

Diligència per fer constar que aquest document forma part de la Modificació Puntual del Pla Parcial del sector Turístic-Hoteler, en l'àmbit de la parcel·la D i vial contigu (exp. X2022002530), i ha estat aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en sessió extraordinària del 19 de setembre de 2022.
Santa Susanna, a data de la signatura electrònica.
La secretària.

planejament



Ajuntament de Santa Susanna

títol del projecte:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D I EL VIAL CONTIGU, AL MUNICIPI DE SANTA SUSANNA.

equip redactor: tenas i matas arquitectes slp

març de 2022

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D I EL VIAL CONTIGU, AL MUNICIPI DE SANTA SUSANNA.

TAULA DE CONTINGUT

0. INTRODUCCIÓ

1. ANTECEDENTS

- 1.1 marc legal de referència**
- 1.2 antecedents urbanístics**
- 1.3 formulació i contingut documental de la modificació**

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 2.1 situació i delimitació de l'àmbit de la modificació**
- 2.2 planejament vigent**
 - 2.2.1 planejament territorial i general
 - 2.2.2 planejament urbanístic derivat
 - 2.2.3 efecte de l'aprovació inicial del POUM actualment en revisió
- 2.3 estructura de la propietat**

3. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 3.1 objectius i determinacions de la proposta de modificació**
- 3.2 justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació**
- 3.3 descripció de la proposta de modificació**
 - 3.3.1 descripció general de la proposta
 - 3.3.2 modificacions en l'ordenació gràfica de zones i sistemes
 - 3.3.3 modificació en la regulació normativa
- 3.4 planejament vigent i planejament proposat**
 - 3.4.1 modificacions en sòl privat
 - 3.4.2 modificacions en sòl públic
- 3.5 sostenibilitat ambiental**
 - 3.5.1 mesures de sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació
 - 3.5.2 mesures de biodiversitat, connectivitat ecològica i patrimoni natural
 - 3.5.3 mesures d'integració paisatgística
- 3.6 mobilitat**
- 3.7 execució de les determinacions**
 - 3.7.1 delimitació polígon d'actuació
 - 3.7.2 pla d'etapes
 - 3.7.3 Gestió urbanística

4.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

- 4.1 im procedència de la memòria social**
- 4.2 im procedència de l'informe de sostenibilitat ambiental**
- 4.3 im procedència de l'estudi de mobilitat generada**

5. NORMATIVA

- 5.1 articulat normatiu**

6. ANNEXES

- 6.1 quadre dels paràmetres de les qualificacions urbanístiques**
- 6.2 fitxa cadastral**
- 6.3 nota registral**
- 6.4 escriptura**
- 6.5 suport dels veïns colindants**

7.- PLÀNOLS

7.1 plànols d'informació

- i 01. ortofotomapa
- i 02. situació
- i 03. àmbit d'actuació i plànol topogràfic
- i 04. parcel·lari cadastral
- i 05. parcel·lari cadastral sobre la cartografia real
- i 06. parcel·lari registral
- i 07. plànol de planejament: pla parcial vigent i transcripció del planejament vigent al poum aprovat inicialment
- i 08. plànol de planejament: poum aprovat inicialment
- i 09. planejament sobre la cartografia real: pla parcial vigent
- i 10. planejament sobre la cartografia real: poum aprovat inicialment

7.2 plànols normatius

- o 01. zonificació proposada
- o 02. zonificació proposada acotada
- o.03. zonificació proposada amb la superposició del parcel·lari cadastral

0. INTRODUCCIÓ

0. INTRODUCCIÓ

El present instrument de planejament té per objecte la modificació puntual del Pla Parcial del sector turístic-hoteler del municipi de Santa Susanna, per tal d'alterar l'emplaçament d'un tram de vialitat i la ubicació de la parcel·la D d'aquest sector. L'àmbit d'aquesta modificació és el que es delimita en el plànol I03, amb una superfície de 4.238.65 m² i integrat pels terrenys que configuren actualment la parcel·la D, pel vial que actualment separa les parcel·les D i E del sector i per part la zona verda en concessió afectada pel desplaçament del vial existent.

Aquesta Modificació puntual del Pla Parcial és conforme amb el que prescriuen els articles 96 i 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), i els articles 118 i 119 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant, RLU).

La Modificació la promou la societat limitada unipersonal INVERSIONES FADURA XXI, SLU amb CIF: B58828492 amb adreça a l'Avinguda del Mar núm. 5, 08398 Santa Susana i en la seva representació, com administrador, el senyor Carles Masjoan Bonet amb NIF: 77611775T.

Als efectes del que prescriu la Disposició Addicional Vuitena del TRLU, sobre la identitat dels professionals que intervenen en la redacció del planejament urbanístic, es fa constar que l'equip tècnic i redactor de la mateixa és el format per l'arquitecte Joan Tenas Torres, col·legiat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el núm. 23.748/5, de Tenas i Matas arquitectes, slp, amb domicili professional al carrer Major núm.,. 24 de Campdevàrol, Ripollès, Girona amb e-mail tenasimatasarquitectes@coac.net.

1. ANTECEDENTS

1. ANTECEDENTS

1.1 Marc legal de referència.

Marc urbanístic general:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del 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.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, TRLSRU.
- Decret 1492/2011, de 25 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl.

Legislació específica:

.Pla General d'Ordenació Municipal, aprovat definitivament per la comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en data 25 de maig de 1982 i publicat el dia 18 d'agost de 1982.

- Pla territorial metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 de d'abril de 2010 i publicat el dia 12 maig de 2010.

- Pla Director urbanístic del Sistema Costaner, aprovat definitivament en data 25 de maig de 2005 i publicat el dia 16 de juny de 2006.

1.2 Antecedents de planejament urbanístic.

El Pla parcial d'ordenació de desenvolupament del sector turístic hotelier es va aprovar definitivament el dia 19 de novembre de 1986 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i es va publicar el dia 25 de març de 1987. Aquest Pla Parcial desenvolupa l'ordenació del referit sector, el qual havia estat delimitat pel Pla General d'Ordenació de Santa Susanna, aprovat definitivament l'any 1982, actualment en fase de revisió.

Amb posterioritat s'han aprovat les següents modificacions d'aquest Pla Parcial:

27.11.1996

Modificació Puntual del Pla Parcial del sector de Desenvolupament Turístic-Hotelier, promoguda per Marítim Santa Susanna SA, per canviar la zona de clau 18 a 18t. Data de publicació 26.01.1996 DOGC 5016.

12.02.2003

Modificació Puntual del Pla Parcial del sector de Desenvolupament Turístic-Hotelier, promoguda per l'Ajuntament de Santa Susanna, per tal anul·lar l'ús residencial en la zona de clau 20t. Data de publicació 23.05.2003.

22.07.2003

Modificació Puntual del Pla Parcial del sector de Desenvolupament Turístic-Hotelier a l'àmbit de la parcel·la E, promoguda per l'Ajuntament de Santa Susanna. Data de publicació 10.10.2003.

11.03.2009

Modificació Puntual del Pla Parcial al sector D de Desenvolupament Turístic-Hotelier. Regulació de l'ús esportiu complementari. Data de publicació 13.05.2009.

09.06.2020

Aprovació Inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Susanna.

30.12.2021

Aprovació inicial del document substancialment modificat del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Susanna.

1.3 Formulació i contingut documental de la modificació.

La present modificació del Pla Parcial és promoguda per la propietat de la parcel·la D del sector a l'empara del que estableix l'art. 101 apartats 1 i 2 del TRLU respecte el reconeixement de la iniciativa privada per a formular plans derivats d'acord amb el planejament general i, conseqüentment, també modificacions puntuals d'aquest planejament derivat.

De conformitat amb l'art. 96 del TRLU, la modificació d'una figura de planejament està subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La present modificació de Pla Parcial s'ajusta a la regulació que estableix l'art. 118.1 del RLUC respecte a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic i en particular:

- Justifica la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- Identifica i descriu, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació i les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- Està integrada per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

Atès que la present Modificació de Pla Parcial no redueix, sinó que es compensen, els sistemes d'espais lliures o d'equipaments, ni comporta increment d'edificabilitat, ni de la densitat d'ús residencial ni, en general, de l'aprofitament urbanístic derivat del planejament actualment vigent, no li són aplicables els requeriments específics que exigeixen els articles 98, 99 i 100 del TRLU.

Pel que fa a la documentació que integra aquest instrument:

- Inclou la memòria, els plànols, les normes, l'avaluació econòmica i financera i les determinacions necessàries respecte a la seva execució (delimitació del polígon d'actuació i pla d'etapes).
- Tenint en compte la finalitat i abast de la modificació, que afecta un àmbit consolidat per la urbanització i té un abast molt limitat, de conformitat amb el que preveu l'article 118.4 del RLU aquest instrument no incorpora informe ambiental, atès que la modificació no té absolutament cap incidència ambiental.
- Tampoc no ha de formar part de la documentació del present instrument cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada, no només perquè no li és exigible de conformitat amb l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 6 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, sinó també perquè les determinacions d'aquesta Modificació del Pla Parcial no donen lloc a cap increment de la mobilitat respecte a l'ordenació vigent.

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

2.1 Situació i delimitació de l'àmbit de la modificació.

Municipi de Santa Susanna, al Maresme:

- extensió, 13 km²
- població, 3.323, any 2016
- UTM: -x; -y
- altitud: 10m.
- latitud: 41,636069
- longitud: 2,707039

Municipi que s'estén a la costa, entre Malgrat de Mar a llevant i Pineda a ponent. També limita amb els municipis de Palafolls (NE) i Tordera (N i NW).

El municipi, que és accidentat pels contraforts orientals del massís de Montnegre, comprèn tota la vall de la riera de Santa Susanna o de Miralles, que neix als vessants del puig de Miralles (335 m, al límit amb Tordera i Palafolls) i després de córrer entre el puig de la Guàrdia (241 m, a ponent) i el turó de Montagut (215 m, a llevant) desemboca directament a la mar. La costa és lineal i sorrenca. Els boscos, no gaire extensos però espessos, s'enfilen pels vessants del sector muntanyós, amb alzines i pins, que han substituït el tradicional conreu dels garrofers. En aquesta zona abunden les fonts, com la de Can Gelat, Cadireta, de Santa Bàrbara, del Boter i del Verder, aquestes dues mineromedicinals.

El terme comprèn, a més del cap municipal, diverses urbanitzacions com Alta Maresma, Can Batlle, Can Gelat, Can Raters, Can Torrent, la Ciutat Jardí (compartida amb Palafolls), la Parcel·lació Illas, la Vall i Verdamar

Pel que fa a les infraestructures, la línia de ferrocarril de Barcelona a Girona travessa el terme en el seu sector més costaner i té una estació, mentre que l'autopista C-32 de Montgat a Palafolls i la N-II fins a la Jonquera (que passa a tocar del poble de Santa Susanna) ho fan més cap a l'interior. Camins asfaltats comuniquen les urbanitzacions dins del municipi.

En concret l'àmbit del Pla Parcial que és objecte d'aquesta modificació inclou una parcel·la de titularitat privada, la referenciada com a D i la part de vialitat que separa aquesta parcel·la i la E, en total s'afecten 4238,65 m². Es tracta d'uns terrenys planers, un dels quals s'utilitza com a aparcament en superfície de la parcel·la E, al sud-est del municipi entre la zona de concessió administrativa davant el Passeig Marítim i el vial de servei darrera de les parcel·les hoteleres

2.2 Planejament vigent.

2.2.1 planejament territorial i general

- . Pla Director Urbanístic Sistema Costaner, data d'aprovació definitiva 1 d'agost de 2014 25. Data de publicació 7 d'octubre de 2014. Sense afectacions rellevants.
- . Pla Territorial Metropolità de Barcelona, data d'aprovació definitiva 20 d'abril de 2010. Sense afectacions rellevants.
- . Pla General d'Ordenació Municipal, aprovat definitivament per la comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en data 25 de maig de 1982 i publicat el dia 18 d'agost de 1982.

2.2.2 planejament urbanístic derivat

El Pla Parcial d'ordenació de desenvolupament del sector turístic hotelier, que desplega el Pla General d'Ordenació, es va aprovar definitivament per la comissió d'urbanisme de Barcelona a data de 19 de novembre de 1986 i es va publicar el dia 25 de març de 1987.

El Pla Parcial i les modificacions posteriors classifiquen aquests terrenys com a sòl urbà consolidat.

- terrenys adscrits a sistemes: clau 5a (viari: xarxa viària) i clau 6b (sistema de parcs i jardins urbans)
- . vial, clau 5a: 1.014,63 m²sòl.
- . sistema de parcs i jardins urbans, clau 6b: 219,15 m²sòl
- terrenys adscrits a zones: clau 20t, edificació aïllada ús turística hotelier.
- . parcel·la D: 3.004,87 m²sòl.

Determinacions aplicables a la clau 20t

Els articles 27 i següents de les Ordenances vigents del Pla Parcial (que han estat objecte d'algunes modificacions) estableixen les determinacions aplicables a la Zona d'edificació aïllada (clau 20t) pel que fa a: alçària màxima, superfície mínima de parcel·la, façana mínima de parcel·la, edificabilitat màxima, separacions entre edificacions, separacions a llindars, usos i aparcaments.

