amb NIF: 33.886.164B i amb número de col·legiat 1.252 inscrit a l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Sabadell.

1.4. NORMATIVA APLICABLE

A continuació es detalla la normativa aplicable, sense tractar-se d'una relació exhaustiva:

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
- Llei 3/2012, de Modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

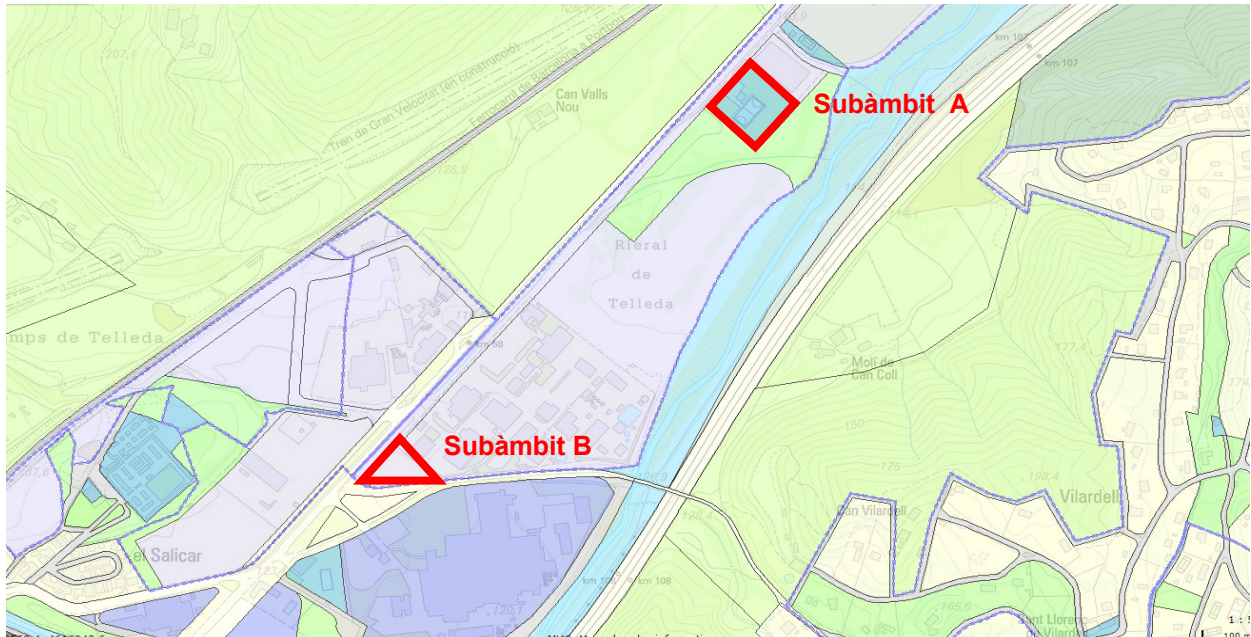
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Pla Territorial de l'àmbit Metropolità aprovat definitivament en data de 20 d'abril de 2010 i publicat l'acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya nº 5627 de 12 de maig de 2010.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. ÀMBIT OBJECTE D'AQUESTA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació és discontinu i està configurat per dos subàmbits, ambdós classificats com a sòl urbà consolidat, inclosos en el Polígon industrial nord-est de Sant Celoni.



Plànol on es pot veure els àmbits d'aquesta modificació

Els dos subàmbits són els següents:

- El primer subàmbit, que anomenarem Subàmbit A inclou una peça de sòl de forma quadrada, que disposa d'una superfície de 8.342,10 m², plana (la seva Referència Cadastral: 9566709DG5196N0001DR); Aquesta peça de sòl, és de titularitat pública municipal, consta classificada com a sòl urbà i qualificada com a equipament públic, clau E1. La referida peça limita per l'Oest, per on té el seu accés, amb el vial de servei de la Carretera comarcal C-35, pel Nord amb parcel·la industrial, propietat de Sanz Roso C.B, i pel sud i est amb zona verda, de titularitat municipal. En aquesta peça de sòl actualment hi consta erigida en una part una pista esportiva i uns vestidors, la resta de sòl està en desús i no s'utilitza per a la pràctica d'altres activitats esportives fet que permet plantejar traslladar part del sòl qualificat d'equipament a l'extrem oest de l'àmbit en un punt més proper al nucli urbà, creant dos espais diferenciats d'equipament, així en aquesta peça de sòl d'equipament la proposta planteja que una porció d'extensió de 3.255,02 m² canvi de qualificació.
- El segon subàmbit, que anomenarem Subàmbit B està constituït per una peça de sòl, amb condicions de solar, de forma triangular amb una superfície de 3.422,44m² (la seva Referència Cadastral: 9566705DG5196N0001MR) i de titularitat privada; aquest solar confronta per l'oest amb el vial de servei de la Carretera comarcal C-35, des d'on té el seu accés, pel costat nord amb l'empresa Givaudan Ibérica, S.A., i pel seu costat sud-est amb el camí de Montnegre. Es tracta d'un sòl classificat com a sòl urbà, i qualificat com a sòl d'aprofitament privat, pel seu ús industrial, clau 9a, Gran Indústria, avui no ocupada per cap instal·lació industrial. El solar és planer, actualment no consta vallat, i en el mateix hi existeix abundant vegetació arbustiva; disposa de serveis des del vial d'accés a la banda nord, la resta de perímetre no consta urbanitzat. Aquest subàmbit inclou una franja perimetral de sòl qualificada de sistema viari, de titularitat pública, que ha de configurar l'espai de vorera i que caldrà urbanitzar o reurbanitzar en execució d'aquesta modificació puntual.

La superfície total de l'àmbit de la modificació puntual és de 11.764,54 m².

2.2. ANTECEDENTS I PLANEJAMENT VIGENT

2.2.1. Planejament urbanístic vigent

El sector es va executar en desenvolupament del Pla Parcial d'ordenació Nord-est, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, executiu des del 3 de febrer de 1988.

El Planejament vigent està constituït pel text refós del Pla general d'ordenació de Sant Celoni, que fou aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 18/06/1997. La normativa urbanística del planejament general va ser publicada al DOGC el dia 31/08/2005. El text refós recull les determinacions de l'abans esmentat Pla parcial.

Conforme el text refós del Pla general la peça de sòl objecte d'aquesta modificació compresa dins el subàmbit B, consta qualificada com a **Zona industrial, Subzona clau 9a, "Gran Indústria"**, la regulació normativa consta als articles 155 a 162 de les normes urbanístiques amb els següents paràmetres:

Capítol 9: ZONA 9. INDÚSTRIA

Secció 1 a: Condicions Generals de la Zona

Article 155 - DEFINICIÓ.-

Aquesta zona compren aquelles àrees d'edificació reservada per a usos industrials o altres que siguin compatibles o complementaris .

Article 156 - SUBZONES.-

Es defineixen tres subzones:

9a. Gran indústria .

9b. Petita indústria aïllada .

9c. Petita indústria contigua (1,6 m²/m²)

9d. Petita indústria contigua (1,1 m²/m²)

Article 157 - CONDICIONS COMUNES A TOTES LES SUBZONES.-

Els habitatges existents abans de l'aprovació d'aquest pla general en terrenys qualificats com a zona 9, indústria, no seran considerats com a fora d'ordenació i s'hi podran realitzar les obres previstes a l'article 13 d'aquestes normes.

Article 158 - CONDICIONS DE DESGUÀS.-

Es prohibeix l'abocament a la xarxa de sanejament de productes que no reuneixin les característiques reglamentàriament establertes.

Article 159 - USOS.-

S'admet l'ús industrial amb la limitació que s'estableix per a cada subzona.

S'admet l'ús 1, habitatge unifamiliar, limitat a un habitatge, del vigilant, per indústria.

També s'admet l'ús 2, comercial en els termes que disposa l'article 73.1 d'aquestes normes; 3, administratiu i els usos propis d'equipaments (8-15).

Aparcaments: És obligatori preveure a l'interior de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100m² construïts.

Secció 2a: Subzona 9a: Gran indústria

Article 160 - DEFINICIÓ.-

Aquesta subzona comprèn la indústria de molt alt impacte regulada per l'article 74 de les NNUU que no pot ésser contigua a cap altre ús, ni tan sols industrial.

Article 161 - CONDICIONS PARTICULARS DE LA SUBZONA.-

- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

- Parcel·lació: La parcel·la mínima serà de 2.000 m² amb una façana mínima de 25 m i una única activitat per parcel·la.

No s'admeten subparcel·lacions en aquesta subzona.

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST

- Aprovació inicial -

- Edificabilitat: L'edificabilitat màxima és de 1,10 metres quadrats de sostre per cada metre quadrat de parcel·la.
- Ocupació: L'ocupació màxima en parcel·la serà del 60%. S'admet un 5% d'ocupació addicional per a edificacions auxiliars.
- Separacions: L'edificació se separarà set metres de l'alineació de vial i cinc dels límits restants.
- Altura: L'altura màxima serà de quinze metres, amb l'excepció de xemeneies, antenes, zones d'asseccament i aparells especials. En els casos que sigui necessari sobrepassar aquesta altura per raons tècniques, serà necessària la seva justificació, a fi d'establir-ne, de manera puntual, una de nova.

Article 162 - USOS DE SUBZONA.-

S'admet l'ús industrial previst per a la indústria de molt alt impacte.

El subàmbit A, consta classificat pel vigent text refós del Pla general com a **sistema d'equipaments clau E1, equipament públic**, regulat pels articles 118 a 123 de les normes urbanístiques:

Capítol 6: E. SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 118 - DEFINICIÓ.-

El sistema d'equipaments compren els sòls de propietat pública o privada que suporten o estan destinats a suportar edificis i instal·lacions que compleixin funcions públiques, col·lectives o d'interès general, i són del tipus següent en atenció a la finalitat:

- EDUCATIU: ensenyament, cultural, biblioteques.
- SANITARI 1 ASSISTENCIAL: sanitat, asils, hospitals.
- ESPORTIU: poliesportiu.
- RELIGIÓS: culte, comunitats.
- SOCIO-CULTURAL: guarderies, casals, ateneus.
- RECREATIU 1 ESPECTACLES: teatre, cinema.
- ADMINISTRACIÓ PÚBLICA 1 DE SEGURETAT: administració pública, militar, justícia.
- CEMENTIRI
- TÈCNIC: deixalleria, estació depuradora d'aigües residuals.
- CAMPING

Article 119-SUBSISTEMES.-

Aquest pla general determina dos subsistemes d'equipaments segons la titularitat que els és més pròpia:

E1- Equipaments públics.

E2- Equipaments privats.

Article 120 - EDIFICACIÓ.-

1- El destí del sòl qualificat com a sistema d'equipaments es determina per l'ús específic que fixa el pla general o el pla parcial o en defecte d'aquests per l'ús existent.

Per als sòls qualificats d'equipament sense destinació concreta, tindran l'ús que prèvia justificació de la part interessada, determini l'Administració conforme compleixi una funció pública d'interès general per a la població de Sant Celoni previ a atorgament de llicència d'edificació o aprovació del projecte.

2- L'edificació màxima dels nous equipaments és d'un metre quadrat de sostre per metre quadrat de parcel·la (1m²/m²). L'equipament tindrà la tipologia pròpia de l'ús adscrit i les característiques edificatòries s'assimilaran a la zona on cada equipament s'implanti.

3- Els equipaments existents que no compleixin la normativa anterior no són considerats fora d'ordenació. En el cas de substitució de l'edificació construïda podran repetir la tipologia actual sense sobrepassar, però, els índexs d'edificabilitat, ocupació i alçada corresponents a la zona on estan maclats.

Article 121 -ADQUISICIÓ DEL SÒL-

1- Els terrenys d'equipaments que resultin dels sectors de sòl urbanitzable, com també els inclosos en els polígons i unitats d'actuació a sòl urbà seran de cessió gratuïta a l'Ajuntament.

2- Tots els altres terrenys edificats o no, qualificats en aquest pla general com a equipaments públics podran ésser expropiats segons allò determinat a l'article 99 del Text Refós.

3- Els equipaments privats no estan subjectes a cessió ni a expropiació.

Article 122 - COMUNICACIÓ PRÈVIA A L'EDIFICACIÓ.-

Quan es vulgui modificar l'ús específic existent d'un equipament, caldrà redactar un pla especial que determinarà l'ús, les condicions d'edificació i la titularitat de l'equipament.

Article 123 -ASSIGNACIÓ D'USOS.-

1- Aquest pla general assigna en sòl urbà, els usos detallats del sistema d'equipaments o bé l'ús genèric d'equipament que l'Administració especificarà en el desenvolupament del pla.

En el sòl urbanitzable podrà fer-se l'assignació mitjançant el planejament parcial.

2- Les alteracions del sistema d'equipaments implicaran la modificació del pla general.

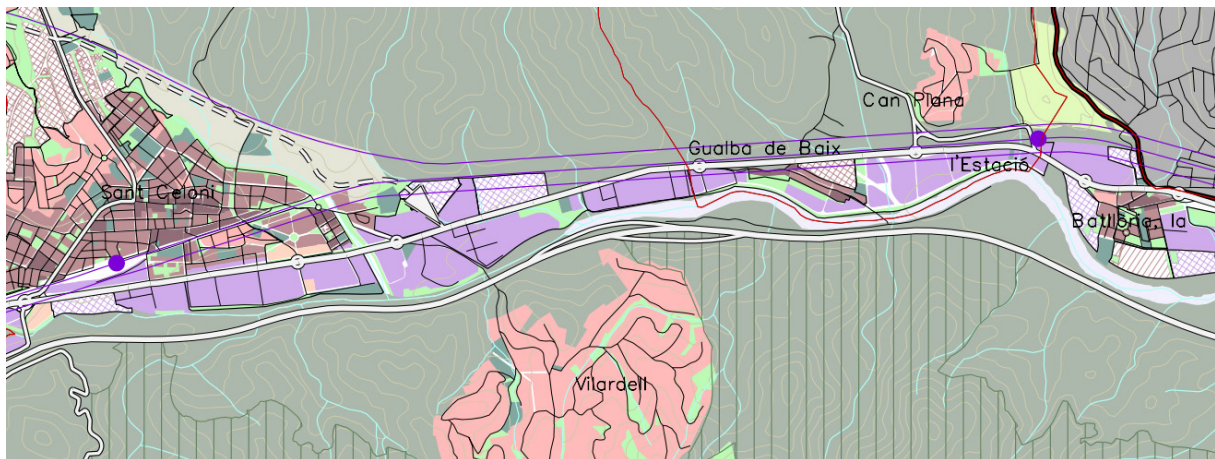
L'aplicació de l'article 120.1 del PGO fa que, degut a que l'ús existent a la parcel·la és l'esportiu, es consideri que és EQUIPAMENT PÚBLIC ESPORTIU.

Està pendent d'urbanitzar-se la vorera perimetral del subàmbit B, qualificada com a **sistema viari**.

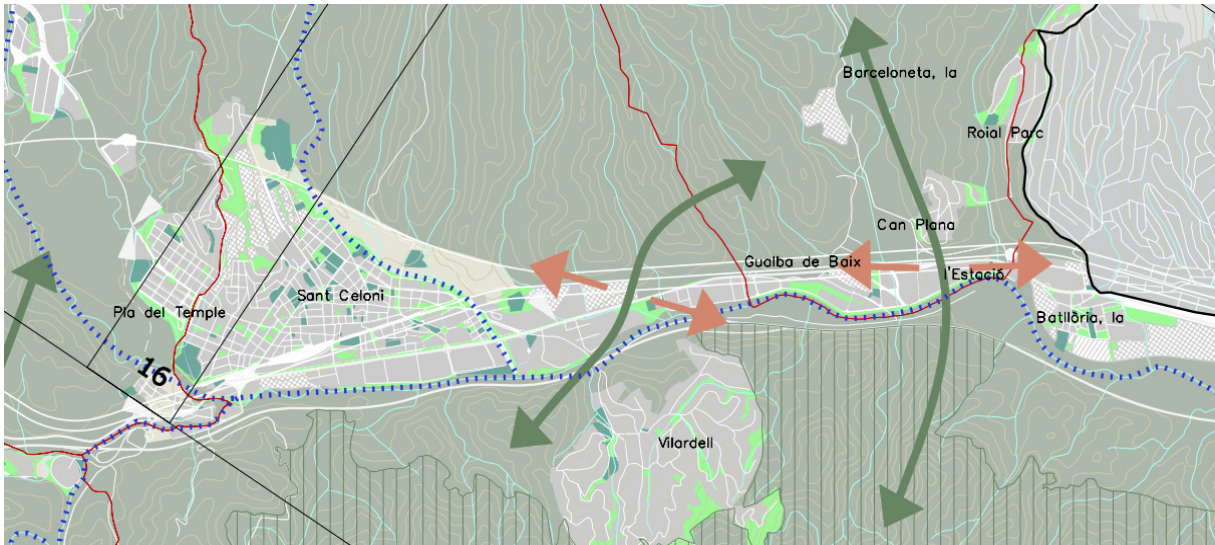
2.2.2. Planejament territorial

El Pla territorial Metropolità de Barcelona PTMB, aprovat per acord de Govern de la Generalitat de Catalunya de 20 d'Abril de 2010, assigna a aquests sòls la categoria de sòl urbà. Pel què fa als Espais Oberts, proposta amb planejament, s'identifica a la zona un connector amenaçat per continu urbà.

La present proposta de Modificació no contravé el contingut i directrius del PTMB.



