

7.66A - 7.82A

2006/23087/B  
2A/2A/2A 2/1

7661



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
d. l Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament per la Comissió  
Territorial d'Urbanisme de Barcelona  
en sessió de 21 GEN. 2011  
i acordada la seva publicació a l'efecte  
d'executivitat en sessió de 20 SET. 2012  
amb les prescripcions d'ofici estenides  
a l'acord

La secretària

M. Teresa Manté i Prats

DILIGÈNCIA: Aprovat pel Ple de  
l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el  
dia 30 de juliol de 2012.  
Sant Andreu de Llavaneres, 31 de juliol de  
2012.

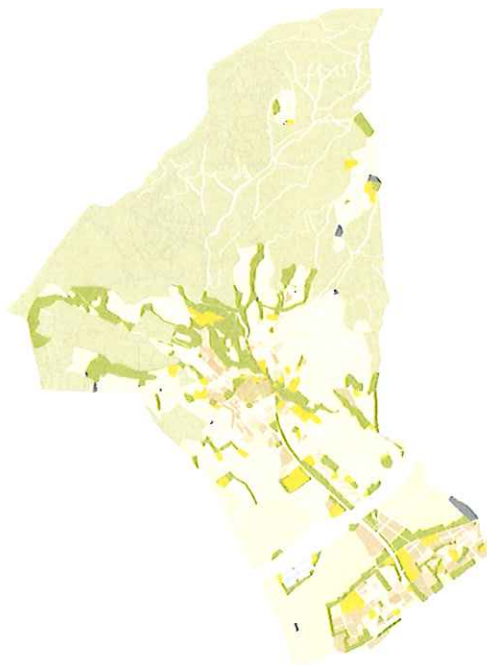
EL SECRETARI,

*Josep Lluís Valentín i Martínez*  
Josep Lluís Valentín i Martínez



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES. JULIOL 2012



CONVENIS URBANÍSTICS

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES  
TEXT REFÓS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA. Acord CTUB 28/07/2011

## ÍNDEX DELS CONVENIS URBANÍSTICS

7063

- 1- CONVENI URBANÍSTIC LLOVERAS PLANT (6 d'octubre de 2005).
  
- 2- CONVENI URBANÍSTIC M<sup>a</sup> TERESA REY CABOT (15 de desembre de 2005).
  
- 3- CONVENI URBANÍSTIC CAN TAMIS (5 de març de 2007).
  
- 4- CONVENI URBANÍSTIC TURÓ DE SANT SEBASTIÀ (12 de març de 2007).  
ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC TURÓ DE SANT SEBASTIÀ (16 d'abril de 2010)
  
- 5- CONVENI URBANÍSTIC CASTELL DE MAR (23 d'octubre de 2009).  
ADENDA AL CONVENI URBANÍSTIC CASTELL DE MAR (23 de febrer de 2010).
  
- 6- CONVENI URBANÍSTIC SECTOR C (13 de gener de 2010)
  
- 7- CONVENI URBANÍSTIC TENNIS PARK (15 de gener de 2010).  
ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC TENNIS PARK (28 de març de 2011).
  
- 8- CONVENI URBANÍSTIC LA BODEGA (12 de febrer de 2010).  
ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC LA BODEGA (28 de març de 2011).

**1. CONVENI URBANÍSTIC LLOVERAS PLANT (6 d'octubre de 2005)**



# AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

WServidor\secretaria\Josep Lluís\Mis Docs\_Escriptori\Conveni LLOVERAS PLANT, S.L..doc

## CONVENI URBANÍSTIC

A Sant Andreu de Llavaneres, 6 d'octubre de 2005.

### REUNITS :

D'una part, l'Il.lm. Sr. Víctor Ros i Casas, Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, amb domicili a la Plaça de la Vila, núm. 1, 08392 de Sant Andreu de Llavaneres, C.I.F. P0819600H; assistit pel senyor Josep Lluís Valentín Martínez, Secretari de la Corporació Local.

I, de l'altra, el senyor Manuel Lloveras Xaubet, D.N.I. nº 38.797.570-C, amb domicili a Sant Andreu de Llavaneres, Carretera N-II, km. 650,8.

La senyora Montserrat Guirao Fernández, D.N.I. nº 38.802.654-K, amb domicili a Sant Andreu de Llavaneres, Carretera N-II, km. 650,8.

El senyor Miquel Lloveras Xaubet, D.N.I. nº 38.757.926-M, domiciliat a Sant Andreu de Llavaneres, Avinguda de Can Sans, núm. 47.

La senyora Beatrice Guelque Merlin, major d'edat i amb D.N.I. nº 38.781.770-K, domiciliada a Sant Andreu de Llavaneres, Avinguda de Can Sans, núm. 47.

El senyor Josep Lloveras Sala, major d'edat i amb D.N.I. nº 38.732.671-G, domiciliat a Sant Andreu de Llavaneres, Massorrà occidental s/n.

La senyora M<sup>a</sup> Teresa Raventós Oliva, D.N.I. nº 38.251.642-C, domiciliada a Sant Andreu de Llavaneres, Massorrà occidental s/n.

El senyor Josep M<sup>a</sup> Lloveras Xaubet, major d'edat i amb D.N.I. nº 38.780.236-M, domiciliat a Sant Andreu de Llavaneres, Pla de la Torreta, núm. 1, tris.

La senyora Montserrat Trilla Macià, D.N.I. nº 38.759.944-N, domiciliada a Sant Andreu de Llavaneres, Pla de la Torreta, núm. 1, tris.

### ACTUEN :

El senyor Víctor Ros i Casas, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, d'acord amb allò que disposa l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, en la seva nova redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local.

El senyor Josep Lluís Valentín i Martínez per donar fe pública del present document, als efectes del que disposa l'article 2 del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

El senyor Manuel Lloveras Xaubet en nom propi i en representació de la mercantil LLOVERAS PLANT, S.L., N.I.F. B-60-682762, domiciliada a Sant Andreu de Llavaneres, carretera N-II s/n




AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

, com a administrador, en virtut de l'escriptura de poder de data 22/04/98 atorgada davant del Notari de Mataró, Sr. Martialay.

La senyora Montserrat Guirao Fernández, en nom i representació propi.

El senyor Miquel Lloveras Xaubet, en nom i representació propi.

La senyora Beatrice Guelque Merlin, en nom i representació propi.

El senyor Josep Lloveras Sala, en nom i representació propi.

La senyora M<sup>a</sup> Teresa Raventós Oliva, en nom i representació propi.

El senyor Josep M<sup>a</sup> Lloveras Xaubet, en nom i representació propi.

La senyora Montserrat Trilla Macià, en nom i representació propi.

EXPOSEN :

- I. Que en data 1 de desembre de 2004 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el projecte d'obres ordinàries de Construcció d'una rotonda a la Carretera N-II, pk 651.
- II. Que, en virtut del projecte esmentat, la mercantil LLOVERAS PLANT, S.L. té una superfície afectada per expropiació de 2.531,83 m<sup>2</sup>.
- III. Que, en virtut del projecte esmentat, el senyor Miquel Lloveras Xaubet i la senyora Beatrice Guelque Merlin tenen una superfície afectada per expropiació de 908,50 m<sup>2</sup>.
- IV. Que, en virtut del projecte esmentat, el senyor Josep Lloveras Sala té una superfície afectada per expropiació de 1.003,40 m<sup>2</sup>.
- V. Que, en virtut del projecte esmentat, el senyor Josep Lloveras Sala i M<sup>a</sup> Teresa Raventós Oliva tenen una superfície afectada per expropiació de 214,84 m<sup>2</sup>.
- VI. Que, en virtut del projecte esmentat, el senyor Josep M<sup>a</sup> Lloveras Xaubet i la senyora Montserrat Trilla Macià tenen una superfície afectada per expropiació de 254,01 m<sup>2</sup>.
- VII. Que, en virtut del projecte esmentat, el senyor Manuel Lloveras Xaubet i la senyora Montserrat Guirao Fernández tenen una superfície afectada per expropiació de 230,16 m<sup>2</sup>.
- VIII. Que l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres té actualment en procés de formulació un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) que té per objecte, entre d'altres, l'ordenació urbanística del territori del municipi mitjançant la classificació del sòl que correspongui.
- IX. Que totes les parts tenen la voluntat de formalitzar el present conveni urbanístic per tal de resoldre de mutu acord els procediments expropiatori que afecta a la finca afectada.

2065

# AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

En virtut dels antecedents esmentats, ambdues parts acorden les següents

## CLÀUSULES

Primera.- L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes es compromet a compensar els terrenys a expropiar, 5.142,74 m2 de superfície afectats pels projectes d'obres ordinàries de Construcció d'una rotonda a la Carretera N-II, pk 651 i Urbanització del Camí del Pla de la Torreta.

La compensació dels metres expropiats es farà d'acord amb les regles i ordre següent:

1.- Aquesta compensació no es farà efectiva en aquest moment de forma dinerària sinó que es transforma en 5.142,74 m2 de superfície aportada als efectes d'un possible futur planejament derivat (Pla Parcial) en el cas de què sigui aprovada definitivament una requalificació urbanística en virtut del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (P.O.U.M.).