Estat d'execució del sector i règim urbanístic actual del sòl

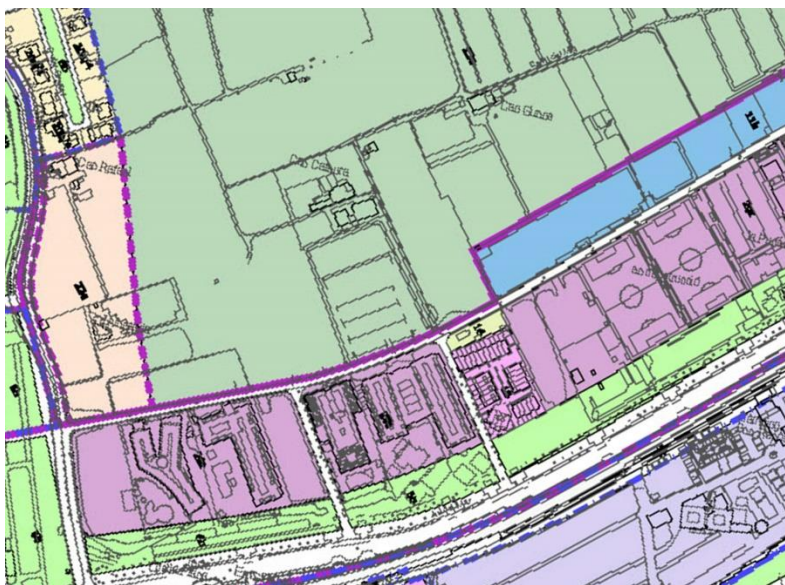
El Pla Parcial del sector turístic-hotelier de Santa Susanna està plenament executat, atès que el corresponent projecte de reparcel·lació es va aprovar definitivament en data 22.12.1997 i que

s'han executat en gran part les obres d'urbanització. En concret en l'àmbit de la modificació la urbanització està executada el 100%.

Com a conseqüència d'això, els sòls inclosos en aquest sector tenen, d'acord amb el que disposa l'article 26.b) del TRLU, la condició de sòl urbà consolidat i en l'actual parcel·la D té la condició de solar, per reunir tots els requisits que estableix en aquest sentit l'article 29 del TRLU.



Pla Parcial de desenvolupament turístic-hoteler



Transcripció del planejament vigent al POUM aprovat inicialment



Article 27è.

A la Zona d'Edificació Aïllada (Clau 20t) l'alçària màxima és de setze metres amb setanta cinc centímetres corresponents a planta baixa i quatre plantes pis.

Article 28è.

A la Zona d'Edificació Aïllada (Clau 20t) la superfície màxima de parcel·la és de dos mil metres quadrats.

Article 29è.

- 1.- A la Zona d'Edificació Aïllada (Clau 20t) la façana mínima de parcel·la és de trenta metres, a excepció de les parcel·les resultants del cadastre existent abans de l'aprovació del Pla, on s'admet una façana mínima de vint metres.
- 2.- A excepció de l'illa límit del Pla amb el torrentó de Can Gelat on físicament no és possible, totes les parcel·les han de complir el requisit de façana mínima de la façana al Passeig Marítim.

Article 30è.

- 1.- A la Zona d'Edificació Aïllada (Clau 20t) l'edificabilitat màxima de parcel·la depèn de l'ús de l'edificació.

-- 49 --





- 2.- Per a l'ús residencial l'edificabilitat màxima és d'un metre quadrat de sostre per un metre quadrat de sòl: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 3.- L'ús hotelier té una edificabilitat complementària de quaranta decímetres quadrats: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$, pel que l'edificabilitat total és de $1,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 4.- Les instal·lacions hoteleres que complimentin la normativa del Departament de Turisme corresponent als requeriments de la categoria de dues estrelles tindran, sobre l'edificabilitat del punt anterior una edificabilitat complementària de divuit decímetres quadrats: $0,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$, pel que l'edificabilitat total serà de $1,58 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 5.- Les instal·lacions hoteleres que complimentin la normativa del Departament de Turisme corresponent als requeriments de la categoria de tres estrelles tindran, sobre l'edificabilitat del punt anterior una edificabilitat complementària de nou decímetres quadrats: $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$, pel que l'edificabilitat total serà de $1,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- 6.- Les instal·lacions hoteleres que complimentin la normativa del Departament de Turisme corresponent als requeriments de la categoria de quatre o més estrelles tindran, sobre l'edificabilitat del punt anterior una major edificabilitat complementària de cinc decímetres quadrats: $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$, pel que l'edificabilitat total serà de $1,72 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Article 32è.

A la Zona d'Edificació Aïllada (Clau 20t) la separació o distància mínima entre dues edificacions dins d'una mateixa parcel·la serà igual a l'alçària del més alt.

-- 50 --



Article 33è.

- 1.- A la Zona d'Edificació Aïllada (Clau 20t) la aeparació o distància mínima de l'edificació a les partions és igual a la meitat de l'alçària del volum de l'edificació de referència, sense que tal distància pugui ser menor en cap cas a tres metres.

La mateixa distància referida al passeig paral·lel a la traça del tren, en cap cas serà inferior a set metres.

- 2.- En cas de realització d'una agrupació d'habitatges unifamiliars en un dels límits laterals s'haurà de deixar un accés rodat fins al límit del sector que serveix tant d'accés a l'essentada agrupació com als terrenys limítrofs.

Article 34è.

1.- L'ús principal de la Zona d'Edificació Aïllada (clau 20t) és l'hoteler i altres instal·lacions turístiques. S'admet també l'us residencial plurifamiliar i unifamiliar.

- 2.- No s'admet l'ús residencial en els sota-cobertes.

Article 25è.

A la zona d'Edificació Aïllada (Clau 20t) no s'admeten edificacions auxiliars.

Article 36è.

A la Zona d'Edificació Aïllada (Clau 20t) els projectes constructius residencials preveuran una plaça de garatge per a cada unitat registral o de partament independent, així com 10 m² construït per a cada un d'elles per a guardar material nàutic, o engrandir l'aparcament.



Article 37è.

A la Zona d'Edificació Aïllada (clau 20t) els projectes constructius preveuran una piscina amb circuit de recuperació i depuració d'aigua, i de superfície mínima corresponent al 6 % de la superfície privada de la parcel·la.



Article 38è.

Els usos admesos com a complementaris en la zona d'Edificació Aïllada (clau 20t) són:

- Comercial.
- Sanitari.
- Educatiu.
- Socio-Cultural.
- Oficines.
- Assistencial.
- Esportiu.

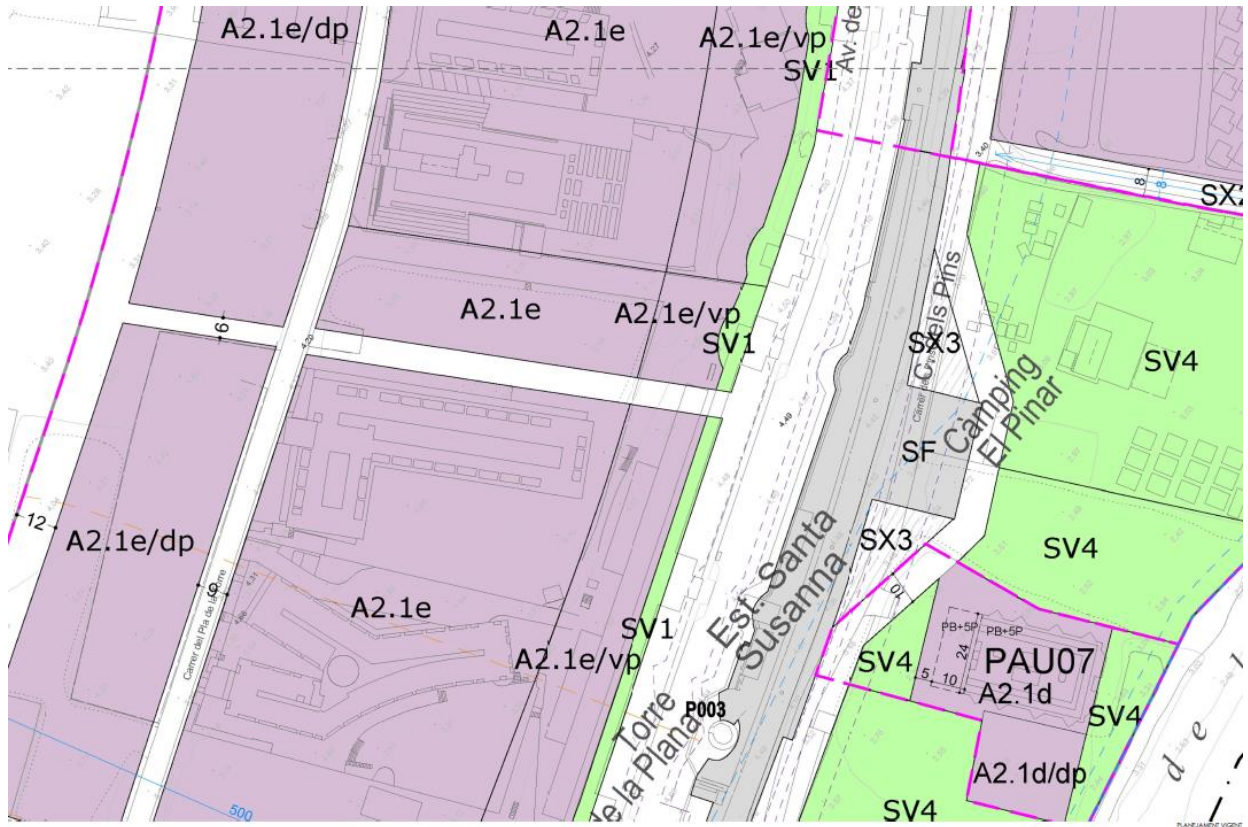
Article 39è.

1.- El sistema d'Equipaments (clau 11b), ve regulat pels següents paràmetres: alçària màxima i número de plantes; edificabilitat neta, i distància a les alineacions de vial.



2.2.3 efecte de l'aprovació inicial del POUM actualment en revisió

Mentre s'estigui en aquesta situació de suspensió de llicències, en aquest àmbit de la modificació, arran de l'aprovació inicial del nou POUM s'haurà d'estar, i complir també, a allò que disposa el nou planejament en aquesta clau.



Determinacions aplicables a la clau A2.1e

Els articles 149 del POUM aprovat inicialment estableix les determinacions aplicables a la subzona de serveis turístics a l'avinguda del mar (clau A2.1e) pel que fa a: alçària màxima, superfície mínima de parcel·la, façana mínima de parcel·la, edificabilitat màxima, separacions entre edificacions, separacions a llinars, usos i aparcaments.

Art. 149 Regulació per la Subzona Serveis turístics Avinguda del Mar (Clau A2.1e)

1. Parcel·la mínima: l'existent amb un mínim de 3.000 m², tenint front als dos vials (Avda del Mar i c/ Pla de la Torre) i amb façana mínima de la parcel·la.

2. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

a) L'edificabilitat màxima de la parcel·la serà de 2,05 m²st/m²sl, essent l'edificabilitat màxima de la zona.

b) La zona hotelera en front a l'Avinguda del Mar ha de complir:

A21e	Núm. de plantes	de	ARM	Façana mínima
	PB + 5 (2)		19,80	30/20 (1)

(1) Poden tenir façana de 20 m les parcel·les que el Projecte de Reparcel·lació a l'antic Sector D els hi atorgui aquesta façana.

- (2) La planta 5 correspon a la planta actualment sotacobert en las edificacions existents.
- L'edificació es separarà de la zona lliure hotelera de l'Avda. del Mar un mínim de 7 m.
 - Altres límits: les distàncies a cada planta són proporcionals a l'alçada de l'edificació. Cada una de les plantes es separa 1/2 de l'alçada de l'edifici en aquella planta amb un mínim de 3m.
 - La darrera planta podrà mantenir les mateixes separacions que la planta immediata inferior.
 - L'ARM es mesurarà a partir de la cota de la planta baixa.
3. La coberta dels edificis serà amb coberta plana.
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal Santa Susanna
4. Espai sotacobert: no s'admet planta sotacobert en edificis existents i en edificis de nova construcció.
5. Tindrà la condició de planta baixa aquella que la cara superior del seu forjat inferior estigui per sobre de la rasant del carrer de referència a una distància de:
- el front de l'Avda. del Mar a 1,50 metres.
 - el front del c/ Pla de La Torre a 1,50 metres.
6. Cossos sortints: és de compliment l'article 244. Cossos sortints.
7. Construccions auxiliars: s'admeten fins un 10% d'ocupació per pèrgoles, tendals i umbracles sense tancaments laterals. S'admeten cossos tancats de 4x5 m per ús de bar com a complement de piscina.
8. Tanques: Les tanques que puguin establir podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb vegetació. Entre el passeig de l'Avinguda del Mar i el límit amb la zona verda privada hotelera enfrontada amb de l'Avda. del Mar la parcel·la quedarà oberta.
9. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
10. Condicions particular d'ús:
- Ús principal: hoteler i apartaments turístics sense divisió horitzontal ni tombada (regits per la normativa turística)
 - Ús compatible: comercial i complementaris lligat a l'ús turístic.

2.3 Estructura de la Propietat

De conformitat amb l'art. 99.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificada per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, en el cas que ens ocupa, l'instrument de planejament ha de contenir la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, i els títols en virtut dels quals han obtingut els terrenys.

Identificació de les finques i la seva propietat

L'àmbit de la present modificació puntual del Pla Parcial, que té una superfície total de 4.238,65 m² de sòl, està integrat per:

a.- La parcel·la D

Es tracta d'una finca edificable de titularitat privada resultat del Projecte de reparcel·lació que va ser aprovat definitivament per l'Ajuntament de Santa Susanna en data 22.12.1997.

En l'actualitat és propietat de la mercantil INVERSIONES FADURA XXI, SLU amb CIF: B58828492 amb adreça a l'Avinguda del Mar núm. 5, 08398 Santa Susana i en la seva representació, com administrador, el senyor Carles Masjoan Bonet amb NIF: 77611775T.

