

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE DOSRIUS,
QUALIFICACIÓ FÀBRICA DE LA TORTUGA**

Emplaçament

DOSRIUS

Data

SETEMBRE 2022



Serveis Tècnics
Sant Antoni 1
08319 Dosrius
tel. 937 918 014
urbanisme@dosrius.cat

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1. MARC JURÍDIC.
 - 1.1.1. PLANEJAMENT VIGENT I ANTECEDENTS
 - 1.1.2. LEGISLACIÓ VIGENT
 - 1.1.3. DETERMINACIONS, CONTINGUT I TRAMITACIÓ
- 1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.
- 1.3. INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ
- 1.4. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ
- 1.5. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
- 1.6. NORMATIVA VIGENT
- 1.7. FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL

2. ESTUDIS I INFORMES COMPLEMENTARIS

- 2.1. IMPROCEDÈNCIA DE LA MEMÒRIA SOCIAL
- 2.2. IMPROCEDÈNCIA DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
- 2.3. IMPROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

3. NORMATIVA REFOSA AMB EL NOU TEXT

4. PLÀNOLS

- 4.1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
- 4.2. PLANEJAMENT VIGENT REDIBUIXAT 2009
- 4.3. ESTAT ACTUAL FÀBRICA LA TORTUGA
- 4.4. PROPOSTA CANVI DE QUALIFICACIÓ FÀBRICA LA TORTUGA
- 4.5. PLÀNOL 2.6 DEL REDIBUIXAT REFÓS AMB LA PRESENT MODIFICACIÓ

5. ANNEXES

- ANNEX I: ESCRIPTURA COMPRA VENTA FÀBRICA LA TORTUGA
- ANNEX II: CERTIFICACIÓ CADASTRAL FÀBRICA LA TORTUGA

1. MEMÒRIA

1.1. MARC JURÍDIC

1.1.1. Planejament vigent i antecedents

El planejament urbanístic vigent en el municipi de Dosrius és el Text Refós de les Normes Urbanístiques de planejament de Dosrius (TRNUD) aprovat definitivament en data 13 de juliol de 2005 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i publicat per a la seva executivitat en el DOGC de data 2 de novembre de 2005, i les seves successives modificacions puntuals fermes, executives i aprovades definitivament.

Es va efectuar una Modificació puntual del Redibuixat de les Normes subsidiàries de planejament de Dosrius i aquesta es va aprovar definitivament en data 21 de juliol de 2009 per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

El text refós articulat prové, en origen, del de les normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 25 de juny de 1998, i publicades al DOGC núm. 2673 de data 03/07/1998.

El planejament general en el terme municipal de Dosrius, abans d'arribar a les Normes Subsidiàries actualment vigents, ha de ser enquadrat en el marc següent:

- El Pla General d'Ordenació urbana aprovat definitivament per la C.P.U., en sessió de data 26 d'agost de 1968.
- L'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries en data 15/11/1989.

En data 12 de febrer de 2021 l'Ajuntament de Dosrius va adquirir la Fàbrica de la Tortuga, al nucli de Canyamars. Finca registral núm. 950 de Dosrius, inscrita al Registre de la Propietat 4 de Mataró.

La fàbrica consta inscrita a l'Inventari del Patrimoni històric, arquitectònic i ambiental de Dosrius (fitxa I.AI.04/018).

És un edifici industrial, compostat per diversos cossos amb diferents alineacions i alçades, dels quals destaca pel seu tractament una torre de planta quadrada, tancada amb grans paraments de vidre emmotllat i coronada per una riostra perimetral recolzada en pilars de formigó a manera de pèrgola.

Els tancaments de façana són de totxo vist amb amplis buits de proporció apaïsada. Sobre un ampli portal d'entrada hi ha esculturada en pedra una tortuga, marca de la fàbrica.

L'Ajuntament de Dosrius va adquirir la finca atesa la singularitat de la finca, que forma part del patrimoni històric-cultural del municipi i la peculiaritat de la mateixa, per tal de destinar-la a usos d'interès general del municipi, ja sigui per ubicar serveis generals i de manteniment, com per dotar-la d'usos d'equipament sociocultural, públic-administratiu o sanitari assistencial, ampliant així els seus usos i creant sinergies al teixit sociocultural del nucli de Canyamars amb la resta del municipi.

1.1.2. Legislació vigent

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

1.1.3. Determinacions, contingut i tramitació

L'article 118.1 del RLU estableix que les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics

D'acord amb l'article 118.4 del RLU, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. 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. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

D'acord amb l'Art. 59.1 del TRLU, els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71. **No existeixen en l'àmbit de la Modificació.**
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. **No s'escau** donat que no es una figura de planejament a desenvolupar per fases i les edificacions permeses seran equipament.

f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.

g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau. **No s'escau** donat que no es una figura de planejament a desenvolupar per fases.

h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina.

L'aprovació inicial i la provisional se subjectarà al que estableix l'article 85 del TRLU.

L'aprovació definitiva, tal i com estableix l'article 80 del TRLU correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme.

1.2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la present modificació és dotar al nucli de Canyamars d'una gran superfície destinada a equipaments sociocultural, públic-administratiu o sanitari assistencial així com serveis generals i de manteniment.

Aquesta modificació de normes suposa recuperar un edifici singular amb el que s'identifica la ciutadania de Canyamars, i dotar a l'Ajuntament d'un espai on potenciar les activitats que puguin generar sinergies dins del nucli de Canyamars i en el municipi, per poder potenciar, relançar i redefinir la històrica activitat del nucli, amb usos que aglutinin al veïnat i dinamitzin el teixit d'entitats, revitalitzant una zona històrica que actualment disposa de pocs espais de trobada, i fer que Canyamars torni a desenvolupar activitat sociocultural i econòmica.

1.3. INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació puntual es promou per iniciativa de l'Ajuntament de Dosrius.

L'oportunitat i conveniència de la present modificació és justifica en la necessitat de disposar d'una zona d'equipaments al nucli de Canyamars a la vegada que recuperem el patrimoni històric de Dosrius.

Canyamars no disposa de grans espais on poder ubicar equipaments per a la ciutadania, el fet de disposar equipaments en aquesta zona de Canyamars obre la porta a implantar una gran varietat d'usos, donat que es disposarà de 2.814,15 m2.

Entre d'altres es podria ubicar el casal de la gent gran de Canyamars, el punt d'informació juvenil, l'arxiu històric municipal, un espai coworking que impulsi l'economia a Canyamars i fins i tot d'oficines d'informació turística del parc Motnegre-Corredor, donada la seva bona situació, justament a l'entrada del camí Ral que va cap a la creu de Rupit, passant pel Pou del Glaç i endinsant-se al parc Natural.

Es disposa de la titularitat de l'edifici, i la seva idoneïtat fa que aquesta ubicació sigui la més adient per a la ubicació dels futurs equipaments al nucli de Canyamars.

1.4. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

La modificació proposada consisteix en donar amb una doble qualificació la finca de la Fàbrica de la Tortuga situada al Camí Pou del Glaç 6-8 – Baixada Fàbrica de la Tortuga 2-4.

Finca afectada per la modificació:

- o Referència cadastral 4058201DG5045N0001O.
- o Qualificada de clau 9a: Indústria.
- o A l'edifici s'hi accedeix pel Camí Pou del Glaç 6-8 i pel carrer Baixada Fàbrica de la Tortuga 2-4
- o El terreny té una superfície de 1.875,00m².
- o L'edifici té una superfície construïda de 3.701,77 m², distribuïts de la següent manera:
 - o Planta nivell 0 de 887,62 m²
 - o Planta nivell 1 de 1.254,97 m²
 - o Planta nivell 2 de 1.254,38 m²
 - o Planta nivell 3 de 304,80 m²

La superfície de canvi de qualificació proposada és de 2.814,15 m²:

Afectaria a la planta nivell 1, 2 i 3, que passaria a tenir la qualificació de 4c, sistema d'equipaments públic administratiu, socio-cultural, sanitari-assistencial, d'acord amb el TRNUD.

La planta nivell 0 restaria com a 9a, Indústria, es preveu que s'hi ubiquin els serveis generals i de manteniment de l'Ajuntament de Dosrius.

L'ús dominant per tant seria el de sistema d'equipaments que es desenvoluparia als nivells 1, 2 i 3 de l'edifici.

1.4.1. Adequació gràfica del planejament

Es proposa la modificació gràfica als plànols del redibuixat, concretament al plànol 2.6 posant la doble qualificació 4c/9a a la finca de la Fàbrica de la Tortuga situada al Camí Pou del Glaç 6-8 – Baixada Fàbrica de la Tortuga 2-4.

La qualificació 4c d'acord amb l'article 71 del TRNUD defineix els següents usos com a permesos:

- Públic-administratiu.
- Sanitari-assistencial.
- Socio-cultural.

La modificació proposada es reflecteix als plànols:

- 4.4. Proposta canvi de qualificació Fàbrica de la Tortuga
- 4.5. Plànol 2.6 del redibuixat refós amb la present modificació

1.4.2. Modificació parcial de l'article 45.4

L'article 45.4 del TRNUD distingeix, entre d'altres, els següents usos:

- “f) públic administratiu.
- g) sanitari-assistencial: tractament i allotjament de malalts, i, en general, activitats relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència.
- k) socio-cultural: activitats culturals i de relació social política i sindical.”

Degut al creixent canvi de sinergies per a la implantació d'una gran diversitat d'equipaments municipals es considera que la definició actual de l'article 45.4 es poc precisa o inclús inexistent, com per exemple en el cas de l'ús públic administratiu, es per això que la present modificació proposa una definició mes exhaustiva dels usos públic administratiu, sanitari-assistencial i socio-cultural.

Per tant s'amplia la definició d'aquests tres usos que quedaran redactats com segueix:

f) públic administratiu: activitats de l'Administració pública, entitats i empreses públiques relacionades i de servei als ciutadans, tant amb funcions administratives pròpies, o vivers d'empresa de gestió pública unitària, coworking, i altres de prevenció i seguretat per les persones.

g) sanitari-assistencial: comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts en centres de formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries del municipi. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Així mateix comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de gent gran, etc. sempre que es tracti de centres assistits, i per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com posen ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a la gent gran, centres de reinserció social, etc. en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries del municipi.

k) socio-cultural: comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centre d'associacions cíviques, polítiques, sindicals o similars, així mateix comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars, en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries del municipi.

1.5. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la modificació inclou **una finca de titularitat municipal** qualificada de clau 9a: Indústria, amb una superfície de 1.875,00 m². (S'adjunta la fitxa escriptura de compravenda i les certificacions cadastrals a l'annex 1 i 2 respectivament).

La delimitació de les finca que afecta la present modificació de normes queda dibuixada i especificada al plànol número 4.1 i amb més detall als plànols 4.3 i 4.4.

La finca es troba situada a la sortida del nucli urbà de Canyamars, confrontant amb el Camí Pou del Glaç 6-8 i pel carrer Baixada Fàbrica de la Tortuga 2-4 que connecten amb una part del sòl no urbanitzable i accés al parc natural del Corredor-Montnegre.

La qualificació del sòl de zona industrial d'acord amb el TRNUD, és entesa com a sòl urbà.

1.6. NORMATIVA VIGENT

En relació a la qualificació de la Fàbrica de la Tortuga coma a Industrial clau 9a que ens ocupa en la present modificació s'adjunta a continuació la regulació específica que s'estableix al TRNUD i que no es modifica:

“Art.77.- INDÚSTRIA (Clau 9a i 9b).

DEFINICIÓ I ÚS.

1. Correspon a l'edificació industrial existent, en nucli urbà o en polígon industrial.
2. Per raó de llur funció són:

usos admesos: industrial i magatzems.

usos compatibles: habitatge unifamiliar, en la proporció d'un habitatge de superfície igual o inferior a 120 m². construïts parcel·la, amb destí exclusiu a personal encarregat de la vigilància i conservació de la indústria o magatzem ubicat dins la pròpia parcel·la.
Estacions de servei i garatges oberts al públic.

usos prohibits: la resta dels assenyalats a l'article 45,4.

La unitat de zona situada al safareig de Canyamars es restringeix l'ús industrial al derivat de l'explotació de les aigües de la parcel·la.

4. Es distingeixen, per la seva situació, tres subzones:

Clau 9a, indústria en nucli urbà.

Clau 9b, indústria al polígon de Dosrius.