Cada propietari podrà actuar de forma independent i disposar de la seva finca.

2.- En el supòsit de què l'esmentat instrument urbanístic no fos aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, l'Ajuntament farà efectiu de forma dinerària el justipreu en el termini màxim de quinze dies a comptar des de la notificació de l'acord de denegació.

Essent el preu acordat pel terreny de 72,55 €/m2 + la indemnització de les infraestructures afectades de l'activitat, resulta

| Parcel·la<br>(amb superfície) | Titular   | Indemnització   |
|-------------------------------|---|---|
| 108 (2.531,83 m2)             | Lloveras Plant, S.L.  | 18.498,00 Euros   |
| 103 (908,50 m2)               | Miquel Lloveras Xaubet<br>Beatrice Guelque Merlin   | 57.146,91 Euros   |
| 75 A (1003,40 m2)             | Josep Lloveras Sala   | 0,00 Euros  |
| 106 (220,00 m2)               | Josep Lloveras Sala, M <sup>a</sup> Teresa Raventós<br>Oliva, Josep M <sup>a</sup> Lloveras Xaubet,<br>Montserrat Trilla Macià, Manel Lloveras<br>Xaubet i Monserrat Guirao Fernández | 13.000,00 Euros   |
| 107 (479,00 m2)               | Josep Lloveras Sala, M <sup>a</sup> Teresa Raventós<br>Oliva, Josep M <sup>a</sup> Lloveras Xaubet,<br>Montserrat Trilla Macià, Manel Lloveras<br>Xaubet i Monserrat Guirao Fernández | 5.814,00 Euros (a percebre per<br>Josep M <sup>a</sup> Lloveras Xaubet i<br>Montserrat Trilla Macià |

(segons informes presentats el març de 2002 per l'enginyer tècnic agrícola Francesc Carcolé) + l'increment de l' I.P.C. que correspongui a la data de fer-se efectiu.

Es tindrà en compte la superfície que realment s'hagi afectat una vegada feta la urbanització.

3.- Es garantiran les instal·lacions de desguàs existents, alhora d'urbanitzar el vial i les rotondes, a fi d'assegurar el correcte funcionament de les instal·lacions de les finques.

# AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

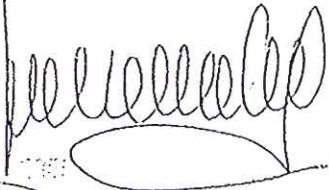
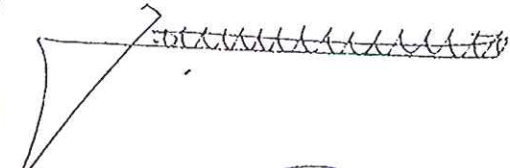
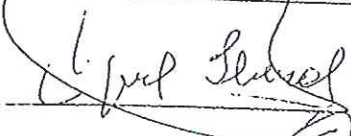

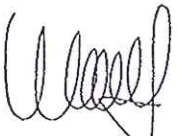
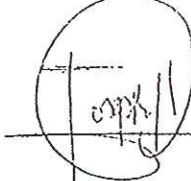
Segona.- Els propietaris manifesten en aquest acte la conformitat amb la valoració del cost de l'expropiació (en el qual es troba inclòs el premi d'afecció) i així mateix autoritzen a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres a l'ocupació de la finca.

Tercera.- Els propietaris retiraran en les 24 hores posteriors a la signatura del conveni totes les alegacions presentades contra el projecte d'obres ordinàries de Construcció d'una rotonda a la Carretera N-II, pk 651 i el projecte d'obres ordinàries d'Urbanització del Camí Pla de la Torreta.

Quarta.- En data 11 de maig de 2005 el Ple de l'Ajuntament ha acordat l'exposició pública del document "Criteris objectius i solucions generals de planejament" (Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal-P.O.U.M.), que possibilitarà l'obtenció del sòl residencial apte per donar compliment al pacte primer.

Cinquena.- El present conveni urbanístic serà efectiu des de la data de la seva signatura en tots els seus pactes, excepte pel que fa al lliurament de la compensació prevista al pacte primer que resta condicionada amb clàusula suspensiva a l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (P.O.U.M) de Sant Andreu de Llavaneres.

I perquè consti als efectes oportuns, ambdues parts signen el present per sixtuplicat exemplar i a un sol efecte en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

|   |   |
|---|---|
| <br>Víctor Ros i Casas<br>Alcalde-President de l'Ajuntament                        | <br>Josep Lluís Valentí i Martínez<br>Secretari de l'Ajuntament |
| <br>Miquel Lloveras Xaubet i<br>Beatrice Guelque Merlín                            | <br>Josep Lloveras Sala i<br>Mª Teresa Raventós Oliva           |
| <br>Manuel Lloveras Xaubet<br>LLOVERAS PLANT, S.L. i<br>Monserrat Guirao Fernández | <br>Josep Mª Lloveras Xaubet<br>Montserrat Trilla Macià         |

**2. CONVENI URBANÍSTIC M<sup>a</sup> TERESA REY CABOT (15 de desembre de 2005)**



\\Servidor\secretaria\Josep Lluís\Mis Docs\_Escriptori\Conveni Sra. Mª Teresa Rey Cabot.doc

## CONVENI DE COL· LABORACIÓ URBANÍSTICA

A Sant Andreu de Llavaneres, a 15 de desembre del dos mil cinc.

### 1. Reunides les parts:

#### 1.1.

El senyor VICTOR ROS CASAS, Alcalde de l'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, assistit pel Secretari general de la Corporació Municipal, que actua com a fedatari públic.

#### 1.2.

La senyora MARIA TERESA REY CABOT, major d'edat, veïna de Sant Andreu de Llavaneres, finca Cal Rey, Avinguda Sant Andreu número 114, amb DNI núm. 38750630.

### 2. Intervenien i actuen:

#### 2.1.

El Sr. Víctor Ros, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, conforme el que preveuen els articles 21.1.b de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, i 53.1.a, del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya. Actua degudament facultat per acord del Ple de l'Ajuntament de data 10 d'octubre de 2005.

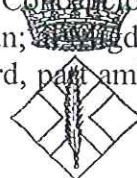
#### 2.2.

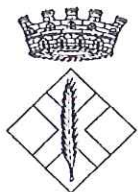
La senyora Maria Teresa Rey, en nom i interès propi.

#### 2.3

La Sra. Rey es propietària, pel títol que es dirà, de la següent finca:

- **PEÇA DE TERRA.** En el paratge Pla d'en Sans, de sant Andreu de Llavaneres, amb la seva casa i edificacions annexes, pou, i cisterna, de cabuda segons recent amidament de 8.626,10 m2 aproximadament que LIMITA: a Orient, amb la riera i amb la finca de Josepa Graupera; a Ponent, amb la Sra. Concepció Rubio Vieta, amb les finques de la Carme i Josepa Rey i Josep Beltran; a Migdia, amb Ramon Maria Catà de la Torre o els seus successors; i pel Nord, part amb Josep





## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

Nogueras, avui Joan Soldevila i Dolors Abricart, i part amb porció venuda a Josepa Graupera.

**INSCRIPCIÓ:** Inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró, al volum 439, llibre 22 de Sant Andreu de Llavaneres, foli 237, finca 536.

**TÍTOL:** Li pertany per herència del seu pare, acceptada en escriptura autoritzada pel Notari que fou de Mataró, Sr. Francisco-Javier Hernández Alonso, el 22 de juny de 1994, número 2161 del seu protocol.

### 3. Manifesten i Exposen:

3.1 La Sentència núm. 638, de data 4 de novembre de 1981 de la Sala Primera del Contenciós Administratiu de l'Audiència de Barcelona, confirmada per la Sala Quarta del Tribunal Suprem, va declarar la qualificació de la finca com a sòl urbà, anul·lant l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona, de data 27 de gener de 1978, que aprovava definitivament les normes subsidiàries de planejament de Sant Andreu de Llavaneres, en relació entre d'altres sòls, el de la finca dels senyors Rey.

3.2 En el Ple de l'Ajuntament de data 27 d'agost de 1991, s'acordà en execució de l'esmentada Sentència, redactar la modificació puntual de les normes subsidiàries i del PERI corresponent, per desenvolupar l'esmentada qualificació de sòl urbà.

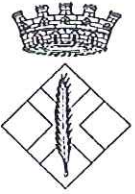
3.3 Tot i el contingut de la Sentència i l'Acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament, donant compliment formal a la mateixa, la qualificació de sòl urbà es va incorporar ni a les normes anul·lades en aquest extrem de 1978, ni a les normes subsidiàries aprovades el 31 de maig de 1995.

3.4 Posteriorment, la finca de Cal Rey es va veure afectada pel projecte de construcció de l'autopista A19, i en concret per la materialització d'un sistema de peatge i un brançal de sortida.

3.5 A fi d'adequar el planejament vigent al contingut de la Sentència i a la situació física actual de la finca, el 25 de maig de 2004, el Ple d'aquest Ajuntament, va adoptar l'Acord d'aprovació inicial, i si s'escau, provisional de la modificació puntual de les normes subsidiàries del planejament, en l'àmbit definit per la finca "Cal Rey".