Sistema urbà. Planejament i sistema d'espais oberts del PTMB



Espais Oberts, proposta amb planejament del PTMB

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de la present modificació de PGO és propietat dels titulars següents:

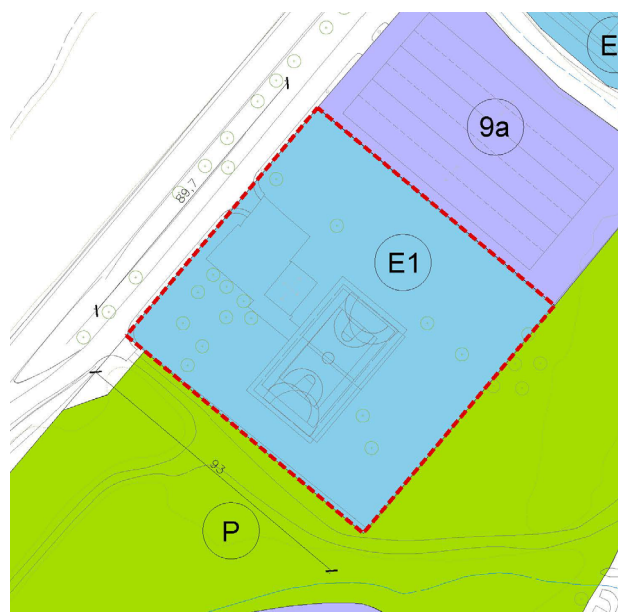
Estructura de la propietat en el Subàmbit A:

El terreny rectangular qualificat actualment d'equipament públic (E1) ref. Cadastral: 9566709DG5196N0001DR, és de titularitat municipal, de **l'Ajuntament de Sant Celoni**.

Aquest terreny va ser adquirit per l'Ajuntament de Sant Celoni a títol de cessió obligatòria i gratuïta com a adquisició originària pel seu ús com a Equipament segons el Projecte de Compensació del Pla Parcial Industrial Nord-Est, projecte de compensació aprovat definitivament el 14 de maig de 1996.

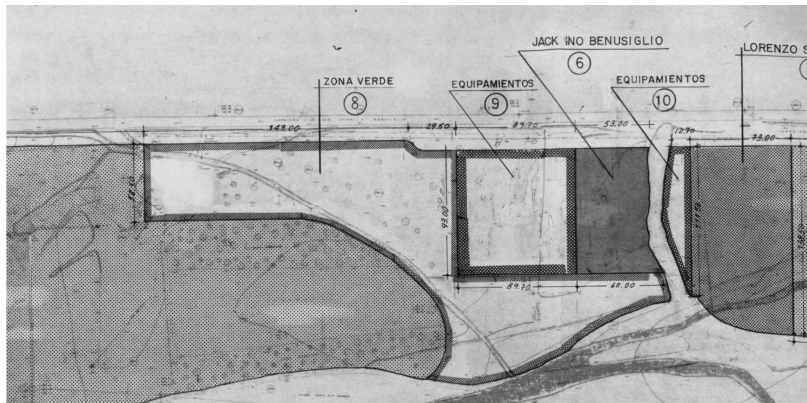
Es tracta de la finca resultant número 9 d'aquell projecte de compensació, la seva superfície conforme el projecte de compensació és de 8.342 m², que coincideix exactament amb la superfície cadastral i també pràcticament amb la que li atribueix la present modificació puntual, que és de 8.342,10 m², com a resultat de multiplicar les mides del rectangle que forma, que són 89,7 m (front de carrer) per 93 m (profunditat), tal com va establir el projecte de compensació.

La representació gràfica d'aquest terreny conforme el planejament vigent és la següent:



MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -

El detall d'aquesta finca extret del projecte de compensació aprovat, és el que segueix:



Finca resultant d'equipaments número 9

El detall dels amidaments segons la còpia del plànol nº 2 del citat projecte de compensació és el següent (veure el requadre en vermell a la part inferior, sota el títol "Uso público"):

Aprobat inicialment pel ple d'aquest Ajuntament de Sant Celoni en sessió de 7-2-96
El Secretari

PROPIETARIOS	NUM. FINCA	SUPERFICIES INCLUIDAS EN P.P.O.	SUPERFICIES FINALES
NUAL ART	7	4.393	3.665
GIVAUDAN	1	158.390	115.441
JACK INO BENUSIGLIO	6	6.546	4.859
LORENZO SANCHEZ SAYAGO	5	11.147	9.299
PRODESFARMA	2	34.997	29.193
DERFESA	3	41.358	34.500
SE. CARBUROS METALICOS	4	16.789	14.005
TOTALES		253.620	210.962

8	Zona Verde		25.010
9	Zona Equipamientos		8.342
10	Zona Equipamientos		1.774
11	Viales		6.532
			42.658

Plànol		Nº 2	Data:
PARCELAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE COMPENSACION		Escala	Dibuixat:
		1:2.000	Sustal:
Projecte		Emplaçament	
DE COMPENSACION PLAN PARCIAL INDUSTRIAL NORD-EST		SANT CELONI	
Promotor(s)		Aprobat definitivament pel ple d'aquest Ajuntament de Sant Celoni en sessió de 14 Maig 1996	
JUNTA DE COMPENSACION DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL DEL NORD- EST DE SANT CELONI		El Secretari	



Solar existent d'equipament públic (clau E1), des del vial paral·lel a la C-35, on es pot veure els vestidors i al fons la pista esportiva.

Estructura de la propietat en el Subàmbit B:

El solar triangular qualificat actualment d'aprofitament privat (ref. Cadastral: 9566705DG5196N0001MR), Finca Registral nº 9151, inscrita al volum 1652, llibre 147 del Registre de la Propietat de Sant Celoni, és de propietat dels següents senyors:

Jaime Nualart Casadevall, veí de Sant Celoni, amb domicili al carrer Barcelona, nº 2, amb el seu DNI/NIF nº 38.636.181E

José Nualart Casadevall, veí de Sant Celoni, amb domicili al c. Torres i Bages, nº 16, amb el seu DNI/NIF nº 38.636.182T

Els citats senyors son propietaris d'aquest terreny en pro indivís per iguals meitats parts.

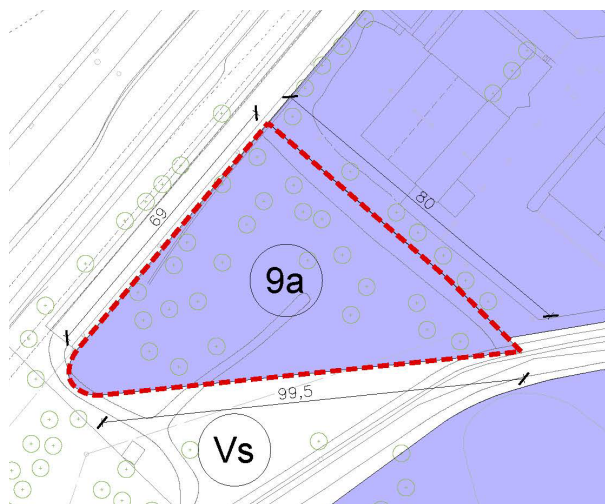
No obstant, la finca en qüestió va ser transmesa pels citats propietaris als avui promotors d'aquesta modificació, **SANZ ROSO, COMUNIDAD DE BIENES**, domiciliada a ALELLA (08328-Barcelona), al carrer Buenos Aires, nº 18, provista del seu CIF número E60042199.

El seu títol està constituït per l'Escriptura de Compravenda subjecte a condició suspensiva i de dipòsit, autoritzada pel Notari de Sant Celoni, Sra. Beatriz Ferrer Lozano en data 20 de juliol de 2016, el seu protocol núm. 809.

Els terminis atorgats en l'esmentada escriptura i el dipòsit constituït a l'efecte han estat prorrogats mitjançant una altra escriptura autoritzada pel mateix Notari, autoritzada en data 23 de juny de 2017.

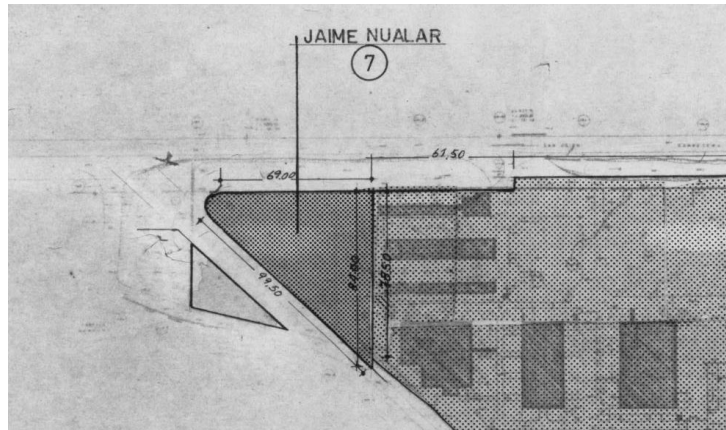
Còpia d'ambdues escriptures s'acompanyen com Annex.

La representació gràfica d'aquest terreny conforme el planejament vigent és la següent:



Per a la determinació de les superfícies ens referim al projecte de compensació del Pla Parcial Industrial Nord-Est de Sant Celoni, aprovat definitivament el 14 de maig de 1996, la finca que ara ens ocupa va ser adjudicada com a finca resultant num. 7. (S'acompanya el detall del citat projecte de compensació)

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -



Finca resultant número 7 del projecte de compensació

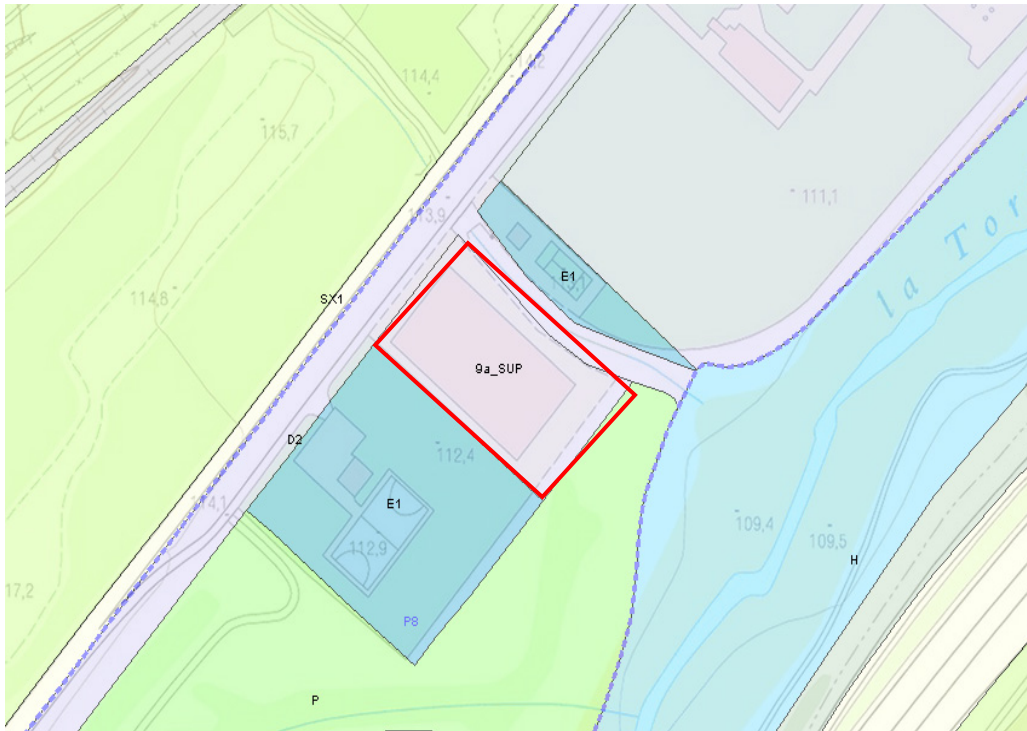
No obstant, la parcel·la núm. 7 d'aquell projecte de compensació es va adjudicar amb una superfície de 3.665 m² segons el projecte de compensació, amidament que coincideix amb el del cadastre, però d'acord amb la medició més acurada digitalitzada a escala 1:1000 la superfície que amida és la de **3.422,44 m²**.



Solar existent d'aprofitament privat (clau 9) actualment, des del vial existent, situat al nord i des del camí d'accés a Sant Martí del Montnegre.

Propietat col·lindant, fora de l'àmbit d'aquest instrument:

Cal referir tanmateix que fora de l'àmbit d'aquesta modificació, col·lindant a la finca qualificada d'Equipament que constitueix el subàmbit A, s'hi situa un solar rectangular, qualificat actualment d'aprofitament privat (clau 9a) on s'hi ubica una nau industrial, referència cadastral 9566702DG5196N0001LR, que és de titularitat dels promotors d'aquesta modificació puntual, **SANZ ROSO, COMUNIDAD DE BIENES**, domiciliada a ALELLA (08328-Barcelona), al carrer Buenos Aires, n° 18, provista del seu CIF número E60042199.



Qualificació existent

2.4. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

Els objectius de la present modificació puntual de pla general són:

- La millora de la funcionalitat i centralitat del sistema d'equipaments inclosos dins l'àmbit.
- La renovació i millora de les instal·lacions de la pista esportiva actualment existent.
- Possibilitar l'ampliació de l'activitat industrial situada col·lindant a l'àmbit.

L'objectiu general de la present modificació és millorar la funcionalitat i centralitat del sistema d'equipaments tot i segregar-ne una part, atès que l'espai actualment destinat a la pràctica d'activitats esportives manté la funcionalitat i millora les instal·lacions, i el nou espai qualificat com a equipament té una superfície i geometria adequada pel desenvolupament d'usos d'equipaments.

En aquest sentit pel que fa a la part d'equipament que es manté en l'emplaçament original, manté la funcionalitat atès que es proposa una modificació de la situació de la pista esportiva per tal de garantir el manteniment de l'ús actual, fet que suposa la renovació de les instal·lacions, constituint una càrrega de la modificació puntual de Pla general municipal d'ordenació.

Pel què fa a l'equipament que s'ubica en el nou emplaçament, aquest disposa d'una major proximitat al nucli urbà de Sant Celoni, molt proper al Parc de bombers existent i a la carretera que accedeix a Sant Martí de Montnegre, on s'hi ubiquen diverses urbanitzacions residencials. Permeten també incrementar la superfície total d'equipaments en el municipi en 167,42 m².

Tanmateix la qualificació per a ús industrial de part de la peça d'equipament avui existent, permet la seva agrupació amb el sòl industrial preexistent i l'ampliació de l'activitat col·lindant situada més el nord.

2.5. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.5.1. Ordenació proposada.

Per assolir els abans esmentats objectius es formula la següent proposta d'ordenació:

1.- Es proposa la qualificació en el subàmbit B, del solar de 3.422,44 m² i topografia plana (ref. Cadastral: 9566705DG5196N0001MR), actualment qualificat amb clau 9a com a sistema d'equipament públic (clau E1). Aquest es situa més proper al nucli urbà, a tocar del Parc de bombers existent i a la carretera que accedeix a Sant Martí de Montnegre, on s'hi ubiquen diverses urbanitzacions residencials.

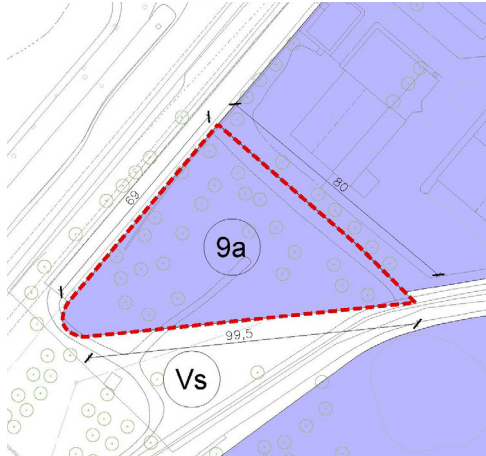
MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -

Aquesta qualificació ha de permetre gaudir d'un espai qualificat d'equipament en una posició més central i molt més propera al nucli, de manera que s'aconsegueix una millora considerable pel que fa a l'accessibilitat i connectivitat d'aquest espai més funcional per a desenvolupar-hi l'ús d'equipament.

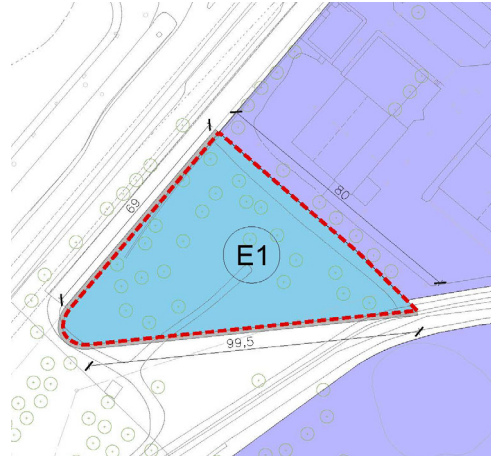
La proposta garanteix la titularitat pública d'aquest equipament de nova creació.

Serà càrrega de la modificació puntual la urbanització de la vorera perimetral del subàmbit, en sòl propietat de l'Ajuntament de Sant Celoni, obtingut per cessió obligatòria i gratuïta dimanant del citat Pla parcial. Aquesta vorera tindrà una amplada de 1,40 m.

La representació gràfica esquemàtica d'aquest canvi de qualificació és la següent:



*Qualificació actual d'aprofitament
privat (clau 9a)*



*Qualificació proposada d'equipament
esportiu*

2.- Manteniment en el subàmbit A de la qualificació com a Equipament públic d'una part de 5.087,08 m², de l'actual equipament, clau E1, peça de sòl que avui disposa d'una superfície de 8.342,10 m², (ref. Cadastral: 9566709DG5196N0001DR). La localització d'aquesta peça de sòl actualment allunyada del nucli de població fa que en bona part estigui en desús com a tal.

Es proposa realitzar una nova pista per tal de modificar-ne la situació i millorar-ne la seva funcionalitat, constituint aquesta remodelació una càrrega de la MP del PGO.