Clau 9b/I, industrial polígon de la riera d'Argentona.

TIPUS D'ORDENACIÓ.

Edificació aïllada.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

1.-Clau 9a:

- a) Alçada reguladora màxima:9 m. (En funció de les necessitats industrials raonadament justificades, podran ésser superats).
- b) Ocupació en planta:80%.
- c) Distàncies a límits: a vial3 m.
a altres partions ...3 m.

2.-Clau 9b:

- a) Alçada reguladora màxima:10 m. (En funció de les necessitats industrials raonadament justificades, podran ésser superats).
- b) Ocupació en planta:50%.
- c) Distàncies a límits:
a vial10 m.

a altres partions10 m.

d)Edificabilitat neta
sobre parcel·la:1,20 m2. sostre/m2. sòl.

e)Superfície mínima
de parcel·la:2.000 m2.

3.-Clau 9b/l:

- a) No s'admet edificació fora del gàlib, encara que sigui el subsol o tapada de terres.
- b) L'alçada de l'edificació, sobre la rasant de la carretera, no sobrepassarà 7,5 metres. de mitjana.
- c) En cas de subdivisió de solars, les separacions entre edificis seran 10 m.

4.- S'hauran de complir, en el seu cas, les normes específiques de distàncies a carreteres i llits de cursos d'aigua."

En relació al sòl d'equipament clau 4 que ens ocupa en la present modificació s'adjunta a continuació la regulació específica que s'estableix al TRNUD i que no es modifica:

"Art.71.-CLAU Nº 4. SISTEMA D'EQUIPAMENTS.

Definició i ús.

1.- Superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans.

2.- Per llur funció, són usos permesos:

- Docent (Clau 4a).
- Esportiu (Clau 4b).
- Públic-administratiu (Clau 4c)
- Socio-cultural (Clau 4c).
- Cementiri (Clau 4d).
- Religios (Clau 4e).
- Sanitari-assistencial (Clau 4c).

Règim del sòl.

1.- Ordenació d'edificació aïllada excepte quan es localitzin a mançanes de zones regulades per ordenació segons alineació de vial o entre mitgeres, cas en que se seguirà l'ordenació corresponent a la resta de la illa.

2.- L'alçada màxima serà de 10 m. sobre la cota natural del terreny a tots els punts del solar, amb l'excepció feta al punt 1, on es regularà per la de l'edificació colindant.

3.- Els equipaments preexistents a l'aprovació inicial d'aquestes Normes, s'accepten en les seves condicions actuals, tant d'ús com de volum i titularitat.

4.- Els de nova creació seran preferentment de titularitat pública podent-se explotar privadament mitjançant concessió o conveni."

En relació al la definició dels conceptes generals establerts en l'article 45 del TRNUD, s'adjunta a continuació la regulació específica i la qual es proposa ampliar del punt 4 els apartats f), g) i k):

“Art.45.-Classes i condicions d'ús.

1.- Els usos es classifiquen:

- a) per llur idoneïtat respecte de l'ordenació en prohibits permesos i compatibles.
- b) per raó del usuari, en públics, privats i col·lectius.
- c) per raó de llur funció, en els tipus especificats a l'apartat 4 d'aquest article.

2.-

- a) són usos prohibits els que ho estan expressament per aquestes Normes Urbanístiques, per cada zona.
- b) són usos permesos els que ho estan expressament per aquestes Normes Urbanístiques, per cada zona.
- c) són usos compatibles la resta, també per cada zona. El procés de desenvolupament del planejament concretarà els graus de comptabilitat.

3.-

- a) són usos públics els que desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- b) són usos privats els que es desenvolupen per a particulars en propietats particulars.
- c) són usos col·lectius els de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones, la relació de les quals es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

4.- Per raó de llur funció, es distingeixen els següents usos:

- a) habitatge, referent a l'allotjament familiar, i amb dues modalitats:
 - unifamiliar, referent als allotjaments corresponents a una sola unitat familiar, amb accés independent i implantats, total o parcialment, directament sobre el terreny.
 - plurifamiliar, referent als allotjaments situats a un mateix edifici, sense que tots ells tinguin implantació directa sobre el terreny.
- b) hoteler: destinat a allotjament temporal, com hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots els establiments d'hosteleria, sense incloure bars, restaurants i d'altres similars sense allotjament.
- c) residència mòbil: correspon a espais no edificats, on es realitzen funcions d'allotjament temporal o permanent, com càmping, aparcament de roulotte, etc.

- d) comercial: locals oberts al públic, destinats a la venda al detall, incloent bars, restaurants i similars sense allotjament.

No son admesos els grans establiments comercials, limitant l'oferta comercial als establiments de superfície menor a 1.400,-m2 de superfície total i 1000 m2 de superfície neta de venda " d'acord amb la Llei 1/97 de 24 de març d'equipaments comercials.

Per a supermercats amb superfície de venda compresa entre 400 i 1000 m2 cal que disposin de 8 places d'aparcament per cada 100 m2 de superfície de venda.

- e) magatzems: locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda al major.
- f) públic administratiu.
- g) sanitari-assistencial: tractament i allotjament de malalts, i, en general, activitats relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència.
- h) docent: activitats formatives i d'ensenyament.
- i) esportiu: ensenyament i pràctica de l'educació física i esports en general.
- j) recreatiu: activitats relacionades amb el lleure i esbarjo.
- k) socio-cultural: activitats culturals i de relació social política i sindical.
- l) religiós.
- m) estacions de servei.
- n) industrial: indústries, magatzems connexos, i tallers de reparació i planxisteria.
- o) especials: usos peculiars, bé per llurs dimensions o llur singularitat, fet pel que llur previsió ha d'incloure la menció concreta de les activitats que es considerin permeses.

5.- Són usos provisionals els establerts de manera temporal, que no requereixen obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del Pla. Podran autoritzar-se d'acord amb l'art. 58,2 de la Llei del Sòl."

1.7. FOTOGRAFIES DE L'ESTAT ACTUAL

Fàbrica de la Tortuga



2. ESTUDIS I INFORMES COMPLEMENTARIS

2.1. IMPROCEDÈNCIA DE LA MEMÒRIA SOCIAL

De conformitat amb l'article 59 del TRLU la memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegir i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

El punt 3 de la Disposició Transitòria Tercera "Adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i aplicació de les reserves en els instruments de planejament urbanístic en tràmit" del TRLU assenyala que les reserves mínimes d'habitatge de protecció pública en les modificacions puntuals de planejament general que no sigui ni POUM ni PAUM són preceptives únicament en municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca i en propostes de canvi de classificació del sòl no urbanitzable.

Dosrius és un municipi de 5710 habitants d'acord amb les dades del padró de data 1 de gener de 2022.

La present modificació té per objecte dotar al nucli de Canyamars d'una gran superfície destinada a equipaments sociocultural, públic-administratiu o sanitari assistencial així com serveis generals i de manteniment.

Donades les característiques de la modificació puntual proposada i atès que no té per finalitat la modificació de cap àmbit residencial de nova implantació es considera que no és preceptiva la redacció de l'esmentada memòria social.

2.2. IMPROCEDÈNCIA DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

D'acord amb l'article 70 del RLU, en el cas de formular la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, l'informe ambiental que preveu el Text refós de la Llei d'urbanisme ha de tenir la naturalesa i contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa ambiental de plans i programes, en els casos de modificacions sotmeses a avaluació ambiental d'acord amb la legislació vigent.

Els articles 5 a 7 i l'Annex del la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes estableixen els plans i programes que es troben sotmesos a avaluació ambiental. En concret, l'article 7 de l'esmentada llei determina les modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental.

La present modificació puntual no es troba subjecta al procediment d'avaluació ambiental, atès que la modificació puntual:

1. No constitueix una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia de les NNSS vigents, i no produeix diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient (art. 7.1.a).
2. No estableix el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental (art. 7.1.b).

3. Les noves qualificacions no comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a les del planejament vigent (art. 7.1.c).
4. Afecta únicament a sòl urbà (7.1.d).

D'acord amb la disposició addicional vuitena 6.c. Segon, "Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013" de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

c) **No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica**, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Segon. **Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.**

Donat que la present modificació no representa cap alteració de la classificació ni qualificació del sòl no urbanitzable, que no té efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 ni en cap Pla d'espais d'interès natural, es considera que no requereix d'informe ambiental.

2.3. IMPROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

D'acord amb l'article 71 del RLU, la documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, assenyala amb precisió el seu àmbit d'aplicació, indicant els casos on és preceptiva la redacció dels estudis, cap dels quals és aplicable a la present modificació.

3. NORMATIVA REFOSA AMB EL NOU TEXT

Art.45.-Classes i condicions d'ús.

1.- Els usos es classifiquen:

- a) per llur idoneïtat respecte de l'ordenació en prohibits permesos i compatibles.
- b) per raó del usuari, en públics, privats i col·lectius.
- c) per raó de llur funció, en els tipus especificats a l'apartat 4 d'aquest article.

2.-

- a) són usos prohibits els que ho estan expressament per aquestes Normes Urbanístiques, per cada zona.
- b) són usos permesos els que ho estan expressament per aquestes Normes Urbanístiques, per cada zona.
- c) són usos compatibles la resta, també per cada zona. El procés de desenvolupament del planejament concretarà els graus de comptabilitat.

3.-

- a) són usos públics els que desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- b) són usos privats els que es desenvolupen per a particulars en propietats particulars.
- c) són usos col·lectius els de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones, la relació de les quals es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

4.- Per raó de llur funció, es distingeixen els següents usos:

- a) habitatge, referent a l'allotjament familiar, i amb dues modalitats:
 - unifamiliar, referent als allotjaments corresponents a una sola unitat familiar, amb accés independent i implantats, total o parcialment, directament sobre el terreny.
 - plurifamiliar, referent als allotjaments situats a un mateix edifici, sense que tots ells tinguin implantació directa sobre el terreny.
- b) hoteler: destinat a allotjament temporal, com hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots els establiments d'hosteleria, sense incloure bars, restaurants i d'altres similars sense allotjament.
- c) residència mòbil: correspon a espais no edificats, on es realitzen funcions d'allotjament temporal o permanent, com càmping, aparcament de roulotte, etc.
- d) comercial: locals oberts al públic, destinats a la venda al detall, incloent bars, restaurants i similars sense allotjament.

No son admesos els grans establiments comercials , limitant l'oferta comercial als establiments de superfície menor a 1.400,-m2 de superfície total i 1000 m2 de superfície neta de venda “ d'acord amb la Llei 1/97 de 24 de març d'equipaments comercials.

Per a supermercats amb superfície de venda compresa entre 400 i 1000 m2 cal que disposin de 8 places d'aparcament per cada 100 m2 de superfície de venda.

- e) magatzems: locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda al major.
- f) públic administratiu: activitats de l'Administració pública, entitats i empreses públiques relacionades i de servei als ciutadans, tant amb funcions administratives pròpies, o viviers d'empresa de gestió pública unitària, coworking, i altres de prevenció i seguretat per les persones.
- g) sanitari-assistencial: comprèn els serveis destinats al tractament o allotjament de malalts en centres de formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries del municipi. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. Així mateix comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de gent gran, etc. sempre que es tracti de centres assistits, i per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com posen ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a la gent gran, centres de reinserció social, etc. en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries del municipi.
- h) docent: activitats formatives i d'ensenyament.
- i) esportiu: ensenyament i pràctica de l'educació física i esports en general.
- j) recreatiu: activitats relacionades amb el lleure i esbarjo.
- k) socio-cultural: comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centre d'associacions cíviques, polítiques, sindicals o similars, així mateix comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, espais d'exposicions, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars, en instal·lacions que formen part del sistema bàsic d'equipaments o del sistema complementari de dotacions comunitàries del municipi.
- l) religiós.
- m) estacions de servei.
- n) industrial: indústries, magatzems connexos, i tallers de reparació i planxisteria.

- o) especials: usos peculiars, bé per llurs dimensions o llur singularitat, fet pel que llur previsió ha d'incloure la menció concreta de les activitats que es considerin permeses.