La modificació contempla la requalificació de la finca com a urbana, establint la següent zonificació:





|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| <b>ZONA DE SÒL APTA PER A EDIFICAR .CLAU SAE (3.2.1)</b> |   | <b>1.953,3 m2</b> |
| <b>SISTEMA VIARI.<br/>Clau SV (3.2.2)</b>                | Edificacions existents (3.2.2.1)          | 590,0 m2          |
|  | Zona d'afectació de l'autopista (3.2.2.2) | 5.112,5 m2        |
|  | Vials de propietat privada (3.2.2.3)      | 970,3 m2          |
|  | <b>TOTAL SV</b>                           | <b>6.672,8 m2</b> |
| <b>TOTAL</b>   |   | <b>8.626,1 m2</b> |

Els paràmetres d'edificabilitat es varen fixar en base a la comparativa de l'edificabilitat bruta del sector limítrof de Les Lloses, resultant una edificabilitat de 2.033 m2.

La superfície de l'àmbit de Cal Rey es fixa en 7.060,80 m2, segons es desprèn del plànol que s'adjunta.

3.6 En el termini d'informació pública, no es varen formular al·legacions contràries a la modificació, i els informes sol·licitats als organismes afectats, Diputació de Barcelona, ACESA, i Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, han estat favorables, establint però determinades prescripcions en el moment de la seva execució.

Aquestes prescripcions es centren en la vialitat existent de la finca, i la previsió per part de la Direcció General de Carreteres del desdoblament de la carretera N-II que incidirà plenament en l'àmbit de la finca de Cal Rey, motiu pel qual la materialització de l'aprofitament urbanístic derivat de la modificació, suposaria un greu inconvenient, tant per als interessos públics com privats.

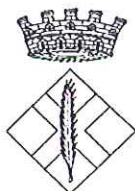
3.7 A la vista de tot això que s'ha exposat, i a fi de donar compliment definitiu a la Sentència indicada, atribuint l'aprofitament urbanístic que li correspon a la finca de Cal Rey, i conciliar l'interès públic de no materialitzar l'aprofitament urbanístic en el propi àmbit de la finca, tot i reconeixent i respectant els drets de la Sra. Rey, les parts,

#### 4. Pacten, Convenen i Acorden:

##### Primer:

L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, donant compliment a la Sentència de data 4 de novembre de 1981, reconeix que l'aprofitament urbanístic de la finca urbana de Cal Rey, es concreta en un mínim de 2.033m2 de sostre residencial plurifamiliar lliure i 11 habitatges. Tanmateix, la Sra. Rey accepta que aquest aprofitament urbanístic no es pugui materialitzar en la pròpia finca, i per tant, aquesta hauria d'ésser objecte de segregació i adscripció a un altre sector o àmbit.





## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

### Segon:

L'Ajuntament, atenent la demanda d'habitatges existent en el municipi, considera que és d'interès general preservar aquest aprofitament urbanístic, estudiant la possibilitat de poder-lo materialitzar en un altre sector precisat d'aquest ús o en condicions d'atendre una major densitat, mitjançant la incorporació d'aquest àmbit com a sector discontinu, de conformitat amb l'article 58.5 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Tota vegada que els drets que correspondran a la Sra. Rey, vindran determinats per la superfície de l'àmbit de Cal Rey, de 7.060,80m<sup>2</sup>, i per l'aprofitament fixat pel sector al qual s'incorpori, es garanteix per part de l'Ajuntament que no podrà ésser, en cap cas, inferior als 2.033m<sup>2</sup> de sostre residencial plurifamiliar lliure, amb una densitat mínima de 11 habitatges, essent les càrregues a assumir equivalents a les previstes en la modificació de planejament de Cal Rey, que amb base a aquest conveni es deixa sense efecte.

### Tercer:

L'Ajuntament procedirà a la concreció del sector, on es podrà materialitzar l'esmentat aprofitament urbanístic, en el termini de 6 (sis) mesos, des de la signatura d'aquest document.

### Quart:

Amb el compliment de tot quan es objecte d'aquest conveni, la Sra. Rey es considerarà degudament compensada dels drets que es deriven de la Sentència de data 4 de novembre de 1981, la qual quedarà, a criteri de les parts, plenament executada.

### Cinquè:

El present Conveni de col·laboració urbanística tindrà plens efectes des de la data de la seva aprovació o ratificació pel Ple de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

### Sisè:

De la naturalesa administrativa del conveni, es desprèn que la jurisdicció competent per a dirimir les controvèrsies que puguin sorgir, serà la contenciosa administrativa, amb seu als Jutjats i Tribunals de Barcelona.



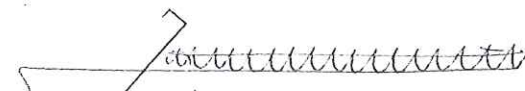
### Setè:

Els compromisos adquirits en virtut d'aquest conveni obligaran a la propietat de la finca, en cada moment, de forma que, els tercers adquirents per a qualsevol títol quedaran subrogats amb els drets i les obligacions previstes en aquest document.





I en prova de conformitat les parts signen aquest conveni, en dos exemplars, però a un sol efecte en el lloc i en la data de l'encapçalament.

|  |   |
|--|---|
|  <p>Ajuntament de<br/><b>SANT ANDREU DE LLAVANERES</b><br/>Víctor Ros i Casas<br/>Alcalde-President de l'Ajuntament</p> |  <p>Mª Teresa Rey Cabot</p> |
|  <p>Josep Lluís Valentín i Martínez<br/>Secretari de l'Ajuntament</p>   |   |

**ANNEX –DOCUMENTACIÓ ADJUNTA AL CONVENI - :**

1. Certificat de domini i càrregues de la finca de Cal Rey.
2. Còpia acarada del DNI de la Sra. Rey.
3. Plànol d'ubicació de l'àmbit de Cal Rey, objecte d'aquest conveni.
4. Resolució de la Direcció General de Carreteres.
5. Certificació de l'Acord del Ple de 27 d'agost de 1991.
6. Certificació de l'Acord del Ple de 25 de maig de 2004.



# CERTIFICACIÓN



C05A0307412

GIMENEZ ROCHA, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO DE LOS DE ESTE PARTIDO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

**C E R T I F I C O :** Que a virtud de la precedente solicitud, he examinado los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

Finca numero 536 de SANT ANDREU DE LLAVANERES

**PRIMERO:**  
**DESCRIPCION:**

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

**RUSTICA:** PIEZA DE TIERRA, en el paraje denominado "Pla d'en Sans" del término de San Andrés de Llavaneras, con su casa de planta baja, pozo algibe y demás a ella anexo, de cabida una hectárea, cuarenta y tres áreas, dos centiáreas, cincuenta miliáreas y dieciocho centésimas.- **LINDA,** por Oriente, con la Riera y con finca vendida a Doña Josefa Graupera; por Poniente, con Doña Concepción Rubio Vieta, con las fincas de Carmen y Josefa Rey Graupera y José Beltran; por Mediodía, con Ramón Maria Cata de la Torre, o sus sucesores; y por Norte, parte con Don José Noguerras, hoy Juan Soldevila y Dolores Abricart y parte con porción vendida a Josefa Graupera.-

**SEGUNDO:**  
**TITULO:**

**DOÑA MARIA-TERESA REY CABOT,** con DNI número 38750370Q, es dueña de la finca de que se certifica, como heredera de su finado padre Don José Rey Graupera, así nombrada en el testamento que éste dejó otorgado ante el Notario que fue de Mataró, a uno de julio de mil novecientos ochenta, y en méritos de una escritura de manifestación de herencia autorizada por el Notario que también fue de Mataró, Don Francisco-Javier Hernández Alonso, el veintidós de junio de mil novecientos noventa y cuatro, que motivó la inscripción 16ª, con fecha diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y nueve de la finca número 536, al folio 34 del tomo 3263, libro 194 de Sant Andreu de Llavaneres.-

**TERCERO:**  
**CARGAS:**

Que la finca de que se certifica se encuentra, según el Registro, **LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES.**

**CUARTO:**  
**ASIENTOS PENDIENTES DE INSCRIPCION:**

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

Y para que conste, libro la presente certificación, en papel

sellado del Colegio de Registradores número C05A0307412.

7570

Mataró, a 28 de septiembre de 2.005.