D'acord amb l'article 120 del PG que regula l'edificació en el sistema d'equipaments, l'edificació màxima és d'un metre quadrat de sostre per metre quadrat de parcel·la (1m²/m²). I les característiques edificatòries s'assimilaran a la zona on cada equipament s'implanti. En qualsevol cas, els equipaments existents que no compleixin la normativa anterior no son considerats fora d'ordenació.

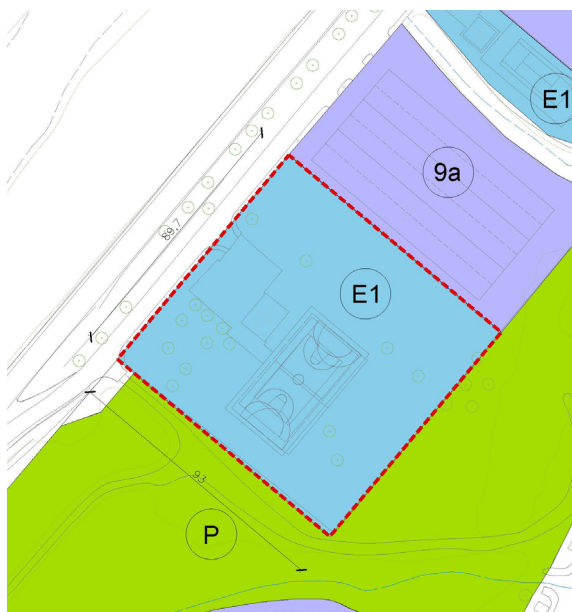
Els vestidors existents queden situats a més de 5,5 m de distància del límit de finca donant compliment a la separació a veïns que és de set metres de l'alineació de vial i **cinc metres dels límits restants per a la clau 9a, d'acord amb l'article 161 del Pla General**. A la parcel·la E1 resultant tampoc es sobrepassa l'edificabilitat màxima permesa que és de **1 m²st/m²s per a un solar resultant de 5.087,08 m² on hi ha un vestidor amb una superfície construïda de 123 m², per tant amb una edificabilitat de 0,02 m²st/m²s**. Així queda justificat que l'edificació actual segueix donant compliment als requeriments urbanístics, no quedant així amb volum disconforme.

La parcel·la resultant d'equipament públic manté un mida òptima per a una pista poliesportiva de 42 m per 22 m, com l'existent, que es construirà de nou, reubicant-se d'acord amb el plànol d'ordenació resultant. Aquesta donarà compliment als requeriments d'una pista doble poliesportiva POL-2 del Consell català de l'Esport, la qual s'adjunta com a annex. El solar resultant també permet la col·locació d'una altra pista en el futur en cas que fos necessari.

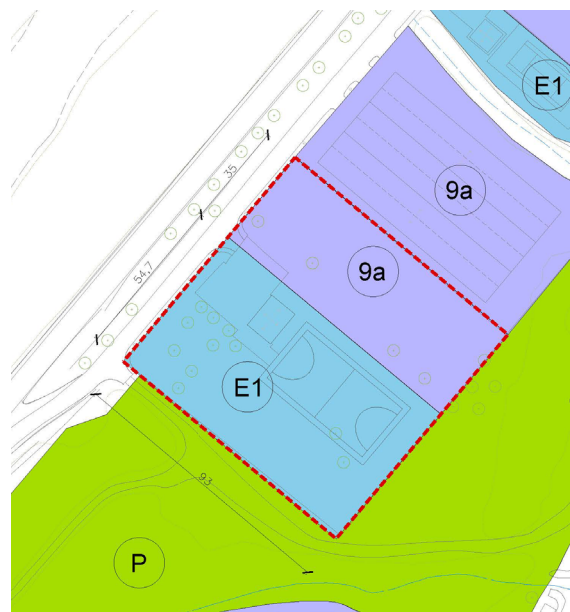
3.- Qualificar en el subàmbit A amb clau d'aprofitament privat, clau 9a Gran indústria, els 3.255,02 m² que ja no seran d'ús d'equipament i així, mitjançant la permuta de terrenys que es proposa, permetre el creixement d'una nau situada en el solar d'aprofitament privat adjacent per a poder mantenir i ampliar l'activitat industrial existent, amb el corresponent augment de llocs de treball.

La representació gràfica esquemàtica del canvi de qualificació que es proposa en els dos apartats precedents, és la següent:

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -



Qualificació actual d'equipament esportiu



Qualificació proposada

4.- Com s'ha dit, fora de l'àmbit de la modificació però relacionada amb ella, al nord del subàmbit A, s'hi situa un solar qualificat com a sòl industrial clau 9a, (referència cadastral 9566702DG5196N0001LR), terreny construït amb tipologia de nau industrial, que és la seu d'una indústria existent anomenada PENA BIMETALIC TECHNOLOGY, el solar i construcció industrial és propietat de la comunitat de béns anomenada "Sanz Roso, C.B" domiciliada a Alella (Barcelona), carrer Buenos Aires, nº 18, amb CIF nº E60042199, representada pel Sr. Antoni Pena Roso, major d'edat, casat, en règim legal de separació de béns, veí d'Alella (Barcelona) amb domicili al carrer Buenos Aires, nº 16 i amb el seu NIF 46.035.781-Q. Aquest sòl industrial limita amb l'actual equipament, consta separat de l'equipament pel vial perimetral de la indústria i per una tanca de malla de simple torsió que separa ambdues propietats; l'empresa fa ja un cert temps que ha colmatat l'edificabilitat disponible i té necessitats d'ampliació.

L'única manera possible és creixent cap al sud-oest, on es troba ubicat el solar d'equipament, ja que la nau existent limita al nord-oest amb vial paral·lel a la carretera C-35, al nord-est amb una riera, al sud-est amb zona verda de separació al riu Tordera i pel sud-oest amb solar d'equipament del qual es proposa el canvi.

L'ampliació amb la proposta seria possible, mitjançant l'agrupació o agregació del sòl actualment industrial amb la porció de sòl col·lindant, avui qualificada d'equipament, que en la present modificació puntual es proposa sigui qualificada com a sòl industrial, clau 9a.

En l'apartat de gestió de la modificació es condiona la permuta que es proposa a la necessària agrupació de la finca un cop qualificada amb clau 9a amb la finca col·lindant, d'igual qualificació, als efectes de fer possible l'ampliació de la citada activitat existent.

2.5.2. Quadre comparatiu de la qualificació de sòl vigent i proposada.

Així el **quadre comparatiu** de les qualificacions segons planejament vigent i proposta és el següent:

	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA MP	DIFERÈNCIA
SISTEMES	8.342,10	8.509,52	167,42
E1 EQUIPAMENT PÚBLIC	8.342,10	8.509,52	167,42
SUBÀMBIT A	8.342,10	5.087,08	
SUBÀMBIT B	0,00	3.422,44	
ZONES	3.422,44	3.255,02	-167,42
9a INDUSTRIAL. GRAN INDÚSTRIA	3.422,44	3.255,02	-167,42
SUBÀMBIT A	0,00	3.255,02	
SUBÀMBIT B	3.422,44	0,00	
TOTAL	11.764,54	11.764,54	0,00

Tal i com veiem en el quadre anterior, aquesta Modificació Puntual augmenta els sistemes d'equipaments esportius en 167,42 m². La modificació dona compliment a l'article 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, que prescriu la necessitat de garantir el manteniment i funcionalitat dels sistemes que siguin objecte de modificació.

D'altra banda cal dir que es millora la funcionalitat dels Sistemes d'equipaments tot i segregar-ne una part, atès que s'habiliten dos espais adequats per a la pràctica d'activitats esportives.

En aquest sentit pel que fa a la part d'equipament que es manté en l'emplaçament original, manté la funcionalitat atès que es proposa una modificació de la situació de la pista esportiva per tal de garantir el manteniment de l'ús actual, fet que suposa la renovació de les instal·lacions, constituint una càrrega de la modificació puntual de Pla general municipal d'ordenació.

Pel què fa a l'equipament que s'ubica en el nou emplaçament, aquest disposa d'una major proximitat al nucli urbà de Sant Celoni i es troba molt proper al Parc de bombers existent i a la carretera que accedeix a Sant Martí de Montnegre, on s'hi ubiquen diverses urbanitzacions residencials.

2.5.3. Càrregues d'urbanització

La present modificació puntual del Pla General estableix com a càrrega urbanitzadora:

1. La construcció d'una nova pista esportiva.
2. La construcció de les noves tanques que delimitin les parcel·les definitives, així com refer l'accés i rampa a la zona esportiva actualment existent.
3. La construcció de la vorera que envolti el nou solar d'equipament, de forma triangular, amb una amplada de 1,4 m.

El pressupost de l'execució de les obres es definiran de forma precisa en el Projecte d'urbanització. **Es realitza una estimació del cost de les obres que s'estableix en 96.757,86 € sense IVA**, el detall es troba a l'annex del document com a costos d'urbanització.

2.5.4. Gestió urbanística

Conforme disposa l'article 97.2bis, lletra e) del TRLU, atès que la modificació pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja son de titularitat pública mitjançant la qualificació com equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

L'entitat promotora de la modificació s'obliga a atorgar escriptura de cessió a favor de l'Ajuntament del nou sòl qualificat com Equipament clau E1 en el subàmbit B, amb anterioritat a que la modificació puntual sigui executiva i sota la condició de la seva executivitat, coincidint amb la correlativa segregació i coetània cessió o permuta dels terrenys que es passen a qualificar amb clau de sòl industrial (clau 9a) en el subàmbit A, i que conseqüentment es desafectaran pel seu ús públic, que li efectuï l'Ajuntament, també sota la mateixa condició. Aquest darrer terreny restarà gravat al compliment dels deures d'urbanització que imposa la modificació puntual al promotor de la Modificació puntual.

Amb les referides **cessions condicionades a l'executivitat** de la modificació puntual es dona compliment al que disposa l'article 97.2 bis, lletra e) del TRLU abans referit.

En desenvolupament de la modificació puntual de pla, caldrà la redacció d'un **projectes d'urbanització i d'obres** que projecti i detalli:

- la construcció de la nova pista esportiva, la construcció de les noves tanques que delimitin les parcel·les definitives, així com la substitució de la rampa d'accés a les instal·lacions de la pista esportiva a reconstruir.
- la urbanització del sòl qualificat de sistema viari –voravies- que circumden el sòl que es passa a qualificar com a Equipament en el subàmbit B.

Els esmentats projectes d'obres caldrà que siguin aprovats per l'Ajuntament de Sant Celoni, i les obres que contemplin siguin executades i rebudes, per tal que es pugui entendre executada íntegrament la present modificació puntual de pla.

Les esmentades obres caldrà que siguin projectades, el projecte aprovat i les obres executades en els terminis que estableix el pla d'etapes que la modificació puntual determina.

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -

La **valoració econòmica d'aquestes obres**, conforme es preveu en els pressupostos que s'adjunten com Annex, és la següent:

Obres de la construcció de noves tanques, de la nova pista esportiva i de la substitució de la rampa d'accés a les instal·lacions de la pista esportiva:

-PEM construcció de noves tanques i substitució de rampa: 11.060,96 €

-PEM construcció nova pista esportiva: 40.125,73 €

Total PEM 51.186,70 €

Despeses Generals 13% 6.654,27 €

Benefici Industrial 6% 3.071,20 €

Seguretat i Salut 1,5% 767,80 €

Subtotal 61.679,97 €

IVA 21% 12.952,79 €

Total PEC 74.632,76 €

Urbanització de les voreres que circumden el nou sòl qualificat d'Equipament:

PEM 29.110,29 €

Despeses Generals 13% 3.784,34 €

Benefici Industrial 6% 1.746,62 €

Seguretat i Salut 1,5% 436,65 €

Subtotal 35.077,90 €

IVA 21% 7.366,36 €

Total PEC 42.444,25 €

2.5.5. Pla d'etapes

Es preveu el desenvolupament de l'àmbit en una sola etapa. Per a l'aprovació del projecte i l'execució de les obres es determina un el termini **d'un any** des de la publicació al DOGC de la present Modificació del Pla General.

2.6. COMPLIMENT I ADEQUACIÓ DE LA MODIFICACIÓ A LA NORMATIVA VIGENT

2.6.1. Viabilitat jurídica de la Modificació

De conformitat amb l'establert als articles 94 i 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, el Planejament urbanístic és susceptible de modificació.

En aquest sentit, i d'acord amb l'establert a l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, s'entén per Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió, tenint en compte que la revisió del Pla comporta l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablert.

Doncs bé, en el supòsit que ens ocupa, i tal i com es pot comprovar en l'apartat de descripció de la proposta, resta clar que l'abast de la present Modificació Puntual no comporta una alteració que faci necessària la revisió del planejament, d'acord amb l'article 95 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 116 del seu Reglament.

En conseqüència, i de conformitat amb els objectius assenyalats en la present proposta de Modificació, l'objecte i abast de les determinacions contingudes en el present document comporten la necessitat de tramitar una Modificació Puntual del planejament general, la qual se subjecta a les mateixes disposicions que en van regir la seva formació, d'acord amb l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. En aquest sentit, cal matisar però que atès que la present Modificació puntual del Pla General de Sant

Celoni modifica, en part, terrenys que actualment es troben qualificats com a Sistemes d'equipaments públics i on en una part s'hi desenvolupen usos esportius, s'haurà de tenir en compte, als efectes de la seva tramitació, tot allò disposat en l'article 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Les determinacions contingudes en la present Modificació són les pròpies dels plans generals, d'acord amb l'establert als articles 57 i 58 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i a l'article 68 del seu text reglamentari. Així mateix, aquesta proposta de Modificació, de conformitat amb l'establert a l'article 97.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Pel que fa a la modificació del sistema d'equipaments que aquesta modificació proposa, aquest document **ha justificat adequadament, el manteniment de la superfície i funcionalitat de l'equipament esportiu**, de conformitat amb allò disposat en l'article 98 del Text Refós de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda, no és necessari acompanyar a la present modificació els “certificats registrals de titularitat i càrregues dels últims cinc anys” doncs pel que es dirà, no és d'aplicació l'article 99 DL 1/2010 “Modificació de les figures de planejament urbanístic que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos”. El referit article estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors al inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria l'existència, si s'escau, d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat. **En la present modificació no es produeix cap increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, ni tants sols es pot parlar de transformació dels usos.** Es tracta únicament d'un trasllat de qualificacions referents a zones (clau 9a) i sistemes (clau E1), en la qual en conjunt s'augmenta la superfície destinada a sistemes i es redueix la destinada a zones d'aprofitament privat. Però en cap cas s'augmenten o es modifiquen els usos admesos. Cal tenir present a més que el planejament general objecte de modificació fa més de cinc anys que està aprovat

Per últim assenyalar que aquesta modificació en cap cas proposa un augment de sostre o intensitat de l'ús industrial ni transformació de usos, i per tant no és d'aplicació l'article 99 del Text Refós de la Llei d'urbanisme

Com s'ha dit anteriorment, l'eventual increment de reserves per a sistemes urbanístics derivat d'una modificació de planejament només s'exigeix, de conformitat amb el previst en l'article 100 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, quan aquesta comporta un increment de sostre o de densitat, la transformació global dels usos previstos o una actuació de dotació, circumstàncies que no concorren en el present supòsit.

2.6.2. Justificació de l'interès públic

La iniciativa i formulació de la present Modificació és pública d'acord a l'article 14 del TRLUC DL 1/2010 i les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i, d'acord amb els objectius expressats en el present document.

Com ja s'ha exposat anteriorment en la memòria informativa, l'interès públic de la modificació té per objecte situar una part del sòl en un emplaçament amb més proximitat al nucli urbà, millor accessibilitat i proper a l'equipament del Parc de bombers. Així doncs es millora la funcionalitat tot i segregar-ne una part, atès que el nou sòl d'equipaments és més accessible i proper al nucli urbà.

La proposta de modificació suposa una salvaguarda dels interessos públics, amb un lleuger increment del sistema d'equipaments públics esportius.

En aquest sentit pel que fa a la part d'equipament que es manté en l'emplaçament original, manté la funcionalitat atès que es proposa una modificació de la situació de la pista esportiva per tal de garantir el manteniment de l'ús actual, fet que suposa la renovació de les instal·lacions, constituint una càrrega de la MP de PG.

La proposta permet traslladar part de sòl industrial de l'àmbit a un emplaçament colindant a l'equipament, tot i la reducció del total sòl industrial de l'àmbit, fet que implica la possibilitat d'ampliar l'activitat existent i per tant garantir el manteniment i ampliació d'una indústria existent en el municipi de Sant Celoni.

Es dona, doncs, compliment a les determinacions dels articles 97 i 98 del TRLUC.

2.6.3. Justificació de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible

La present proposta de modificació puntual compleix amb l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i amb els criteris o directius del planejament urbanístic, en els termes que disposen els articles 3 i 9 del TRLUC, atès que:

La modificació proposada racionalitza l'ús del sòl al situar el nou emplaçament per a l'equipament en un lloc estratègic, més proper al nucli urbà, al costat del parc de bombers existent i en el camí d'accés al Parc Natural del Montnegre-Corredor, i a diverses urbanitzacions.

Millora la qualitat de vida dels ciutadans atès que garanteix el gaudi d'un espai qualificat d'equipament més proper al nucli urbà i adjacent en el camí d'accés a diverses urbanitzacions, podent afavorir així la cohesió social dels seus habitants.

La Modificació puntual s'ajusta a les determinacions de l'article 9 del TRLUC, respecte de la sostenibilitat ambiental, preservació front dels riscos naturals, preservació dels valors paisatgístics i a la distribució en el territori dels àmbits destinats a equipaments atès que s'ajusta a criteris que en garanteixen la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

2.6.4. Avaluació Ambiental

L'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que les modificacions d'una figura de planejament urbanístic s'han de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. I en aquest sentit, l'article 59 de l'esmentada norma estableix que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal han d'incorporar, com a mínim, l'informe mediambiental. No obstant això, l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, establint que, en tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

Doncs bé, pel que fa a les modificacions de plans que s'han de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental, aquestes venen establertes en la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. En aquest sentit, els seus articles 5 i 7 determinen que s'hauran de sotmetre a avaluació ambiental les modificacions dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal següents:

Modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes o activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

Modificacions que alterin la classificació del sòl no urbanitzable o que n'alterin la seva qualificació.