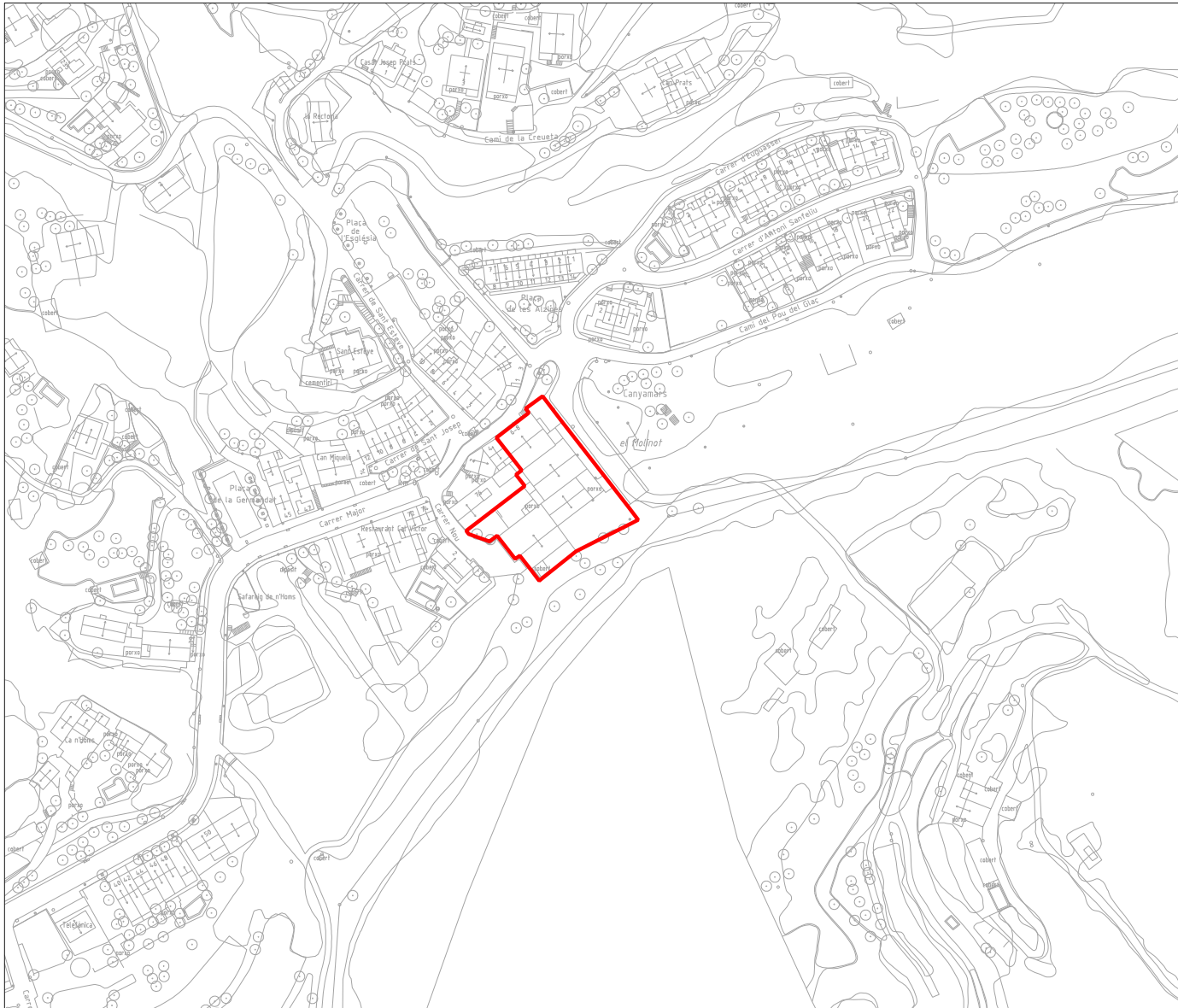
5.- Són usos provisionals els establerts de manera temporal, que no requereixen obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del Pla. Podran autoritzar-se d'acord amb l'art. 58,2 de la Llei del Sòl.

L'arquitecta municipal,
Sandra Lirio Muñoz

Dosrius, setembre de 2022

4. PLÀNOLS

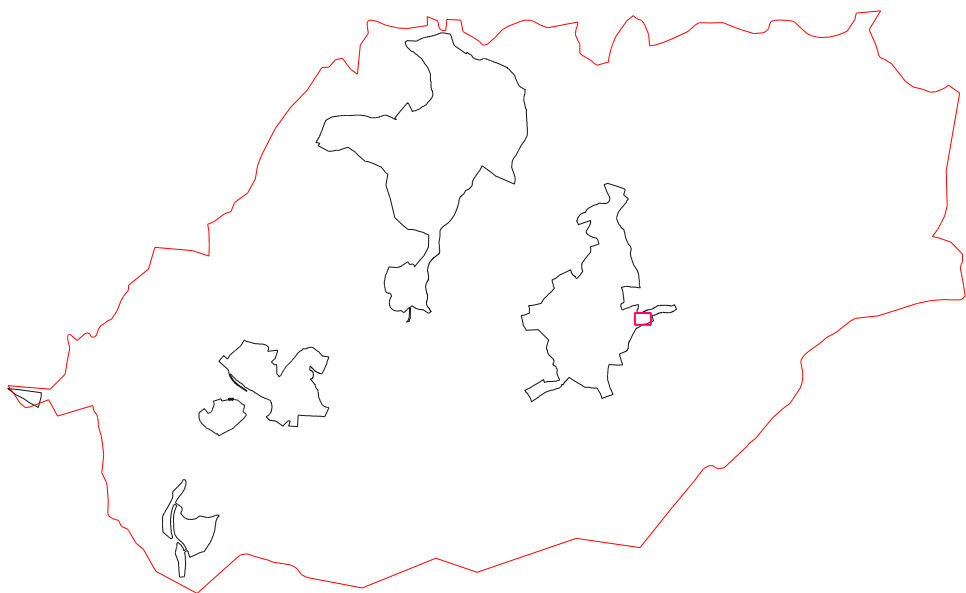
4.1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	(E: 1/2500)
4.2. PLANEJAMENT VIGENT REDIBUIXAT 2009	(E: 1/1000)
4.3. ESTAT ACTUAL FÀBRICA LA TORTUGA	(E: 1/500)
4.4. PROPOSTA CANVI DE QUALIFICACIÓ FÀBRICA LA TORTUGA	(E: 1/500)
4.5. PLÀNOL 2.6 DEL REDIBUIXAT REFÓS AMB LA PRESENT MODIFICACIÓ	(E: 1/1000)



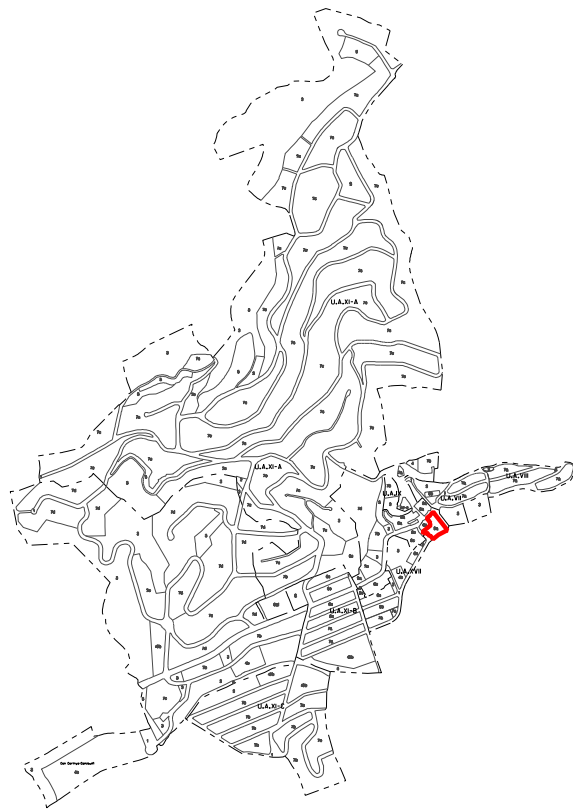
EMPLAÇAMENT



ORTOFOTO



SITUACIÓ



SITUACIÓ I EMLAÇAMENT



Ajuntament de Dosrius

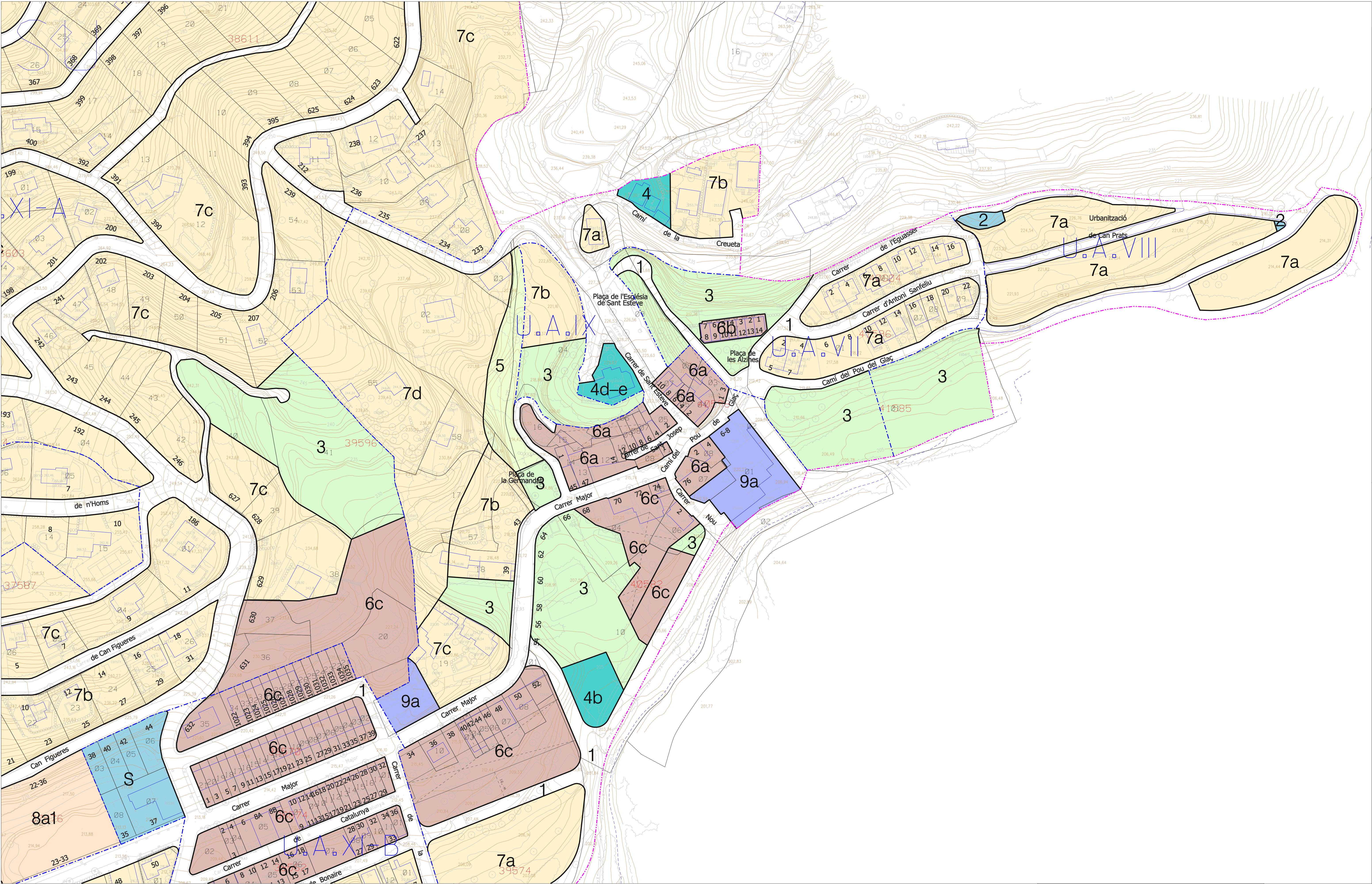
Setembre 2022

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT
DE DOSRIUS DE LA FÀBRICA LA TORTUGA