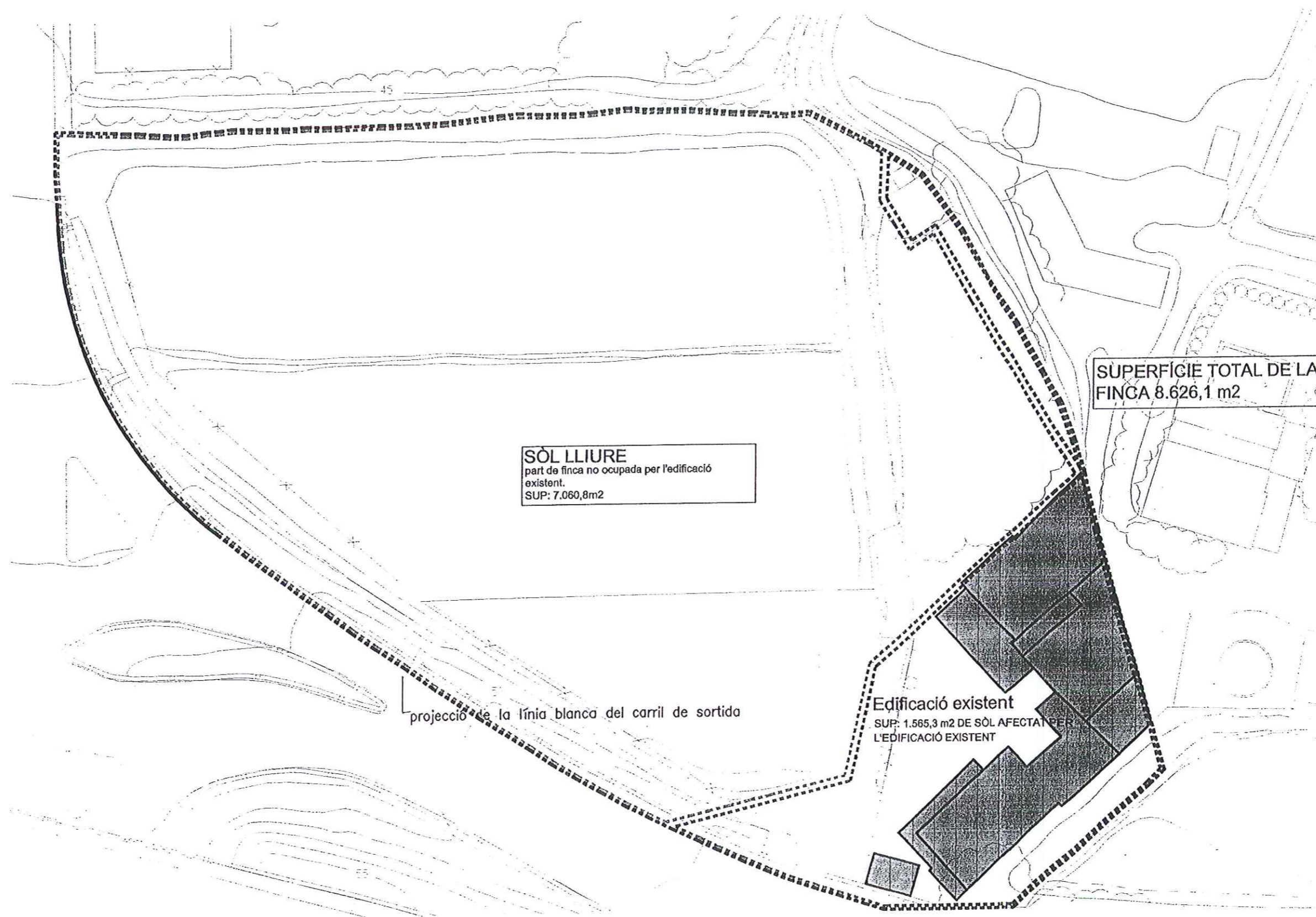


EL REGISTRADOR

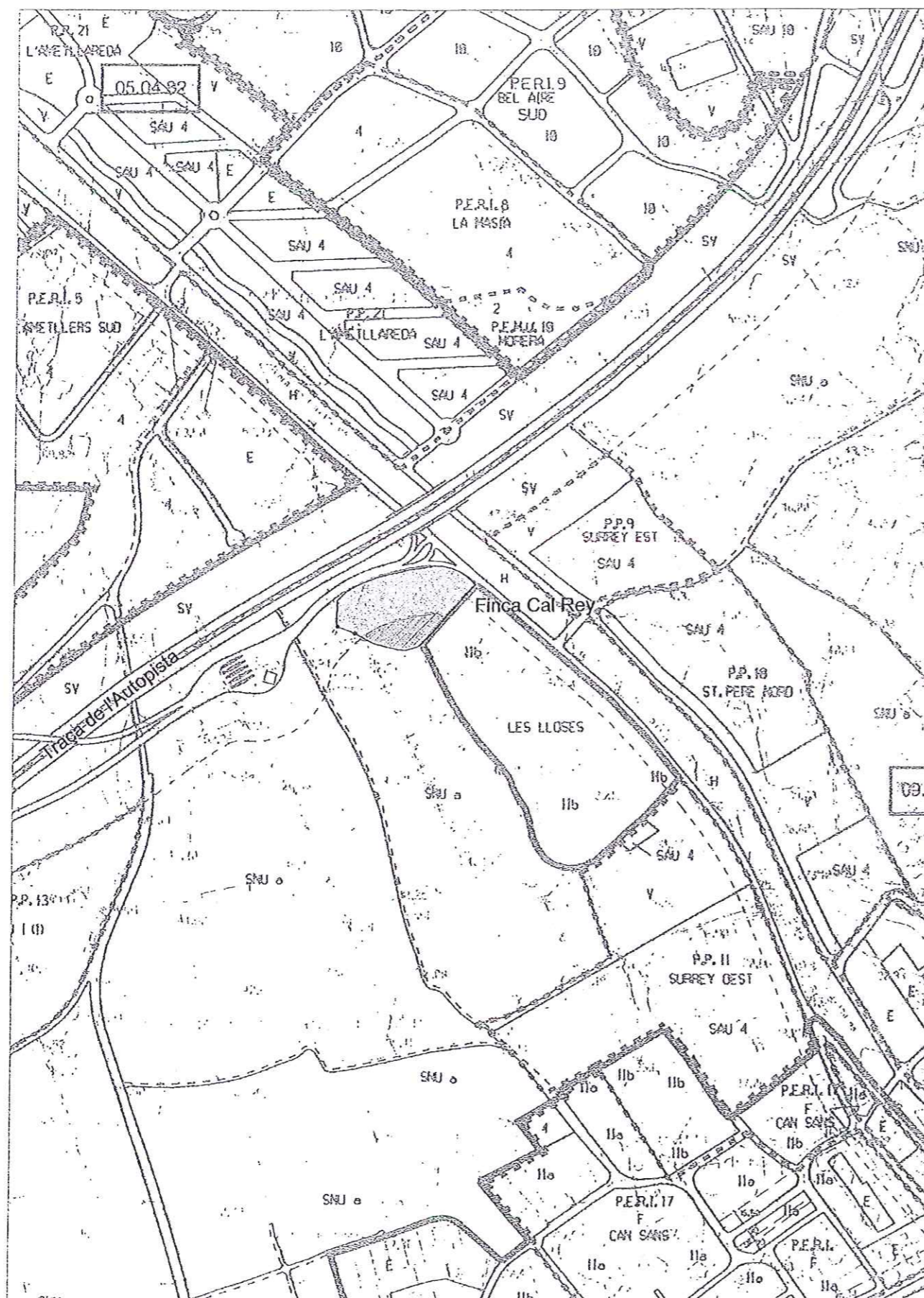
*[Handwritten signature]*

(IVA incluido):                      Euros                      | Nº Arel. 4/1b

*[Large handwritten diagonal line crossing the page]*



PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT I DE SUPERFÍCIES DE L'ÀMBIT DE "CAL REI" A SANT ANDREU DE LLAVANERES e1/500



DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment, i si s'escau, provisional pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària celebrada el dia 25 de maig de 2004.

Sant Andreu de Llaveneres, 26 de maig de 2004.



EL SECRETARI,  
Josep Lluís Valentín i Martínez

Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES  
Oficina tècnica

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

VISAT 2004009789 29-04-2004 14  
ESTUDI DE DETALL. MODIFICACIÓ DE NORMES SUBSIDIÀRI 1597168  
REFOR. O ADDICIÓ

Emplac: Carrer Urb: Finca Cal Rey  
Municipi: Sant Andreu De Llaveneres Clients: Ajuntament De Sant Andreu De Lla  
Arquitectes: Rosend Julià I Morera

|   |   |  |
|---|---|--|
| modificació de NNS<br>SANT ANDREU DE LLAVANERES               | Finca "Cal Rey"<br>Sant Andreu de Llaveneres<br>Barcelona | <div style="border: 2px solid black; padding: 10px; text-align: center; font-size: 48px; font-weight: bold;">5.1</div> |
| plànol planejament vigent                                     |   |  |
| Promotor<br><br>ILLM. AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES | l'arquitecte<br><br>Rosend Julià i Morera                 | 01888 20-NOV-0<br>dibuixat per: Jaume<br>substitueix al:<br>substituit pel:  |

### **3. CONVENI URBANÍSTIC CAN TAMIS (5 de març de 2007)**



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

\\servidor\secretaria\sonia pulido\urbanisme\convenis\can tamis\conveni07.modifi.doc

## CONVENI URBANÍSTIC

A Sant Andreu de Llavaneres, 5 de març de 2007.

## REUNITS:

D'una part, l'Ill. Im. Sr. Víctor Ros i Casas, Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, amb domicili a la Plaça de la Vila, núm. 1, 08392 de Sant Andreu de Llavaneres, C.I.F. P0819600H; assistit pel senyor Josep Lluís Valentín Martínez, Secretari de la Corporació Local.