Les modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament al sòl urbà.

Respecte aquests tres supòsits, cal dir en primer lloc, que de conformitat amb la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i el seu Annex I on s'estableixen les activitats o projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, es pot afirmar que la present proposta de Modificació no estableix cap marc per al desenvolupament de projectes o implantació d'activitats subjectes a avaluació d'impacte ambiental. En segon lloc, i pel que fa als apartats b) i c), és clar que no ens trobem en cap d'ells atès que ens trobem davant d'una modificació puntual que no comporta una nova classificació de sòl no urbanitzable ni la modificació de la seva qualificació; i atès que les modificacions proposades en aquest document afecten només al sòl urbà del municipi de Sant Celoni.

Per tant, de conformitat amb la normativa d'avaluació d'impacte ambiental, **aquesta Modificació Puntual no ha de sotmetre's a avaluació d'impacte ambiental.** En conseqüència, de conformitat amb l'establert a l'article 118.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la present Modificació Puntual no ha d'incorporar informe ambiental.

2.6.5. Mobilitat

De conformitat amb l'establert a l'article 118.4 del Reglament d'urbanisme les modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

En aquest sentit, la legislació vigent en matèria de mobilitat consisteix en la Llei 9/2003, de 13 de juny de mobilitat i el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada. Així, l'article 18 de l'esmentada Llei 9/2003 determina que, com a mínim, els plans territorials d'equipaments o serveis, els plans directors, els plans d'ordenació urbanística municipal i els projectes de noves instal·lacions que es determinin per reglament hauran d'incloure un estudi de la mobilitat generada. Doncs bé, el reglament que determina en quins instruments d'ordenació territorial i urbanística cal incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada i quin és el seu contingut i tramitació, és el Decret 344/2006 de 19 de setembre.

L'article 3.1 de l'esmentat Decret estableix que cal incloure l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en els plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis, en el planejament urbanístic general i llurs revisions i modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, i en el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos i activitats.

En virtut de l'esmentat article, i atès que aquesta modificació puntual no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, **no és procedent adjuntar un estudi de mobilitat generada** en la present modificació.

3. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPITOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

La modificació del PG que es proposa en aquest document no modifica en cap cas la normativa de planejament vigent al municipi de Sant Celoni, pel que es mantenen les disposicions que en ella s'hi recullen.

Article 1. Àmbit de la Modificació Puntual del Pla General de Sant Celoni

L'àmbit de la modificació, d'extensió superficial 11.764,54 m², es situa dins del terme municipal de Sant Celoni, i comprèn una part dels sòls, avui sòl urbà, inclosos al Pla Parcial d'ordenació Nord-est.

Article 2. Marc legal

1. La Modificació Puntual del Pla General de Sant Celoni, s'ha redactat de conformitat amb el Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006 de 18 de juliol.

2. Les referències a les Normes Urbanístiques del Pla General de Sant Celoni ho són al document aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 18/06/1997. La normativa urbanística del planejament general va ser publicada al DOGC el dia 31/08/2005, que resultaran d'aplicació en tot allò que no estigui previst expressament per aquestes normes.

Article 3. Vigència

La vigència d'aquesta Modificació Puntual és indefinida fins que no es procedeixi a la seva modificació o revisió.

Article 4. Interpretació

La interpretació d'aquesta normativa s'efectuarà d'acord amb allò que estableix la legislació vigent i les Normes Urbanístiques del Pla General en aquells aspectes que aquesta normativa no contingui.

Article 5. Projecte d'obres i d'urbanització

Caldrà redactar un projecte d'obres i urbanització per a desenvolupar les determinacions de la present modificació puntual del Pla General.

Article 6. Càrregues d'urbanització

La present Modificació puntual estableix les següents càrregues que han de constar en el projecte d'obres i d'urbanització:

1. La construcció d'una nova pista esportiva.
2. La construcció de les noves tanques que delimitin les parcel·les definitives així com de la rampa d'accés al recinte d'equipament on es proposa la remodelació de la pista esportiva.
3. La construcció de la vorera que envolti el nou solar d'equipament triangular.

Aquestes càrregues s'atribueixen a l'entitat promotora de la modificació puntual, que haurà de sufragar-ne el seu cost.

L'àmbit es desenvoluparà en una sola etapa. Per a l'aprovació del projecte i l'execució de les obres es determina un termini **d'un any** des de la publicació al DOGC de la present Modificació del Pla General.

CAPITOL II.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS (clau E1)

Article 7. Definició

Comprèn els sòls inclosos qualificats amb la clau E1 en la modificació puntual, que es delimita en el plànol d'Ordenació, o-01 Plànol de planejament proposat.

Article 8. Àmbit.

Hi ha dos àmbits qualificats d'equipament:

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -

1. Solar de forma triangular, amb referència cadastral 9566705DG5196N0001MR, grafiat en el plànol d'ordenació o_01, que canvia la qualificació, passant de Zona de Gran Indústria clau 9a, a Sistema d'equipaments esportius clau E1, de superfície 3.422,44 m².

2. Solar de forma rectangular, amb referència cadastral 9566709DG5196N0001DR grafiat en el plànol d'ordenació o_01 que manté la qualificació d'equipaments, de superfície 5.087,08 m².

Article 9. Titularitat

Els sòls qualificats amb la clau E1 compresos dins del sector, seran de titularitat pública.

Article 10. Condicions d'ús, d'ordenació i d'edificació.

La modificació puntual estableix l'ús específic d'equipament esportiu i no fixa una ordenació especial per a l'àmbit inclòs en la modificació. La regulació serà la vigent del Pla General de Sant Celoni.

CAPITOL III.- Zona de Gran Indústria (clau 9a)

Article 11. Definició.

Comprèn els sòls inclosos qualificats amb la clau 9a en la modificació puntual, que es delimita en el plànol d'Ordenació, o-01 Plànol de planejament proposat.

Article 12. Àmbit.

Solar de forma rectangular, amb referència cadastral 9566709DG5196N0001DR grafiat en el plànol d'ordenació o_01 que canvia la qualificació, passant de Sistema d'equipaments esportius, clau E1, a Zona de Gran Indústria clau 9a, de superfície 3.255,02 m².

Article 13. Condicions d'ús, d'ordenació i d'edificació.

La modificació puntual no estableix cap ús específic ni d'ordenació especial per a l'àmbit inclòs en la modificació. La regulació serà la vigent del Pla General de Sant Celoni.

Sant Celoni, març de 2018

Eduard Fenoy Palomas
arquitecte urbanista

Jordi Panadès Dalmases
advocat urbanista

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLANOLS D'INFORMACIÓ

I-1 Plànol de situació

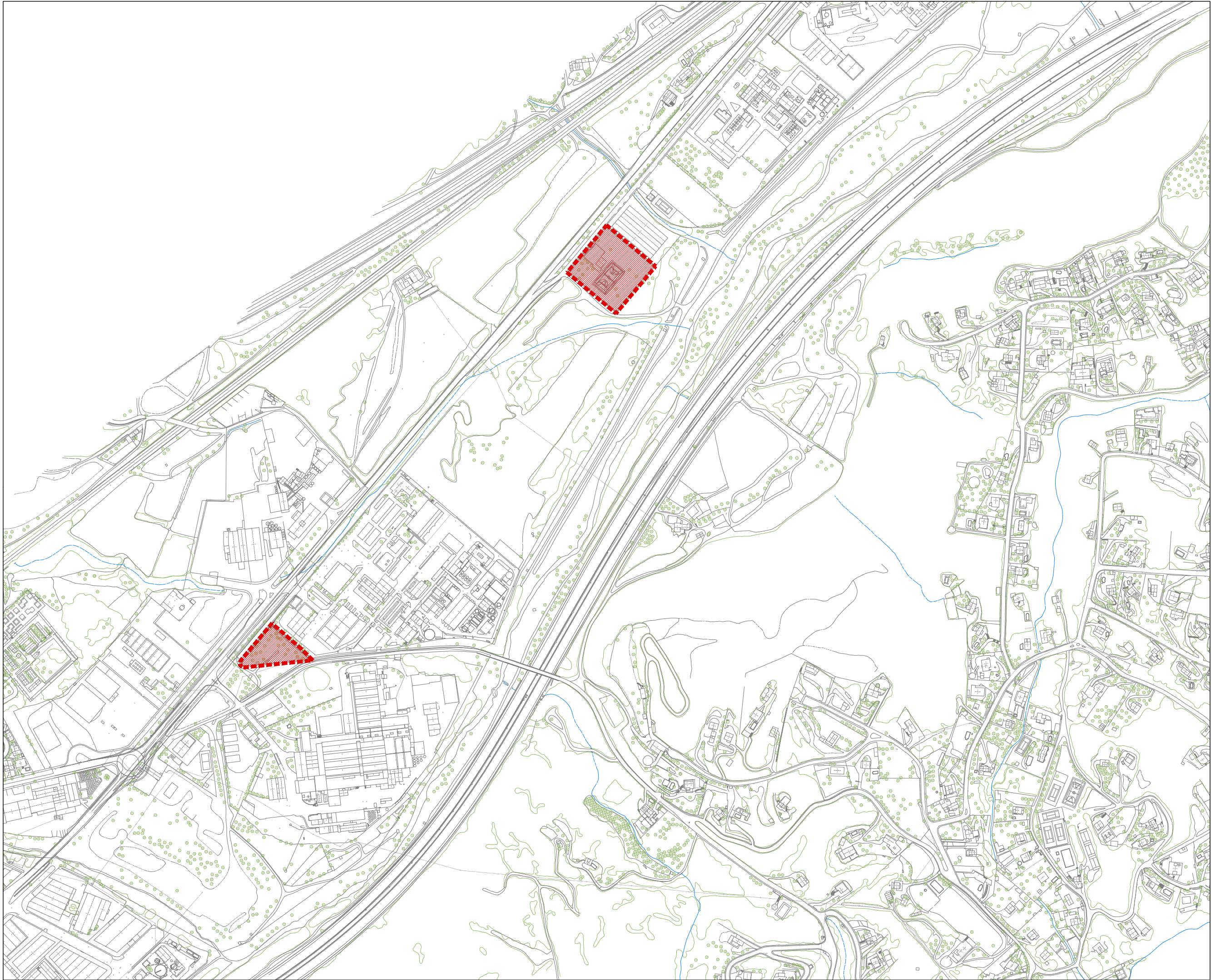
I-2 Ortofoto.

I-3 Plànol de planejament vigent.