1/2500

4.1





APROVACIÓ DEFINITIVA

A) SISTEMES

1- Xarxa viària i aparcaments públics

2- Infraestructura de serveis tècnics

3- Zones verdes: Parcs i jardins urbans

4- Equipaments

5- Protecció Sistemes

B) SOL URBÀ

6- Edificació continua

7- Edificació allada unifamiliar

8- Edificació allada plurifamiliar

9- Indústria

S- Serveis

C) ÀREES APTES PER A L'URBANITZACIÓ

10- Residencial

11- Industrial

12- Residencial de gran parcel·la

D) SÒL NO URBANITZABLE

13- Agrícola

14- Forestal

P- Parc Natural

PLANEJAMENT VIGENT REDIBUIXAT 2009

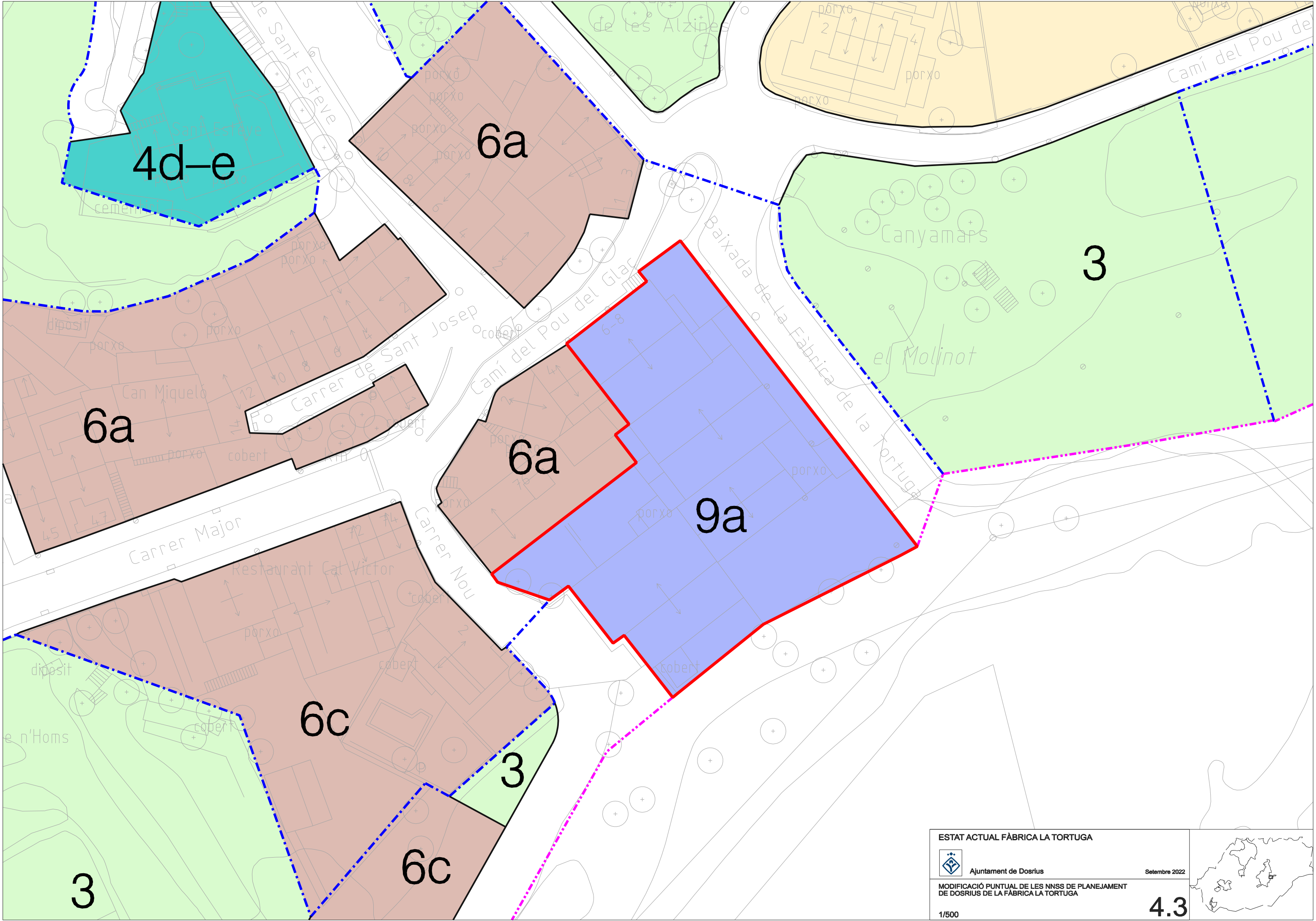
Ajuntament de Dosrius

Setembre 2022

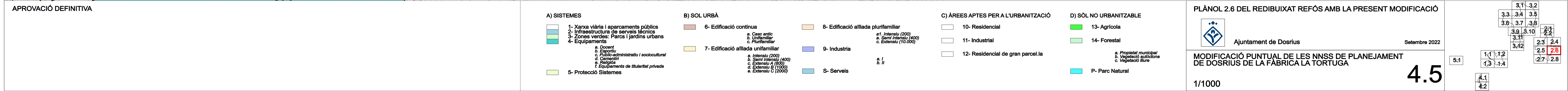
NUCLI URBÀ DE CANYAMARS

1/1000

4.2







5. ANNEXES

ANNEX I: ESCRIPTURA COMPRA VENTA FÀBRICA LA TORTUGA



JUAN-JOSÉ VECIANA GARCÍA-BOENTE

NOTARIO

Carrer Gran, 52, baixos

08310 ARGENTONA (BARCELONA)

Tel. 93 756 03 00 Fax. 93 797 19 65

ES COPIA SIMPLE

NUMERO: SEIXANTA-QUATRE (64)._____

ESCRITURA DE COMPRAVENDA._____

Argentonà, dotze de febrer de dos mil vint-i-un._____

= = = = **COMPARACENCIA** = = = =

Davant meu, JUAN JOSE VECIANA GARCIA-BOENTE,
Notari de Argentonà, de l'Il·lustre Col·legi No-
tarial de Catalunya, compareixen:_____

D'una part (en representació de la societat
venedora): _____

La senyora CARMEN FABRÉS BONVEHÍ, major d'e-
dat, de veïnatge civil catalana, casada, empre-
sària, veïna de 08304-Mataró, amb domicili al
carrer Cardenal Pascual d'Aragó, número 7; s'i-
dentifica amb seu D.N.I. número 38.760.329-Q;
acredita seu N.I.F. amb el mateix document._____

I d'una altra part (en representació de l'en-
titat compradora): _____

La senyora SÍLVIA GARRIDO I GALERA, Alcaldes-
sa-President de l'Ajuntament de DOSRIUS, major

d'edat, amb domicili a aquests efectes en 08319-Dosrius, carrer Sant Antoni, número 1; s'identifica amb seu D.N.I. número 37.737.943-A; acreditada seu N.I.F. amb el mateix document._____

INTERVENCIÓ: _____

A) La senyora CARMEN FABRÉS BONVEHÍ intervé en nom i representació de la companyia mercantil VENEDORA denominada "COLL FABRÉS, S.L."; d'objecte social l'adquisició de finques urbanes per a la seva explotació en règim d'arrendament, exclòs el de caràcter financer, així com el desenvolupament d'unes altres activitats que estiguin relacionades amb l'objecte social (CNAE de la seva activitat principal el 6820: Lloguer de béns immobiliaris per compte propi); de durada indefinida; domiciliada a 08304-Mataró, carretera de Mata, número 95; constituïda en escriptura d'escissió total autoritzada pel Notari de Mataró, el senyor Guzmán Clavell Jordá, el dia 25 de febrer de 2020, sota el número 244 del seu protocol, subsanada i rectificada per escriptura autoritzada pel mateix Notari, el dia 22 d'octubre de 2020, amb el número 1.141 de protocol; inscrita al Registre Mercantil de Barcelona, al



tom 47509, foli 78, full número B 554098, inscripció 1a; proveïda de C.I.F. número B67616482.

Les dades d'identificació d'aquesta entitat resulten de còpia autèntica de les referides escriptures d'escissió total i de rectificació ressenyades, que m'ha exhibit i manifesta el seu representant que aquestes dades i especialment l'objecte social i el domicili abans expressats no han variat ni han estat modificats.—————

Manifesta als efectes de la Llei 10/2010, de 28 d'abril que el "titular real" de la companyia consta identificat en acta autoritzada pel Notari de Mataró, el senyor Guzman Clavel Jordà, el dia 11 de febrer de 2021, amb el número 181 de protocol, sense que s'hagi produïda modificació alguna pel que fa al que ha manifestat en la mateixa; se m'ha exhibit còpia autoritzada d'aquesta acta. Consultada la base de dades del "Sistema Integrado de Gestión del Notariado" aquesta informació resulta coincident amb la

manifestada._____

Exerceix aquesta representació com Administra-
dora única de la Societat, càrrec per a què va
ser nomenada, per termini indefinit, en la ma-
teixa escriptura d'escissió total abans resse-
nyada, inscrita al Registre Mercantil de Barce-
lona, full esmentat, inscripció 1a._____

M'assegura la senyora CARMEN FABRÉS BONVEHÍ la
vigència sense limitació de la seva representa-
ció, però no acredita feafenment; faig els ad-
vertiments legals._____

Manifesta la representant de la societat
transmitent que la finca objecte d'aquesta es-
criptura no té la consideració "d'actiu essenci-
al" a que es refereix l'article 160-f de la Llei
de Societats de capital._____

B) La senyora SÍLVIA GARRIDO I GALERA intervé
en representació del referit Ajuntament de DOS-
RIUS, amb domicili al carrer Sant Antoni, número
1, titular de C.I.F. número P0807400G._____

Exerceix aquesta representació en virtut del
seu càrrec, l'exercici del qual em consta per
notorietat._____

Està autoritzada per a l'acte objecte d'aques-



5

ta escriptura per acord del Ple d'aquesta Corporació, en sessió de data 29 de desembre de 2020, segons m'acredita per certificació expedida pel Secretari, El senyor Sergi de Diego Mas, amb el Vistiplau de la pròpia compareixent com a Alcalde, les firmes dels quals LEGITIMO; PROTOCOL·LITZO aquesta certificació al final d'aquesta matriu._____

M'asseguro de la IDENTITAT de les compareixents pels seus ressenyats documents; les circumstàncies personals consignades resulten de les seves respectives manifestacions._____

Els jutjo amb la CAPACITAT legal suficient per a l'atorgament d'aquesta escriptura._____

= = = = = **EXPOSICIÓ** = = = = =

Les senyores compareixents manifesten: _____

I.- Que "COLL FABRÉS, S.L" és titular de la finca a on és troba ubicada l'antiga fabrica de "La Tortuga" o "Manufacturis Canyamars" propietat anomenada POU DEL GLAÇ, a Canyamars, al mu-

nicipi de Dosrius, referència cadastral 4058201DG5045N00010I, finca registral 950, ubicada al carrer Pou del Glaç número 6-8 del municipi de Dosrius._____

II.- Aquesta finca es considera com a peculiar als efectes d'allò disposat a l'article 30.1.a) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, per la qual cosa l'Ajuntament de Dosrius ha tramitat expedient d'adquisició directe de l'esmentat bé i ha sol·licitat del Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya l'informe previ per tal de procedir a l'adquisició directa._____

III.- Pertany el ple domini de la finca a la societat "COLL FABRÉS, S.L." per adjudicació al seu favor, segons resulta de l'escriptura d'escissió total de la companyia "FABRÉS 2000, S.L.", que va originar la creació, conjuntament amb una altra, de la referida "COLL FABRÉS, S.L.", i per traspàs de dita finca, en l'escriptura autoritzada pel notari de Mataró Sr. Guzmán Clavel Jorda, en data 25 de febrer de 2020, número 245 del protocol._____



La inscripció registral del ple domini té lloc en data 21 de desembre de 2020, amb l'expedient municipal ja en tràmit avançat, i "COLL FABRÉS, S.L." s'ha donat per assabentada, subrogat i acceptat com a pròpies totes les referències realitzades a "FABRÉS 2000, S.L." en l'expedient municipal tramitat per l'Ajuntament de Dosrius. En virtut de l'escriptura d'escissió de "FABRÉS 2000, S.L.", atorgada el 25 de febrer de 2020 i autoritzada pel Notari de Mataró, el senyor Guzmán Clavel i Jorda, així com escriptura de subsanació de la mateixa de 22 d'octubre de 2020, ambdues escriptures degudament inscrites al Registre Mercantil, s'ha procedit a escindir en dues parts la totalitat del seu patrimoni social i a transmetre'l en bloc a les entitats de nova creació "COLL FABRÉS, S.L." i "FABRÉS LECINA, S.L.". Com a conseqüència de la seva dissolució, sense liquidació, mitjançant l'atribució als socis de l'entitat escindida de valors re-

presentatius del capital social de les entitats beneficiaries de l'escissió, en la mateixa proporció que tenien a la societat escindida. L'escissió s'ha fet d'acord amb l'art. 76.2,1º, lletra a) de la llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost de Societats, englobat dins del Capítol VII del Títol VII, sobre el regim especial de fusions, escissions, aportacions d' actius. La fabrica "La Tortuga" s'ha transmès a la societat "COLL FABRÉS, S.L." segons consta a la pagina 34 de l'escriptura d'escissió, i s'ha inscrit al Registre de la Propietat, amb la descripció que tot seguit es dirà._____