Dades registrals:

Finca núm. 4260 del Registre de la propietat de Santa Susanna

Tom: 1787

Llibre: 74 de Santa Susanna

Foli: 113

Inscripció: 3 i data 16.02.2006

Descripció: segons nota registral

Dades cadastrals

Referència cadastral: 6490101DG7069S0001UQ

Superfície segons Cadastre: 2.965 m²

Segons recent amidament topogràfic (plànol i.09) la superfície real d'aquesta parcel·la és de 3.004,87 m², superfície que, tot i que no coincideix ni amb la registral ni amb la cadastral, és la que s'ha de prendre en consideració per ser la real, procedint, en el seu cas, a la regularització de les superfícies registral i cadastral per mitjà de la regularització de finques per mitjà de la qual s'executarà aquesta modificació.

b.- Vial

Es tracta d'un vial de vianants, de superfície 1.014,63 m² segons recent amidament topogràfic, totalment urbanitzat i actualment situat entre les parcel·les D i E del sector.

La seva titularitat correspon a l'Ajuntament de Santa Susanna.

c.- sistema de parcs i jardins públics

Es tracta de part de la franja de zona verda allargassada a tot el front de les parcel·les entre aquestes i l'Avinguda del Mar, de superfície 219,15 m² segons t amidament topogràfic, totalment urbanitzada i en règim de concessió administrativa a favor dels hotels confortants.

La seva titularitat correspon a l'Ajuntament de Santa Susanna.

3. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

3. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

3.1 Objectiu i determinacions de la proposta de modificació.

L'objecte d'aquesta modificació puntual consisteix únicament en anticipar-se a la nova ordenació del POUM en redacció i ajustar les qualificacions de l'àmbit integrat per la parcel·la D i el vial contigu a aquesta parcel·la, que la separa de la parcel·la E (sempre segons la denominació derivada del projecte de reparcel·lació del sector), a les que es generen de la nova planificació:

1.- Desplaçar el vial cap a l'oest, tot situant-lo de forma paral·lela al llinar est de la parcel·la C. Aquest desplaçament suposa alhora un canvi d'ubicació per afectació del sistema de parcs i jardins públics recol·locant-se allà on abans era vialitat.

Aquest desplaçament alinearà el nou vial amb el pas soterrat que RENFE està projectant davant mateix de l'estació de Santa Susanna que enllaçarà aquesta infraestructura amb la part més concorreguda del passeig de Mar.

2.- Desplaçar la zona edificable cap a l'est, de forma que aquesta se situï en contigüitat a la parcel·la E. El fet d'aquest apropament suposa l'expectativa de sinergies de funcionament entre els hotels de les dues parcel·les.

3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació.

Els motius que justifiquen la conveniència i oportunitat d'aquesta modificació puntual en relació amb els interessos públics i privats concurrents són els següents:

L'establiment d'aquest ajust puntual en l'ordenació prevista al Pla Parcial (que afecta un àmbit molt limitat dins del conjunt del sector objecte del referit Pla Parcial) possibilita, segons s'ha assenyalat, la configuració d'una zona edificable hotelera contigua amb dos establiments que poden funcionar com a conjunt edificat en contigüitat, però independents, el de l'actual parcel·la E i de la nova parcel·la D prevista.

En conseqüència, aquesta alteració puntual de l'ordenació vigent genera unes importants expectatives de consolidació de l'hotel en funcionament, ja que tot i plantejar-se con dos establiments diferents el conjunt edificat posa en valor les dues edificacions per separat.

En aquests moments es planteja, perquè concorren les condicions adequades, una inversió important a curt termini (1-1,5 anys) amb la nova ordenació de contigüitat, que amb els tempos de la revisió l'horitzó és com a mínim de 5 a 10 anys.

TRAMITACIÓ PREVISTA EN TEMPS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL	TRAMITACIÓ PREVISTA EN TEMPS DE LA PUOM I DEL PAU 12
Modificació Puntual de Pla Parcial Projecte d'urbanització	Aprovació inicial
2 mes	6 mesos
Aprovació inicial	Aprovació provisional
3 mesos	6 mesos
Aprovació provisional	Aprovació definitiva
3 mesos	6 mesos
Aprovació definitiva	Text refós
1 mes	3 mes
Publicació	Acord de la Comissió Publicació
3 mesos	18 mesos
Urbanització	Reparcel·lació Projecte d'urbanització
12 mesos – 1 any	24 mesos
	Urbanització
	63 mesos – 5 anys i 3 mesos

En tots aquests aspectes, a més de concórrer l'interès privat dels titulars de l'establiment hotel·ler, també hi concorren uns indiscutibles interessos públics, atès que la millora de la qualitat dels serveis i de la viabilitat econòmica de les instal·lacions hotel·leres té una repercussió directa per l'activitat generada a l'economia local, amb la repercussió social que això comporta.

Per tant, la proposta de modificació de l'ordenació que planteja aquest instrument coadjuva a la consecució d'una zona edificable hotel·lera que afavoreix la qualitat de l'oferta i la dinamització del sector, la qual cosa està directament vinculada al desenvolupament econòmic local.

.- (1) Per altre banda cal tenir en compte que sobre aquesta parcel·la D hi ha atorgada una llicència urbanística per la construcció d'un edifici hotel·ler que en cas de materialitzar-se, que pot fer-ho, aquesta nova ordenació que es proposa al POUM quedaria hipotecada i sense recorregut.

.- (2) Es generarà una continuïtat entre el vial i el pas soterrat que RENFE preveu en aquest sector i pas a nivell soterrat d'accés a la Platja de les Dunes.

.- (3) Comporta una connectivitat en general més centrada entre els passos de baixa intensitat i de vianants . Amb la nova ubicació del vial la distància entre els diversos vials estarà més pautada, al voltant d'un pas cada 150m. l, en particular, es millora la mobilitat dels clients dels hotels existents sobre les parcel·les A, B i C.

.- (4) La nova ubicació del vial generarà una distància molt més generosa i adequada entre l'edifici existent de la parcel·la C (hotel Caprici Verd) i el possible volum de la nova parcel·la D.

.- (5) En el còmput total de les obres d'urbanització del PAU 12 del POUM en revisió, els costos com obligacions d'urbanització es veuran reduïts al no incloure aquest vial, ja que aquest s'imputaran només al propietari de la parcel·la D.

3.3 descripció de la proposta de modificació.

3.3.1 Descripció general de la proposta

Les determinacions d'aquesta modificació puntual de Pla Parcial del sector turístic-hotel·ler consisteixen en:

- 1.- Definir l'àmbit objecte de modificació.
- 2.- Reajustar, dins d'aquest àmbit, la delimitació de la zona edificable, el vial i el sistema de parcs i jardins urbans.
- 3.- Establir els requeriments que procedeixin respecte a les característiques de la urbanització del nou vial i altres zones afectades per la modificació. Els estàndards d'urbanització han d'assegurar que el vial que canvia d'ubicació es construirà de les mateixes dimensions i característiques constructives i d'acabats que l'existent i garantir l'encaix amb la zona verda del passeig.
- 4.- Regular com es durà a terme l'execució d'aquestes determinacions d'ordenació.

Els canvis descrits en la ubicació del vial i de la zona edificable (clau 20t i 20t*) no comporten cap increment d'edificabilitat, atès que les superfícies destinades a zones i a sistemes es mantenen substancialment iguals a les actuals, amb una lleugera disminució de la superfície destinada a la zona 20t (que passa de 3.004,87 m² a 3.004,59 m²).

S'ha de posar de relleu que aquest instrument comporta la modificació d'una nova qualificació 20t*. Aquesta nova clau 20t* resulta la més restrictiva quan a paràmetres entre l'actual del Pla Parcial que es modifica i la que proposa la revisió del POUM. Pel que fa al sistema viari i el sistema de parcs i jardins, la present modificació puntual del Pla Parcial no comporta cap canvi en els seus paràmetres.

3.3.2 modificacions en l'ordenació gràfica de zones i sistemes

Les modificacions gràfiques de la delimitació de zones i sistemes respecte el planejament vigent són les que reflecteix el plànol núm. 0.01.

La modificació gràfica ve originada pel canvi d'ubicació del vial i de la zona edificable.

3.3.3 modificacions en la regulació normativa

Com ja s'ha indicat, aquesta modificació comporta canvis respecte el que conté el planejament parcial actualment vigent. En l'àmbit de la modificació la clau 20t dona lloc a una nova clau 20t*, que resulta la més restrictiva quan a paràmetres entre l'actual del Pla Parcial que es modifica i la que proposa la revisió del POUM.

3.4 Planejament vigent i planejament proposat

Quadre comparatiu de les superfícies vigents i proposades

	Planejament vigent	Proposta de modificació	variació
Superfície afectada	4.238,65 m ²	4.238,65 m ²	0 m ²
.-clau 5a, sistema viari	1.014,63 m ²	1.006,58 m ²	-8,05 m ²
.-clau 6b sistema de parcs i jardins urbans	219,15 m ²	227,48 m ²	+8,33 m ²
.-clau 20t i 20t* turístic hotelier	3.004,87 m ²	3.004,59 m ²	-0,28 m ²

3.4.1 modificacions en sòl privat

Aquesta modificació no té cap incidència en el sòl privat en quan a la superfície, més enllà de l'alternança en la ubicació i d'una disminució de 0,28 m² de la superfície d'aquest tal i com s'estableix en el quadre anterior.

Si que té afectacions quan a la qualificació atès que actualment estem en revisió de planejament. Aquesta nova clau 20t* resulta la més restrictiva quan a paràmetres entre l'actual del Pla Parcial que es modifica i la que proposa la revisió del POUM. A la normativa s'inclou comparativament els paràmetres i la definició d'aquesta clau 20t*.

3.4.2 modificacions en sòl públic

Aquesta modificació no té cap incidència significativa sobre el sòl públic en quan a les superfícies i paràmetres, més enllà de l'alternança en les ubicacions de la vialitat i la zona verda i de petites variacions de superfície, en concret la zona verda s'incrementa en 8,33 m² i es redueix la vialitat en 8,05 m².

Tampoc té afectacions que poguessin bloquejar o reconsiderar el canvi d'ubicació a les construccions auxiliars implantades a la zona de concessió, mobiliari i altres elements que conformen el paisatge urbà (pèrgoles, arbrat,...) d'aquest passeig de mar. Tot i que s'ha hagut reajustar la urbanització existent a aquest canvi d'ubicació i restituir amb vegetació com la que actualment ja està plantada a la nova zona verda.



3.5 Sostenibilitat ambiental

Tenint en compte l'abast de les modificacions proposades i la seva incidència en un entorn de sòl ja urbanitzat i majoritàriament edificat, s'ha de constatar que no s'incorpora cap canvi que afecti ni al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent, ni a cap element o valor objecte de protecció ambiental, de forma que la present Modificació no altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

En conseqüència, la nul·la incidència ambiental de les modificacions introduïdes justifiquen que no hagi de formar part de la documentació d'aquest instrument cap informe ambiental.

No obstant això, aquesta Modificació del Pla Parcial sí preveu l'obligació que el projecte d'urbanització que s'haurà de redactar per la construcció del nou vial incorpori les mesures mediambientals bàsiques de sostenibilitat en les obres d'urbanització, si bé mantenint pautes, sistemes i elements de construcció iguals o similars als del vial actualment existent.

En aquesta línia, s'estableixen per al futur projecte d'urbanització del vial els següents criteris no vinculants:

- mesures de sostenibilitat i eco eficiència en la urbanització

- utilitzar materials i elements constructius de cost energètic baix en el seu cicle de vida i en general donar prioritat a l'ús de materials de baix impacte ambiental.
- fer un disseny acurat de les obres per tal de minimitzar el material residual i evitar que hi hagi materials sobrants.
- utilitzar, sempre que sigui possible, paviments permeables.

- mesures de biodiversitat, connectivitat biològica i patrimoni natural

- Utilitzar en els enjardinaments espècies autòctones o al·lòctones ben adaptades al medi i evitar les espècies amb potencial bio-invasor.

- mesures de integració paisatgística

- materials, textures i colors d'acabat es justificaran adequadament per tal d'afavorir una estratègia paisatgística coherent.

3.6 Mobilitat

Segons estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 6 de setembre, la present Modificació del Pla Parcial no ha d'incorporar, com a document independent, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que aquests estudis són requerits en el cas de modificacions de planejament derivat, només quan aquestes tenen per objectiu la implantació de nous usos o activitats. Atès que el present instrument únicament preveu un ajust puntual de la situació d'un vial i d'una parcel·la edificable, és evident que de cap manera no té per objecte la implantació de nous usos i que, per tant, no ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Al marge que l'estudi d'avaluació generada no resulti preceptiu, cal assenyalar que el contingut d'aquesta Modificació no genera cap increment de la mobilitat i que, respecte al desplaçament del vial per a vianants, ja s'ha acreditat que està plenament justificat, uniformitza la distància entre els passos de vianants en aquesta àrea i millora l'accessibilitat.

3.7 Execució de les determinacions d'aquesta modificació del Pla Parcial

3.7.1 Actuacions d'execució i polígon d'actuació urbanística

Atès l'abast i contingut d'aquesta Modificació del Pla Parcial, les obligacions urbanístiques que es deriven d'ella es limiten a la urbanització del nou vial de vianants i a l'adequació de la configuració de les finques a la nova delimitació de zones i sistemes, sense que doni lloc a cap altra càrrega urbanística-

En conseqüència, les determinacions del present instrument han de ser executades mitjançant les següents actuacions:

- a.- L'aprovació i execució d'un projecte d'urbanització del nou vial de vianants que ha de substituir l'actualment existent.
- b.- La tramitació d'un expedient de regularització de finques, de conformitat amb el que estableix l'article 166, apartats 2 a 4, del RLU, per tal d'adequar la configuració i titularitat de les finques actuals a la nova delimitació de zones i sistemes que estableix aquesta Modificació.
- c.- L'edificació de la parcel·la edificable.