PLANOLS D'ORDENACIÓ

O-1 Plànol de planejament modificat

O-2 Plànol de planejament modificat, detall



■ ÀMBIT MP



MODIFICACIÓ DEL PLA GENEF
DE SANT CELONI RELATIU A I
SISTEMA D'EQUIPAMENTS
ESPORTIUS AL POLÍGON
NORD-EST

Aprovació Inicial

Plànol
SITUACIÓ

Número	Escala A1. 1/2.500
i_01	A3. 1/5.000
	Data MARÇ 2.018

Els tècnics redactors
Eduard Fenoy Palomas
arquitecte





ÀMBIT MP



Títol

MODIFICACIÓ DEL PLA GENE
DE SANT CELONI RELATIU A
SISTEMA D'EQUIPAMENTS
ESPORTIUS AL POLÍGON
NORD-EST

Aprovació Inicial

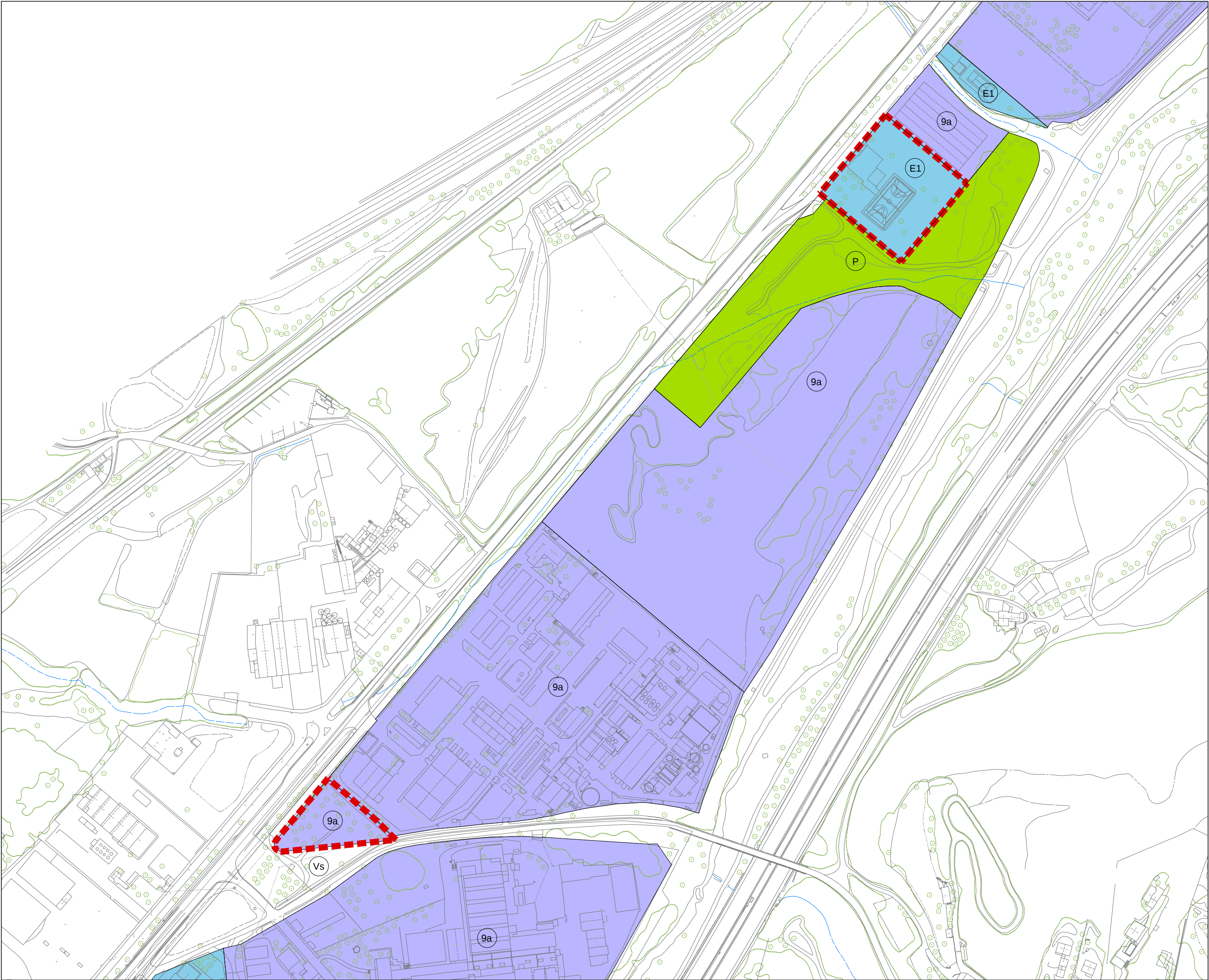
Plànol

ORTOFOTO

Número	Escala
i_02	A1. 1/1.500
	A3. 1/3.000
	Data
	MARÇ 2.018

Els tècnics redactors
Eduard Fenoy Palomas
arquitecte





- ÀMBIT MP
- SISTEMES
- P

 Espai lliure públic
- E1

 Equipaments públics
- V

 Viari
- ZONES
- 9a

 Gran indústria


urbanisme integral i medi ambient

Títol

MODIFICACIÓ DEL PLA GENE
DE SANT CELONI RELATIU A
SISTEMA D'EQUIPAMENTS
ESPORTIUS AL POLÍGON
NORD-EST

Aprovació Inicial

Plànol

PLANEJAMENT VIGENT

Número

i_03

Escala

A1. 1/1.500
A3. 1/3.000

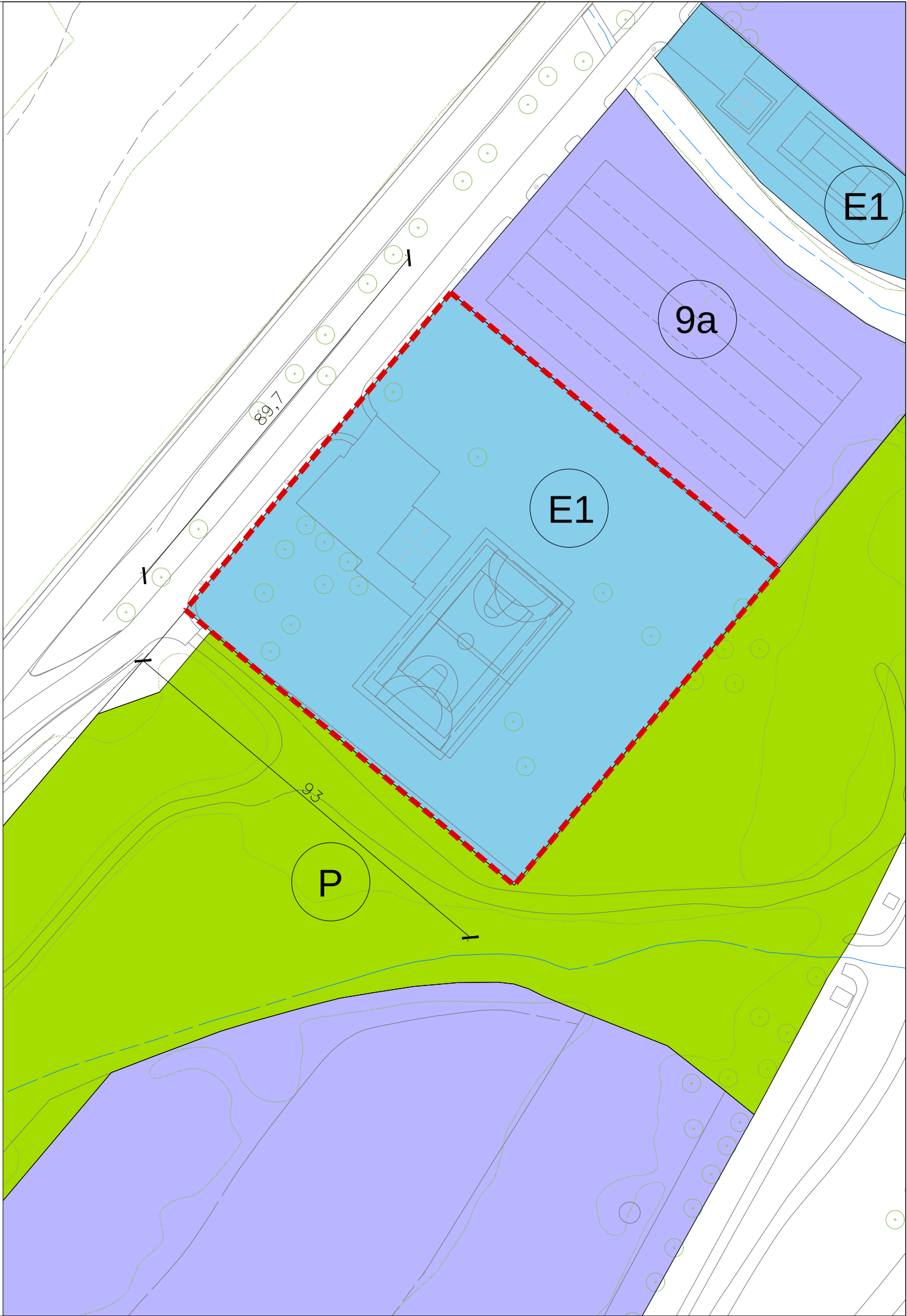
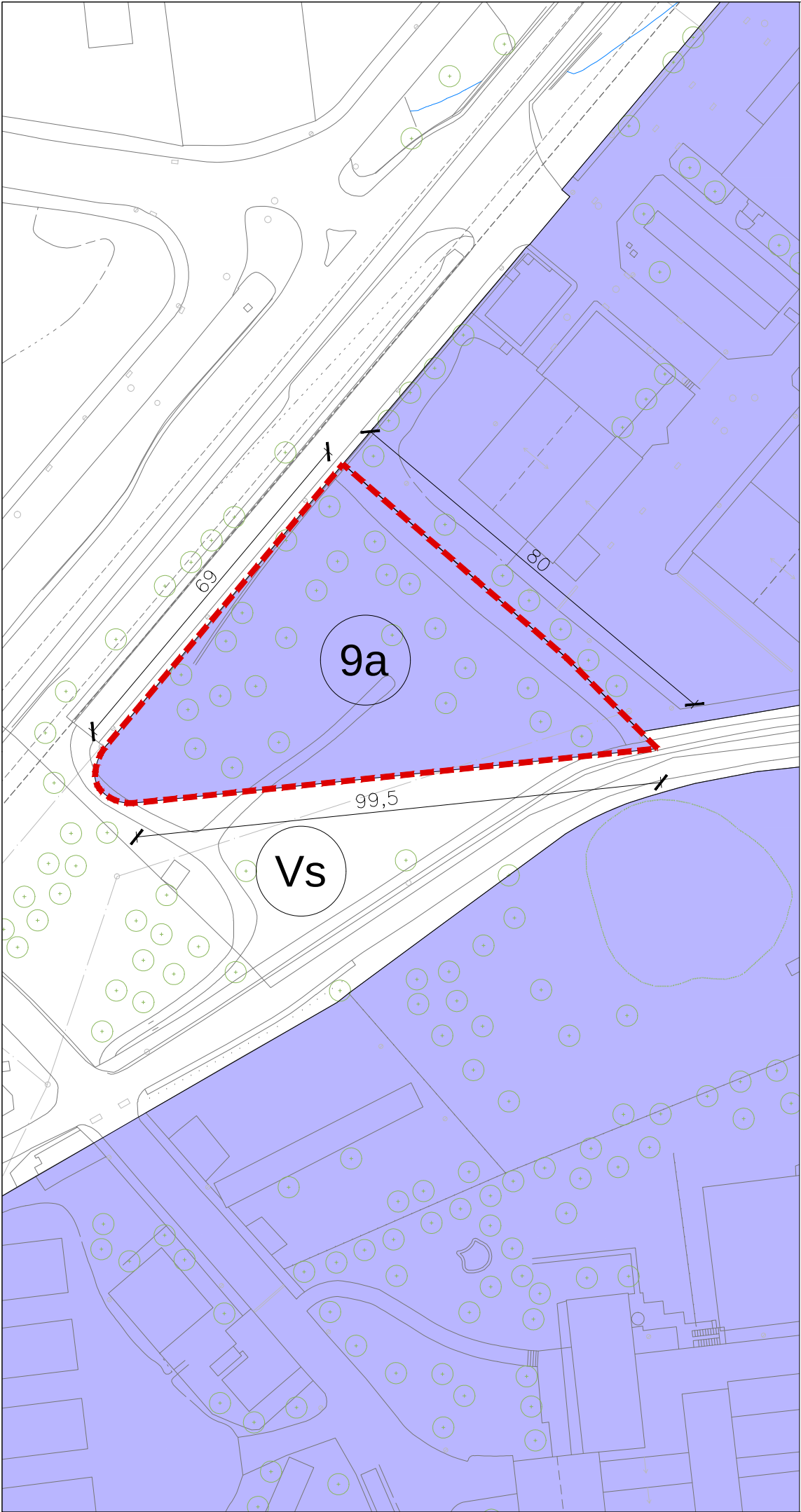
Data

MARÇ 2.018

Els tècnics redactors

Eduard Fenoy Palomas
arquitecte





- ÀMBIT MP
- SISTEMES
- P Espai lliure públic
 - E1 Equipaments públi
 - V Viari
- ZONES
- 9a Gran indústria



Títol

MODIFICACIÓ DEL PLA GENE
DE SANT CELONI RELATIU A
SISTEMA D'EQUIPAMENTS
ESPORTIUS AL POLÍGON
NORD-EST

Aprovació Inicial

Plànol

PLANEJAMENT VIGENT
DETALL

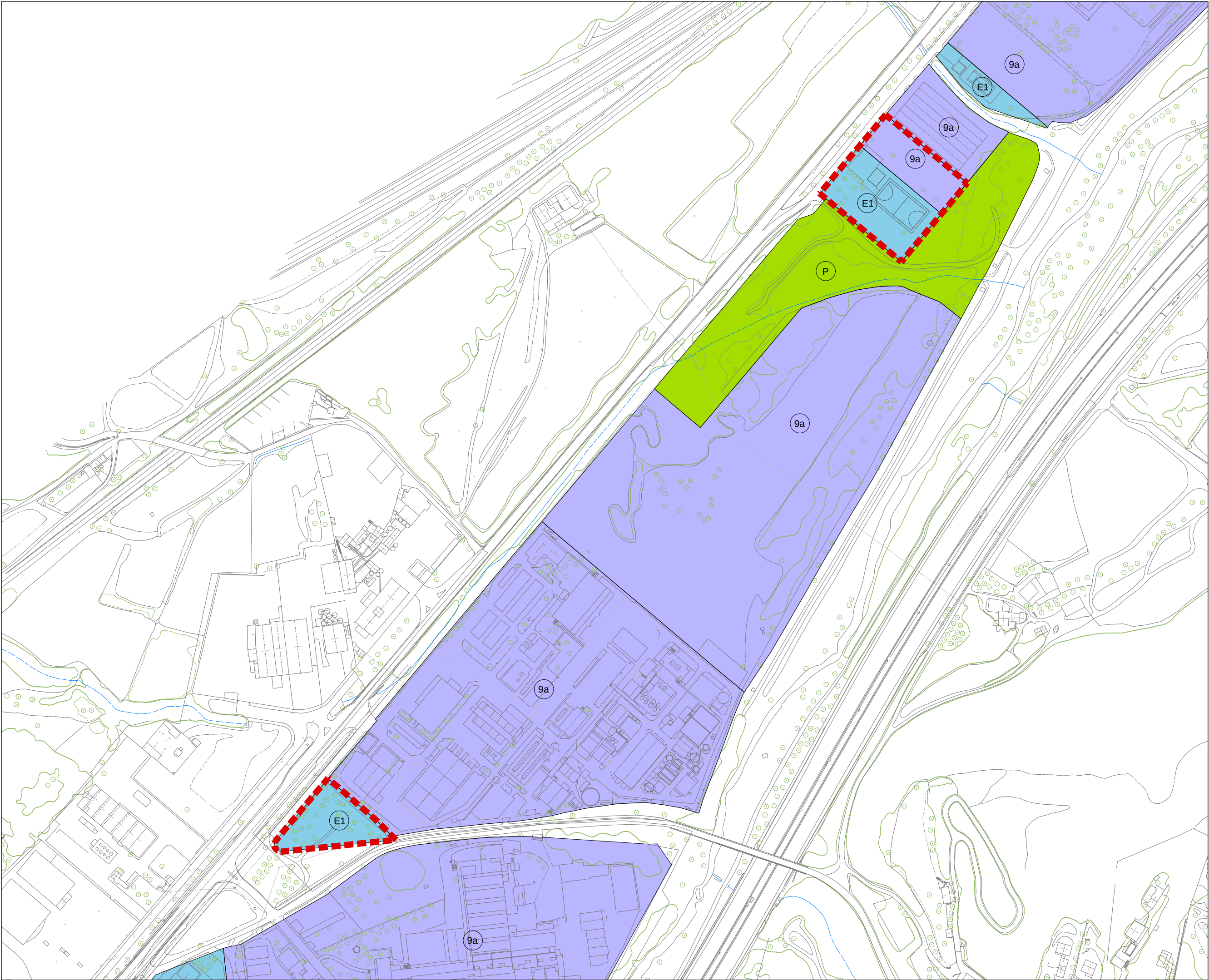
Número

i_04

Escala A1. 1/500
A3. 1/1.000

Data MARÇ 2.018

Els tècnics redactors
Eduard Fenoy Palomas
arquitecte



- ÀMBIT MP
- SISTEMES
- P Espai lliure públic
 - E1 Equipaments públics esportius
- V Viari
- ZONES
- 9a Gran indústria



Títol

MODIFICACIÓ DEL PLA GENEF DE SANT CELONI RELATIU A L'SISTEMA D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS AL POLÍGON NORD-EST

Aprovació Inicial

Plànol

PLANEJAMENT PROPOSAT

Número

0_01

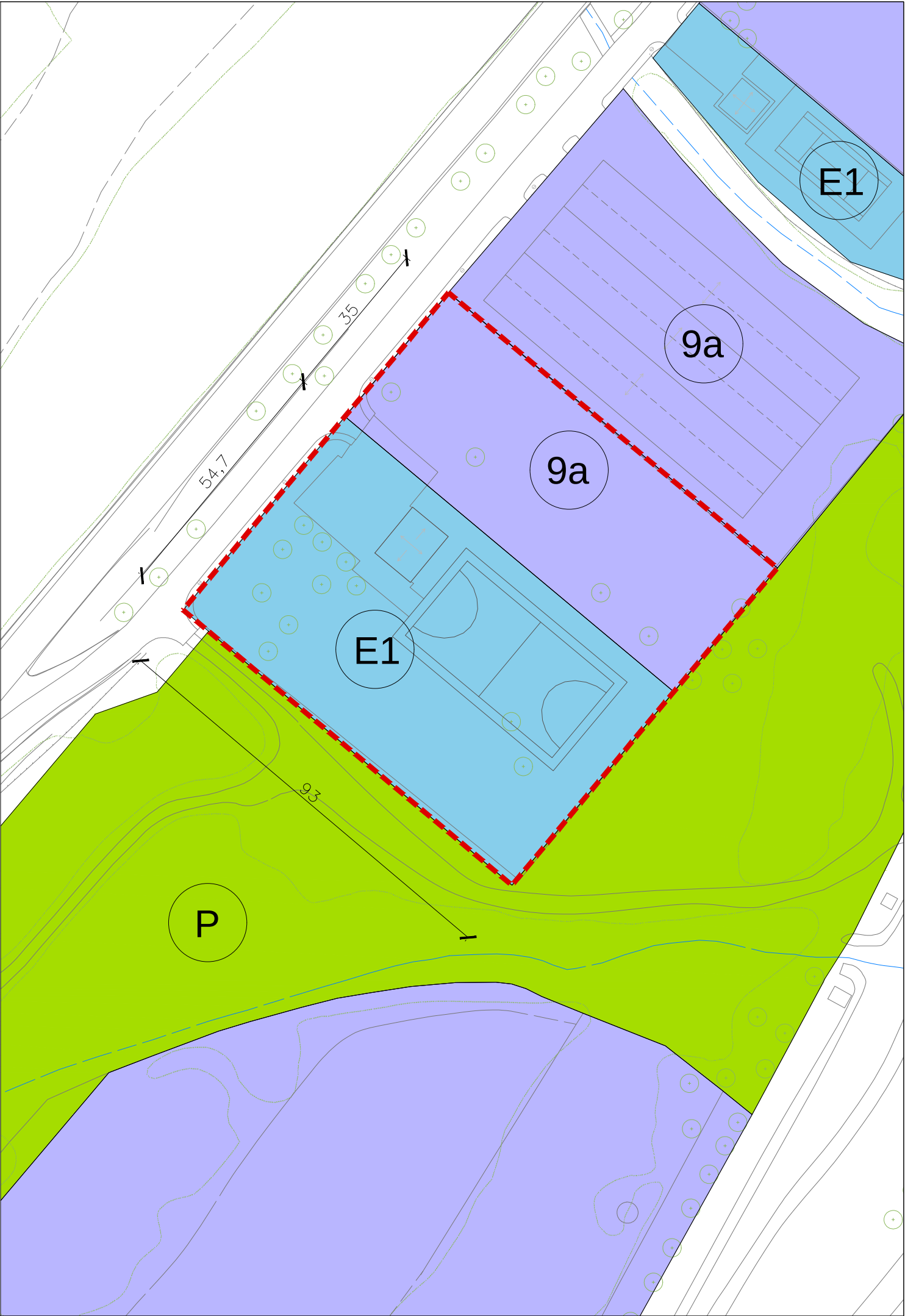
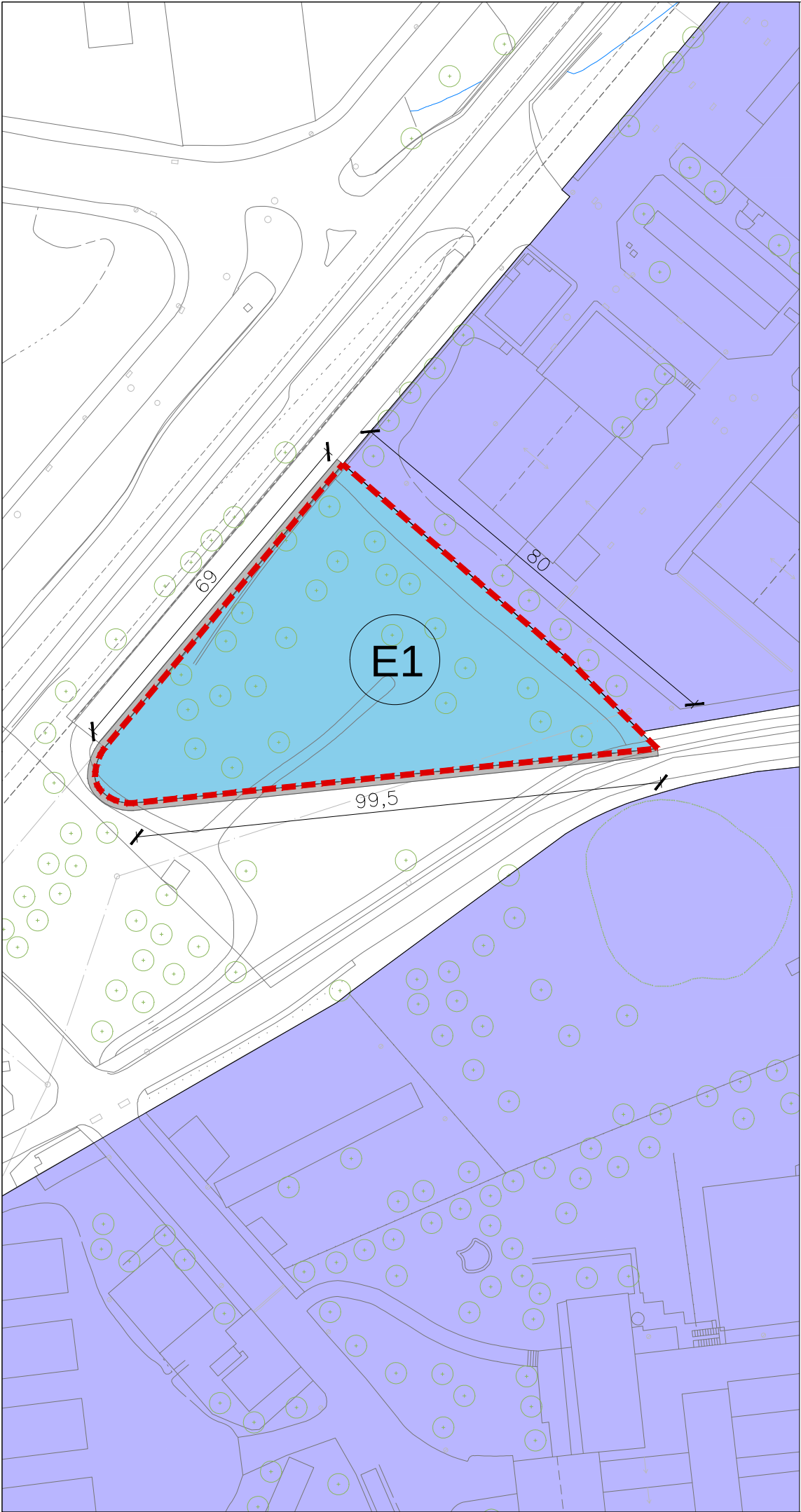
Escala A1. 1/1.500 A3. 1/3.000

Data MARÇ 2.018

Els tècnics redactors

Eduard Fenoy Palomas arquitecte





- ÀMBIT MP
- SISTEMES
- P Espai lliure públic
 - E1 Equipaments públi esportiu
- V Viari
- ZONES
- 9a Gran indústria
- Obres durbanització fora àmbit



urbanisme integral i medi ambient

Títol

MODIFICACIÓ DEL PLA GENEF DE SANT CELONI RELATIU A L SISTEMA D'EQUIPMENTS ESPORTIUS AL POLÍGON NORD-EST

Aprovació Inicial

Plànol

PLANEJAMENT PROPOSAT DETALL

Número **o_02** Escala A1. 1/500 A3. 1/1.000 Data MARÇ 2.018

Els tècnics redactors
Eduard Fenoy Palomas arquitecte



ANNEXES

ANNEX 1. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

L'article 59 del TRLUC, determina l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut que el Decret Llei estableix, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Tal com s'ha explicat es justifica la suficiència i adequació del sòl destinat a equipament esportiu donat que s'augmenta la seva superfície en **167,42 m2** i una major proximitat al nucli urbà i a diverses urbanitzacions.