I, de l'altra, el senyor Albert Sala Graupera, D.N.I. nº 38.733.256-Z, amb domicili a Sant Andreu de Llavaneres, al Camí de Can Tamis, núm.7

Lluís Sala Dalmau, Andreu Sala Dalmau, Albert Sala Dalmau, Maria del Carme Sala Dalmau i Anna Maria Sala Dalmau, tots majors d'edat i amb domicili a efectes de notificacions a Sant Andreu de Llavaneres, Avinguda Verge de Montserrat núm.19 i amb NIF 38.759.999-P, 38.783.756-Y, 38.769.694-C, 38.779.117-J, 38.767.771-Y, respectivament.

Matilde Sala Graupera, major d'edat, casada, veïna de Sant Andreu de Llavaneres, amb adreça a Can Tamis núm. 1 i amb D.N.I. núm. 38.733.255-J

## ACTUEN:

El senyor Víctor Ros i Casas, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, d'acord amb allò que disposa l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, en la seva nova redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local.

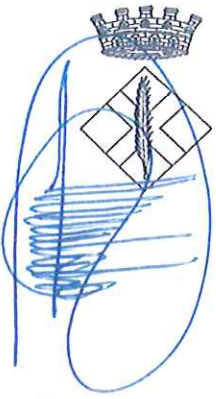
El senyor Josep Lluís Valentín i Martínez per donar fe pública del present document, als efectes del que disposa l'article 2 del Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre.

La resta en nom i representació pròpia.

## EXPOSEN:

1.- En data 16 de març de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Text Refós de la Modificació Puntual de les Normes





AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

4.- Que el compareixent senyor ALBERT SALA I GRAUPERA, és propietari de la finca 3 (numero 4.493). L'esmentada finca té actualment la següent descripció registral:

" FINCA consistente en una porción de terreno rústico regadio- con disfrute de las aguas de las minas de Can Cabot d'Amunt- con dos cuadras o corrales, sito en el término de Sant Andreu de Llaveneres, pasaje Massorrá Oriental. . Ocupa en junto, la superficie de treinta ocho areas, cuarenta y tres centiareas, sesenta millareas. LINDA, por el Este con el Camí de Can Tamis y en una muy pequeña porción con finca resto, y también con la propiedad horizontal o registral 4495; por el Sur con Don José María de Caralt hoy sus sucesores; por el Oeste con la finca de Luis Sala Graupera y Teresa Valls, y por el Norte , con camino de Can Tamis y a través de él con Doña Rosalia Rivière."

Segons amidament sobre base topogràfica la superfície de la finca és de 3.606,20 metres quadrats.

Les superfícies anteriors s'han d'entendre provisionals, sens perjudici d'allò que es determini en fase de reparcel·lació, de conformitat amb els amidaments topogràfics que al respecte es duguin a terme.

5.- Que l'Ajuntament de Sant Andreu de Llaveneres va aprovar inicialment en data 10 d'abril de 2006, un nou Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) que té per objecte, entre d'altres, l'ordenació urbanística del territori del municipi mitjançant la classificació del sòl que correspongui.

6.- Que totes les parts tenen la voluntat de formalitzar el present conveni urbanístic per tal d'evitar el procediment expropiatori que afecta a les finques esmentades i procedir de forma voluntària a la cessió gratuïta, lliure de càrregues i gravàmens i anticipada dels terrenys necessaris per executar l'obra pública.

En virtut dels antecedents esmentats, ambdues parts acorden les següents

**CLÀUSULES**

**Primera.-** El POUM definirà en la seva aprovació provisional, un Polígon d'Actuació configurat per les parcel·les descrites en els apartats anteriors.

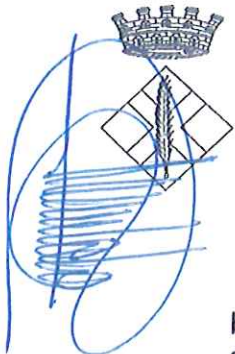
Els propietaris relacionats en aquest conveni cediran, de forma anticipada, lliure de càrregues i gravàmens i gratuïta, els terrenys qualificats com a vial i afectats per l'execució de les obres d'Urbanització del Camí de Can Tamis, d'acord amb les superfícies següents:

a.- Pel que fa al camí de Can Tamis (finca 1), la cessió es concreta en 366,01 metres quadrats, quedant la resta de la finca de 166,43 metres quadrats com a propietat particular (finca D).

*[Handwritten signatures]*

*Neotilde Sala*

*[Vertical handwritten notes and signatures on the left margin]*



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

b.- Pel que fa a la finca descrita a l'antecedent número 2 com a finca número 2, els seus propietaris es comprometen a fer una cessió gratuïta de 140,72 metres quadrats, els quals passaran a formar part del nou vial de 9 metres d'amplada.

c.- Pel que fa a la finca descrita a l'antecedent número 3 com a finca número 3, els seus propietaris es comprometen a fer una cessió gratuïta de 451,05 metres quadrats, els quals passaran a formar part del nou vial de 9 metres d'amplada.

Les esmentades cessions queden reflectides en el plànol que s'adjunta com a document número 2.

**Segona.-** L'empresa "PROYECTO INMOBILIARIO VALIANT S.L." executarà les obres d'Urbanització del vial del Camí de Can Tamis, a partir del dia 1 de juliol de 2007, malgrat que podran fer-ne ús des del moment de la signatura del present conveni.

El cost de les esmentades obres es repartirà entre l'esmentada empresa, els compareixents i l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en proporció als aprofitaments urbanístics atorgats, i segons constarà en el projecte d'urbanització redactat.

Els compareixents i l'Ajuntament abonaran les despeses d'urbanització directament a l'empresa que executarà l'obra d'urbanització.

**Tercera.-** L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres es compromet a incloure en l'actual Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (P.O.U.M.), la delimitació d'un Polígon d'Actuació que abastarà les tres finques objecte del conveni, i que contindrà les següents determinacions d'ordenació, d'edificació i d'ús:

a. El sòl edificable estarà dividit en tres subzones:

a.1. Una parcel·la de 618,38 m<sup>2</sup> que contindrà l'edificació unifamiliar existent, qualificada subzona 5a (edificació aïllada en parcel·les de 400 m<sup>2</sup>)

a.2. Una parcel·la, de 3.700,21 m<sup>2</sup>, ordenada com a subzona 4c (filera amb espais comuns) en la que es podran edificar quatre volums de tres habitatges cadascun, amb una edificabilitat total de 1.944 m<sup>2</sup>.

a.3. La resta del sòl privat que quedi més enllà del camí de Can Tamis i confrontant amb les finques de les masies amb el mateix nom, de 378,18 m<sup>2</sup>, que quedarà integrat aquestes finques i amb la mateixa qualificació (5d, habitatge aïllat en parcel·la tradicional).

b. El nombre màxim d'habitatges serà de 13 (1 per la subzona 5a i 12 per la subzona 4c).

c. Els propietaris del polígon cediran el sòl destinat a sistema viari, de 957,78 m<sup>2</sup> de superfície.



d. A aquest sòl de cessió, caldrà afegir del 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005, que es concretarà en un dels quatre volums de la subzona 4c de l'àmbit, sempre i quan el projecte de reparcel·lació acrediti que l'aprofitament d'aquest volum no és inferior al 10% de l'aprofitament mitjà del Polígon d'actuació.



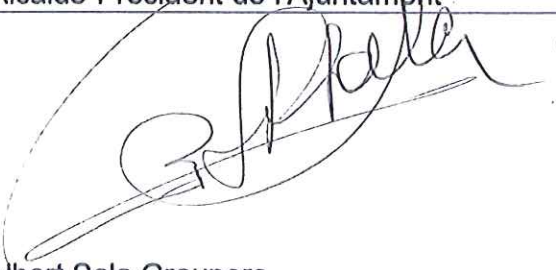
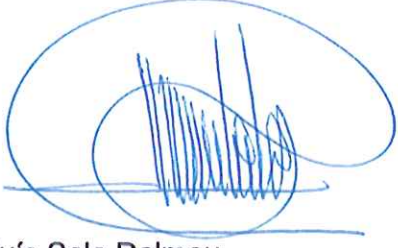
Aquesta proposta d'ordenació queda reflectida gràficament a l'Annex número 3.

**Quarta.-** El present conveni urbanístic serà efectiu des de la data de la seva signatura i, en particular, perquè a partir d'aquesta data l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres pugui ocupar els terrenys i permetre l'execució de les obres d'Urbanització del Camí de Can Tamis, amb les limitacions de la clàusula segona.

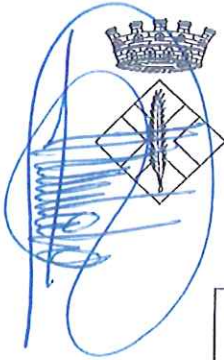
**Cinquena** Els sotasignats es comprometen en el termini de 24 hores, a partir de la signatura del present conveni, a retirar les al·legacions presentades a l'aprovació inicial del "Projecte d'urbanització del Camí de Can Tamis".

**Sisena** En el cas de que el text del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal no obtingui l'aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres procedirà a l'expropiació de les superfícies afectades.