Als efectes de donar compliment a les càrregues que s'assenyalen en els anteriors apartats (a) i (b), la present Modificació delimita el corresponent polígon d'actuació urbanística, que coincideix amb l'àmbit de la Modificació (plànol d'ordenació 0.01), i estableix com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació, si bé amb les particularitats que no s'ha de tramitar un projecte de reparcel·lació sinó una mera regularització de finques, i que, atès que el polígon està integrat per una única propietat privada, es preveu que aquesta regularització es tramiti pel procediment propi de les reparcel·lacions voluntàries.

3.7.2 Pla d'etapes

Per a l'execució de la present Modificació del Pla Parcial s'estableixen els següents terminis:

- .- Presentació del projecte d'urbanització del vial: 3 mesos des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del present instrument.
- .- Presentació a tràmit del projecte de regularització de finques: 3 mesos des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del present instrument.
- .- Execució de la urbanització del vial: 12 mesos des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

3.7.3 Gestió urbanística

Pel que fa a la gestió urbanística caldrà delimitar un polígon d'actuació i reparcel·lar als únics efectes de cedir el nou vial, la zona verda i regularitzat les finques.

Pel que fa a la concessió s'haurà d'adoptar un acord de modificació de la concessió per fer constar la nova situació.

4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.1 Viabilitat econòmica

El cost d'urbanització del nou vial que substituirà l'actualment existent, que s'estima en 247.380,05 euros, és assumible en l'operació de nova implantació.

.- repercussió: 247.380,05 euros / 2.338,10 m² = 105,80 euros/m² superfície de l'àmbit d'urbanització

RESUM DE PRESSUPOST

PU vial peatonal sector turístic-hoteler
santa susanna, el maresme

tenas i matas arquitectes, slp



CAPÍTOL	RESUM	IMPORTE	%
1	treballs previs	2.200,00	1,06
2	enderrocs i demolicions	21.068,00	10,13
3	excavacions i moviments de terra	13.521,44	6,50
4	instal·lacions de sanejament i aigües netes	11.877,12	5,71
5	instal·lacions d'enllumenat públic	24.853,39	11,96
6	ferms i paviments	118.257,37	56,89
7	jardineria	6.022,80	2,90
8	serralleria de taller	5.950,00	2,86
9	gestió de residus	1.732,28	0,83
10	compliment del RD 1627/97 (seguretat i salut)	1.200,00	0,58
11	compliment del decret 375 (control de qualitat)	1.200,00	0,58
		TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL	207.882,40
		13,00% Despeses Generals	27.024,71
		6,00% Benefici Industrial	12.472,94
		suma de DGI BI	39.497,65
		21,00% I.V.A.	51.949,81
		TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA	299.329,86
		TOTAL PRESSUPOST GENERAL	299.329,86

Puja el pressupost general l'esmentada quantitat de DUES-CENTES NORANTA-NOU MIL TRES-CENTES VINTI-NOU amb VUITANTA-SIS CÈNTIMS

resum del projecte d'urbanització

Justificació:

Superfície de la parcel·la edificable segons l'actual modificació 3.004,59 m²

Edificabilitat màxima permesa per a hotels de 4 i 5 estrelles en clau 20+* = 1,72 m²sostre/m²sòl.

Edificabilitat potencial: 3.004,59 m² x 1,72 m²sostre/m²sòl = 5.167,89 m²sostre.

Superfície re-urbanitzada (inclou nou vial i assentament del vial existent i adaptacions de la urbanització propera): 2.338,10 m²

2.338,10 m² x 105,80 euros/m² = 247.380,05 euros

247.380,05 euros / 5.167,89 m²sostre = 47,87 euros/m²sostre

En el marc de l'actuació d'una nova implantació hotelera en la finca edificable, el cost d'urbanització del vial és assumible per la propietat i, per tant, l'execució de la present Modificació del Pla Parcial s'ha de considerar viable econòmicament.

4.2 Sostenibilitat econòmica

La present Modificació del Pla Parcial, en tenir per objecte únicament un ajust en la ubicació d'un tram de vial i d'una parcel·la edificable i preveure l'execució del nou vial a càrrec del propietari de la finca privada de l'àmbit, no té cap incidència en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment d'infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En aquest sentit cal reiterar que la urbanització del nou vial, i qualsevol eventual despesa relativa a les xarxes de serveis vinculada al desplaçament de la ubicació d'aquest vial, correspon assumir-

la a la propietat privada del sòl edificable de l'àmbit de la Modificació i, per tant, no tindrà cap repercussió en les finances públiques.

5. NORMATIVA

5. NORMATIVA

5.1 articulat normatiu

Article 1. Objecte i àmbit

L'objecte de la present Modificació del Pla Parcial del sector turístic-hoteler del municipi de Santa Susanna PGM és l'alteració de l'emplaçament d'un tram de vialitat i de la ubicació de la parcel·la D d'aquest sector.

L'àmbit d'aquesta modificació és el que es delimita en el plànol i03, amb una superfície de 4.237,30 m² i està integrat pels terrenys que configuren actualment la parcel·la D, pel vial que actualment separa les parcel·les D i E del sector i per part del sistema de parcs i jardins urbans que confronta amb les parcel·les del passeig Marítim.

Article 2. Règim del sòl. Qualificacions urbanístiques

En virtut d'aquest instrument, s'atribueix als sòls que integren l'àmbit les següents qualificacions:

Qualificacions modificació puntual POUM	Superfície de sòl
Sistema viari (clau 5a)	1.006,58 m ²
Sistema de parcs i jardins urbans (clau 6b)	227,48 m ²
Edificació aïllada ús turístic hoteler (clau 20+*)	3.004,59 m ²

Les qualificacions urbanístiques previstes es regeixen per les Ordenances vigents del Pla Parcial del sector turístic-hoteler, que no són objecte de modificació per part d'aquest instrument, amb l'excepció de la nova clau 20+*.

Article 3. Paràmetres de les qualificacions urbanístiques

Veure quadre de l'annex 1.

Article 4. Execució de la present Modificació del Pla parcial

3.1. Les determinacions de la present Modificació del Pla Parcial seran executades mitjançant les següents actuacions:

- L'aprovació i execució d'un projecte d'urbanització del nou vial de vianants que ha de substituir l'actualment existent.
- La tramitació d'un expedient de regularització de finques, de conformitat amb el que estableix l'article 166, apartats 2 a 4, del RLU, per tal d'adequar la configuració i titularitat de les finques actuals a la nova delimitació de zona i sistema viari que estableix aquesta Modificació.
- L'edificació de la parcel·la edificable.

3.2. Als efectes de donar compliment a les càrregues que s'assenyalen en els anteriors apartats (a) i (b) es delimita el corresponent polígon d'actuació urbanística, que coincideix amb l'àmbit de la Modificació (plànol d'ordenació o.01), i estableix com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació, si bé amb les particularitats que no s'ha de tramitar un projecte de reparcel·lació sinó una mera regularització de finques, i que, atès que el polígon està integrat per una única propietat privada, es preveu que aquesta regularització es tramiti pel procediment propi de les reparcel·lacions voluntàries.

3.3. Per a l'execució de la present Modificació del Pla Parcial s'estableixen els següents terminis:

- Presentació del projecte d'urbanització del vial: 6 mesos des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del present instrument.
- Presentació a tràmit del projecte de regularització de finques: 3 mesos des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del present instrument.
- Execució de la urbanització del vial: 12 mesos des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

Article 5. Criteris tècnics del projecte d'urbanització del vial

S'estarà a les indicacions de l'ajuntament quan a la secció, els materials, el mobiliari urbà i l'arbrat i a les característiques i qualitats que hauran de ser similars a les actuals del vial existent.

6. ANNEXOS

6.ANNEXOS

6.1 quadre dels paràmetres de les qualificacions urbanístiques

6.2 fitxa cadastral

6.3 nota registral

6.4 escriptura

6.5 suport dels veïns colindants

6.1 quadre dels paràmetres de les qualificacions urbanístiques

ANNEX 1. QUADRE DEL PARÀMETRES DE LES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Pla Parcial del Sector de Desenvolupament Turístic-Hoteler, aprovat el 19/11/1986, i modificacions posteriors		POUM de Santa Susanna, aprovat inicialment del document substancialment modificat el 30/12/2021 i publicat al BOP el 18/01/2022		Proposta de modificació puntual del Pla Parcial del Sector de Desenvolupament Turístic-Hoteler	
Clau 5. sistema viari		Clau 5. sistema viari			
Clau 6b. sistema de parcs i jardins urbans		Clau SV1. subsistema de places i jardins del nucli urbà		Clau 6b. sistema de parcs i jardins urbans	
- Edificabilitat: 0.1 m ² st/m ² sòl		- Ocupació: 5.00% (guinguetes i quioscos) - Instal·lació de mercats no sedentaris, i d'activitats temporals culturals i esportives - Instal·lació de centres de transformació elèctrica - Al subsòl, aparcaments públics		- Edificabilitat: 0.1 m ² st/m ² sòl	
Clau 20t. zona d'edificació aïllada		Clau A2.1e. subzona serveis turístics Avinguda del Mar		Clau 20t*. zona d'edificació aïllada	
- Ordenació: oberta - Alçada màxima: 16.75 m - Nombre de plantes: PB+4PP - Sup. mínima de parcel·la: 2000.00 m ² - Façana mínima de parcel·la: 30.00 m - Edificabilitat màxima: 1.72 m ² st/m ² sòl - Distància mínima entre edificacions: la alçada de la més alta - Distància mínima a límits de parcel·la: la meitat de l'alçada, amb un mínim de 3.00 m - al passeig, la meitat de l'alçada, amb un mínim de 7.00 m - Ús: hotel de 4* o superior - No s'admeten edificacions auxiliars - No s'admet ús residencial en els sota cobertes - Coberta: inclinada amb 30° - Sup. de piscina: 6.00% parcel·la - Usos complementaris: comercial, sanitari, educatiu, socio-cultural, oficines, assistencial, esportiu		- Ordenació: aïllada - Alçada màxima: 19.80 m - Nombre de plantes: PB+5PP - Sup. mínima de parcel·la: 3000.00 m ² - Façana mínima de parcel·la: 30.00 m - Edificabilitat màxima: 2.05 m ² st/m ² sòl - Distància mínima a límits de parcel·la: la meitat de l'alçada, amb un mínim de 3.00 m (la darrera planta pot mantenir la distància de la inferior) - al passeig, la meitat de l'alçada, amb un mínim de 7.00 m - Coberta: plana - Ús: hotel i apartaments turístics sense divisió - Edificacions auxiliars: 10% ocupació - No admet planta sota coberta - Usos compatibles: comercial i complementari al turístic		- Ordenació: oberta - Alçada màxima: 16.75 m - Nombre de plantes: PB+4PP - Sup. mínima de parcel·la: 2000.00 m ² - Façana mínima de parcel·la: 30.00 m - Edificabilitat màxima: 1.72 m ² st/m ² sòl - Distància mínima entre edificacions: la alçada de la més alta - Distància mínima a límits de parcel·la: la meitat de l'alçada, amb un mínim de 3.00 m - al passeig, la meitat de l'alçada, amb un mínim de 7.00 m - Ús: hotel de 4* o superior - No s'admeten edificacions auxiliars - No s'admet ús residencial en els sota cobertes - Coberta: plana - Sup. de piscina: 6.00% parcel·la - Usos complementaris: comercial i complementari al turístic	
Clau A2.1e/vp		- Ocupació: 15% (guinguetes i quioscos) - Edificabilitat: 15% - Alçada reguladora màxima: 3.50 m - Nombre de plantes: PB		- Ocupació: 15% (guinguetes i quioscos) - Edificabilitat: 15% - Alçada reguladora màxima: 3.50 m - Nombre de plantes: PB	

6.2 fitxa cadastral

6.3 nota registral

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
PINEDA DE MAR**

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

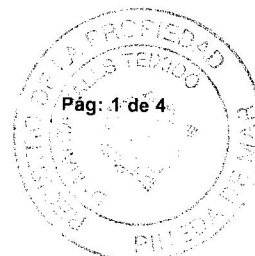
Finca: 4260 de SANTA SUSANA
CRU: 08098000271393

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1787 Libro: 74 Folio: 113 Inscripción: 3 Fecha: 17/02/2006

DESCRIPCIÓN

URBANA.- PARCELA DE TERRENO, indivisible, sita en el Sector Turístico-Hotelero del término municipal de Santa Susanna, de figura trapezoidal y con una superficie de **tres mil cuarenta y un metros y setenta decímetros cuadrados**. **LINDA:** Norte, en línea de veintiséis metros y ochenta y dos centímetros, con vial de servicio de nueva apertura, sin denominar todavía; Sur, en línea de treinta y dos metros y cincuenta y dos centímetros, sistema de parques y jardines urbanos de nueva creación -Clave 6-B-; Este, en línea de noventa y un metros y treinta centímetros, calle del Marítimo; y Oeste, en línea de noventa y siete metros y trece centímetros, parcela C. Esta finca es la señalada bajo la letra "D" en el Plano y Proyecto de Reparcelación del Sector Turístico-Hotelero de Santa Susanna. **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:** Por razón del Plan Parcial vigente, esta finca está incluida en la Zona de edificación aislada plurifamiliar y Turístico-Hotelera -Clave 20-T-. La parcela mínima para uso turístico hotelero de dos mil metros cuadrados -2.000 m²- y con una altura reguladora de dieciséis metros y setenta y cinco centímetros -16,75m-. **USOS PRINCIPALES:** El Turístico-Hotelero y el Residencial -Unifamiliar o Plurifamiliar-. **EDIFICABILIDAD:** Depende del uso, y así, en caso de ser residencial, se fija en un metro cuadrado de techo por un metro cuadrado de suelo neto -1m²t/m²s-; y en caso de ser turístico-hotelero: el de una estrella, en un metro y cuarenta decímetros cuadrados de techo por un metro cuadrado de suelo neto -1,40m²t/m²s-; el de dos estrellas, en un metro y cincuenta y ocho decímetros cuadrados de techo por un metro cuadrado de suelo neto -1,58m²t/m²s-; el de tres, en un metro y sesenta y siete decímetros cuadrados de techo por un metro cuadrado de suelo neto -1,67 m²t/m²s-; y el de cuatro o cinco, en un metro y setenta y dos decímetros cuadrados de techo por un metro cuadrado de suelo neto -1,72 m²t/m²s-.