Pel què fa a la suficiència i adequació del sòl destinat a aprofitament privat, es garanteix l'ampliació d'una activitat existent.

2. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El valor de les obres de construcció de la nova pista esportiva, els nous tancaments dels solars i la construcció d'una vorera que envolti el nou solar d'equipament de forma triangular s'estima en **104.516,44 € sense IVA**. Aquest import serà assumit, segons el mateix plantejament econòmic de la present modificació del Pla General, pel promotor d'aquesta, en conseqüència **no suposarà cap cost a les finances públiques**.

No s'augmenta la superfície de vial ni d'espais lliures, però si **s'augmenta el sistema d'equipaments en 167,42 m2**. Però es considera que aquest petit increment d'un sistema d'equipament esportiu no ha de suposar cap increment en el manteniment de l'espai públic municipal al no disposar específicament d'un sistema d'il·luminació o neteja especial. També cal afegir que es reconstrueix la pista esportiva de nou, eliminant així el deteriorament causat pels anys transcorreguts respecte la seva construcció.

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -

ANNEX 2. FITXES CADASTRALES

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** **Sede Electrónica del Catastro**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SANT CELONI Provincia de BARCELONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9566705DG5196N0001MR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR COMARCAL 126 Suelo
08470 SANT CELONI [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL **Suelo sin edif.** **AÑO CONSTRUCCIÓN**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **99.999900** **SUPERFICIE CONSTRUIDA m²**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CR COMARCAL 126
SANT CELONI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m² **0** **SUPERFICIE SUELO m²** **3.665** **TIPO DE FINCA** **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA **E: 1/1500**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

459,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes, 17 de Noviembre de 2014

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** **Sede Electrónica del Catastro**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SANT CELONI Provincia de BARCELONA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9566709DG5196N0001DR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR COMARCAL
08470 SANT CELONI [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL **Deportivo** **AÑO CONSTRUCCIÓN** **1991**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100.000000** **SUPERFICIE CONSTRUIDA m²** **911**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CR COMARCAL
SANT CELONI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m² **911** **SUPERFICIE SUELO m²** **8.342** **TIPO DE FINCA** **Parcela construida sin división horizontal**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
DEPORTIVO	1	00	01	123
DEPORTIVO	1	00	02	788

INFORMACIÓN GRÁFICA **E: 1/1500**

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

459,050 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves, 13 de Noviembre de 2014

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SANT CELONI Provincia de BARCELONA

Signa el documento

9566702DG5196N0001LR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR COMARCAL 136

08470 SANT CELONI [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

2007

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)

3.299

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CR COMARCAL 136

SANT CELONI [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²)

3.299

SUPERFICIE SUELO (m²)

4.889

TIPO DE FINCA

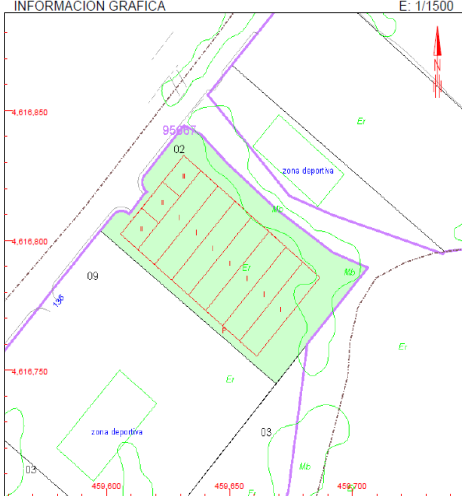
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1	00	01	2.932
OFICINA	1	AL	02	367

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

459.700

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Domingo , 28 de Junio de 2015

- 37 -

ANNEX 3. COSTOS D'URBANITZACIÓ

Aquests costos són orientatius i fan referència a la reubicació de la pista esportiva i dels tancaments de les parcel·les.

UT	PARTIDA	PRESSUPOST	AMIDAMENT	TOTAL
	TANQUES			11.060,96
m	Enderroc de reixat metàl·lic de fins a 2 m d'alçària, com a màxim, i enderroc de daus de formigó, a mà i amb compressor i càrrega manual i mecànica de runa sobre camió o contenidor	4,3	101	434,30
m2	Enderroc de paret de bloc foradat de morter de ciment de 20 cm de gruix, amb retroexcavadora mitjana i càrrega mecànica i manual de runes sobre camió	2,71	4	10,84
m3	Càrrega amb mitjans mecànics i transport de residus inerts o no especials a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió per a transport de 12 t, amb un recorregut de més de 5 i fins a 10 km	6,09	5,2	31,67
m3	Deposició controlada a dipòsit autoritzat de residus de formigó inerts amb una densitat 1,45 t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 170101 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002)	9,95	5,2	51,74
m	Reixat d'acer d'alçària 2 m amb tela metàl·lica de torsió simple amb acabat galvanitzat, de 50 mm de pas de malla i diàmetre 2,7 i 2,7 mm, pals de tub galvanitzat de diàmetre 50 mm col·locats cada 3 m sobre daus de formigó i part proporcional de pals per a punts singulars	19,19	120,5	2.312,40
ut	Porta de dues fulles batents de 3x2 m de llum de pas d'acer galvanitzat en calent, amb bastidor de tub de 40x40x1,5 mm i malla electrosoldada de 200x50 mm de pas i 5 mm de gruix, muntants de tub de 80x80x2 mm, sòcol de planxa d'1,5 mm de gruix, passador amb topall antiobertura, pany de cop i clau i pom, acabat galvanitzat, col·locada	592,07	1	592,07
m3	Formació de rampa de formigó sense additius HA-30/B/20/IIa+F de consistència tova, grandària màxima del granulat, 20 mm, escampat amb transport interior manual, estesa i vibratge manual i acabat regleja	123,75	61,64	7.627,95

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -

UT	PARTIDA	PRESSUPOST	AMIDAMENT	TOTAL
	PISTA POLIESPORTIVA			40.125,73
m3	Enderroc de fonament de formigó en massa, amb compressor i càrrega manual i mecànica de runa sobre camió	49,25	193,6	9.534,80
m3	Càrrega amb mitjans mecànics i transport de residus inerts o no especials a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió per a transport de 12 t, amb un recorregut de més de 5 i fins a 10 km	6,09	193,6	1.179,02
m3	Deposició controlada a dipòsit autoritzat de residus de formigó inerts amb una densitat 1,45 t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 170101 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002)	9,95	193,6	1.926,32
m3	Base de tot-u artificial , amb estesa i piconatge del material al 98% del PM	29,09	193,6	5.631,82
m3	Paviment de formigó HA-30/B/20/IIa+F de consistència tova, grandària màxima del granulat 20 mm, escampat mitjançant bombeig, estesa i vibratge mecànic, remolinat mecànic acabat llicat afegint 4 kg/m2 de pols de quars gris Inclou talls per juntes de dilatació . inclou malla d'acer	115,97	145,2	16.838,84
m	Vorada recta de peces de formigó, monocapa, amb secció normalitzada per a vianants A2 de 20x10 cm, de classe climàtica B, classe resistent a l'abració H i classe resistent a flexió T (R-5 MPa), segons UNE-EN 1340, col·locada sobre base de formigó no estructural de 15 N/mm2 de resistència mínima a compressió i de 20 a 25 cm d'alçària, i rejuntada amb morter	25,91	132	3.420,12
pa	Partida alçada per recol·locació de les porteries de futbol i cistelles de basquet.	300	1	300,00
ut	Ancoratge metàl·lic per a pal de voleibol o porteria amb tapa, col·locat encastat al paviment amb morter de resines epoxi, amb perforació de paviment feta amb màquina amb corona de diamant. D'acord amb fitxa POL-2 del Consell català de l'esport.	79,48	10	794,80
pa	Partida alçada per a premarcatge i pintura de poliuretà línies de gruix de 5 cm de quatre colors per a quatre pistes de basquetbol, futbol, handbol i voleibol per a pista POL-2	500	1	500,00

TOTAL PEM TANQUES I PISTES ESPORTIVES		51.186,70
DESPESES GENERALS 13%	13,0%	6.654,27
BENEFICI INDUSTRIAL 6%	6,0%	3.071,20
SEGURETAT I SALUT 1,5%	1,5%	767,80
SUBTOTAL		61.679,97
IVA	21,0%	12.952,79
TOTAL PEC		74.632,76

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU D'EQUIPAMENTS PÚBLICS AL POLÍGON NORD-EST
- Aprovació inicial -

UT	PARTIDA	PRESSUPOST	AMIDAMENT	TOTAL
	VORERA			29.110,29
m2	Esbossada del terreny de menys de 2 m, amb mitjans mecànics i càrrega mecànica sobre camió.	0,87	261,20	227,24
m3	Excavació a cel obert de terreny dur	8,62	104,48	900,62
m3	Transport de terres a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió de 12 t i temps d'espera per a la càrrega amb mitjans mecànics, amb un recorregut de més de 5 i fins a 10 km	4,07	208,96	850,47
m3	Deposició controlada a dipòsit autoritzat de residus de formigó inerts amb una densitat 1,45 t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 170101 segons la Llista Europea de Residus (ORDEN MAM/304/2002)	9,95	208,96	2.079,15
m3	Base de tot-u artificial , amb estesa i piconatge del material al 98% del PM	29,09	52,24	1.519,66
m3	Base de formigó HM-20/B/20/I, de consistència tova i grandària màxima del granulat 20 mm, abocat des de camió amb estesa i vibratge manual, amb acabat reglejat	75,66	39,18	2.964,36
m2	Paviment de panot per a vorera gris de 20x20x2,5 cm, classe 1a, preu mitjà, col·locat a truc de maceta amb morter mixt 1:0,5:4 i beurada de ciment portland	32,30	261,20	8.436,76
m3	Excavació de rasa de fins a 1 m d'amplària i fins a 2 m de fondària, en terreny compacte, amb retroexcavadora i càrrega mecànica del material excavat	9,27	373,20	3.459,56
m	Vorada recta de peces de formigó, monocapa, amb secció normalitzada per a vianants A2 de 20x10 cm, de classe climàtica B, classe resistent a l'abrasió H i classe resistent a flexió T (R-5 MPa), segons UNE-EN 1340, col·locada sobre base de formigó no estructural de 15 N/mm2 de resistència mínima a compressió i de 20 a 25 cm d'alçària, i rejuntada amb morter	25,91	188,2	4.876,26
m	Vorada recta de formigó, monocapa, amb secció normalitzada per a vianants A4 de 20x8 cm segons UNE 127340, de classe climàtica B, classe resistent a l'abrasió H i classe resistent a flexió S (R-3,5 MPa) segons UNE-EN 1340, col·locada sobre base de formigó reciclat no estructural de 15 N/mm2 de resistència mínima a compressió i de 10 a 20 cm d'alçària, i rejuntada amb morter	20,52	185,00	3.796,20

TOTAL PEM VORERA		29.110,29
DESPESES GENERALS 13%	13,0%	3.784,34
BENEFICI INDUSTRIAL 6%	6,0%	1.746,62
SEGURETAT I SALUT 1,5%	1,5%	436,65
SUBTOTAL		35.077,90
IVA	21,0%	7.366,36
TOTAL PEC		42.444,25

TOTAL PEM		80.296,98
DESPESES GENERALS 13%	13,0%	10.438,61
BENEFICI INDUSTRIAL 6%	6,0%	4.817,82
SEGURETAT I SALUT 1,5%	1,5%	1.204,45
SUBTOTAL		96.757,86
IVA	21,0%	20.319,15
TOTAL PEC		117.077,01

ANNEX 4. FITXA POLIESPORTIVA POL-2



**Consell Català
de l'Esport**



**Generalitat
de Catalunya**

**Fitxes
tècniques
d'equipaments
esportius**

Espai esportiu		Pista doble poliesportiva	POL-2
Juliol 2005			

The diagram shows a rectangular sports court with overall dimensions of 44.00m by 22.00m. It features multiple sets of lines for different sports: basketball (orange lines), handball (red lines), and volleyball (blue lines). The court is divided into sections for each sport, with specific markings for free-throw lines, three-point arcs, and center lines. A scale bar at the bottom right indicates a length of 10 meters, with markings at 0, 5, and 10. A North arrow points towards the top right of the diagram.

TIPUS D'ANCORATGES

- ✚ Ancoratge tipus tensor
Prof: 15 cm. Ø 20cm
- ✚ Ancoratge tipus beina
Prof: 50-70 cm. Ø 20cm

Esports esportius
Pista poliesportiva de 44 x 22 m

Marcatges mínims

Basquetbol, línies de 5 cm color blanc	1 camp
Handbol, línies de 5 cm color taronja	1 camp
Futbol sala, línies de 5 cm color groc	1 camp
Voleibol, línies de 5 cm color blau	1 camp

Material esportiu mínim

Cistelles de basquetbol	2 ut
Pais i xarxa de voleibol	1 ut
Porteries	2 ut
Banquetes dels suplents	2 ut

Ancoratges mínims

Cistelles de basquetbol	4 ut
Pais de voleibol	2 ut
Porteries d'handbol	4 ut

ANNEX 5. COMPROMÍS DE CESSIÓ DEL SOLAR

Antoni Pena Roso, major d'edat, casat en règim legal de separació de bens, veí de Alella (Barcelona), carrer Buenos Aires, nº 16 i amb NIF nº 46.035.781-Q, com a legal representant de la comunitat de bens anomenada "Sanz Roso, C.B.", domiciliada a Alella (Barcelona), carrer Buenos Aires, nº 18 i amb CIF nº E60042199.

MANIFESTA

Que en data 08 de juny de 2015, va subscriure contracta privat de compra de la finca registral nº 9.151 propietat dels Srs. Nualart Reberte.

Que aquesta compravenda quedava condicionada a que les autoritats urbanístiques acceptessin la modificació del Pla General proposada a fi i efecte de traslladar la superfície que la societat adquirent necessita de la registral 9155 a la registral 9151 i la conseqüent acceptació per part de l'Ajuntament de Sant Celoni de la preceptiva permuta de terrenys.

Que per el present document, la comunitat de bens adquirent es ratifica plenament amb la seva intenció de cedir a l'Ajuntament de Sant Celoni la finca adquirida als Srs. Nualart Reberte un cop aprovada la modificació del Pla General proposada.

I per que consti als efectes adients, signa la present manifestació a Sant Celoni, a 5 d'octubre de 2015.