I perquè consti als efectes oportuns, ambdues parts signen el present per vuit exemplars i a un sol efecte en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

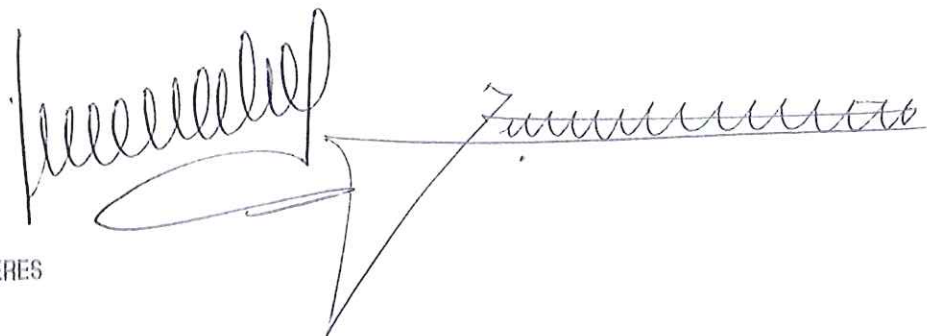
|  |   |
|--|---|
| <br>Ajuntament de<br><b>SANT ANDREU DE LLAVANERES</b><br><b>Víctor Ros i Casas</b><br>Alcalde-President de l'Ajuntament | <br><b>Josep Lluís Valentín i Martínez</b><br>Secretari de l'Ajuntament |
| <br><b>Albert Sala Graupera</b>   | <br><b>Lluís Sala Dalmau</b>  |

*Martí de Sola*



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

|  |   |
|--|---|
| <br>Maria del Carme Sala Dalmau | <br>Ana Maria Sala Dalmau |
| <br>Albert Sala Dalmau          | <br>Andreu Sala Dalmau    |
| <br>Matilde Sala Graupera     |   |





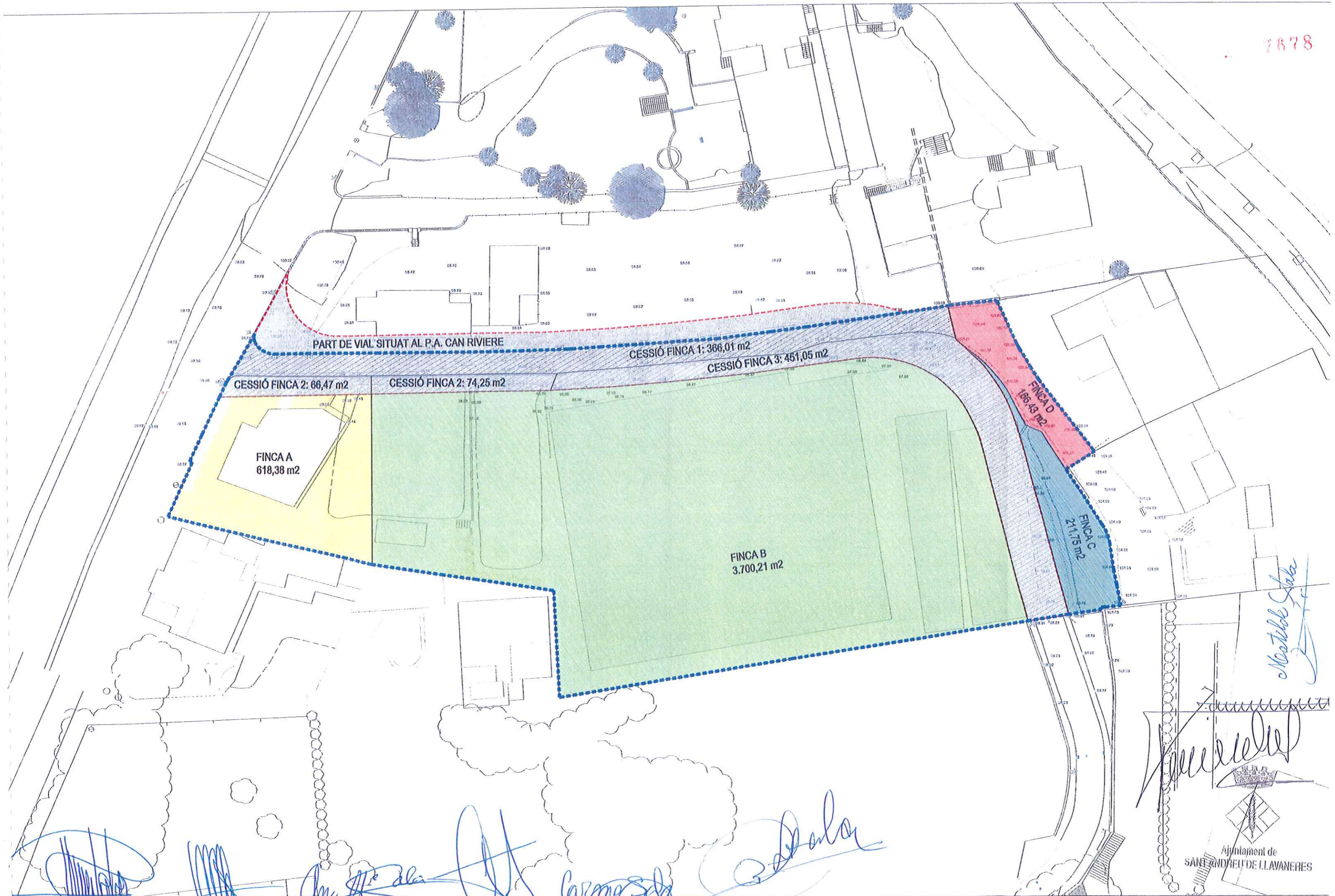
FINCA 1 532,44 m2

FINCA 2 1.515,91 m2

FINCA 3 3.606,20 m2

*Ana M. [Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

*[Signature]*  
*[Signature]*  
 Ajuntament de  
 SANT ANDREU DE LLAVANERES





**Finca A**  
 618,38 m<sup>2</sup>  
 Subzona 5a (edificació aïllada en parcel·les de 400 m<sup>2</sup>)  
 E = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>st x 618,38 m<sup>2</sup> st = 371,03 m<sup>2</sup> st

**B1**  
 3 HAB. PB+2  
 486 m<sup>2</sup> st

**B2**  
 3 HAB. PB+2  
 486 m<sup>2</sup> st

**B3**  
 3 HAB. PB+2  
 486 m<sup>2</sup> st

**B4**  
 3 HAB. PB+2  
 486 m<sup>2</sup> st

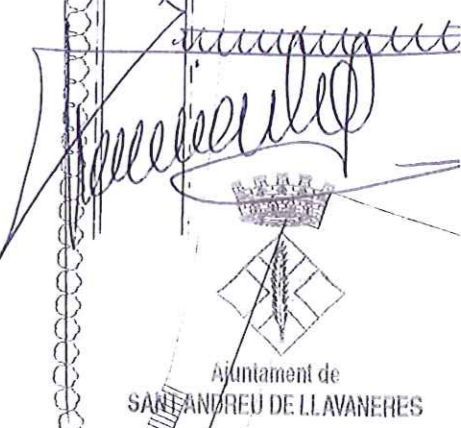
**Finca B**  
 3.700,21 m<sup>2</sup>  
 Subzona 4c (filera amb espais comuns)  
 E = 0,5254 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>st x 3.700,21 m<sup>2</sup> st = 1.944 m<sup>2</sup> st (486 m<sup>2</sup> st x 4)

**Finca D**  
 166,43 m<sup>2</sup>  
 Subzona 4d (habitatge aïllat en parcel·la tradicional)

**Finca C**  
 211,75 m<sup>2</sup>  
 Subzona 4d (habitatge aïllat en parcel·la tradicional)

*Marta Sala*

*Carme Sala*



**4. CONVENI URBANÍSTIC TURÓ DE SANT SEBASTIÀ (12 de març de 2007)**  
**ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC TURÓ DE SANT SEBASTIÀ (16 d'abril de 2010)**



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

7081

**CONVENI DE PLANEJAMENT I DE GESTIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, ELS PROPIETARIS DEL SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ I PROPIETARIS DEL SECTOR RIERA DE SANT ANDREU PER TAL DE POSSIBILITAR LA PRESERVACIÓ DEL SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ**

Sant Andreu de Llavanes, 12 de març de 2007

**REUNITS**

- D'una banda, Il·lm. Sr. Victor Ros i Casas, Alcalde de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, assistit pel Secretari General de la Corporació Municipal en l'exercici de les seves funcions de fedatari, de conformitat amb allò que disposa la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

I de l'altre, el Sr. Lluís Marsà i Garcia, amb D.N.I núm. 37.634.128-X i domicili a Passeig de Manel Girona núm. 62, baixos, de Barcelona; el Sr. Roberto Blanco García, amb D.N.I núm. 38.784.608-F i domicili al carrer Josep Pla, edifici B3, 5e D, de Barcelona; la Sra. Montserrat Belvis Valero amb D.N.I núm. 36.461.291-N i domicili al carrer Comte d'Urgell núm. 257, 6e 2a, de Barcelona; el Sr. Marc Martí Erfurt, amb D.N.I núm. 46.123.580-R i domicili al carrer Bartomeu Bermejo núm. 6; la Sra. Barbara Martí Erfurt, amb D.N.I núm. 46.123.581-W i domicili al carrer Pau Casals núm. 42, 2n A, de Sant Cugat del Vallès; i la Sra. Dolores Llonch Gorina, amb D.N.I. 36.255.194 i domicili al carrer Verge de Montserrat



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Vertical handwritten notes and signatures on the left margin]*



núm. 2-12, esc. E, 2n, de Sant Andreu de Llavaneres; i el Sr. Albert Grau i Ruvireta, major d'edat, veí de Barcelona, carrer Lepant 307, i amb DNI 35.030.980-W.