IV.- Per a aquests efectes identificatius, la descripció de la finca és la següent: _____

URBANA.- EDIFICI INDUSTRIAL, situat en terme de 08318-Dosrius, Veïnat de Canyamás, carrer Major número vuitanta-dos (abans, amb front l'Avinguda de José Antonio, número dos); que consta de planta baixa, destinada a vestíbul amb accés a garatge, magatzems, serveis d'electricitat i força motriu, vestidors i menjador, d'una primera planta alta composta d'una nau destinada a fabricació de teixits i lavabos; d'una segona



planta alta composta d'una sola nau destinada a confecció, un magatzem annex i lavabos i d'una tercera planta alta amb accés per escala que des de l'exterior condueix directament a la segona planta i que està destinada a oficines i habitatge del conserge. Adossat a l'anterior i amb intercomunicació horitzontal de cada planta existeixen tres plantes destinades a emmagatzematge. Tot això està edificat sobre un solar de mil cinc-cents noranta-nou metres vint-i-dos decímetres quadrats (1.599,22 m²) i que LIMITA: pel front, Nord, amb el carrer de José Antonio (avui camí del Pou del glaç); per la dreta entrant, Ponent, amb Francisco Rovira i Ana Amat, amb Pascuala Castel i Feliciano Homs, ambdós amb torrent destinat a vial i amb finca de Juan Rovira Amat; pel Sud, amb la Riera de Canyamás i amb finca de Manufactures Cañamás, SA, mitjançant torrent i camí._____

SITUACIÓ CADASTRAL (acreditada. 1).- Referèn-

cia cadastral: 4058201DG5045N00010I.- Té un valor cadastral l'any 2021, de 534.372,76 euros.- Aquestes dades resulten de certificació cadastral descriptiva i gràfica obtinguda pels mitjans telemàtics habilitats, de la qual fotocòpia PROTOCOL·LITZO al final d'aquesta matriu.—————

Alteració cadastral: Adverteixo als compareixents que, per haver acreditat la referència cadastral, no estan obligats a fer la declaració d'alteració cadastral prevista en l'article 13 de la Llei del Cadastre Immobiliari.—————

EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.- La part venedora manifesta no disposar del certificat d'eficiència energètica, i que es troba dispensada d'obtenir-lo d'acord amb l'article 2.2 lletra d del Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, per raó de l'ús industrial no residencial. —————

La part compradora presta la seva conformitat i el seu consentiment exprés a l'atorgament d'aquesta escriptura, sense que li sigui lliurat el referit certificat, declarant a més a més que la compra la realitza amb el propòsit de realitzar reformes importants a la finca, per la qual cosa aquesta compravenda es troba exempta de



11

l'obligació general de lliurament del certificat d'eficiència energètica, d'acord amb l'article 2.2 lletra f del citat Reial Decret . _____

INSPECCIÓ TÉCNICA DEL EDIFICI.- Respecte de la inspecció tècnica del edifici del Decret 67/2015, de 5 de maig, la part transmitent manifesta que el edifici no ha passat la inspecció tècnica i la part la part adquirent exonera expressament d'aquesta obligació. _____

INSCRIPCIÓ.- En el Registre de la Propietat de Mataró número 4, al tom 2447, llibre 51 de Dossiers, foli 142, **finca número 950**, inscripció 9a.

TÍTOL.- Pertany a "COLL FABRÉS, S.L." per adjudicació en l'escissió total de la companyia mercantil "FABRES 2000, S.L.", mitjançant escriptura d'escissió total autoritzada pel Notari de Mataró, el senyor Guzmán Clavell Jordá, el dia 25 de febrer de 2020, sota el número 244 del seu protocol, solucionada i rectificada per una altra autoritzada pel mateix Notari, el dia 22

d'octubre de 2020, amb el número 1.141 de protocol. _____

CÀRREGUES, GRAVÀMENS I LIMITACIONS.- La finca descrita està afecta a les següents càrregues:—

Per raó de la seva procedència de la finca registral número 25, està afecta a una SERVITUD de pas a peu o en carruatge: Mitjançant escriptura autoritzada pel notari que va ser de Mataró, el senyor José-María Monfort, el dia sis d'octubre de mil nou-cents quinze, el senyor Luis Homs i Juncá, propietari que era de la finca 25, va constituir sobre la mateixa, com a predi servent, i a utilitat de la registrada amb el número 683, que consta al foli 245 del tom 764, llibre 24 de Dosrius, com a predi dominant, una SERVITUD de pas a peu o en carruatge, per la finca 25 en el seu límit de Ponent. Així resulta de la inscripció 19a, de data vint-i-cinc de novembre de mil nou-cents quinze de la finca número 25, al foli 189 del tom 713, llibre 23 de Dosrius. _____

La senyora CARMEN FABRÉS BONVEHÍ declara que l'esmentada finca es troba lliure de unes altres càrregues i gravàmens. _____



13

SITUACIÓ FISCAL.- La senyora CARMEN FABRÉS BONVEHÍ declara que l'esmentada finca es troba al corrent de pagament de contribucions i impostos. _____

Afeccions anotades en el Registre: Consta una afecció fiscal fins al 21 de desembre de 2025 al pagament de les liquidacions que, si escau, puguin girar-se per l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, segons nota de data 21 de desembre de 2020, al marge de la inscripció 9a. _____

Impost sobre béns immobles: Adverteixo als compareixents que la finca descrita queda afecta als possibles deutes pendents per l'Impost sobre Béns Immobles. _____

I jo, el Notari, he obtingut per via telemàtica informe de deutes relatiu a l'Impost sobre Béns Immobles (I.B.I.). PROTOCOL·LITZO al final d'aquesta matriu fotocòpia d'aquest informe. _____

En relació a l'Impost sobre Béns Immobles del

present exercici 2021, pacten que serà abonat per ambdues parts, en proporció als seus respectius períodes de titularitat._____

ARRENDAMENTS I SITUACIÓ POSSESSÒRIA.- La senyora CARMEN FABRÉS BONVEHÍ declara que l'esmentada finca no està arrendada i està lliure d'ocupants._____

ESTAT FÍSIC, JURÍDIC I URBANÍSTIC.- La part compradora manifesta conèixer i acceptar l'estat físic i les situacions jurídica i urbanística de la finca objecte de la present transmissió, quedant exonerada de tota responsabilitat la part venedora per aquests conceptes._____

SITUACIÓ ADMINISTRATIVA.- De conformitat amb el que estableix l'article 84.1 del Reial Decret 1.093/1.997, de 4 de juliol, ambdues parts declaren sota la seva responsabilitat que la finca objecte de transmissió en aquesta escriptura no es troba inclosa en àrea de tempteig i retracte urbanístic._____

INFORMACIÓ REGISTRAL.- Adverteixo a les compareixents que no ha estat possible obtenir informació registral pels mitjans telemàtics legalment previstos per impossibilitat tècnica del



Registre._____

El dia 12 de febrer de 2021 he obtingut informació del Registre corresponent per mitjà de telefax; PROTOCOL LITZO al final d'aquesta matriu testimoni del seu contingut._____

D'aquesta informació resulta la descripció de la finca, la seva titularitat i les càrregues, gravàmens i limitacions vigents, en els termes que abans s'han expressat._____

I a més, jo, el Notari, adverteixo a les compareixents que pot existir discordança entre la informació registral obtinguda i els Llibres del Registre, al no haver-se pogut accedir telemàticament a aquests en el moment de l'autorització.

V.- Que l'Ajuntament de Dosrius esta interessat a adquirir la finca abans esmentada i la societat mercantil "COLL FABRÉS, S.L.", a vendre-l'hi._____

VI. Que ambdues parts han arribat a un acord i que la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de

Dosrius en sessió de data 29 de desembre de 2020 i per delegació del Ple municipal va aprovar adquirir de forma directa a títol de compra venda la finca descrita que concretem en els pactes que a continuació s'exposen._____

= = = = = **E S T I P U L A C I O N S** = = = = =

PRIMERA.- COMPRAVENDA._____

La companyia mercantil "COLL FABRÉS, S.L." VEN la finca descrita a l'Ajuntament de DOSRIUS, qui la COMPRA, amb tot el que li sigui inherent i accessori._____

La venda d'aquesta finca es fa com a cos cert, amb tots els seus drets, usos, possessions i servituds inherents, en concepte de lliure de càrregues i gravàmens i al corrent en el pagament de contribucions i impostos._____

Ambdues parts estan d'acord que l'objecte d'aquesta escriptura, descrit a la part expositiva, és conforme amb el seu pacte de compravenda, i que el preu no s'ha convingut per unitat de mida, de manera que qualsevol diferència de superfície que pugui resultar entre la descripció feta i la realitat, en més o en menys, no afectarà al preu ni podrà considerar-se com a falta de



17

conformitat quant a l'objecte. _____

Preu.- El preu d'aquesta venda és de QUATRE-CENTS CINQUANTA MIL EUROS (450.000,00 €) i la part venedora dona carta de pagament per la totalitat del preu. _____

L'import de la venda està d'acord amb la valoració que de la mateixa s'ha efectuat per l'arquitecta municipal obrant a l'expedient, als efectes disposats al article 30 b) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. _____

Mitjans de pagament.- Manifesten sota la seva responsabilitat i advertides ambdues parts per mi el Notari sobre la seva transcendència que el preu s'ha pagat en la següent de forma: _____

En aquest acte: _____

1.- QUATRE-CENTS CINQUANTA MIL EUROS (450.000,00 €) es paguen en aquest acte, mitjançant TRANSFERENCIA bancària a favor de "COLL FABRÉS, S.L.", cosa que justifiquen per exhibició

del resguard bancari. PROTOCOL·LITZO fotocòpia del mateix al final d'aquesta matriu._____

Manifesten que el n° de compte d'origen es ES20 2038 6861 5564 0000 1071 I el n° de compte de destí es ES04 0049 1879 3721 9032 7600._____

Igualment manifesten que la recent flexibilització de la normativa pressupostaria i financera per les entitats locals ha permès realitzar en un únic pagament els quatre pagaments previstos en principi i tal i com constava als Plecs de clàusules administratives particulars, qüestió que ambdues parts consideren beneficioses pels seus interessos i que accepten amb la signatura d'aquest document, tal i com expressa la municipalitat mitjançant acord de Junta de Govern Local de data 29 de desembre de 2020._____

Tradició.- La part venedora confereix a la compradora en aquest acte el poder i possessió sobre la finca venuda._____

Sanejament.- La part venedora queda subjecta a sanejament conforme a dret._____

DESPESES._____

Totes les despeses que es meritin per raó d'aquesta escriptura aniran a càrrec de la part



19

compradora, a excepció de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana._____

REGIM FISCAL._____

Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.- L'ajuntament de Dosrius sol·licita l'exempció corresponen a l'impost a què aquesta compravenda està subjecta, pel concepte de "transmissions patrimonials".—

Adverteixo a les compareixents de l'obligació de presentar aquesta escriptura a liquidar de l'Impost en l'Oficina Liquidadora corresponent abans de transcorregut un mes des d'aquesta data._____

Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.- Adverteixo a les compareixents que: _____

1.- La part transmissent està obligada presentar aquesta escriptura a liquidar de l'Impost en l'Ajuntament corresponent abans de transcorre-

guts trenta dies des d'aquesta data._____

2.- La part adquirent també està obligada a notificar a l'Ajuntament corresponent la realització del fet imposable en el mateix termini que el subjecte passiu._____

3.- No podrà inscriure's en el Registre de la Propietat la transmissió de béns o drets objecte d'aquesta escriptura, mentre no s'acrediti bé haver presentat l'autoliquidació o, si escau, la declaració, de l'impost, per part del subjecte passiu, o bé la comunicació a l'Ajuntament per part de l'adquirent._____