TITULARIDADES

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES MARESMA SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. número B58828492, es titular del pleno dominio de la Participación de 79,578160 %de esta finca por título de Adjudicación, según la inscripción 1ª de fecha 21 de Abril de 1999, al folio 93, del Libro 74 del término municipal de Santa Susana, Tomo 1.787 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgada en Malgrat de Mar, ante Don Luis Alberto Fernandez Santana el 2 de Febrero de 1998.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES MARESMA SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. número B58828492, es titular del pleno dominio de la Participación de 20,421840 %de esta finca por título de Compraventa, según la inscripción 2ª de fecha 5 de Abril de 2000, al folio 93, del Libro 74 del término municipal de Santa Susana, Tomo 1.787 del Archivo, y en virtud de escritura pública otorgado/a en Malgrat de Mar, ante Don Luis Alberto Fernandez Santana el 24 de Septiembre de 1999.

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

- Afección: Autoliquidada de transmisiones.

Nota número: 3 al margen de la insc/anot: 2 Tomo: 1.787 Libro: 74 Folio: 93 Fecha: 14/02/2019

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

NO hay documentos pendientes de despacho

ES NOTA SIMPLE que, con el carácter de tal y para contestar la solicitud efectuada por MASJOAN BONET, OSCAR quien alega interés legítimo de Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones, se expide en Pineda de Mar a 2 de Septiembre de 2020.

----- ADVERTENCIA -----

1. *A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.*
2. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)*
3. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*
4. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*
5. *A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:*

- *De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.*
- *Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.*
- *El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.*
- *La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.*
- *De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.*

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



6.4 escriptura

Extracte d'una escriptura de compra-venda de participacions socials on queda documentat que la societat INVERSIONES FADURA XXI, SL és l'actual denominació de la societat PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES MAREMA, SA, que és la denominació que consta a la nota registral.

09/2018



CARLOS DEL TORO GIL
Avda. Verge de Montserrat, 1, 1º.
08397 Pineda de Mar (Barcelona)
Tel. 93 767 13 56. Fax 93 767 12 72

NÚMERO DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE.-----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES
SOCIALES. -----

En PINEDA DE MAR, mi residencia, a veintiocho
de marzo de dos mil diecinueve. -----

Ante mí, **CARLOS DEL TORO GIL**, Notario del
Ilustre Colegio de Cataluña. -----

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

DE UNA PARTE, COMO VENEDORES:-----

DON MIGUEL CLAVER BALART, mayor de edad,
jubilado, de vecindad civil catalana, casado en
régimen legal de separación de bienes, vecino de
08397-Pineda de Mar, con domicilio en Calle Lleida,
número 9, provisto de D.N.I./N.I.F. número
37.836.635-W. -----

DON JUAN FRANCISCO ENRICH PICOT, mayor de edad,
jubilado, de vecindad civil catalana, casado en

régimen legal de separación de bienes, vecino de 08397-Pineda de Mar, con domicilio en Plaça Estacio, número 1, piso Atico, puerta 1ª, provisto de D.N.I./N.I.F. número 37.605.547-H. -----

DON MIGUEL CLAVER ALTURO, mayor de edad, agente comercial, de vecindad civil catalana, soltero, vecino de 08397-Pineda de Mar, con domicilio en Calle Lleida, número 10, provisto de D.N.I./N.I.F. número 35.117.725-Z. -----

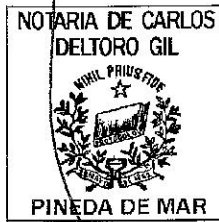
DE OTRA, COMO REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD COMPRADORA: -----

DON CARLES MASJOAN BONET, mayor de edad, de profesión hostelería, divorciado, con vecindad y domicilio profesional en 08398-Santa Susanna, Avinguda del Mar, número 5, provisto de D.N.I./N.I.F. número 77.611.775-T. -----

JUICIO DE CAPACIDAD: Tienen a mi juicio capacidad suficiente para este acto. -----

IDENTIFICACIÓN: Identifico a los comparecientes por sus reseñados documentos. -----

09/2018



I N T E R V I E N E N :-----

a) Los tres primeros, en su propio nombre y derecho. -----

b) **DON CARLES MASJOAN BONET**, en nombre y representación de la siguiente persona jurídica: --

1.- Denominación: "**MOMA HOTEL, S.L.**".-----

2.- Domicilio: 08398-SANTA SUSANNA, provincia de Barcelona, Avinguda del Mar, número 5. -----

3.- Constitución: Por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Girona, don Enric Brancos Nuñez, el día 12 de Marzo de 2002, número 841 de protocolo, bajo la denominación de "**AFILXPRES CATALUNYA S.L.**" modificada su denominación a "**HOTEL MARITIM TURISTIC, S.L.**" en virtud de escritura autorizada en Girona, por el Notario don Ramón Coll Figa, el día 21 de junio de 2002, número 2660 de protocolo,

modificada nuevamente su denominación a la actual "MOMA HOTEL S.L." en virtud de escritura autorizada en Malgrat de Mar, por el Notario doña Amparo Montesa Jarque, el día 20 de mayo de 2008, número 58 de protocolo. -----

4.- Objeto social: "Explotación de cualquier forma, construcción y promoción de explotaciones hoteleras, bares restauración, actividades comerciales al mayor y por menor i demás actividades complementarias de la industria comercio y hostelería". -----

5.- Inscripción: Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 34800, folio 85, hoja B-250467. -----

6.- C.I.F. número B17706649. -----

7.- Facultades: Ejerce el cargo de **ADMINISTRADOR SOLIDARIO** de la entidad, por plazo indefinido, para el que fue nombrado en el propio acto fundacional antes dicho, inscripción 1ª del Registro Mercantil. -----

Se halla facultado para este acto, en ejercicio de su propio cargo, que manifiesta vigente, copia auténtica de la escritura tengo a la vista, y yo, el Notario, le juzgo, bajo mi responsabilidad, con

09/2018



capacidad y facultades representativas suficientes,
 para la ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES
 SOCIALES que se instrumenta en la presente
 escritura. -----

Manifiestan los comparecientes, que los datos
 identificativos de la persona jurídica a la que
 representan y muy especialmente su objeto social,
 son los que constan en los documentos referidos. --

Yo, el Notario, hago constar expresamente que
 he cumplido con la obligación de identificación del
 titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de
 abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por
 el Notario de Pineda de Mar, don Carlos Deltoro
 Gil, el día 2 de marzo de 2011, número 135 de
 protocolo, copia de la cual me exhibe, manifestando
 no haberse modificado el contenido de la misma, y
 en cuyo contenido se ratifica, y a tal efecto, ----

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

I.- Que **DON MIGUEL CLAVER BALART** es titular, del **pleno dominio** con libre poder de disposición de **VEINTICUATRO (24) PARTICIPACIONES SOCIALES**, numeradas del **1** al **24**, ambas inclusive, de la compañía mercantil denominada "**INVERSIONES FADURA XXI, S.L.**". En lo sucesivo, la "Sociedad" o la "Compañía". -----

TÍTULO: A los efectos de este otorgamiento interesa destacar que le pertenecen las participaciones descritas por haberlas suscrito en la escritura fundacional que después se dirá. -----

CARGAS: Las participaciones indicadas están libres de todo tipo de cargas y afecciones. -----

II.- Que **DON JUAN-FRANCISCO ENRICH PICOT** es titular, del **pleno dominio** con libre poder de disposición de **VEINTICINCO (25) PARTICIPACIONES SOCIALES**, numeradas del **74** al **98**, ambas inclusive, de la compañía mercantil denominada "**INVERSIONES FADURA XXI, S.L.**". -----

TÍTULO: A los efectos de este otorgamiento interesa destacar que le pertenecen las participaciones descritas por haberlas suscrito en la escritura fundacional que después se dirá. -----

09/2018



CARGAS: Las participaciones indicadas están libres de todo tipo de cargas y afecciones. -----

III.- Que **DON MIGUEL CLAVER ALTURO** es titular, del **pleno dominio** con libre poder de disposición de **UNA (1) PARTICIPACIÓN SOCIAL**, número **100**, de la compañía mercantil denominada "**INVERSIONES FADURA XXI, S.L.**". -----

TÍTULO: A los efectos de este otorgamiento interesa destacar que le pertenece la participación descrita por haberla suscrito en la escritura fundacional que después se dirá. -----

CARGAS: La participación indicada está libre de todo tipo de cargas y afecciones. -----

IV.- "**INVERSIONES FADURA XXI, S.L.**", sociedad que fue constituida el día 19 de mayo de 1989, bajo la forma de anónima y denominada **PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES MARESMA, S.A.**, ante el Notario de Pineda de Mar, don Diego de Dueñas Álvarez, número

532 de protocolo. Transformada en sociedad de responsabilidad limitada, mediante escritura autorizada por el Notario de Pineda de Mar, don Diego de Dueñas Álvarez, el día 9 de junio de 1992, número 629 de protocolo; y modificada su denominación por la actual, mediante escritura autorizada por el Notario de Bilbao, don Vicente-María del Arrenal Otero, el día 11 de mayo de 2009, número 658 de protocolo. Está domiciliada en 08397-Pineda de Mar, Plça Estació, número 1, ático, y figura debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 24061, folio 198, hoja número B-63601. Tiene nacionalidad española y C.I.F. número **B58828492**. -----

V.- Manifiestan los señores Miguel Claver Balart, don Juan-Francisco Enrich Picot y don Miguel Claver Alturo, que son los titulares de la totalidad de las participaciones sociales de la entidad INVERSIONES FADURA XXI, S.L.. -----

VI.- Asimismo manifiestan los comparecientes haber dado cumplimiento a todos los requisitos que sobre transmisión de participaciones sociales

6.5 suport dels veïns colindants

Aquesta proposta de modificació puntual es compartida pels veïns colindants, de conformitat amb el conveni de col·laboració que s'acompanya.

Les parts implicades són:

La mercantil MOMA HOTEL SL, amb NIF núm. B17706649 domiciliada a l'Avinguda del Mar núm. 5, 08398 de Santa Susanna, i en la seva representació el sr. Oscar Masjoan Bonet amb NIF 77.611.774E en tant que titular de la parcel·la E del Sector Turístic Hoteler on s'ubica l'hotel Montemar Marítim.

La mercantil INVERSIONES FADURA XXI amb NIF núm. B58828492 domiciliada a l'Avinguda del Mar núm. 5, 08398 de Santa Susanna, i en la seva representació el sr. Carles Masjoan Bonet amb NIF 77.611.775T en tant que titular de la parcel·la D del sector Turístic-Hoteler.

La mercantil HOTELERA MASTER CINCO SL, amb NIF núm. B62487335 domiciliada a l'Avinguda del Mar s/núm., 08398 de Santa Susanna, i en la seva representació el sr. Wilhelmus Gerardus Antonius Sneujink amb NIE X-4519364-W, en tant que titular de la parcel·la C del Sector Turístic Hoteler on s'ubica l'hotel Alegria Caprici Verd.

La mercantil MERCURY VILLAGE SL,, amb NIF núm. B62669064 domiciliada a l'avinguda del Mar núm.2, 08398 de Santa Susanna, i en la seva representació el sr. Lluís Turró Nualart amb NIF 77526379A, en tant que titular dels terrenys A1, B1, C1 i D1 costat mar (clau 6-b) sistema de parcs i jardins urbans de la zona de concessió administrativa que separa, entre altres, la parcel·la D del passeig Marítim.

Santa Susanna, a 2 de Setembre de 2020

REUNITS:

D'una part, la mercantil MERCURY VILLAGE, S.L., de nacionalitat espanyola, domiciliada a 08398 - Santa Susanna (Barcelona), Avda. del Mar núm. 2, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al Volum 46726, Foli 21, Fulla B238003, i amb NIF B-62669064, i en el seu nom i representació, el Sr. Lluís Turró Nualart, amb domicili a efectes de notificacions a 08398 - Santa Susanna (Barcelona), Av. del Mar, núm. 2 i amb DNI núm. 77.526.379-A, en la seva qualitat d'Administrador únic, segons resulta de l'escriptura atorgada davant del Notari de Calella, Sra. Maria Olga Hernández Hernández, el dia 28 d'agost de 2001, sota el número 929 del seu protocol.

D'una altra part, la mercantil HOTELERA MASTER CINCO, S.L., de nacionalitat espanyola, domiciliada a 08398 - Santa Susanna (Barcelona), Avda. del Mar s/n, inscrita al Registre Mercantil de BARCELONA, al Volum 33570, Foli 1, Fulla B232639, i amb NIF B-62487335, i en el seu nom i representació, el Sr. Wilhelmus Gerardus Antonius Sneujink, amb domicili professional a 08398 - Santa Susanna (Barcelona), Avda. del Mar s/n i amb DNI núm. X4519364W, en la seva qualitat d'Administrador únic, segons resulta de l'escriptura atorgada davant del Notari de CALELLA, el Sra. MÓNICA DE BLAS Y ESTEBAN, el dia 10/05/2016 sota el número 396 del seu protocol.