**INTERVENEN**

- L'Il·lm. Sr. Victor Ros i Casas, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres (en endavant, "L'AJUNTAMENT"), per raó del seu càrrec. I el Sr. Josep Lluís Valentín Martínez als fins expressats a l'emplaçament, com a fedatari públic.
- El Sr. Lluís Marsà Garcia com a representant legal de l'entitat Samato S.A., amb domicili al Passeig de Manel Girona núm. 62, baixos, de Barcelona, constituïda en virtut d'escriptura pública autoritzada pel notari de Barcelona Sr. Antonio Roldán Rodríguez en data 24 de juliol de 1985 . El Sr. Lluís Marsà Garcia actua en la seva qualitat de Conseller Delegat de la Societat, en virtut de l'acord de la Junta General de Socis i el Consell d'Administració de data 25 de novembre de 2002, elevat a públic en escriptura autoritzada pel notari de Barcelona Sr. Miquel Tarragona Coromina en data 18 de desembre de 2002, amb número de protocol 5.845.
- El Sr. Roberto Blanco García, com a representant legal de l'entitat Agofer, S.L., amb domicili a al carrer Josep Pla, edifici B3, 5e D, de Barcelona, constituïda en virtut d'escriptura pública autoritzada pel notari de Madrid Sr. Félix Pastor Ridruejo en data 21 de juliol de 1982. El Sr. Roberto Blanco García actua en virtut d'apoderament especial atorgat davant del Notari de Barcelona, D. Diego de Dueñas Álvarez, en data de 14 d'Octubre de 2005, amb el número 3.472 del seu protocol.





- La Sra. Montserrat Belvis Valero actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietari de terrenys dintre del sector.
- El Sr. Marc Martí Erfurt actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietari de terrenys dintre del sector,
- La Sra. Barbara Martí Erfurt actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietària de terrenys dintre del sector,
- La Sra. Dolores Llonch Gorina actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietària de terrenys dintre del sector.
- El Sr. Albert Grau i Ruvireta en nom propi en qualitat de nu propietari de terrenys dintre del sector i en nom de la seva mare, Maria Magdalena Ruvireta Bañeras, usdefructuària dels mateixos terrenys

D'ara en endavant, els referits propietaris del Sector Turó de Sant Sebastià signants del present document s'anomenaran en aquest Conveni "ELS PROPIETARIS". Ambdós intervinents podran ésser referits conjuntament com "LES PARTS".

Aquestes PARTS es reconeixen mútuament amb plena capacitat per l'atorgament d'aquest Conveni i a l'efecte

### MANIFESTEN

- I. En data 22 de setembre de 2005, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va donar conformitat al Text refós del Pla Parcial d'ordenació del Sector 16, Turó de Sant Sebastià, de Sant Andreu de Llaveneres (en



*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



endavant, Pla Parcial Turó de Sant Sebastià), promogut per la societat Samato, S.A. i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 18 de maig del mateix any. S'adjunta com a Annex I al present conveni còpia de la fitxa corresponent al Sector Turó de Sant Sebastià de les Normes Subsidiàries actualment vigents.

II. El referit Pla Parcial Turó de Sant Sebastià preveia el desenvolupament del Sector d'acord amb els següents paràmetres urbanístics:

|                                  |   |           |
|----------------------------------|---|-----------|
| Superfície total del Pla Parcial | 145.633,90 m <sup>2</sup>   | 100%      |
| Superfície zona verda pública    | 73.863,74 m <sup>2</sup>  | 50,7188%  |
| Superfície equipaments           | 5.908,00 m <sup>2</sup>   | 4,0567 %  |
| Superfície vials                 | 16.573,64 m <sup>2</sup>  | 11,3803 % |
| Superfície serveis               | 20,00 m <sup>2</sup>  | 0,0137 %  |
| Superfície total sòl públic      | 96.365,38 m <sup>2</sup>  | 66,1696 % |
| Edificabilitat total             | 20.466,31 m <sup>2</sup><br>sostre/145.633,90 m <sup>2</sup> sòl =<br>0,1405 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |           |
| Edificabilitat bruta             | 0,1405  |           |
| Zonificació m <sup>2</sup> sòl   | Zona 10   |           |
|                                  | Habitatge unifamiliar aïllat  |           |
|                                  | 12.215,86 m <sup>2</sup>  | 8,3881 %  |
|                                  | Zona 4-a  |           |
|                                  | Habitatge unifamiliar aïllat  |           |
|                                  | 9.737,83 m <sup>2</sup>   | 6,6865 %  |
|                                  | Zona 4-a 10% A.M.   |           |
|                                  | Habitatge unifamiliar aïllat  |           |
|                                  | 1.508,49 m <sup>2</sup>   | 1,0358 %  |
|                                  | Zona 3-p 10 % A.M.  |           |
|                                  | Habitatge unifamiliar aparellat   |           |
|                                  | 3.504,81 m <sup>2</sup>   | 2,4066%   |
|                                  | Zona 1-f  |           |
|                                  | Habitatge unifamiliar en filera   |           |
|                                  | 13.091,26 m <sup>2</sup>  | 8,9892%   |
|                                  | Zona Verd Privat 1b   |           |
|                                  | Zona verda privada  |           |
|                                  | 1.343,24 m <sup>2</sup>   | 0,9223 %  |





|                              |            |          |
|------------------------------|------------|----------|
| Superfície total sòl privat  | 49.268,52  | 33,8304% |
| Superfície total pla parcial | 145.633,90 | 100%     |

S'adjunta com a Annex II còpia de la fitxa – resum de paràmetres urbanístics del Pla Parcial aprovat definitivament en data de 22 de setembre de 2005. Les parts han convingut que, per a la creació del sector discontinu es procedirà a la presa en consideració del paràmetre d'edificabilitat corresponent al Sector Turó de Sant Sebastià que figurava en les Normes Subsidiàries de planejament de Sant Andreu de Llavanes.

III. Els propietaris del Sector Turó de Sant Sebastià ostenten les superfícies que s'esmenta a continuació:

| Propietaris TSS                       | Superfície        |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Total Samato</b>                   | <b>106.910,10</b> |
| <b>Total germans Martí en indivís</b> | <b>7.422,63</b>   |
| Higroma                               | 2.392,83          |
| Albert Grau i Ruvierta                | 6.331,56          |
| Josefa Pedrola                        | 2.165,29          |
| Barbara Martí                         | 2.850,00          |
| Sra Bellvis                           | 6.324,98          |
| Sra Bellvis NT                        | 1.064,00          |
| Dolores Llonch                        | 9.557,19          |
|                                       | 145.018,58        |

Segons les determinacions del planejament aplicable, la superfície total de l'àmbit és de 145.441 m2. No obstant l'anterior, les parts convenen i manifesten que les superfícies anteriors s'han d'entendre provisionals, sens perjudici d'allò que es determini en fase de reparcel·lació, de conformitat amb els amidaments topogràfics que al respecte es duguin a terme.

IV. És voluntat de l'Ajuntament preservar el Sector Turó de Sant Sebastià per tal de millorar la qualitat urbana de l'àrea central, afavorint en aquest sentit, el reforçament del tronc central que constitueix la riera de Llavanes, la qual



*Dolores Llonch*

*is*

*Albert*

*Neodolores Bellvis*

*[Handwritten signatures]*



es configura com l'element estructurador del conjunt de la vil·la, com connector natural entre les seves parts i com element de relació i intercanvi.

En aquest sentit, la preservació del Sector Turó de Sant Sebastià permet la creació d'una xarxa verda interior, d'espais lliures interrelacionats que possibiliten la connectivitat entre les parts i els itineraris verds des de l'interior de la vil·la fins als espais oberts del seu voltant, ja siguin les planes obertes de l'espai agrari o les masses forestals de l'entorn natural del Parc Montnegre- Corredor.

La preservació i gaudi per la ciutadania del turó de Sant Sebastià es constitueix veritablement en un dels elements essencials del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, i en una de les principals decisions de planejament del municipi. És necessari, no obstant, que aquesta decisió de planejament i estratègica es prengui de forma compatible amb el criteri de protecció i no afecció dels drets dels propietaris afectats per la mateixa.

V. Per tal de possibilitar la preservació del Sector Turó de Sant Sebastià s'estima necessari procedir a la delimitació d'un sector de sòl urbanitzable delimitat discontinu, on el terreny ocupat pel Sector Turó de Sant Sebastià sigui configurat en la seva major part, com de sistema d'espai lliure a cedir a l'AJUNTAMENT, amb el conseqüent trasllat de l'aprofitament dels PROPIETARIS a l'altre part del sector discontinu que es pretén configurar.

VI. El referit sector discontinu estaria configurat per l'àmbit ocupat pel Pla Parcial Turó de Sant Sebastià i per l'àmbit del denominat Sector Riera de Sant Andreu, aquest últim previst com un sector residencial en el document de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llaveneres, aprovat inicialment en data 10 d'abril de 2006 pel Ple de l'AJUNTAMENT.