Impost sobre béns immobles.- Adverteixo als compareixents que de conformitat amb el que preveu la Llei d'Hisendes Locals (RDL 2/2004, de 5 de març), l'impost es merita el primer dia de cada any natural i el subjecte passiu de l'impost és el titular en aquesta data dels béns i drets gravats. No obstant això, existeix un acord en referencia a aquest impost que s'ha indicat anteriorment._____

PRESENTACIÓ TELEMÀTICA REGISTRAL._____

Adverteixo a les compareixents del procediment de presentació telemàtica d'aquesta escriptura



21

en el Registre de la Propietat; la qual cosa accepten._____

= = = = = **A T O R G A M E N T** = = = = =

Faig a les senyores compareixents les reserves i advertències legals._____

Els adverteixo especialment:_____

a) De les obligacions que imposa la vigent legislació fiscal en el seu aspecte material, formal i sancionador._____

b) De l'afecció dels béns al pagament de l'Impost, el termini de presentació i les responsabilitats derivades en cas d'incompliment._____

c) De les conseqüències de les declaracions o falsedats en document públic, de conformitat amb la Llei 8/1989, de 13 d'abril._____

d) D'acord amb la legislació de protecció de dades adverteixo a les compareixents que: _____

La finalitat del tractament de les dades és complir la normativa de les funcions pròpies de l'activitat notarial, de les quals poden deri-

var-se l'existència de decisions automatitzades, inclosa l'elaboració de perfils precisos per a la prevenció i investigació per les autoritats competents del blanqueig de capitals i el finançament del terrorisme, advertint de les conseqüències del seu incompliment. _____

El **responsable** del tractament és el notari autoritzant d'aquest instrument públic. Les seves dades personals seran objecte de tractament segons la legislació notarial i de protecció de dades de caràcter personal i el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016. _____

Les seves dades es conservaran en la notària amb caràcter confidencial durant el temps legalment establert o permès i seran tractats i protegits segons la Legislació vigent aplicable; no obstant això, el notari farà les cessions d'aquestes dades que siguin de compliment obligat a les entitats i subjectes que estipuli la Llei.—

Pot exercitar els seus **drets** d'accés, rectificació, supressió, limitació, portabilitat i oposició al tractament per correu postal davant la Notaria autoritzant, situada en: 08310-



23

Argentona, carrer Gran, 52. Així mateix, té el dret a presentar una reclamació davant una autoritat de control. El titular podrà sol·licitar informació addicional i detallada sobre protecció de dades en aquesta oficina._____

Els LLEGEIXO aquesta escriptura per la seva elecció, després d'advertir-los de l'opció de l'article 193 del Reglament Notarial i el seu dret a llegir-la per si._____

Fan constar el seu CONSENTIMENT i la SIGNEN amb mi._____

= = = = = **A U T O R I T Z A C I Ó** = = = = =

I jo, el Notari, DONO FE que, en la forma i condicions abans expressats, he identificat a les compareixents, segons el meu parer tenen capacitat i legitimació per a aquest atorgament, el seu consentiment ha estat lliurement prestat, l'atorgament s'adequa a la legalitat i a la voluntat degudament informada de les compareixents i, quant procedeixi, de tota la resta que conté

aquesta escriptura, estesa en dotze fulls de paper exclusiu per a documents notarials, números el del present i els anteriors en ordre correlatiu.

[illegible]

DOCUMENTOS UNIDOS



Ajuntament
de Dosrius

Sergi de Diego Mas, secretari accidental de l'Ajuntament de Dosrius, comarca del Maresme,

CERTIFICO:

Que la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, en sessió extraordinària urgent realitzada el dia 29 de desembre de 2020 va adoptar per unanimitat, l'acord següent:

'ADQUISICIÓ DIRECTA, PER PART DE L'AJUNTAMENT DEL DOSRIUS, DE LA FINCA ON ESTÀ UBICADA L'ANTIGA FÀBRICA DE "LA TORTUGA" O "MANUFACTURES CANYAMARS" (REF. CADASTRAL 4058201DG5045N0001OI), FINCA REGISTRAL NÚM.: 950 DE DOSRIUS), AL NUCLI DE CANYAMARS

Aquest Ajuntament ha instruït l'expedient relatiu a l'adquisició directa de la finca a on està ubicada l'antiga fàbrica de "La Tortuga" o "Manufactures Canyamars" (ref. Cadastral 4058201DG5045N0001OI), al nucli de Canyamars, atesa la singularitat de la finca, que forma part del patrimoni històric- cultural del municipi i la peculiaritat de la mateixa, per tal de destinar-la a usos d'interès general del municipi, ja sigui per ubicar serveis generals i de manteniment, com per estudiar i preveure la viabilitat urbanística, tècnica, econòmica i jurídica per tal de poder modificar els usos de l'edifici i incloure els d'equipament sociocultural, docent, públic-administratiu i sociocultural, ampliant així els seus usos i creant sinergies al teixit sociocultural del nucli de Canyamars amb la resta del municipi.

Mitjançant l'informe de l'arquitecte municipal s'ha acreditat que l'import de la taxació pericial del bé és superior al preu de venda ofert pel propietari, com també que es donen les causes justificatives per procedir a l'adquisició directa, relatives a les peculiaritats del bé i a les limitacions del mercat immobiliari, d'acord amb l'article 30.1.a) del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

S'ha procedit a l'aprovació inicial del corresponent plec de clàusules administratives particulars mitjançant acord de la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada en data 17 de novembre de 2020.

S'ha sol·licitat així mateix l'informe preceptiu la Direcció General d'Administració Local del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya, el qual ha tingut entrada a aquest Ajuntament en data 23 de desembre de 2020, amb registre d'entrada 6801, i que ha resultat favorable a l'adquisició directa de l'immoble.

L'informe diu textualment el següent:

"INFORME

Identificació de l'expedient:

Adquisició directa, per part de l' Ajuntament del Dosrius, de la finca on està ubicada l'antiga fàbrica de "La Tortuga" o "Manufactures Canyamars" (ref. Cadastral 4058201DG5045N0001OI), finca registral núm.: 950 de Dosrius), al nucli de Canyamars.

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe de la responsable de Patrimoni de les Entitats Locals, amb el vist i plau de la sub-directora general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, emesa en data 21 de desembre del 2020, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Dosrius, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

I.- El 19 de novembre de 2020 ha entrat al Departament de la Presidència l'expedient tramès per l'Ajuntament de Dosrius, a través d'EACAT, en relació a l'adquisició directa de la finca on està ubicada l'antiga fàbrica de "La Tortuga" o "Manufactures Canyamars" (ref. Cadastral 4058201DG5045N0001OI); on de la documentació aportada, destaca la que es detalla a continuació:

64.21.1





64.21.2



Ajuntament
de Dosrius

19/2020 aprovada pel ple municipal en sessió de data 19 de novembre de 2020 i que en aquest moment es troba en tràmit d'exposició pública. L'adquisició doncs, resta condicionada a l'aprovació definitiva de l'expedient de modificació de crèdits, la qual es preveu que sigui efectiva abans del dia 21 de desembre, prèvia resolució d'al·legacions en el cas que n'hi hagi.

Aquesta modificació de crèdit troba el seu encaix en la suspensió de les Regles Fiscal per als exercicis 2020-2021 acordada pel Congrés dels Diputats per aplicació del que disposa l'article 134.4 de la Constitució, en relació a l'apreciació de una situació d'emergència extraordinària i que permet als ajuntaments disposar del seu Romanent de Tresoreria Lliure per a despeses que contribueixin a la recuperació econòmica i social.

Al projecte de pressupostos pel 2021 es preveu la redacció del projecte d'arranjament de l'edifici per import de 97.935,30 euros, que compta amb un compromís de subvenció del 100% del l'import, procedent de la Diputació de Barcelona."

Així com que "Al projecte de pressupostos pel 2021 es preveu una despesa per arranjament de l'edifici de 450.000,00 euros, finançada 100% per un compromís de subvenció de Diputació de Barcelona."

- Informe de l'arquitecte municipal, de data 2 de desembre de 2020, on com a conclusions es manifesta que "No hi ha al municipi cap immoble amb les mateixes característiques, ubicació i dimensions que se li pugui donar l'ús o finalitat pretesa amb l'adquisició d'aquest immoble. Es tracta d'una finca singular, ubicada al nucli urbà de Canyamars (normalment aquest tipus d'edificacions es troben en polígons industrials) el que fa que aquesta fàbrica tingui unes característiques úniques dins del municipi de Dosrius. A més és un edifici industrial que forma part del patrimoni històric-cultural del municipi. Amb l'adquisició de l'immoble es podria recuperar aquest edifici tan singular amb el que s'identifica la gran major part de la ciutadania de Canyamars. La ubicació és immillorable donat que limita a l'est amb una gran zona verda anomenada el Molinot on es fan la gran majoria d'actes culturals del nucli de Canyamars i limita al sud amb la riera de Canyamars que dona pas al sòl no urbanitzable, una part molt boscosa del municipi. Tal i com es va justificar a l'informe emes en data 23 de novembre de 2020 la càrrega registral que existeix a l'immoble és compatible amb la finalitat de l'adquisició de l'immoble donat que la servitud de pas no té afectació directa a la finca 950 de l'antiga fàbrica de "La Tortuga" o "Manufactures Canyamars". El valor de mercat actual de l'edifici industrial situat al C/ Pou del Glaç núm. 6-8 del municipi de Dosrius obtingut amb aplicació del mètode de comparació és de 621.859 €."

FONAMENTS DE DRET

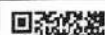
PRIMER.- Informe preceptiu no vinculant d'aquesta Direcció General.

De conformitat amb l'article 206.3.d) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (en endavant, el TRLRMLC), l'adquisició de béns patrimonials, requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'administració local si el valor dels béns excedeix dels 100.000 euros. L'informe s'ha d'emetre en el termini de 20 dies.

Al respecte, l'article 30.1.a) del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre (en endavant, RPEL) i l'esmentat article 206.3.b) del TRLRMLC, permeten l'adquisició directa de determinats béns, sempre que ho requereixin les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei o les limitacions del mercat immobiliari, amb l'informe previ del Departament de Governació de la Generalitat.

Per altra banda, l'article 42.f) del Decret 20/2019, de 29 de gener, de reestructuració del Departament de Presidència, disposa que correspon a la Subdirecció General d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local coordinar l'assistència als ens locals en matèria de personal i en matèria de patrimoni, en els casos subjectes a la intervenció de l'Administració de la Generalitat.

D'acord amb l'article 79 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, per a la resolució del procediment, s'han de sol·licitar els informes que siguin preceptius legalment i els que siguin necessaris per resoldre. D'acord amb l'article 80 del mateix text





Conseqüentment amb la normativa transcrita el present informe a emetre pel Departament de la Presidència, és preceptiu però no és vinculant en aquesta matèria.

SEGON.- *Excepcionalitat de l'adquisició directa.*

En aquest sentit, segons la documentació aportada per l'Ajuntament de Dosrius detallada als antecedents, l'excepcionalitat que justifica que l'adquisició no es tramiti pel procediment de pública concurrència sinó mitjançant l'adquisició directa ve motivada, d'acord amb la memòria d'alcaldia pel fet "que es pot constatar la inexistència a la zona d'altres edificis que reuneixin les condicions adequades i disposi de les característiques necessàries i imprescindibles per a la ubicació dels usos esmentats de la qual cosa es dedueix que només l'immoble esmentat resultaria idoni per a la finalitat pretesa"

En aquest sentit, a l'Informe de l'arquitecte municipal, de data 2 de desembre de 2020, es manifesta que "No hi ha al municipi cap immoble amb les mateixes característiques, ubicació i dimensions que se li pugui donar l'ús o finalitat pretesa amb l'adquisició d'aquest immoble. Es tracta d'una finca singular, ubicada al nucli urbà de Canyamars (normalment aquest tipus d'edificacions es troben en polígons industrials) el que fa que aquesta fàbrica tingui unes característiques úniques dins del municipi de Dorsius. A més es un edifici industrial que forma part del patrimoni històric-cultural del municipi. Amb l'adquisició de l'immoble es podria recuperar aquest edifici tan singular amb el que s'identifica la gran major part de la ciutadania de Canyamars. La ubicació és immillorable donat que limita a l'est amb una gran zona verda anomenada el Molinot on es fan la gran majoria d'actes culturals del nucli de Canyamars i limita al sud amb la riera de Canyamars que dona pas al sòl no urbanitzable, una part molt boscosa del municipi."