D'una altra part, la mercantil INVERSIONES FADURA XXI, S.L., de nacionalitat espanyola, domiciliada a 08398 - Santa Susanna (Barcelona), Avda. del Mar, núm. 5, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al Volum 24061, Foli 198, Fulla B-63601, i amb NIF B-58828492, i en el seu nom i representació, el Sr. Carles Masjoan Bonet, amb domicili professional a 08398 - Santa Susanna (Barcelona), Av. Mar, núm. 5 i amb DNI núm. 77.611.775-T, en la seva qualitat d'Administrador solidari, segons resulta de l'escriptura atorgada davant del Notari de Pineda de Mar (Barcelona), el Sr. Carlos Deltoro Gil, el dia 28 de març de 2019 sota el número 279 del seu protocol.

I d'una altra part, la mercantil MOMA HOTEL, S.L., de nacionalitat espanyola, domiciliada a 08398 - Santa Susanna (Barcelona), Av. Mar, núm. 5, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al Volum 34800, Foli 85, Fulla B-250467, i amb NIF B-17706649, i en el seu nom i representació, el Sr. Oscar Masjoan Bonet, amb domicili professional a 08398 - Santa Susanna (Barcelona), Av. Mar, núm. 5 i amb DNI núm. 77.611.774-E, en la seva qualitat d'Administrador solidari, segons resulta de l'escriptura fundacional atorgada davant del Notari de Girona, el Sr. Enric Brancós Núñez, el dia 12 de març de 2002 sota el número 841 del seu protocol.

Totes les parts, en la qualitat en què intervenen, es reconeixen mútuament la capacitat legal per atorgar el present document, per la qual cosa

EXPOSEN:

I.- Que la mercantil MERCURY VILLAGE, S.L. és titular del *Terreny A-1, B-1, C-1, D-1-costat Mar (clau 6-b) Sistema de parcs i jardins urbans* de la zona de concessió administrativa que separa, entre d'altres, la parcel·la D del passeig Marítim.

II.- Que la mercantil HOTELERA MASTER CINCO, S.L. es titular de la parcel·la C del Sector Turístic-Hoteler del terme municipal de Santa Susanna, a on s'ubica l'Hotel Alegria Caprici Verd.

III.- Que la mercantil INVERSIONES FADURA XXI, S.L., es titular de la parcel·la D del Sector Turístic-Hoteler del terme municipal de Santa Susanna, a on s'ubica l'aparcament de l'Hotel Montemar Marítim.

IV.- Que la mercantil MOMA HOTEL, S.L., es titular de la parcel·la E del Sector Turístic-Hoteler del terme municipal de Santa Susanna, a on s'ubica l'Hotel Montemar Turístic.

V.- Que actualment, entre les parcel·les D i E existeix un vial públic per a vianants que connecta el carrer Pla de la Torre amb el Passeig Marítim (Avda. del Mar).

VI.- Que, per iniciativa de MOMA HOTEL, S.L. i INVERSIONES FADURA XXI, S.L., és voluntat de les quatre mercantils promoure davant de l'Ajuntament de Santa Susanna el desplaçament del vial públic que actualment separa les esmentades parcel·les D i E per a situar-lo entre les parcel·les C i D. D'aquesta manera s'aconseguirà racionalitzar la distància entre els vials existents en situació anterior i posterior en paral·lel a l'esmentat vial a desplaçar, així com el flux de vianants cap a l'estació de RENFE i cap a l'àrea comercial, entre d'altres millores.

VII.- Que s'acompanyen al present document, com annex, els següents documents

- a.- Distribució de les esmentades parcel·les (annex 1).
- b.- Certificat urbanístic de la parcel·la D (annex 2).
- c.- Estat actual del vial públic per a vianants (annex 3).
- d.- Estat futur del vial públic per a vianants (annex 4).

VIII.- Que totes les parts, posades prèviament d'acord, han decidit subscriure el present document de conformitat amb les següents

CLÀUSULES:

Primera.- Conveni de col·laboració.

Totes les parts col·laboraran en tot allò que resulti necessari per aconseguir el desplaçament del vial públic al que s'ha fet esment a la part expositiva.

En conseqüència, en tant que les parts són titulars de les parcel·les i concessió afectades pel desplaçament del vial públic, donen la seva plena conformitat a l'esmentat desplaçament, no tenint res que oposar al respecte.

A tal efecte, les parts subscriuran qualsevol document, públic o privat, que resulti necessari per al desplaçament de l'esmentat vial i es comprometen a defensar pública i privadament el repetit desplaçament del repetit vial públic. Conseqüentment, totes les parts se abstindran de preparar, executar i/o presentar, directament i/o indirectament mitjançant persona física o

jurídica interposada o dirigida, qualsevol document i/o al·legacions i/o actuació en contra de l'esmentat desplaçament del vial públic.

Segona.- Redacció del projecte tècnic i llur tramitació. Costos i despeses.

La redacció del projecte tècnic es realitzarà per l'arquitecte que designi MOMA HOTEL, S.L. i/o INVERSIONES FADURA XXI, S.L., sent a càrrec seu els honoraris professionals, costos i taxes que se'n derivin de l'esmentada redacció i de llur tramitació. Això inclou, entre d'altres, les despeses i taxes relacionades amb els plànols i memòria de l'esmentat projecte, amidaments, plec de condicions tècniques, verificació de pressupostos, planning de l'obra, estudi de seguretat i salut, i direcció de l'obra, sent aquesta relació merament enumerativa i no limitativa.

Qualsevol altre despesa o tribut que resulti de la tramitació administrativa del desplaçament del repetit vial públic, tant a nivell local com a nivell autonòmic, i, si escau, de la seva defensa administrativa i/o judicial, així com de l'execució material de l'esmentat projecte tècnic incloent les corresponents obres, aprovisionaments, subministraments, mitjans auxiliars i maquinària, mà d'obra, assegurances, impostos i taxes, honoraris, etc., fins a la seva finalització i la seva recepció provisional i definitiva per l'Ajuntament de Santa Susanna serà per compte i càrrec de MOMA HOTELS, S.L. i/o INVERSIONES FADURA XXI, S.L., amb expressa i total indemnitat per les altres parts.

MOMA HOTEL, S.L. i INVERSIONES FADURA XXI, S.L. es comprometen a mantenir puntualment informades a les altres parts sobre el desenvolupament del projecte i la seva execució.

Si com a conseqüència de l'execució del present conveni i de l'esmentat projecte tècnic la mercantil HOTELERA MASTER CINCO, S.L., estimés necessari executar o dur a terme qualsevol tipus d'obres o treballs en el llindar de la seva finca amb el futur vial per tal de protegir la seva propietat d'ingerències, intrusions, intromissions o violacions per part de tercers, aquestes tasques seran costejades íntegrament per les mercantils MOMA HOTEL, S.L. i INVERSIONES FADURA, S.L.

Per la redacció i direcció del projecte tècnic d'aquestes obres esmentades al paràgraf anterior la mercantil HOTELERA MASTER CINCO, S.L., designarà un tècnic de llur elecció, que presentarà un projecte a les mercantils responsables de costejar el projecte i els treballs. Pel cas en que les mercantils no estiguin conformes amb el projecte proposat designaran un tècnic de llur elecció que proposarà un projecte alternatiu.

Pel cas en que no s'arribi a un acord o un consens entre els dos projectes proposats, es designarà a un tècnic del Col·legi d'Enginyers per insaculació, que redactarà un projecte consensuat entre les parts, el qual serà el que s'executarà a càrrec de MOMA HOTEL, S.L. i INVERSIONES FADURA, S.L..

Tercera.- Vigència.

El present document serà vigent fins al compliment de la primera de les següents dates o fites: la recepció definitiva per l'Ajuntament de Santa Susanna del nou vial públic per a vianants a

construir entre les parcel·les C i D o el transcurs de deu anys des del dia d'avui, sense perjudici de la seva resolució de forma anticipada per mutu acord de totes les parts.

Quarta.- Notificacions

Tota notificació, comunicació, requeriment, citació o emplaçament que hagin de practicar-se les parts es farà en els domicilis respectius que figuren a l'encapçalament d'aquest document i es tindran per ben realitzades fins i tot en el supòsit de que el destinatari canviés de domicili, llevat el cas que s'hagués produït la notificació formal del canvi de domicili entre les parts.

Cinquena.- Dret aplicable. Solució de conflictes.

El present document de caràcter mercantil i es regirà pel dret espanyol.

Les parts, amb renúncia expressa del seu propi fur i domicili, sotmetran els conflictes que poguessin derivar-se de la interpretació i aplicació del present document i per a tots els efectes derivats del mateix als Jutjats i Tribunals amb jurisdicció a Santa Susanna (Barcelona).

I en prova de conformitat i acceptació, atorguen i signen aquest document, en quatre exemplars, en el lloc i data indicats a l'encapçalament.

HOTELERA MASTER CINCO S.L.
B62487335



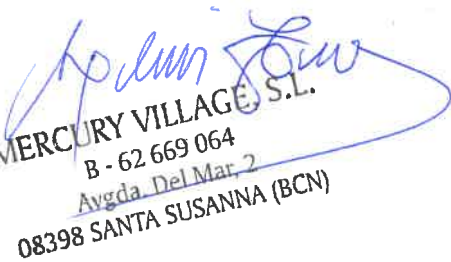
INVERSIONES FADURA XXI, S.L.

C.I.F. B-58828492 • Avda. del Mar, 5
08398 SANTA SUSANNA (Barcelona)



MERCURY VILLAGE S.L.

B - 62 669 064
Avda. Del Mar, 2
08398 SANTA SUSANNA (BCN)



MOMA HOTEL, S.L.

N.I.F. B-17.708.649 • Avda. del Mar, 5
08398 SANTA SUSANNA (Barcelona)



7. PLÀNOLS

7. PLÀNOLS

7.1 plànols d'informació

- i 01. ortofomapa
- i 02. situació
- i 03. àmbit d'actuació i plànol topogràfic
- i 04. parcel·lari cadastral
- i 05. parcel·lari cadastral sobre la cartografia real
- i 06. parcel·lari registral
- i 07. plànol de planejament: pla parcial vigent i transcripció del planejament vigent al poum aprovat inicialment
- i 08. plànol de planejament: poum aprovat inicialment
- i 09. planejament sobre la cartografia real: pla parcial vigent
- i 10. planejament sobre la cartografia real: poum aprovat inicialment

7.2 plànols normatius

- o 01. zonificació proposada
- o 02. zonificació proposada acotada
- o 03. zonificació proposada amb la superposició del parcel·lari cadastral



DATA

MARÇ DE 2022

PROMOTOR

INVERSIONES FADURA XXI, SLU



ARQUITECTES

TENAS I MATAS ARQUITECTES, S.L.P.
JOAN TENAS TORRES

TÍTOL DEL PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER
EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D'1 EL VIAL CONTIGÜ

NÚM. EXPEDIENT

17-028
mm.pp.f

SITUACIÓ

PASSEIG MARÍTIM
C/ DEL PLA DE LA TORRE
SANTA SUSANNA (MÀRESME, BARCELONA)

ESCALA

1/2000



NOM DEL PLÀNOL

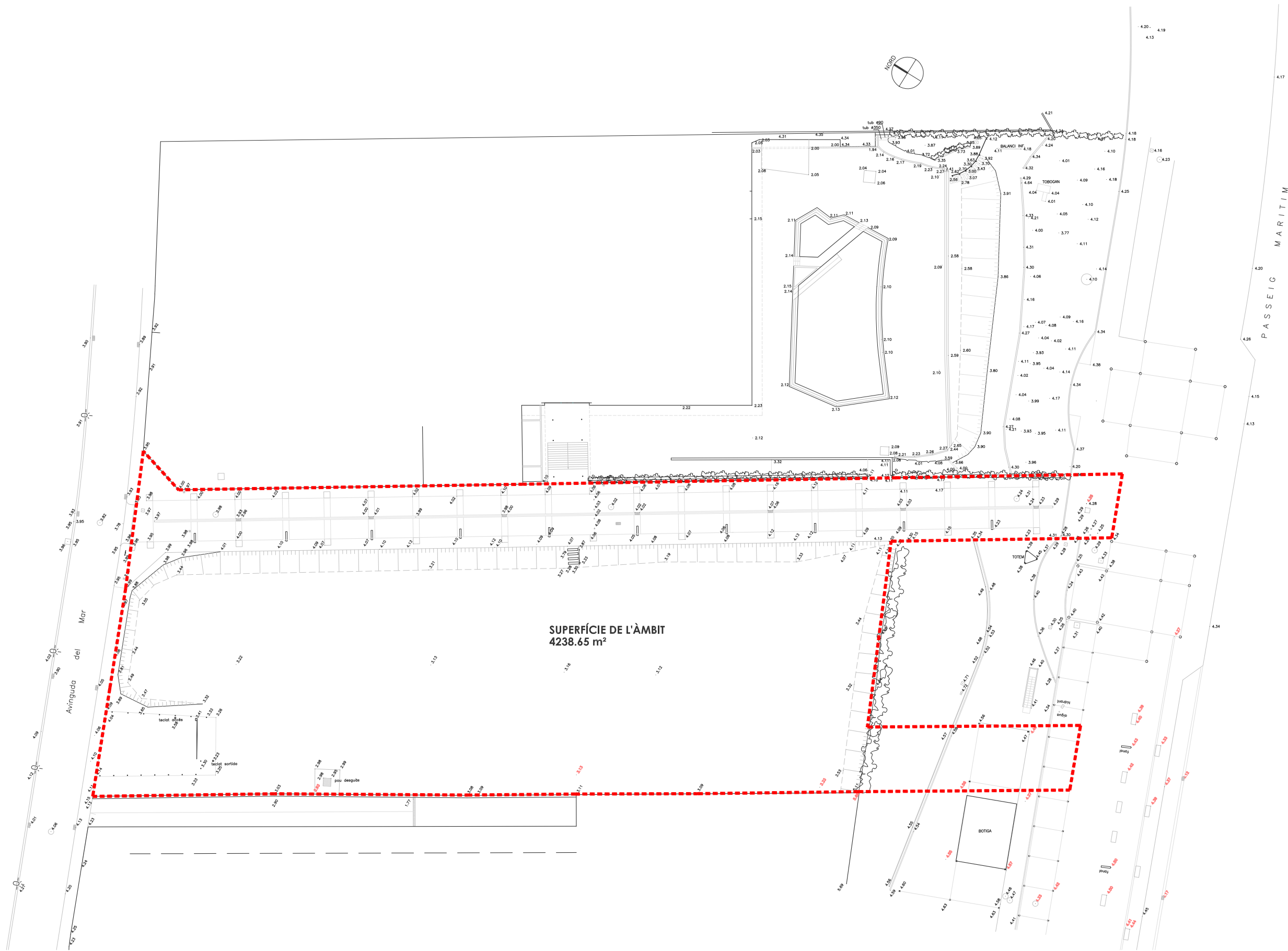
INFORMACIÓ: ORTOFOTOMAPA

PLÀNOL NÚM.