Sgt.: Antoni Pena Roso

**ANNEX 6. ESCRIPTURA DE COMPRAVENDA SUBJECTE A CONDICIÓN
SUSPENSIVA I ESCRIPTURA DE PRÒRROGA**



BEATRIZ FERRER LOZANO
NOTARIO
C/. Campins, 22, 1.º
08470-SANT CELONI
Tel. 93 867 21 11 Fax: 93 867 44 81

NUMERO OCHOCIENTOS NUEVE -----

**ESCRITURA DE COMPRAVENTA SUJETA A CONDICIÓN
SUSPENSIVA Y de DEPÓSITO. -----**

En Sant Celoni, mi residencia, a veinte de
julio de dos mil dieciséis. -----

Ante mí, BEATRIZ FERRER LOZANO, Notario
del Ilustre Colegio de Catalunya, -----

C O M P A R E C E N : -----

De una parte, para vender: -----

DON JAIME NUALART CASADEVALL, mayor de edad,
jubilado, casado en régimen legal de separación de
bienes del derecho civil catalán, vecino de SANT
CELONI, (08470-BARCELONA), con domicilio en la C/
Barcelona, N.º 2 y con D.N.I./N.I.F. número
38636181E. -----

Y, de otra, para comprar: -----

DON ANTONI PENA ROSO, mayor de edad, de
profesión ingeniero, casado en régimen legal de

separación de bienes del derecho civil catalán,
vecino de ALELLA (08328-BARCELONA), con domicilio
en la C/ BUENOS AIRES, N.º 18, y con D.N.I./N.I.F.
número 46035781Q.-----

DON JUAN FRANCISCO PENA SANZ, mayor de edad,
de profesión industrial, casado en régimen legal de
separación de bienes del derecho civil catalán,
vecino de EL MASNOU (08920 Barcelona), con
domicilio en la calle Josep Pla, número 5B y con
D.N.I./N.I.F. 46.035.782-V. -----

IDENTIFICO a los comparecientes, por sus
reseñados DD.NN.II., que me exhiben.-----

INTERVIENEN: -----

A). Don JAIME NUALART CASADEVALL, en su
propio nombre y derecho y además, en nombre y
representación, como mandatario verbal y sin
representación acreditada, de su hermano **DON JOSÉ
NUALART CASADEVALL**, mayor de edad, jubilado, casado
en régimen legal de separación de bienes del derecho
civil catalán, vecino de SANT CELONI, (08470-
BARCELONA), con domicilio en la C/ Torres i Bages,
N.º 16, y con D.N.I./N.I.F. número 38636182T.-----



Hago constar que, a mi juicio, no son suficientes las facultades representativas de don Jaume Nualart Casadevall para este otorgamiento. Autorizo este instrumento por ser susceptible de posterior ratificación por don Josep Nualart Casadevall, porque la falta de acreditación es expresamente asumida por los Sres. Pena Roso y Pena Sanz y porque lo solicitan así todos los comparecientes. Les advierto, conforme al artículo 164 del Reglamento Notarial, de los medios necesarios para la perfección del juicio de suficiencia. -----

B). DON ANTONIO PENA ROSO, en su propio nombre y derecho y, además, junto con **DON JUAN FRANCISCO PENA SANZ**, con carácter mancomunado, en nombre y representación de: -----

DOÑA MARIA ELENA PENA ROSO, mayor de edad, de profesión Abogada, casada en régimen de separación

de bienes del derecho civil catalán, vecina de Badalona (08911 Barcelona}, con domicilio en la calle Seu d'Urgell, nº 29-39, 2º-1ª y con DNI número 46.056.049-K. -----

DON DAVID PENA ROSO, mayor de edad, de profesión industrial, casado en régimen de separación de bienes del derecho civil catalán, vecino de Badalona (08911-Barcelona), con domicilio en la calle Laietana, núm. 1-11 ,4º-2a y con DNI número 46.708.439-Q. -----

DOÑA LAURA PENA SANZ, mayor de edad, de profesión administrativa, casada en régimen de separación de bienes del derecho civil catalán, vecina de Badalona (08911-Barcelona), con domicilio en la calle Laietana, núm. 1-11 ,4º-2a y con DNI número 46.542.762-P. -----

DOÑA ARACELI PENA SANZ, mayor de edad, de profesión médico, casada en régimen de separación de bienes del derecho civil catalán, vecina de Lloret de Mar (17310 Girona), con domicilio en la calle Camprodón i Arrieta, núm. 29, 5º-1ª y con DNI número 46038176L. -----

Las facultades representativas de don Antonio Pena Roso y de don Juan Francisco Pena Sanz para



representar a doña MARÍA ELENA PENA ROSO, DON DAVID PENA ROSO Y DOÑA LAURA PENA SANZ en el presente otorgamiento derivan de la escritura de poder otorgado en favor de ambos, con carácter mancomunado, por todos los representados conjuntamente y en interés de la Comunidad de Bienes SANZ ROSO (a la que a continuación se hará referencia), autorizada dicha escritura de poder el 22 de junio de 2.005 por el Notario de Badalona, don Vicente B. Oltra Colomer, bajo el número 2.791 de su protocolo, cuya copia auténtica me exhiben los apoderados aquí comparecientes. -----

Aseguran los dos apoderados, don Antonio Pena Roso y de don Juan Francisco Pena Sanz, que continúan ambos en el ejercicio de las plenas facultades derivadas del referido poder, que no les han sido revocadas, que éste sigue por tanto plenamente vigente y que no ha sufrido modificación la capacidad jurídica de ninguna de las tres personas por ellos representadas en virtud

del presente poder.-----

Hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas por don Antonio Pena Roso y por don Juan Francisco Pena Sanz en nombre de doña MARÍA ELENA PENA ROSO, DON DAVID PENA ROSO Y DOÑA LAURA PENA SANZ para la escritura de compraventa y de depósito objeto del presente instrumento público, según la documentación auténtica reseñada, que he tenido a la vista. -----

Respecto de la representación alegada por don Antonio Pena Roso y don Juan Francisco Pena Sanz

respecto de DOÑA ARACELI PENA SANZ lo son como mandatarios verbales de la misma y sin representación acreditada. Hago constar que, a mi juicio, no son suficientes las facultades representativas de don Antonio Pena Roso y don Juan Francisco Pena Sanz para este otorgamiento en nombre de dicha señora. Autorizo este instrumento por ser susceptible de posterior ratificación por doña Araceli Pena Sanz, porque la falta de acreditación es expresamente asumida por don Jaime nualart Casadevall y porque lo solicitan así todos los comparecientes. Les advierto, conforme al



artículo 164 del Reglamento Notarial, de los medios necesarios para la perfección del juicio de suficiencia. -----

COMUNIDAD DE BIENES: se hace constar que los citados don Antonio Pena Roso, don Juan Francisco Pena Sanz, doña María Elena Pena Roso, don David Pena Roso, doña Laura Pena Sanz y doña Araceli Pena Sanz son los únicos seis partícipes, con una participación de una sexta parte indivisa cada uno de ellos, de la Comunidad de bienes que gira en el tráfico bajo el nombre **SANZ ROSO, COMUNIDAD DE BIENES**, domiciliada en ALELLA (08328-BARCELONA), C/ BUENOS AIRES, N.º 18, y con C.I.F. número E60042199. Dada de alta en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social el 26 de marzo de 1.992 con la actividad de "alquiler de locales industriales". -

Son capaces todos ellos, a mi juicio, en los conceptos con que respectivamente intervienen, para otorgar la presente escritura de COMPRAVENTA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA Y DEPÓSITO y al

efecto-----

E X P O N E N: -----

I.- Que DON JAUME y DON JOSÉ NUALART CASADEVALL son dueños, en la proporción y por el título que se dirá, de la siguiente finca, que no constituye, según manifiestan, la vivienda habitual ni familiar de ninguno de ellos, y sin que tengan, según manifiestan asimismo, ninguna limitación dispositiva sobre la misma:-----

URBANA.- Porción de terreno de superficie de tres mil seiscientos sesenta y cinco metros cuadrados, sita en el término municipal de Sant Celoni, Polígono Industrial Nord-Est de forma sensiblemente triangular con uno de sus ángulos redondeado en el extremo correspondiente a la unión de la carretera de servicios con el proyectado camino del Montnegre. Linda, al Norte-Noroeste preciso- con la vía de servicio de la carretera C-251 en una longitud de setenta y nueve metros; al Sur, con el camino del Montnegre en línea de noventa y nueve metros cincuenta centímetros y al NorEste, en línea de ochenta y cuatro metros, con la finca adjudicada a Givaudan Iberica, S.A.-----

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad



de SANT CELONI, al tomo 1652, libro 147 de SANT CELONI, folio 162, finca número **9151**, inscripciones 1ª y 2ª.-----

TÍTULO.- Les pertenece a don Jaime y a Don José Nualart Casadevall, por mitades indivisas, a saber: en cuanto a la nuda propiedad en virtud de escritura de Adjudicación, autorizada el día 30 de mayo de 1996, por el notario que fue de Sant Celoni, Don Miguel Benet Mancho y en cuanto al usufructo, en virtud de cancelación por consolidación de dominio, mediante instancia de fecha 26 de noviembre de 2014.-----

CARGAS y GRAVAMENES.- De las manifestaciones de los comparecientes resulta la finca descrita libre de cargas, a excepción de las siguientes:---

1) Por razón de procedencia se halla sujeta a servidumbre de paso de gaseoducto y red de distribución, descrita con detalle en la nota simple informativa que se protocoliza con la presente matriz, por lo que no se reitera aquí.---

2) Afecciones fiscales.-----

Las cargas reseñadas coinciden con las que en el día de hoy figuran en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la nota continuada expedida por el señor Registrador de la Propiedad el 19 de julio de 2016 y recibida por fax, fotocopia de la cual se protocoliza a la presente matriz.-----

Advierto de que en todo caso prevalecerá la situación registral preexistente con anterioridad a la presentación de copia auténtica de esta escritura en el Registro de la Propiedad.-----

ARRENDATARIOS. Libre de arrendatarios y de ocupantes, según manifiestan los comparecientes.--

REFERENCIA CATASTRAL.- 9566705DG5196N0001MR según resulta de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica por mí obtenida, que se protocoliza con la presente matriz.-----

Artículo 18.2 del Real Dec.Leg. 1/2004 de 5 de marzo: manifiestan los otorgantes:-----

Que, con los medios y la información a su alcance, no pueden manifestar con certeza si la descripción que contiene la certificación catastral protocolizada con la presente, se corresponde o no



con la realidad física del inmueble a la fecha del presente otorgamiento; -----

Que en el hipotético caso, que no pueden asegurar, que existiese alguna discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, no están interesados en su subsanación de momento; ---

Que expuesto lo anterior, el negocio jurídico objeto del presente instrumento público recae sobre la finca tal y como está descrita en el Registro de la Propiedad. -----

ESTADO DE DEUDAS DEL IBI. -----

A los efectos de lo dispuesto en la vigente legislación de haciendas locales, la parte transmitente declara hallarse al corriente en el pago del I.B.I., sin que exista por razón de dicho impuesto deuda alguna pendiente de pago, si bien, no me entrega a mí el Notario, la preceptiva Certificación coincidente con su declaración, siendo exonerado en el presente acto por la parte adquirente de dicha obligación, por lo que les

advierto, de acuerdo con lo que establece dicha legislación, de la afección del inmueble objeto de la presente escritura al pago de la totalidad de la cuota tributaria.-----

Según documento de justificante de deudas emitido el día 20 de junio de 2016, por el Organismo de Gestión Tributaria, copia del cual por mi obtenida mediante medios informáticos, se protocoliza con la presente matriz, la finca que se transmite por la presente tiene dos cuotas pendientes de pago por concepto de impuesto sobre bienes inmuebles por un importe, cada una de ellas, de **SETECIENTOS NOVENTA EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (790,85 €)**, que corresponde ambas al ejercicio 2016.-----

II.- Que la comunidad de bienes "Sanz Roso, C.B." es propietaria de una porción de terreno sita en el término municipal de Sant Celoni, de 4.859 metros cuadrados de superficie, que procede de la registral 997, inscrita dicha porción de terreno en el Registro de la Propiedad de Sant Celoni al Tomo 1880, Libro 258, Finca número 9149. Dicha finca propiedad de la Comunidad de Bienes es colindante por su linde Suroeste, en una longitud de 93



metros, con una finca propiedad del Ayuntamiento de Sant Celoni de 8.342 metros cuadrados de superficie, destinada a equipamientos públicos, de acuerdo con las determinaciones del "Pla Parcial Industrial Nord-Est". Esta finca propiedad del Ayuntamiento de Sant Celoni está inscrita en el Registro de la Propiedad de Sant Celoni, al tomo 1652, Libro 147, Folio 166, Finca 9155.-----

Que la comunidad de bienes "Sanz Roso, C.B." necesita engrandecer la finca de su propiedad, registral 9.149, con el fin de ampliar la nave de su propiedad y el único modo de lograrlo es adquirir una parte de la finca colindante, propiedad del Ayuntamiento de Sant Celoni, registral 9.155, descrita en el párrafo anterior. -

Que con este fin, Sanz Roso Comunidad de Bienes ha propuesto al Ayuntamiento de Sant Celoni la posibilidad de permutar la superficie que dicha Comunidad de Bienes necesita de la registral 9155, propiedad del Ayuntamiento, por igual o similar

superficie en la finca del mismo polígono que es propiedad de los señores Nualart Casadevall, registral 9151, descrita en el Expositivo I de esta escritura, tal y como se detalla en la "Proposta de Modificació del Pla Generalde Sant Celoni relatiu a la situació d'un sistema d'equipaments esportius", que se adjunta a esta escritura.-----

A tales efectos, mediante documento privado suscrito el 8 de junio de 2015 y ratificado por don Antoni Pena Roso en nombre y representación de la Comunidad de Bienes el 5 de octubre de 2015, las partes acordaron el compromiso de venta de la finca objeto de esta escritura, registral 9.151, por los Sres. Nualart Casadevall a la Comunidad de Bienes Sanz Roso. Este compromiso quedaba condicionado a que las autoridades urbanísticas aceptasen la modificación propuesta del Plan General, con la finalidad de trasladar la superficie que la Comunidad de Bienes necesita de la registral 9155 a la registral 9151 y la consecuente aceptación por parte del Ayuntamiento de Sant Celoni de la perceptiva permuta de terrenos.-----

III. Que, expuesto cuanto antecede, -----



O T O R G A N: -----

PRIMERO.- DON JAIME y DON JOSE NUALART CASADEVALL venden y transmiten por esta escritura, la finca descrita en el expositivo I, a DON ANTONI PENA ROSO, a don JUAN FRANCISCO PENA SANZ, a DOÑA MARÍA ELENA PENA ROSO, a DON DAVID PENA ROSO, a DOÑA LAURA PENA SANZ y a DOÑA ARACELI PENA SANZ, que la compran y adquieren, en pleno dominio y en la proporción de una sexta parte indivisa cada uno de ellos, y para la Comunidad de Bienes de las que los seis son partícipes en idéntica proporción, "SANZ ROSO, C.B.". -----

La venta se realiza en el estado actual de la finca transmitida, con cuanto le sea integrante y accesorio, al corriente de arbitrios, contribuciones e impuestos y libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes. -----

SEGUNDO.- El PRECIO de esta compraventa es de **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL (375.000) EUROS.** -----

Respecto de la identificación de los medios de pago y su constancia documental, manifiestan las partes lo que sigue: -----

El precio total de la compraventa queda depositado en esta notaría mediante dos cheques bancarios nominativos, por importe cada uno de ellos de Ciento ochenta y siete mil quinientos (187.500) euros, uno expedido a favor de don Jaume Nualart Casadevall y el otro expedido a favor de don Josep Nualart Casadevall, que han sido ambos cargados en la cuenta 0049 1896 44 2110516351, y que se hará efectivo dentro de los cinco días hábiles posteriores a la notificación a las partes, por parte del Ayuntamiento de Sant Celoni, de la aceptación de la modificación del plan parcial y permuta propuestas en el documento "Modificació del Pla General de Sant Celoni Relatiu a la Situació d'un Sistema d'Equipaments Esportius" que se adjunta a la presente escritura, bajo las condiciones del depósito que se detallan a continuación. -----

Fotocopia por mí expedida de los originales de ambos cheques queda protocolizada con esta matriz. -----



En presencia de los Sres. Comparecientes introduzco los dos cheques originales en un sobre, que después cierro y en cuyo cierre estampo el sello de la Notaría y mi firma.-----

CONDICIONES DEL DEPÓSITO: Acepto el depósito, bajo las siguientes condiciones, que comunico a los Sres. Comparecientes y que todos ellos aceptan expresamente: -----
a).

El depósito aquí formalizado lo será por un plazo que vencerá el 31 de diciembre de 2.016. Dicho plazo podrá ser prorrogado por un periodo de seis meses naturales más (es decir, hasta el 30 de junio de 2.017), por acuerdo de ambas partes, vendedora y compradora, y si así lo solicitan con anterioridad a la expiración del plazo inicial, lo que se hará constar mediante diligencia.-----

b). Durante la vigencia del depósito, o en su caso, de su prórroga, el cheque solo podrá ser retirado por los Sres. Nualart Casadevall o por

quien acredite en forma ser el representante legal o voluntario de uno y/o o de ambos, a cuyo efecto deberán justificar debidamente ante el Notario depositario la aceptación por el Ayuntamiento de Sant Celoni de la modificación del plan parcial y permuta propuestas en el documento protocolizado y al que antes se ha hecho referencia. Dicha aceptación se acreditará ante el Notario mediante la exhibición al mismo del documento correspondiente, expedido por el Ayuntamiento de Sant Celoni, que quedará protocolizado con esta escritura. -----

c). El cheque podrá permanecer depositado en la Notaria por un plazo máximo e improrrogable que terminará por todo al año natural del presente otorgamiento. -----

Si transcurrido este plazo de un año nadie hubiese reclamado el depósito, el Notario podrá destruirlo, previa comunicación a la entidad emisora del mismo, o, a su elección, depositarlo en la caja fuerte de una entidad financiera, en cuyo caso todos los gastos serán de cuenta del requirente.

Si el Notario cesare por cualquier causa en la Notaría, *durante la vigencia del plazo del depósito*



o de cualquiera de sus prórrogas y el Notario sustituto sucesor de su protocolo se negare a hacerse cargo de aquél, el Notario saliente deberá comunicar tal circunstancia a las dos partes, compradora y vendedora, para que la primera retire el depósito . No obstante, y dentro del término que el propio Notario saliente fije al efecto, las dos partes, vendedora y compradora, habrán de ponerse de acuerdo respecto a la continuación del depósito hasta la terminación del plazo pactado ante un tercer Notario diferente del saliente y de su sustituto sucesor en el protocolo . Si las partes no se ponen de acuerdo en el término que el propio Notario saliente haya fijado al efecto, éste podrá destruir los cheques.