TERCER.- Preu d'adquisició.

Segons es desprèn dels antecedents, consta taxació emesa per l'arquitecte municipal, on s'estableix un valor total de la finca 621.859 €.

Per tant, en l'esmentat informe, s'ha practicat la preceptiva taxació pericial segons es preveu a l'art. 30.1.b) del RPEL, i el preu d'adquisició haurà d'esser igual o inferior a la valoració efectuada.

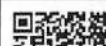
QUART.- Formalització del contracte privat de compravenda en escriptura pública.

Segon l'article 4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant, LCSP), les relacions jurídiques negocis i contractes exclosos de l'àmbit de la present llei es regiran per les seves normes especials, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

En aquest sentit, l'adquisició per compravenda d'un bé immoble és un contracte privat de l'Administració segons l'article 9.2 LCSP i es regirà, d'acord amb l'esmentat article, per la legislació patrimonial.

Segons s'ha exposat, aquesta legislació, està representada per l'article 30 del RPEL i l'article 206.3.a) del TRLLMRLC, que si bé obliga a complir les disposicions reguladores de la contractació dels ens locals, permet excepcionalment l'adquisició directa ens les termes detallats en el precedent apartat segon.

Així mateix, l'article 203 del TRLLMRLC, estableix que els béns patrimonials es regeixen pel que disposa la legislació específica i, si aquesta manca, per les normes de dret privat.







VUITÈ.- *Necessitat d'acreditar la compatibilitat urbanística dels usos de la finca a adquirir amb la finalitat que se li vol donar en coherència amb el contingut de la normativa exposada*

En aquest cas, segons s'ha exposat als antecedents, concretament a l'informe emès per l'arquitecta es posa de manifest que "La fàbrica de "La Tortuga" o "Manufactures Canyamars" és compatible per ubicar els serveis generals i de manteniment de l'Ajuntament. Però per poder implantar equipaments socioculturals, docents, públic-administratiu i sociocultural caldrà efectuar una modificació de normes subsidiàries per adequar la qualificació als usos que se li vulguin donar a l'edifici."

Així mateix, a l'Informe de l'arquitecta municipal, de data 2 de desembre de 2020, es posa de manifest que "Tal i com es va justificar a l'informe emes en data 23 de novembre de 2020 la càrrega registral que existeix a l'immoble és compatible amb la finalitat de l'adquisició de l'immoble donat que la servitud de pas no té afectació directa a la finca 950 de l'antiga fàbrica de "La Tortuga" o "Manufactures Canyamars".

Vista la proposta d'informe de la responsable de Patrimoni de les Entitats Locals i amb el vist i plau de la sub-directora general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de conformitat amb els antecedents i fonaments de dret detallats precedentment, s'han arribat a les següents,

CONCLUSIONS

Ateses les consideracions precedents, basades en la documentació aportada pel consistori per justificar l'excepcionalitat del procediment, i d'acord amb la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa favorablement l'adquisició directa, per part de l'Ajuntament de Dosrius, de l'antiga fàbrica de "La Tortuga" o "Manufactures Canyamars", edifici industrial situat al C/ Pou del Glaç núm. 6-8 del municipi de Dosrius, amb referència cadastral núm. 4058201DG5045N0001OI, corresponent a la finca registral número 950, Volum: 2447, Llibre: 51, Foli: 142, constant com a titular actual "Fabres 2000 S.L.", inscrita al Registre de la Propietat 4 de Mataró, condicionada a què prèviament a la formalització de l'operació d'adquisició directa pretesa, s'aprovi definitivament la modificació pressupostària de crèdit 19/2020, i sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades al present informe."

Consta acreditat en l'expedient que hi ha dotació suficient per atendre al pagament del preu del contracte.

La competència per decidir sobre l'adquisició del bé en qüestió correspon a la Junta de Govern Local, en punt públic, (segons acord de Ple de data 4 de juliol de 2019, de delegació d'atribucions plenàries en la Junta de Govern Local).

Atesa la conveniència per als interessos municipals de procedir a l'esmentada adquisició, es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció dels següents ACORDS:

Primer.- ADQUIRIR de forma directa a títol de compra venda la finca de l'antiga fàbrica de "La Tortuga" o "Manufactures Canyamars", edifici industrial situat al C/ Pou del Glaç núm. 6-8 del municipi de Dosrius, amb referència cadastral núm. 4058201DG5045N00010I, corresponent a la finca registral número 950, Volum: 2447, Llibre: 51, Foli: 142, constant com a titular actual "Fabres 2000 S.L.", inscrita al Registre de la Propietat 4 de Mataró, amb plena subjecció al plec de clàusules administratives particulars aprovat inicialment per acord plenari de data 17 de novembre de 2020.

Segon.- AUTORITZAR i DISPOSAR del crèdit de 450.000,00 €, amb càrrec a la partida 11/933/62200 del pressupost municipal vigent, per atendre al pagament del preu de la compra venda prèviament acordada.



64.214



Ajuntament
de Dosrius

Tercer.- FACULTAR a l'alcaldia per a què procedeixi a signar en nom d'aquest Ajuntament tots els documents públics i privats necessaris per a l'execució dels presents acords.

Quart.- NOTIFICAR els presents acords al titular actual, com a venedor.

Cinquè.- PROCEDIR a inscriure l'esmentat immoble al Registre de la Propietat i a l'inventari municipal, un cop formalitzada la compra venda en escriptura pública."

L'acord que precedeix consta en l'esborrany de l'acta de la sessió expressada, certificant-se amb les salvetats de l'article 206 del ROFRJ de les Entitats Locals i a reserva del que resulti de l'aprovació de l'acta corresponent.

I perquè així consti expedixo aquest certificat, d'ordre i amb el vistiplau de l'alcaldesa, a Dosrius a la data de signatura electrònica.

Vist i Plau
L'alcaldesa.

Silvia Garrido Galera

El Segur de Validació
de validació
adades
a5144e976944c6b99eb3a0c8d86173001
https://segservipublico01.adssicloud.com/abssic/idx/validarabscwebcastellano.asp?verificadorfirma.asp?nodeabscsini=025
Classificador: Certificat -

Data document: 29/12/2020

64.215

04/2020

GOBIERNO
DE ESPAÑASECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTROCERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4058201DG5045N000101

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MAJOR 82 08318 DOSRIUS [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 3.656 m²

Año construcción: 1960

Valor catastral [2021]:

534.372,76 €

Valor catastral suelo:

79.577,55 €

Valor catastral construcción:

454.795,21 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

FABRES 2.000, SL

NIF/NIE

B61170361

Derecho

100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal

CL CARRETERA DE MATA 95 MATARO
08304 MATARO [BARCELONA]

Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino

T/OD/OS INDUSTRIAL

Superficie m²

3.576

Esc./Plta./Prta. Destino

T/OD/OS INDUSTRIAL

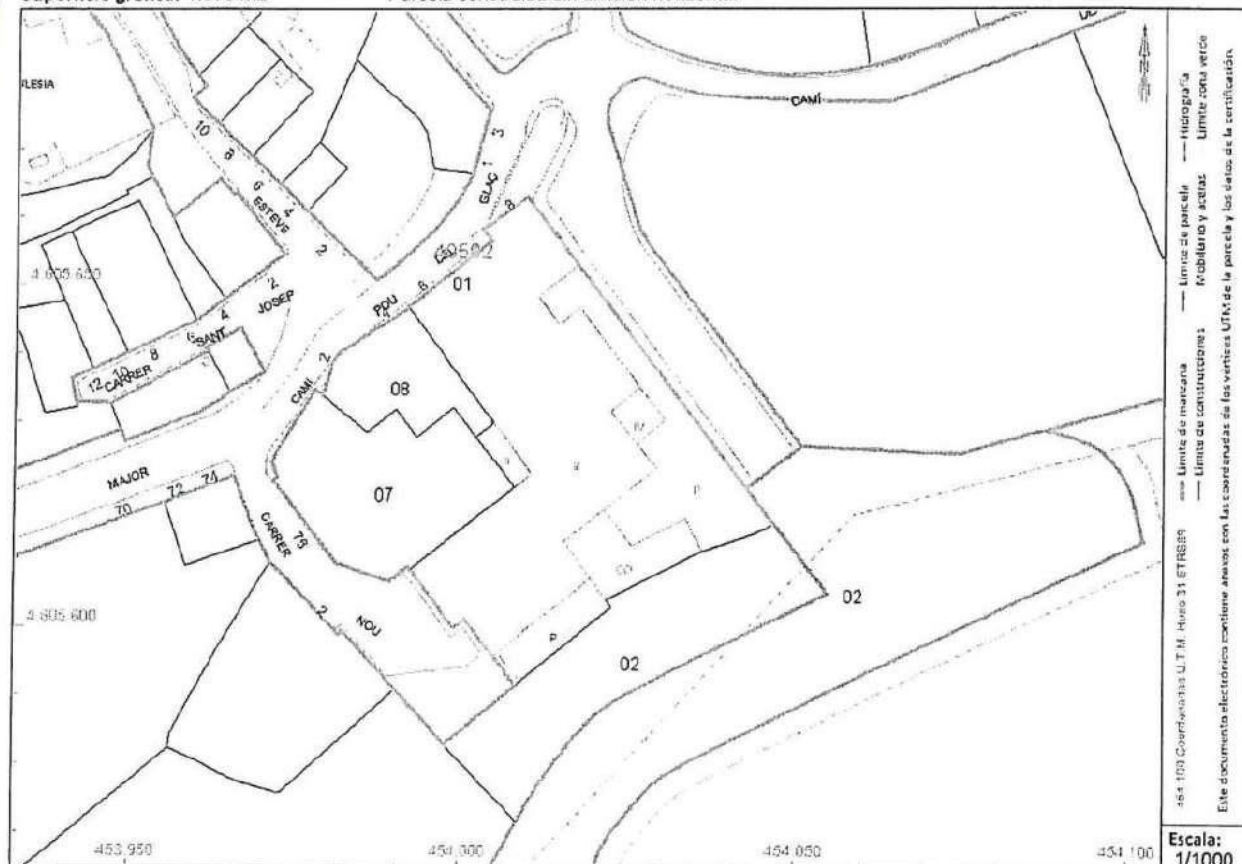
Superficie m²

78

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.875 m²

Parcela construida sin división horizontal

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 416HEBD1EZQMPVH (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/02/2021



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4058201DG5045N0001OI

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4060402DG5046S0001ZP

Localización: CM POU DEL GLAÇ
DOSRIUS [BARCELONA]

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social
PRATS TRIAN RICARDO

NIF 36285870N Domicilio fiscal
VE PEDRO DE 6 Es:1 Pt:02 Pt:03
08319 DOSRIUS [BARCELONA]



Referencia catastral: 4058207DG5045N0001JI

Localización: CL MAJOR 76
DOSRIUS [BARCELONA]

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social
HOMS DE MOYA ANA

NIF 38746719E Domicilio fiscal
CL PABLO PICASSO 12
08319 DOSRIUS [BARCELONA]



Referencia catastral: 4058208DG5045N0001EI

Localización: CL MAJOR 78
DOSRIUS [BARCELONA]

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social
HOMS DE MOYA ANA

NIF 38746719E Domicilio fiscal
CL PABLO PICASSO 12
08319 DOSRIUS [BARCELONA]



Referencia catastral: 4058202DG5045N-----

Localización: ---

Titularidad principal
Apellidos Nombre / Razón social

NIF --- Domicilio fiscal

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 416HEBD1EZQMPCVH (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 12/02/2021



64.21.6

FL0598872

Diputació
Barcelona

Organisme de Gestió Tributària



JUSTIFICANT DE DEUTES

04/2020

AJUNTAMENT : DOSRIUS

D'acord amb els antecedents que consten a la base de dades fiscal de l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona, en virtut de les funcions delegades per l'Ajuntament, l'immoble les dades d'identificació cadastral del qual es detallen a continuació no figura, a data d'avui, amb quotes pendents de pagament pel concepte d'Impost sobre béns immobles.

Concepte: Impost sobre Béns Immobles

Objecte Tributari: CL MAJOR 82

Referència Cadastral: 4058201DG5045N0001OI

Cal destacar que no s'inclouen aquelles liquidacions, d'exercicis ja meritats, que a data d'avui no hagin estat liquidades.