FULL 01 DE 10

i01





DATA
MARÇ DE 2022

PROMOTOR
INVERSIONES FADURA XXI, SLU

ARQUITECTES
TENAS I MATAS ARQUITECTES, S.L.P.
JOAN TENAS TORRES

TÍTOL DEL PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER
EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D I EL VIAL CONTIGÜ

NÚM. EXPEDIENT
17-028
mm.pp.f

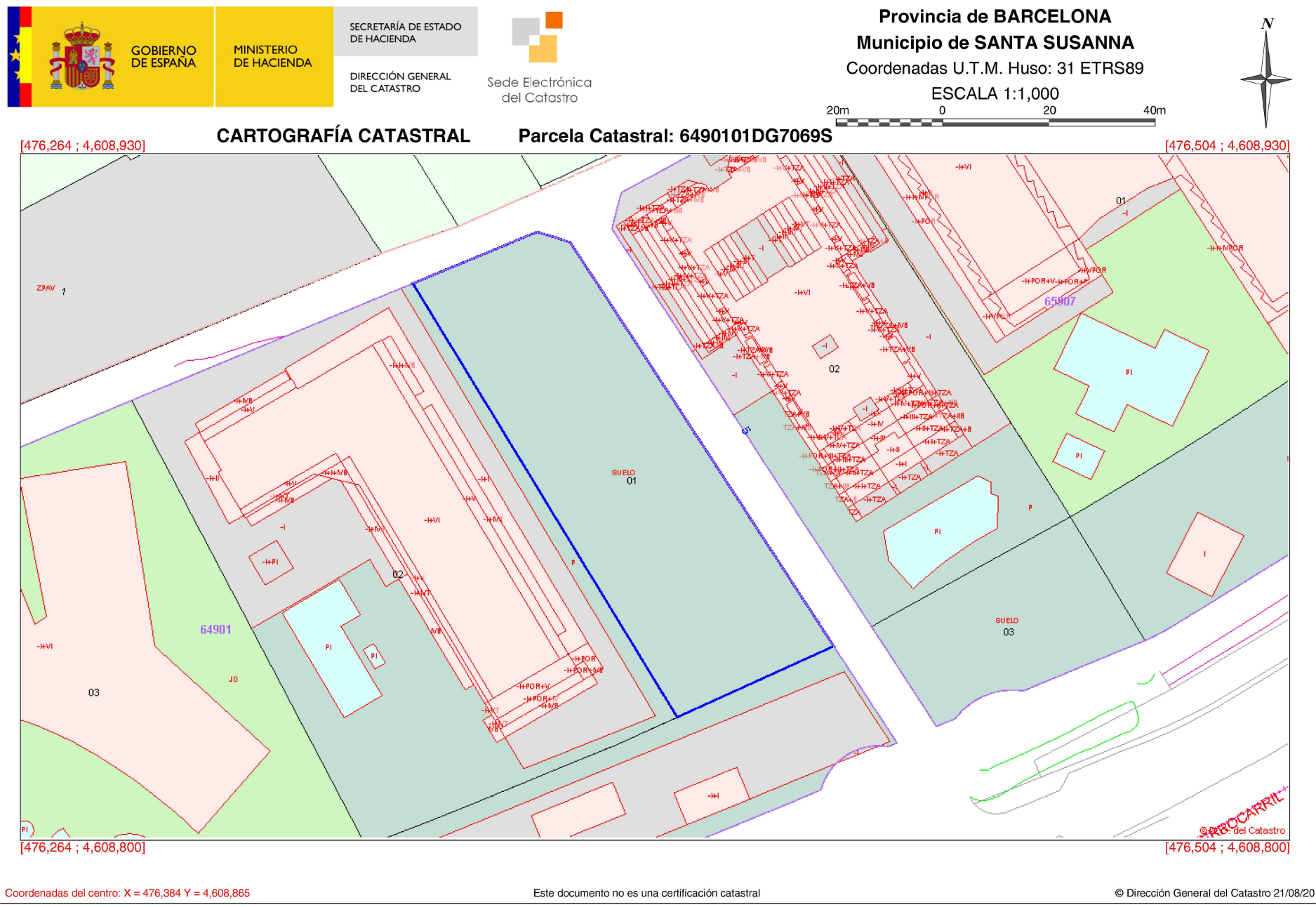
SITUACIÓ
PASSEIG MARÍTIM
C/ DEL PLA DE LA TORRE
SANTA SUSANNA (MARESME, BARCELONA)

ESCALA
0 10 20
1/500

NOM DEL PLÀNOL
INFORMACIÓ: ÀMBIT D'ACTUACIÓ
I PLÀNOL TOPOGRÀFIC

PLÀNOL NÚM.
FULL 03 DE 10

i03







DATA
MARÇ DE 2022

PROMOTOR
INVERSIONES FADURA XXI, SLU

ARQUITECTES
TENAS I MATAS ARQUITECTES, S.L.P.
JOAN TENAS TORRES

TÍTOL DEL PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER
EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D I EL VIAL CONTIGÜ

NÚM. EXPEDIENT
17-028
mm.pp.f

SITUACIÓ
PASSEIG MARÍTIM
C/ DEL PLA DE LA TORRE
SANTA SUSANNA (MARESME, BARCELONA)

ESCALA
0 10 20
1/500

NOM DEL PLÀNOL
INFORMACIÓ: PARCEL·LARI REGISTRAL

PLÀNOL NÚM.
FULL 06 DE 10

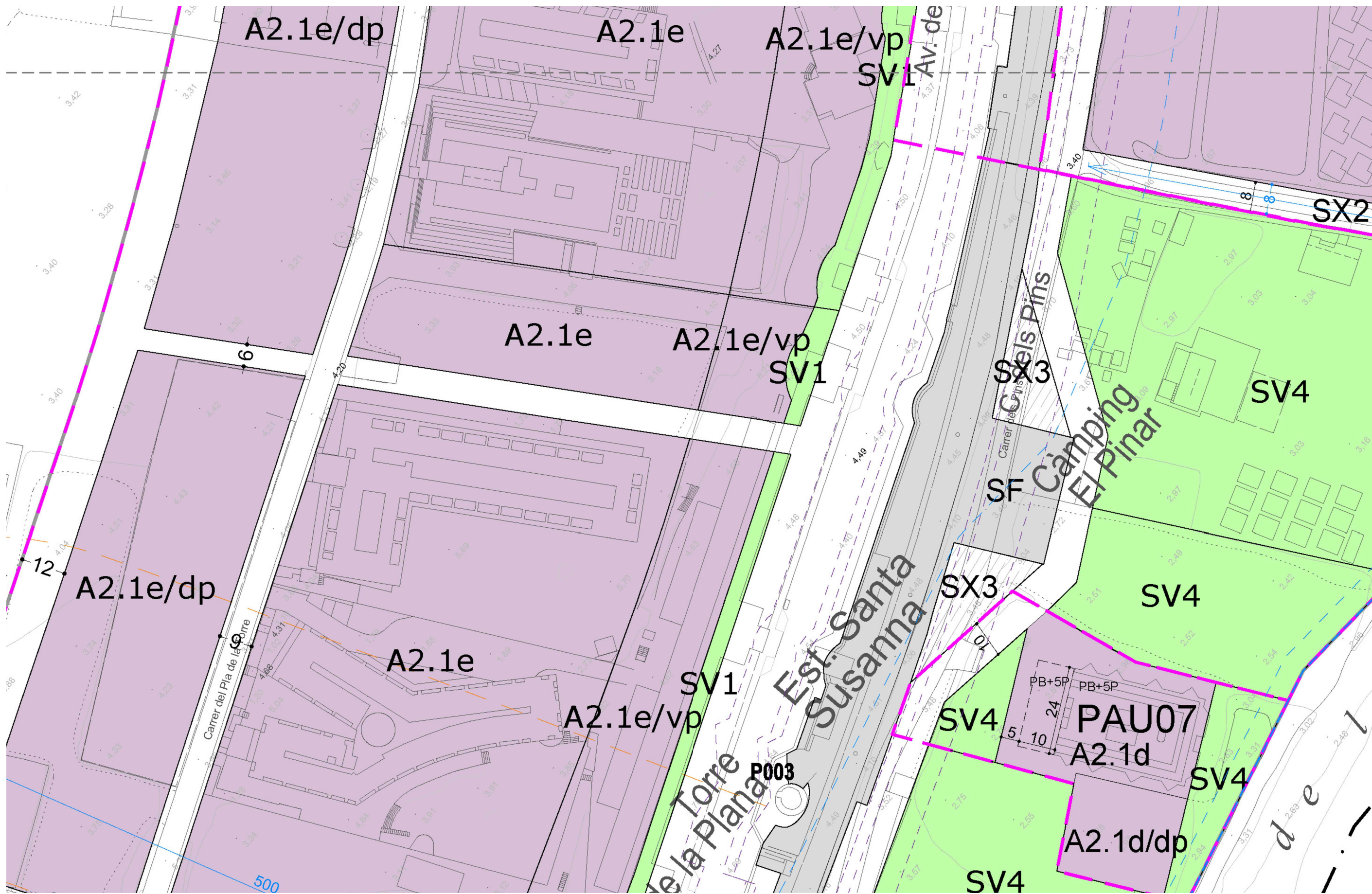
i06



PLA PARCIAL VIGENT
ESCALA 1/1000



TRANSCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT AL POUM APROVAT INICIALMENT
ESCALA 1/5000



PLANEJAMENT VIGENT POU
ESCALA 1/1000

DATA MARÇ DE 2022	PROMOTOR INVERSIONES FADURA XXI, SLU	ARQUITECTES TENAS I MATAS ARQUITECTES, S.L.P. JOAN TENAS TORRES	TÍTOL DEL PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D'1 EL VIAL CONTIGÜ	NÚM. EXPEDIENT 17-028 mm.pp.f	SITUACIÓ PASSEIG MARÍTIM C/ DEL PLA DE LA TORRE SANTA SUSANNA (MÀRESME, BARCELONA)	ESCALA 1/2000 1/5000 0 40 80	NOM DEL PLÀNOL INFORMACIÓ: POUM APROVAT INICIALMENT	PLÀNOL NÚM. FULL 08 DE 10	i08
----------------------	---	---	--	-------------------------------------	---	---------------------------------------	---	------------------------------	-----



DATA
MARÇ DE 2022

PROMOTOR
INVERSIONES FADURA XXI. SLU

ARQUITECTES
TENAS I MATAS ARQUITECTES, S.L.P.
JOAN TENAS TORRES

TÍTOL DEL PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER
EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D I EL VIAL CONTIGÜ