SUJECCIÓN DE LA COMPRAVENTA A CONDICIÓN SUSPENSIVA. Por acuerdo de ambas partes la presente compraventa se hace bajo condición suspensiva de que el Ayuntamiento de Sant Celoni acepte, durante el plazo de vigencia del depósito o, en su caso, de su prórroga, la modificación del plan parcial y permuta propuestas en el documento "Modificació del Pla General de Sant Celoni Relatiu a la Situació d'un Sistema d'Equipaments Esportius" que se protocoliza con la presente escritura, aceptación que las partes acuerdan configurar como elemento esencial del presente contrato. -----

En consecuencia, la compraventa quedará sin efecto alguno de no aceptarse por el Ayuntamiento de Sant Celoni el citado documento durante el plazo de vigencia del depósito o, en su caso, de su prórroga. En tal supuesto, cualquiera de los dos vendedores o quien acredite en debida forma ser el representante voluntario o legal de uno y/o de los dos, podrá instar o pedir la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad mediante la exhibición y aportación del documento correspondiente expedido por el Ajuntament de Sant Celoni en el que conste que no se ha aceptado o aprobado, dentro del término del presente depósito o de su prórroga, en su caso, *la modificación del plan parcial y permuta del documento protocolizado. También servirá de documento para instar o pedir la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad la copia del Acta notarial autorizada por el Notario depositario o por su sustituto, en su caso, devolviendo y/o manifestando que ha devuelto los cheques depositados a los compradores o bien que los ha destruido.*

En caso de cancelación de la inscripción de compraventa, serán de cargo de los compradores los gastos de todo orden, incluso fiscales, y que afecten o que hayan afectado a los vendedores, derivados de la compraventa y de su cancelación, incluso los honorarios del Registrador competente, y las plusvalías municipales que en su caso se hayan podido liquidar, tanto por la compraventa como por su cancelación.

El cumplimiento de la condición se acreditará en el Registro de la Propiedad mediante la diligencia de retirada del cheque por la parte vendedora. -----

El otorgamiento de la presente escritura no equivale en modo alguno a la transmisión de la



posesión de la finca, que continúa en poder de la parte vendedora. Dicha posesión sólo se entenderá transmitida cuando se acredite en la forma explicada anteriormente el cumplimiento de la condición suspensiva. -----

TERCERO.- Todos los gastos devengados por la presente escritura, y sus posteriores diligencias, serán de cuenta de la parte COMPRADORA. -----

El Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, devengado por esta transmisión, será satisfecho por la parte VENDEDORA. -----

CUARTO. SITUACION FISICA Y JURIDICA. -----

La parte compradora declara conocer y aceptar la situación y el estado físico y jurídico de la finca adquirida. -----

La finca objeto del presente contrato es vendida como cuerpo cierto, delimitado por los linderos que lo concretan y lo determinan; en

consecuencia las partes contratantes renuncian desde ahora en lo menester a las acciones que pudieran corresponderles, en los casos en que hubiere diferencia en más o en menos, entre la realidad física y la superficie reseñada en la descripción de la finca, según consta en el Antecedente I.-----

PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-

De conformidad con lo dispuesto en el art. 112 de la Ley 24/2.001, en su redacción dada por la Ley 24/2.005, los otorgantes me requieren para que remita copia autorizada electrónica de la presente para obtener la inscripción de este instrumento público en el Registro de la Propiedad pertinente. A dichos efectos, se considera como presentante de dicho título, por designación de los citados, a la Notaria de DOÑA BEATRIZ FERRER LOZANO, con N.I.F. 25154778-T, y se fija como domicilio para notificaciones el de: C/Campins, 22, 1º de Sant Celoni (08470-Barcelona). Y si ésta, por problemas técnicos no pudiera realizarse, me requieren para que proceda a enviar al Registro de la Propiedad la comunicación prevista en el artículo 249 del Reglamento Notarial.-----



OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: -----

Hago las reservas y advertencias legales. Advierto también sobre la incorporación de datos a los ficheros automatizados regulados en la Orden del Ministerio de Justicia 484/2.003, de 19 de febrero. -----

Doy Fe de haber identificado a los comparecientes en forma reglamentaria, de haberles leído la escritura íntegra, después de advertirles de su derecho a leerla por sí, y de que, después de la lectura, han hecho constar haber quedado debidamente informados del contenido del instrumento y haber prestado a éste su libre consentimiento. -----

Doy fe asimismo del cumplimiento de las formalidades legales y del contenido del presente instrumento público, extendido en catorce folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, serie CY, números el del presente y los trece siguientes en orden correlativo. -----
SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- SIGNADO:

BEATRIZ FERRER LOZANO. -RUBRICADO Y SELLADO.-----

**DILIGENCIA DE TRAMITACION DE PRESENTACION
TELEMATICA AL REGISTRO.-----**

Referida a la escritura 809 /2016.-----

En Sant Celoni, mi residencia, a veintiuno de
julio de dos mil dieciséis.-----

Yo, BEATRIZ FERRER LOZANO, Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, Hago Constar
por la presente diligencia que he procedido a
efectuar las tramitaciones solicitadas, en las
fechas que resultan de los justificantes que he
impreso y que incorporo a la presente matriz.-----

Del contenido de esta diligencia, extendida
en el presente folio de papel timbrado de uso
exclusivo notarial, yo, Notario, DOY FE. -----
SIGNADO: BEATRIZ FERRER LOZANO. -RUBRICADO Y
SELLADO.-----

**DILIGENCIA DE ACREDITACIÓN DE LA COMUNICACIÓN
DEL HECHO IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE EL
INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA
URBANA (APLICACIÓN DE ENVÍO DE COPIA ELECTRÓNICA).**

Referida a la escritura número 809/2016.-----

En Sant Celoni, mi residencia, a veintiuno de
julio de dos mil dieciséis.-----

Yo, BEATRIZ FERRER LOZANO, Notario del



Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, Hago Constar que en el día de hoy, mediante la aplicación "Envío de copia electrónica" de la Agencia Notarial de Certificación, de conformidad con el Convenio entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, he comunicado la autorización del presente instrumento al/a los Ayuntamiento/s donde se ubica/n la/s finca/s, poniendo a su disposición la oportuna copia electrónica de este instrumento.-----

La comunicación al Ayuntamiento se realiza con el valor de la comunicación del hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a que se refiere el art.110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y a efectos de evitar el cierre registral del art.254 LH.-----

Incorporo a esta matriz el traslado a papel del "Justificante de Comunicación" dando fe y testimonio que la impresión realizada coincide bien

y fielmente con el documento que aparece en el
terminal informático.-----

Del contenido de esta diligencia, extendida
en el presente folio de papel timbrado de uso
exclusivo notarial, yo, Notario, DOY FE. -----



BEATRIZ FERRER LOZANO
NOTARIO
C/. Campins, 22, 1.º
08470-SANT CELONI
Tel. 93 867 21 11 Fax: 93 867 44 81

NUMERO SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO. -----

ESCRITURA DE COMPLEMENTO Y MODIFICACIÓN

(relativa a la **ESCRITURA DE COMPRAVENTA SUJETA A CONDICIÓN SUSPENSIVA Y de DEPÓSITO** por mí autorizada el veinte de julio de dos mil dieciséis, con el número 809 de mi Protocolo) -----

En Sant Celoni, mi residencia, a veintitrés de junio de dos mil diecisiete. -----

Ante mí, **BEATRIZ FERRER LOZANO**, Notario del Ilustre Colegio de Catalunya, -----

C O M P A R E C E N: -----

De una parte: **DON JAIME NUALART CASADEVALL**, mayor de edad, jubilado, casado en régimen legal de separación de bienes del derecho civil catalán, vecino de **SANT CELONI (08470-BARCELONA)**, con domicilio en la C/ Barcelona, N.º 2 y con D.N.I./N.I.F. número 38636181E. -----

DON JOSÉ NUALART CASADEVALL, mayor de edad, jubilado, casado en régimen legal de separación de bienes del derecho civil catalán, vecino de **SANT**

CELONI (08470-BARCELONA), con domicilio en la C/
Torres i Bages, N.º 14, y con D.N.I./N.I.F. número
38636182T.-----

Y, de otra: **DON ANTONIO PENA ROSO**, mayor de
edad, de profesión ingeniero, casado en régimen
legal de separación de bienes del derecho civil
catalán, vecino de ALELLA (08328-BARCELONA), con
domicilio en la C/ BUENOS AIRES, N.º 18, y con
D.N.I./N.I.F. número 46035781Q.-----

DON JUAN FRANCISCO PENA SANZ, mayor de edad,
de profesión industrial, divorciado, vecino de EL
MASNOU (08920 Barcelona), con domicilio en la calle
Josep Pla, número 5B y con D.N.I./N.I.F.
46.035.782-V. -----

DOÑA ARACELI PENA SANZ, mayor de edad, de
profesión médico, casada en régimen de separación
de bienes del derecho civil catalán, vecina de
Lloret de Mar (17310 Girona), con domicilio en la
calle Camprodón i Arrieta, núm. 29, 5º-1ª y con
DNI número 46038176L. -----

INTERVIENEN: don Jaime y don José Nualart
Casadevall, don Antoni Pena Roso y doña Araceli
Pena Sanz, en su propio nombre y derecho y **DON**
ANTONI PENA ROSO, además, junto con **DON JUAN**



FRANCISCO PENA SANZ, con carácter mancomunado, en nombre y representación de: -----

DOÑA MARIA ELENA PENA ROSO, mayor de edad, de profesión Abogada, casada en régimen de separación de bienes del derecho civil catalán, vecina de Badalona (08911 Barcelona}, con domicilio en la calle Seu d'Urgell, nº 29-39, 2º-1ª y con DNI número 46.056.049-K. -----

DON DAVID PENA ROSO, mayor de edad, de profesión industrial, casado en régimen de separación de bienes del derecho civil catalán, vecino de Badalona (08911-Barcelona), con domicilio en la calle Laietana, núm. 1-11 ,4º-2a y con DNI número 46.708.439-Q. -----

DOÑA LAURA PENA SANZ, mayor de edad, de profesión administrativa, casada en régimen de separación de bienes del derecho civil catalán, vecina de Badalona (08911-Barcelona), con domicilio en la calle Laietana, núm. 1-11 ,4º-2a y con DNI número 46.542.762-P. -----

Las facultades representativas de don Antonio Pena Roso y de don Juan Francisco Pena Sanz para representar a DOÑA MARÍA ELENA PENA ROSO, DON DAVID PENA ROSO Y DOÑA LAURA PENA SANZ en el presente otorgamiento derivan de la escritura de poder otorgado en favor de ambos, con carácter mancomunado, por todos los representados conjuntamente y en interés de la Comunidad de Bienes SANZ ROSO (a la que a continuación se hará referencia), autorizada dicha escritura de poder el 22 de junio de 2.005 por el Notario de Badalona, don Vicente B. Oltra Colomer, bajo el número 2.791 de su protocolo, cuya copia auténtica me exhiben los apoderados aquí comparecientes. -----

Aseguran los dos apoderados, don Antonio Pena Roso y de don Juan Francisco Pena Sanz, que continúan ambos en el ejercicio de las plenas facultades derivadas del referido poder, que no les han sido revocadas, que éste sigue por tanto plenamente vigente y que no ha sufrido modificación la capacidad jurídica de ninguna de las tres personas por ellos representadas en virtud del presente poder. -----

Hago constar que, a mi juicio, son



suficientes las facultades representativas acreditadas por don Antonio Pena Roso y por don Juan Francisco Pena Sanz en nombre de DOÑA MARÍA ELENA PENA ROSO, DON DAVID PENA ROSO Y DOÑA LAURA PENA SANZ para la presente escritura de complemento y modificación, según la documentación auténtica reseñada, que he tenido a la vista. -----

COMUNIDAD DE BIENES: Se hace constar que los citados don Antonio Pena Roso, don Juan Francisco Pena Sanz, doña María Elena Pena Roso, don David Pena Roso, doña Laura Pena Sanz y doña Araceli Pena Sanz son los únicos seis partícipes, con una participación de una sexta parte indivisa cada uno de ellos, de la Comunidad de bienes que gira en el tráfico bajo el nombre **SANZ ROSO, COMUNIDAD DE BIENES**, domiciliada en ALELLA (08328-BARCELONA), C/ BUENOS AIRES, N.º 18, y con C.I.F. número E60042199. Dada de alta en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social el 26 de marzo de 1.992 con la actividad de "alquiler de locales industriales". -

Les identifico por sus reseñados documentos de identidad y tienen, a mi juicio, todos ellos, en el concepto en que respectivamente intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura, y al efecto, -----

EXPONEN: -----

I.- SOBRE LA COMPRAVENTA. -----

Que mediante escritura autorizada por mí, Notario autorizante de la presente diligencia, el día 20 de julio de 2016, bajo el número 809 de mi protocolo, DON JAIME y DON JOSE NUALART CASADEVALL vendieron y transmitieron la finca registral 9151 de Sant Celoni, a DON ANTONI PENA ROSO, a DON JUAN FRANCISCO PENA SANZ, a DOÑA MARÍA ELENA PENA ROSO, a DON DAVID PENA ROSO, a DOÑA LAURA PENA SANZ y a DOÑA ARACELI PENA SANZ, que la compraron y adquirieron, en pleno dominio y en la proporción de una sexta parte indivisa cada uno de ellos, y para la Comunidad de Bienes de las que los seis son partícipes en idéntica proporción, "SANZ ROSO, C.B.". -----

II.- SOBRE EL DEPÓSITO DEL PRECIO Y LA SUJECCIÓN DE LA COMPRAVENTA A CONDICIÓN SUSPENSIVA.

Que el total precio de dicha compraventa,



esto es TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL (375.000) EUROS, quedó depositado en esta notaría mediante dos cheques bancarios nominativos, por importe cada uno de ellos de Ciento ochenta y siete mil quinientos (187.500) euros, uno expedido a favor de don Jaume Nualart Casadevall y el otro expedido a favor de don Josep Nualart Casadevall, ambos cargados en la cuenta 0049 1896 44 2110516351, y que se haría efectiva dentro de los cinco días hábiles posteriores a la notificación a las partes, por parte del Ayuntamiento de Sant Celoni, de la aceptación de la modificación del plan parcial y permuta propuestas en el documento "Modificació del Pla General de Sant Celoni Relatiu a la Situació d'un Sistema d'Equipaments Esportius" que se adjuntó a la escritura precedente, bajo las condiciones del depósito que se detallaron en la misma. -----

Que entre las condiciones del depósito se estableció, entre otros, que se formalizaba por un

plazo que vencería el 31 de diciembre de 2.016, y que dicho plazo podría ser prorrogado por un periodo de seis meses naturales más (es decir, hasta el 30 de junio de 2.017), por acuerdo de ambas partes, vendedora y compradora, y si así lo solicitan con anterioridad a la expiración del plazo inicial (esto es, el 31 de diciembre de 2.016), lo que se haría constar mediante diligencia.-----

Que ambas partes, vendedora y compradora, acordaron en dicha escritura sujetar la compraventa de la finca a la condición suspensiva de que el Ayuntamiento de Sant Celoni aceptase, durante el plazo de vigencia del depósito o, en su caso, de su prórroga, la modificación del plan parcial y permuta propuestas en el documento "Modificació del Pla General de Sant Celoni Relatiu a la Situació d'un Sistema d'Equipaments Esportius" que se protocolizó con la escritura, aceptación que las partes acordaron configurar como elemento esencial del contrato de compraventa. -----

III. Que llegado el 29 de diciembre de 2016 el Ayuntamiento de Sant Celoni no se había pronunciado en ningún sentido sobre la modificación



del plan parcial y permuta propuestas en el documento ante citado, por lo que mediante diligencia autorizada por mí, Notario autorizante de la presente diligencia, el mismo día 29 de diciembre de 2016, ambas partes, vendedora y compradora, prorrogaron por un periodo de seis meses naturales más (es decir, hasta el 30 de junio de 2.017), el depósito de los dos cheques bancarios nominativos que han quedado referenciados en el Expositivo II de la presente diligencia. -----

IV. Que a fecha de hoy, 23 de junio de 2017, el Ayuntamiento de Sant Celoni sigue sin pronunciarse en ningún sentido sobre la modificación del plan parcial y permuta propuestas en el documento antes citado, y cuya aceptación constituye la condición suspensiva a la que las partes acordaron sujetar la compraventa y configurarla como elemento esencial. -----

Por esta razón, y dado que los partícipes de "SANZ ROSO, C.B." siguen interesados en la

adquisición de la finca registral 9151 de Sant Celoni, todos ellos, de común acuerdo -----

DISPONEN -----

Que ambas partes, vendedora y compradora, de mutuo acuerdo prorrogan nuevamente el depósito de los mencionados cheques bancarios nominativos, por importe cada uno de ellos de Ciento ochenta y siete mil quinientos (187.500) euros, que han quedado referenciados en el Expositivo II, por un periodo de doce meses naturales más (es decir, hasta el 23 de junio de 2.018), y que se estableció en la escritura autorizada por mí, Notario autorizante de la presente escritura, el día 20 de julio de 2016, bajo el número 809 de mi protocolo. -----

De modo que queda sin efecto el plazo de vencimiento del depósito previsto para el 30 de junio de 2017, pasando a ser éste el 23 de junio de 2.018. -----

Queda así modificada la escritura de compraventa referida en el Expositivo I de la presente diligencia, única y exclusivamente en lo relativo al vencimiento del depósito, ya que el resto del contenido de la escritura permanece inalterado. -----



OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. -----

Hago las reservas y advertencias legales. Advierto también sobre la incorporación de datos a los ficheros automatizados regulados en la Orden del Ministerio de Justicia 484/2.003, de 19 de febrero. -----

Doy Fe de haber identificado a los comparecientes en forma reglamentaria, de haberles leído la escritura íntegra, después de advertirles de su derecho a leerla por sí, y de que, después de la lectura, han hecho constar haber quedado debidamente informados del contenido del instrumento y haber prestado a éste su libre consentimiento. -----

Doy fe asimismo del cumplimiento de las formalidades legales y del contenido de la presente escritura, extendida en seis folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, serie DL, números el de la presente y los cinco siguientes en orden correlativo. -----

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.- SIGNADO:

BEATRIZ FERRER LOZANO. -RUBRICADO Y SELLADO. -----

ES COPIA SIMPLE