D'altra banda, us comuniquem que a la data de l'expedició d'aquest document no s'han posat al cobrament els rebuts de l'Impost sobre béns immobles de l'any en curs, el període de pagament voluntari del qual és del al .

La present acreditació s'emet per donar compliment a allò establert a l'art. 64.1, del text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, als únics efectes de justificació dels extrems anteriors per a l'atorgament del corresponent document públic.

Data: 12/02/2021



AYUNTAMIENTO: DOSRIUS

De acuerdo con los antecedentes que obran en la base de datos fiscal del Organismo de Gestión Tributaria de la Diputación de Barcelona, en virtud de las funciones delegadas por el Ayuntamiento, el inmueble cuyos datos de identificación catastral se detallan a continuación no figura, a fecha de hoy, con cuotas pendientes de pago por el concepto de Impuesto sobre bienes inmuebles.

Concepto: Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Objeto Tributario: CL MAJOR 82

Referencia Catastral: 4058201DG5045N0001OI

Se ha de señalar que no se incluyen aquellas liquidaciones, de ejercicios ya meritados, que a fecha de hoy no se hayan liquidado.

Por otra parte, os comunicamos que en la fecha de expedición de este documento no se han puesto al cobro los recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año en curso, cuyo periodo de pago voluntario es del al .

La presente certificación se emite para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 64.1, del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a los únicos efectos de justificación de los extremos anteriores para el otorgamiento del correspondiente documento público.

Fecha: 12/02/2021

64.21.7

<http://www.registradores.org>

FL0598873

04/2020



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARO NUMERO CUATRO
La Rambla, 34-36, 2º
Mataró 08302
TEL 93 7962550
FAX 93 7907001

Fecha de expedición : 12/02/2021
Fecha de la información: 12/02/2021
Petición registro : 344
Petición Notaría : 25/2021
Finca número 950 de DOSRIUS

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 4058201/DG5045N/0001/OI
Código Idufir: 08096000228416
Datos Registrales: Tomo : 2447
Libro: 51 de DOSRIUS
Folio: 143
Finca: 950

DESCRIPCION

URBANA: EDIFICIO INDUSTRIAL, sito en término de Dosrius, Vecindario de Cañamás, con frente a la Avenida de José Antonio, donde está señalado con el número dos, que consta de planta baja, destinada a vestíbulo con acceso garage, almacenes, servicios de electricidad y fuerza motriz, vestuarios y comedor, de una primera planta alta compuesta de una nave destinada a fabricación de tejidos y aseos; de una segunda planta alta compuesta de una sola nave destinada a confección, un almacén anexo y aseos y de una tercera planta alta con acceso por escalera que desde el exterior conduce directamente a la segunda planta y que está destinada a oficinas y vivienda del conserje. Adosado a lo anterior y con intercomunicación horizontal de cada planta existen otras tres plantas destinadas a almacenamiento. Todo ello está edificado sobre un solar de mil quinientos noventa y nueve metros veintidos decímetros cuadrados y que LINDA: por el frente, Norte, con la calle de José Antonio; por la derecha entrando, Poniente, con Francisco Rovira y Ana Amat, con Pascuala Castel y Feliciano Homs, ambos con torrente destinado a vial y con finca de Juan Rovira Amat; por el Sur, con la Riera de Cañamás y con finca de Manufacturas Cañamás, S.A., mediante torrente y camino.-

TITULO:

Titular/es:

COLL FABRES, S.L., con CIF B67616482
Participación: La total finca

Título : ESCISION
Notario : Don Guzman Clavel Jordà
Población : Mataró
Fecha escritura : 25/02/2020
Inscripción : 9ª
Fecha inscripción: 21/12/2020
Tomo/Libro/Folio : 2447/51/143
Finca : 950

CARGAS:

1) Mediante escritura autorizada por el notario que fue de Mataró, don José-Maria Monfort, el día seis de octubre de mil novecientos quince, don Luis Homs y Juncá, dueño que era de la finca 25, constituyó sobre la misma, como predio sirviente, y a utilidad de la registrada con el número 683, obrante al folio 245 del tomo 764, libro 24 de Dosrius, como predio dominante, una SERVIDUMBRE de paso a pie o en carruaje, por la finca 25 en su linde de Poniente. Así resulta de la inscripción 19ª, de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos quince de la finca número 25, al folio 189 del tomo 713, libro 23 de Dosrius.

2) Afecta hasta el veintiuno de diciembre de dos mil veinticinco al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veinte, al margen de la inscripción 9ª de la finca número 950, al folio 143 del tomo 2447, libro 51 de DOSRIUS.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro Diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

PETICIONES ANTERIORES:

De acuerdo con el artículo 8 de la Orden de 2 de agosto de 1993, se hace constar que en los diez días naturales precedentes, no ha habido ninguna solicitud de información relativa a la finca de referencia.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de la fecha de la expedición.

ADVERTENCIAS:

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

Bankia

64.21,8

Justificante de transferencia

Fecha Operación: 12/02/2021

Fecha valor operación: 12/02/2021

Datos de emisión

Concepto: COMPRA TORTUGA

Cuenta de cargo: ES2020386861556400001071

Interviniente/Titular: AJUNTAMENT DOSRIUS RECAPTACIO MUNICIPAL

Importe: 450.000,00 EUR

Datos del beneficiario

Nombre del beneficiario: COLL FABRES SL

La cuenta de abono es: ES0400491879372190327600

País de residencia: ESPAÑA

Importe comisión:

900,00 EUR

Referencia de la transferencia:

E860EEAF7762D7EE

Ordenante y Documento Ordenante:

AJUNTAMENT DOSRIUS RECAPTACIO MUNICIPAL
P0807400G

El presente justificante tiene validez respecto a la transacción efectuada siendo responsable de su uso el titular del servicio.
Próximamente recibirá por correo el documento acreditativo del pago.

<http://www.registradores.org>

FL0598874

04/2020 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.

ANNEX II: CERTIFICACIÓ CADASTRAL FÀBRICA LA TORTUGA

Datos del Certificado

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE DOSRIUS

Finalidad: CERTIFICACIO REGISTRAL FINCA MUNICIPAL

Fecha de emisión: 14/9/2022

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)

Código Seguro de Verificación: FV3C2HN55KC6RNV7 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Criterios de Búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de referencia catastral

Referencia catastral: 4058201DG5045N0001OI

El presente documento certifica que en la Base de Datos del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4058201DG5045N0001OI
Localización: CL MAJOR 82
08318 DOSRIUS (BARCELONA)
Clase: Urbano
Superficie: 3.656 m2
Año construcción: 1960

DATOS DE LA PARCELA EN LA QUE SE INTEGRA EL BIEN INMUEBLE

Localización: CL MAJOR 82
DOSRIUS (BARCELONA)
Superficie construida: 3.656 m2
Superficie gráfica parcela: 1.875 m2
Tipo de Parcela: Parcela construida sin división horizontal
Coeficiente de participación: 99,999900 %

ELEMENTOS CONSTRUIDOS DEL BIEN INMUEBLE

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	T	OD	OS	3.578 m2		
INDUSTRIAL	T	OD	OS	78 m2		

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias de:
AYUNTAMIENTO DE DOSRIUS

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4058201DG5045N0001OI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MAJOR 82 08318 DOSRIUS [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 3.656 m²

Año construcción: 1960

Valor catastral [2022]: 534.372,76 €

Valor catastral suelo: 79.577,55 €

Valor catastral construcción: 454.795,21 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE DOSRIUS	P0807400G	100,00% de propiedad	CL SANT ANTONI 08319 DOSRIUS [BARCELONA]

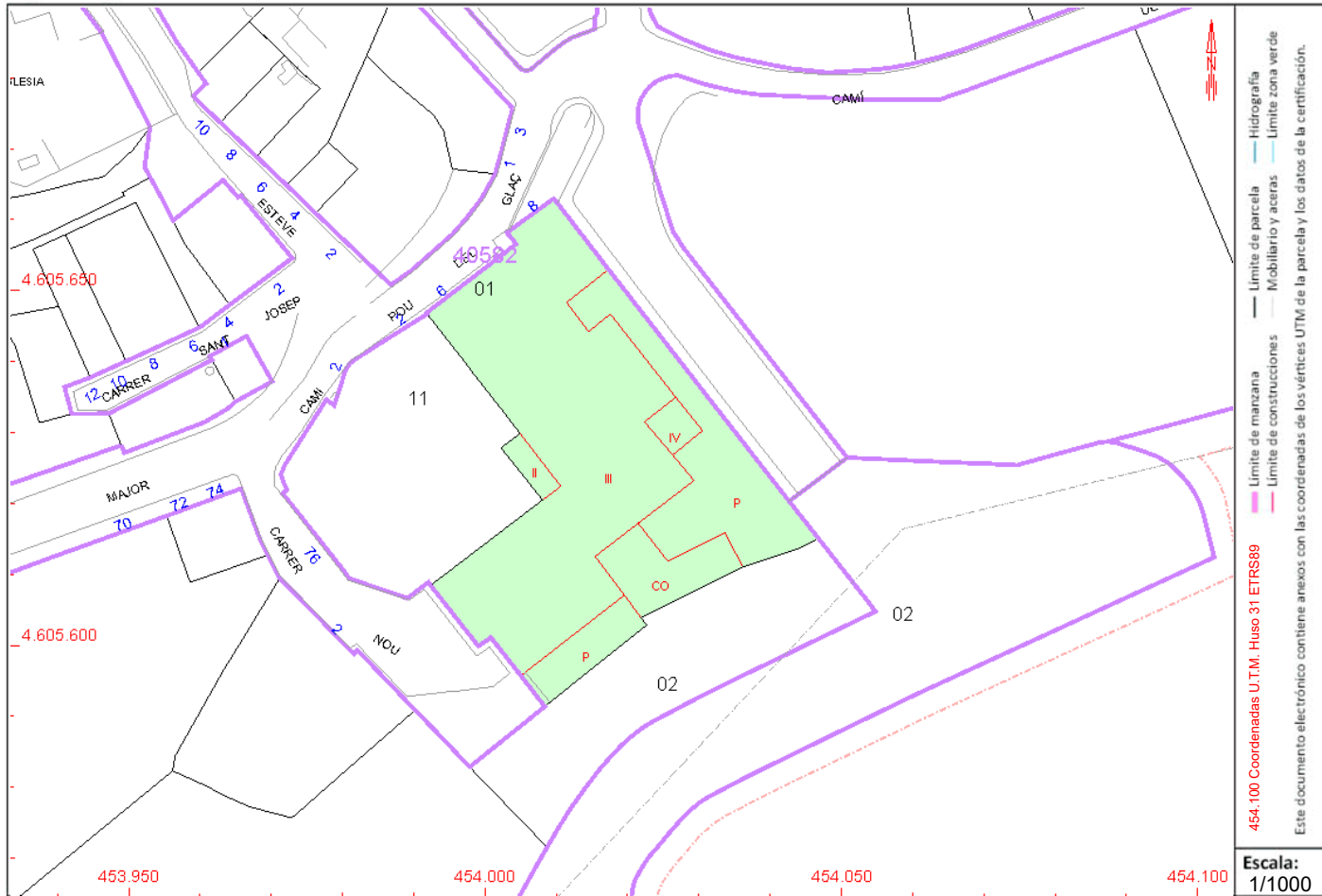
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
T/OD/OS	INDUSTRIAL	3.578	T/OD/OS	INDUSTRIAL	78

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.875 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

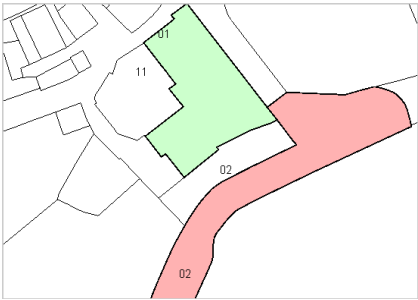
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE DOSRIUS

Finalidad: CERTIFICACIO REGISTRAL FINCA MUNICIPAL

Fecha de emisión: 14/09/2022



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4060402DG5046S0001ZP

Localización: CM POU DEL GLAÇ
DOSRIUS [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PRATS TRIAN RICARDO	36285870N	VE PEDRO DE 6 Es:1 Pl:02 Pt:03 08319 DOSRIUS [BARCELONA]



Referencia catastral: 4058211DG5045N-----

Localización: CM POU DEL GLAÇ 2
DOSRIUS [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 4058202DG5045N-----

Localización: ----

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
----	----	----