NÚM. EXPEDIENT
17-028
mm.pp.f

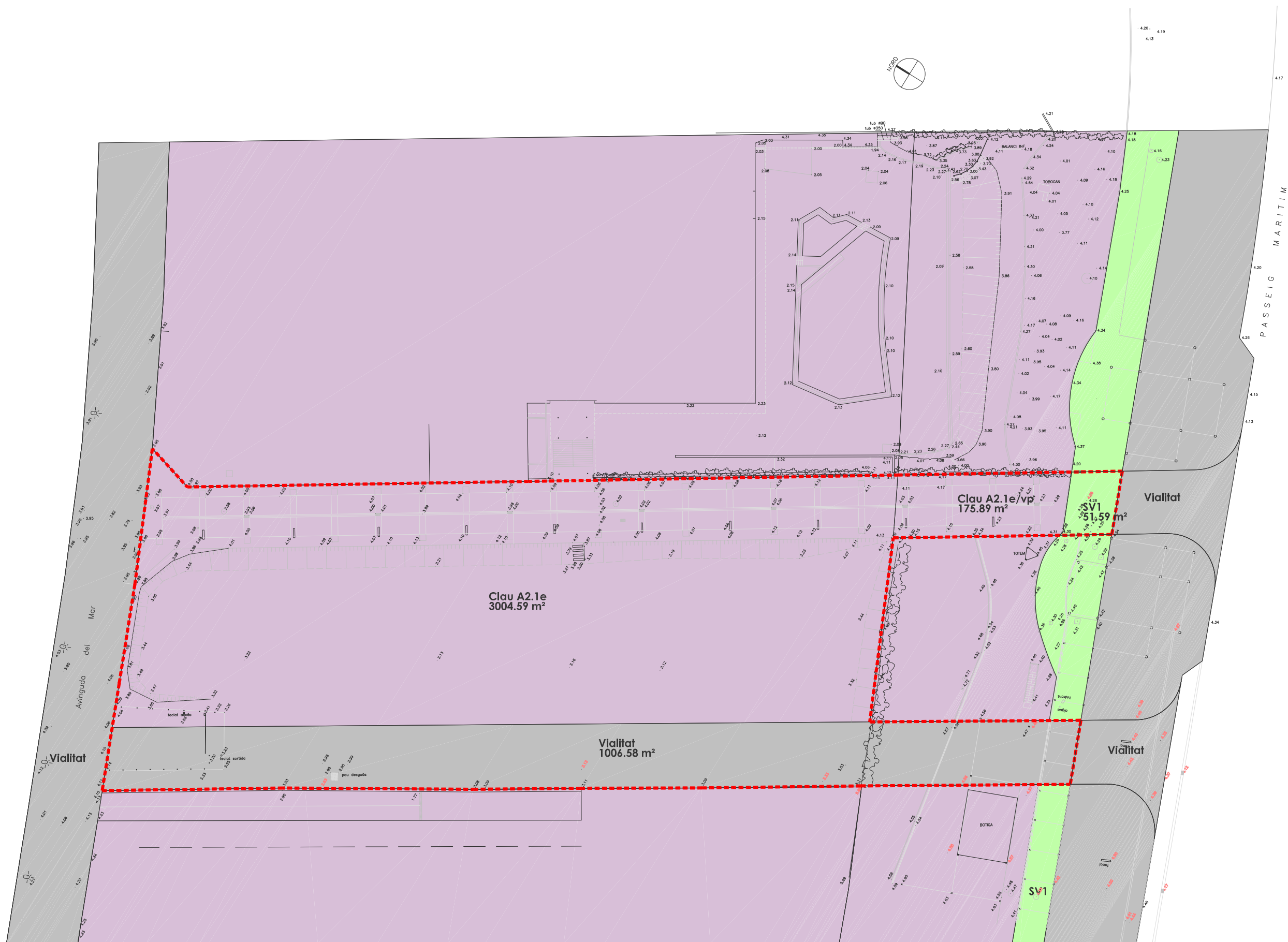
SITUACIÓ
PASSEIG MARÍTIM
C/ DEL PLA DE LA TORRE
SANTA SUSANNA (MARESME, BARCELONA)

ESCALA
0 10 20
1/500

NOM DEL PLÀNOL
INFORMACIÓ
PLANEJAMENT SOBRE TOPOGRÀFIC REAL
PLA PARCIAL VIGENT

PLÀNOL NÚM.
FULL 09 DE 10

i09



DATA MARÇ DE 2022	PROMOTOR INVERSIONES FADURA XXI. SLU	ARQUITECTES TENAS I MATAS ARQUITECTES, S.L.P. JOAN TENAS TORRES	TÍTOL DEL PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D I EL VIAL CONTIGÜ	NÚM. EXPEDIENT 17-028 mm.pp.f	SITUACIÓ PASSEIG MARÍTIM C/ DEL PLA DE LA TORRE SANTA SUSANNA (MARESME, BARCELONA)	ESCALA 0 10 20 1/500	NOM DEL PLÀNOL INFORMACIÓ PLANEJAMENT SOBRE TOPOGRÀFIC REAL POUM APROVAT INICIALMENT	PLÀNOL NÚM. FULL 10 DE 10	i10
----------------------	---	---	--	-------------------------------------	---	----------------------------	---	------------------------------	-----



DATA

MARÇ DE 2022

PROMOTOR

INVERSIONES FADURA XXI. SLU



ARQUITECTES

TENAS I MATAS ARQUITECTES, S.L.P.
JOAN TENAS TORRES

TÍTOL DEL PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER
EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D I EL VIAL CONTIGÜ

NÚM. EXPEDIENT

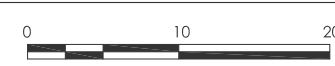
17-028
mm.pp.f

SITUACIÓ

PASSEIG MARÍTIM
C/ DEL PLA DE LA TORRE
SANTA SUSANNA (MARESME, BARCELONA)

ESCALA

1/500



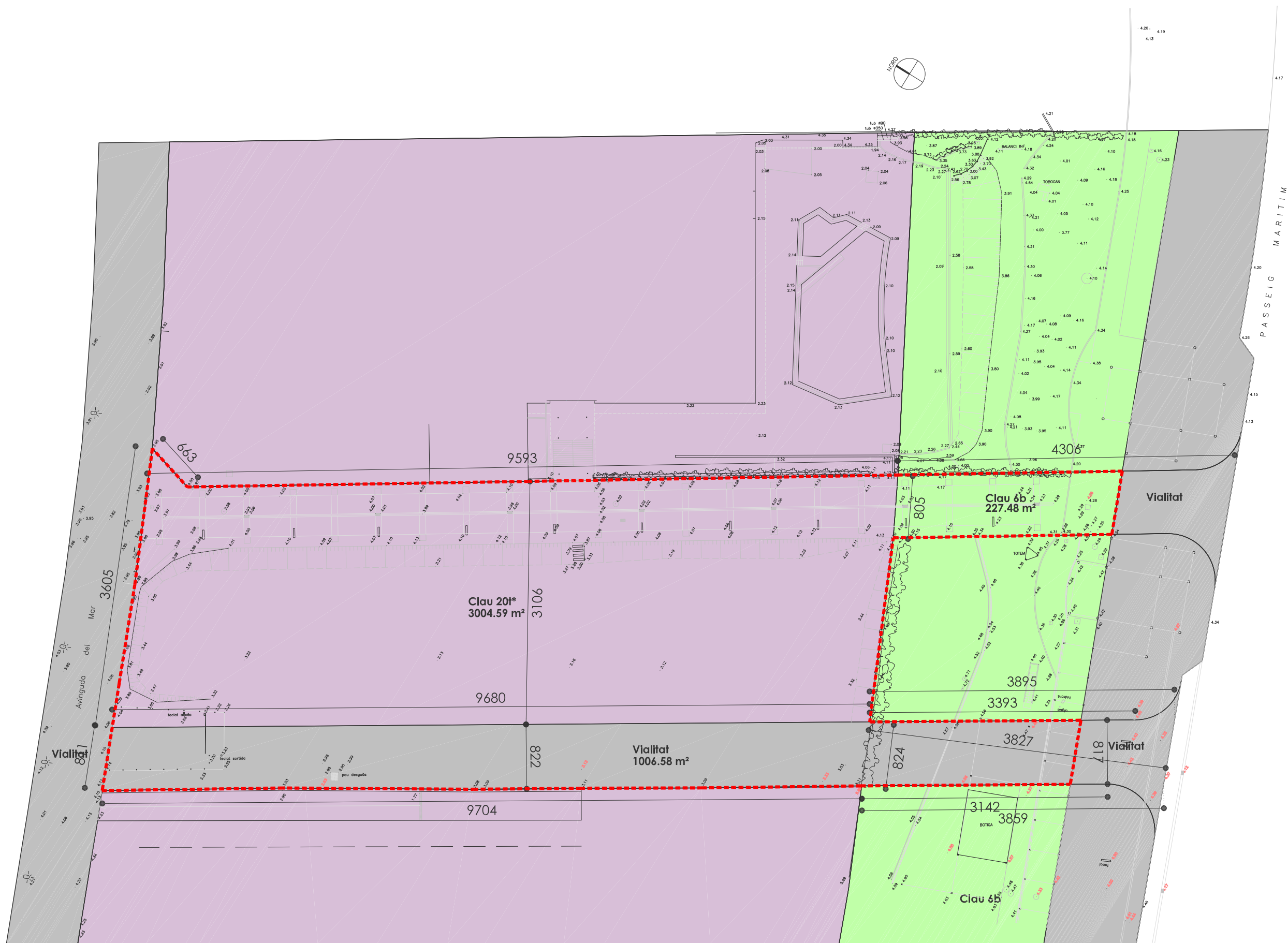
NOM DEL PLÀNOL

NORMATIVA: ZONIFICACIÓ PROPOSADA

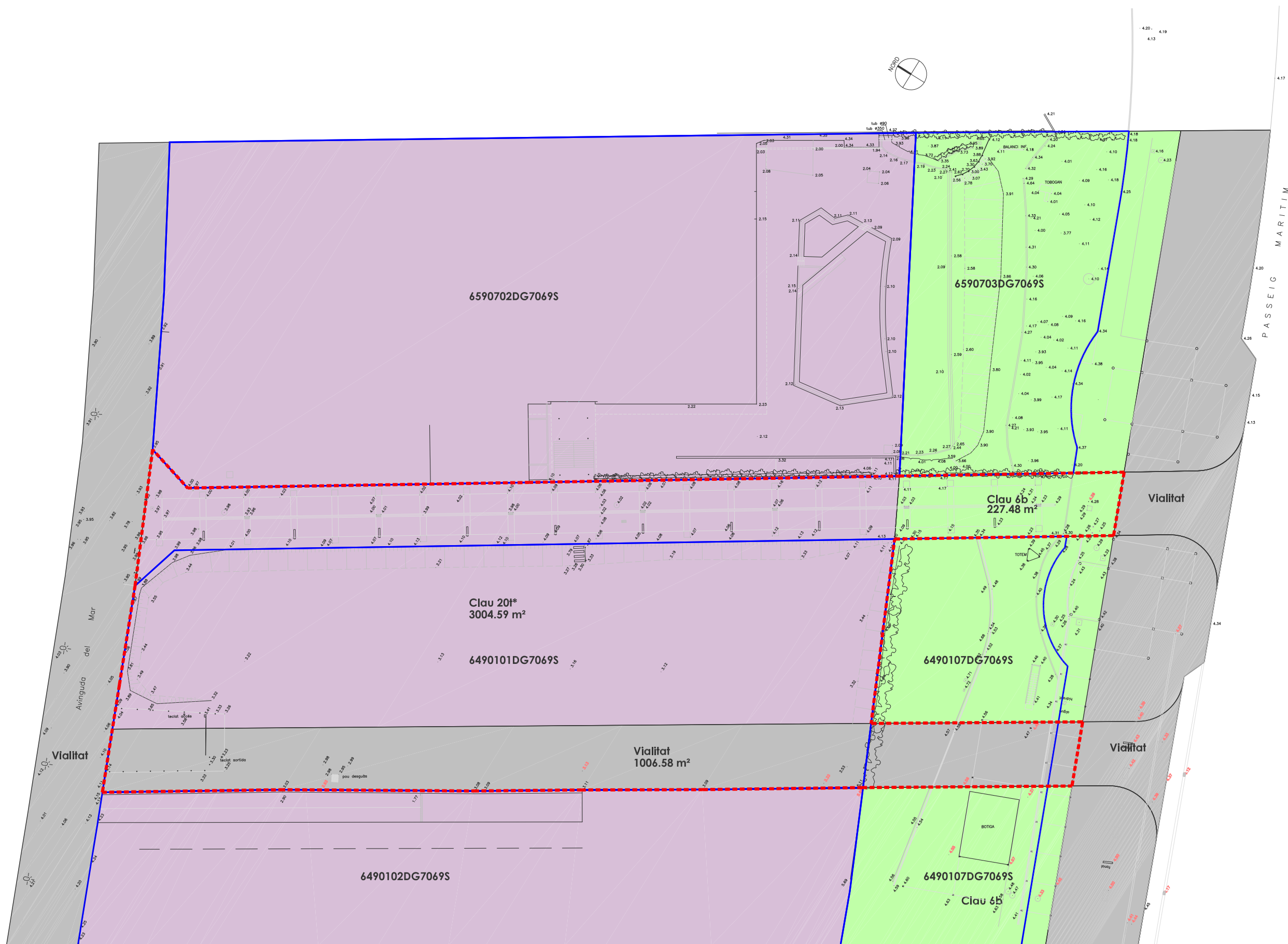
PLÀNOL NÚM.

FULL 01 DE 03

001



DATA MARÇ DE 2022	PROMOTOR INVERSIONES FADURA XXI. SLU	ARQUITECTES TENAS I MATAS ARQUITECTES, S.L.P. JOAN TENAS TORRES	TÍTOL DEL PROJECTE MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D'EL VIAL CONTIGÜ	NÚM. EXPEDIENT 17-028 mm.pp.f	SITUACIÓ PASSEIG MARÍTIM C/ DEL PLA DE LA TORRE SANTA SUSANNA (MARESME, BARCELONA)	ESCALA 1/500 0 10 20	NOM DEL PLÀNOL NORMATIVA: ZONIFICACIÓ PROPOSADA ACOTADA	PLÀNOL NÚM. FULL 02 DE 06	002
----------------------	---	---	--	-------------------------------------	---	----------------------------	---	------------------------------	-----



DATA
MARÇ DE 2022

PROMOTOR
INVERSIONES FADURA XXI. SLU

ARQUITECTES
TENAS I MATAS ARQUITECTES, S.L.P.
JOAN TENAS TORRES

TÍTOL DEL PROJECTE
MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PLA PARCIAL DEL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER
EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA D I EL VIAL CONTIGÜ

NÚM. EXPEDIENT
17-028
mm.pp.f

SITUACIÓ
PASSEIG MARÍTIM
C/ DEL PLA DE LA TORRE
SANTA SUSANNA (MARESME, BARCELONA)

ESCALA
0 10 20
1/500

NOM DEL PLÀNOL
NORMATIVA: ZONIFICACIÓ PROPOSADA AMB
SUPERPOSICIÓ DEL PARCEL·LARI CADASTRAL

PLÀNOL NÚM.
FULL 03 DE 03

003