VII. El Sector denominat Riera de Sant Andreu, de superfície computable 127.481 m<sup>2</sup>, comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com Sant





Pere, a l'est de la Riera, Avinguda de Sant Andreu i al oest de Camí Pla de Sant Pere, entre l'autopista C-32 i el carrer Mestral. A l'efecte, les condicions d'ordenació previstes en la Fitxa normativa del Document de Pla d'Ordenació urbanística municipal aprovat inicialment són les següents:

*"3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:*

*a.- Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat del sector serà de 0,50 m2sostre/m2sòl. L'edificabilitat màxima segons aquest coeficient és de 63.741 m2 sostre. (L'edificabilitat màxima s'ha calculat sobre el sòl computable, que segons el coneixement actual és de 127.481 m2. El coeficient d'edificabilitat residencial, en la totalitat de les seves diferents modalitats serà de 0.45 m2sostre/m2sòl. El coeficient destinat a altres usos compatibles serà de 0,05 m2sostre/m2sòl.*

*b.- La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 44 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges 623. El nombre màxim d'unitats d'habitatge i la densitat s'obté de dividir per 100 m2 el sostre destinat a habitatge lliure, per 90 m2 el sostre destinat a habitatge protegit en règim concertat i per 80 m2 el sostre destinat a habitatge protegit general.*

*c.- Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:*

|                           |                  |      |
|---------------------------|------------------|------|
| Superfície total          | 127.481 m2       | 100% |
| Reserves de sòl públic    | Viari            | 15%  |
|                           | Espais lliures   | 40%  |
|                           | Equipaments      | 5%   |
|                           | SÒL PÚBLIC mínim | 60%  |
| Sòl d'aprofitament privat | Residencial      | 40%  |
|                           | Sòl privat màxim | 40%  |

*A aquests sòls de gestió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal."*

S'adjunta al present conveni com Annex III còpia de la fitxa corresponent al Sector Riera de Sant Andreu que figura en la versió del POUM aprovada inicialment.



*[Handwritten signature]*

*[Vertical handwritten notes and signatures on the left margin]*



*[Handwritten signature]*

VIII. La creació del sector discontinu de referència ha de garantir, per una banda, el manteniment dels drets de que gaudeixen els PROPIETARIS d'acord amb l'establert al Pla Parcial Sector Turó de Sant Sebastià, i per altra part, ha de suposar un repartiment equitatiu de l'import de les despeses d'urbanització entre els propietaris inclosos en el Pla Parcial Sector Turó de Sant Sebastià i Sector Riera de Sant Andreu, en funció de la seva participació en el nou sector.

*[Handwritten signature]*

IX. Les parts són conscients de la necessitat de firmar el present Conveni Urbanístic per tal de possibilitar la delimitació del sector urbanitzable discontinu format per l'àmbit ocupat pel Pla Parcial Turó de Sant Sebastià i per l'àmbit del denominat Sector Riera de Sant Andreu.

En aquest sentit, cal posar de manifest que la figura del Conveni Urbanístic està amparada, des d'un punt de vista general, per la pròpia normativa de règim jurídic de les Administracions Públiques (art. 88 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú), i per la pròpia normativa urbanística catalana (arts. 8 i 98.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme; arts. 25 i 26 del RD 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme). Aquest conveni urbanístic s'incorporarà a la documentació del planejament general que s'aprovi.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

En virtut dels extrems apuntats que acrediten una voluntat de col·laboració mútua entre LES PARTS, es subscriu el present CONVENI URBANÍSTIC en base als següents:

**PACTES**

**PRIMER.- Objecte del present Conveni**



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

7085

Les parts firmants del Conveni ratifiquen el contingut de la Part Expositiva del mateix, donant-li en allò necessari caràcter dispositiu d'obligatori compliment.

Així mateix, ambdues parts estableixen que el present document té per objecte acordar entre les parts la configuració de la solució de planejament urbanístic que ha de possibilitar la preservació del Sector Turó de Sant Sebastià mitjançant la delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable discontinu que inclourà l'àmbit delimitat pel Pla Parcial Turó de Sant Sebastià i l'àmbit del denominat Sector Riera de Sant Andreu, previst aquest últim com un sector residencial en el document de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llaveneres, aprovat inicialment en data 10 d'abril de 2006 pel Ple de l'Ajuntament.

Així mateix, el present conveni té per objecte la determinació dels criteris que han de fonamentar la gestió urbanística de l'àmbit discontinu esmentat, de manera que es pugui donar ple compliment a l'objectiu de planejament esmentat sense cap menysteniment del dret dels propietaris inclosos en el Sector.

**SEGON.- Delimitació del nou sector discontinu de sòl urbanitzable per permetre la preservació del Sector turó de Sant Sebastià**

L'Ajuntament de Sant Andreu de Llaveneres procedirà a la delimitació d'un nou Sector de sòl urbanitzable discontinu, el qual s'inclourà en el document de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llaveneres en base als paràmetres que es reflexen a continuació:

1. L'àmbit del nou Sector de sòl urbanitzable discontinu englobarà la superfície ocupada pel Pla Parcial Sector Turó de Sant Sebastià i la superfície ocupada pel Sector Riera de Sant Andreu, previst aquest últim com un sector residencial en el document de Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llaveneres, aprovat inicialment en data 10 d'abril de 2006 pel Ple de



*[Handwritten signature]*

*[Vertical handwritten notes and signatures on the left margin]*



l'Ajuntament. La superfície total de l'àmbit serà de 300.462 m<sup>2</sup>, sens perjudici dels ajustaments que sigui necessari introduir en fase de planejament o de gestió.

2. L'edificabilitat màxima del Sector serà de 83.162 m<sup>2</sup>st.
3. De l'edificabilitat existent en l'àmbit, un 10% es destinarà a sostre d'ús comercial, i del 90% restant, destinat a ús d'habitatge, un 20 % a habitatge subjecte a algun règim de protecció pública en règim general i un 20% a habitatge de preu concertat. La resta del sostre serà destinada a ús d'habitatge lliure. En l'àmbit del Turó de Sant Sebastià, el planejament preveurà la implantació únicament d'habitatge lliure.
4. El sostre d'habitatge lliure respondrà a dues tipologies: habitatge lliure tipologia Turó de Sant Sebastià i habitatge lliure tipologia Riera de Sant Andreu.
  - a. El sostre d'habitatge lliure tipologia Turó de Sant Sebastià ostentarà els següents paràmetres urbanístics mínims, sens perjudici de la precisió dels mateixos que s'introdueixi en el planejament derivat:
    - i. Edificabilitat màxima d'habitatge lliure: **1.887,15** m<sup>2</sup>st
    - ii. Tipologia: Habitatge unifamiliar aïllat
    - iii. Superfície mínima de Parcel·la: 1.400 m<sup>2</sup>
  - b. El sostre d'habitatge lliure tipologia Riera de Sant Andreu ostentarà els següents paràmetres mínims, sens perjudici de la precisió dels mateixos que s'introdueixi en el planejament derivat.
    - i. Edificabilitat mínima d'habitatge lliure: 43.020,32 m<sup>2</sup>st
    - ii. Tipologia: Habitatge plurifamiliar en alineació de vial

S'adjunta al present conveni com a **Annex IV** còpia de la fitxa urbanística corresponent a l'àmbit discontinu Riera de Sant Andreu – Turó de Sant Sebastià que s'incorporarà en el document per a l'aprovació provisional del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Sant Andreu de Llaveneres,



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature: Neerlanda Pelis]*  
*[Handwritten signature: Albert]*  
*[Handwritten signature: Dolores Llorens]*



juntament amb els plànols del sector discontinu esmentat i com a Annex V un quadre de paràmetres urbanístics que les PARTS manifesten acceptar en la seva totalitat.

5. En l'àmbit Turó de Sant Sebastià només podrà implantar-se el sostre indicat anteriorment en tipologia de sostre residencial lliure Turó de Sant Sebastià. Aquesta tipologia no podrà implantar-se en cap altra ubicació dins del sector.
6. La resta de sostre s'implantarà únicament en la ubicació del sector de planejament discontinu coincident amb l'àmbit delimitat com a "Riera de Sant Andreu" en la versió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovada inicialment.
7. De conformitat amb les previsions de l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, es delimitarà un únic polígon de gestió urbanística, coincident amb el Sector de planejament, a efectes de possibilitar el repartiment dels beneficis i les càrregues del Sector.
8. El sistema de gestió serà el de Reparcel·lació.

**TERCER.- Criteris per a l'equidistribució de beneficis i càrregues del sector**

A efectes de distribució dels beneficis i càrregues del present sector de sòl urbanitzable els PROPIETARIS prendran necessàriament en consideració els criteris següents:

1. Per raó del caràcter discontinu del sector i del polígon, i segons preveu l'article 120 del Decret legislatiu 1/2005, el dret dels propietaris serà proporcional al valor de llur finca aportada.
2. A efectes de l'anterior, les parts convenen que per tal de possibilitar la implantació de les determinacions del nou planejament i, en particular, la protecció de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià conjuntament amb el





manteniment de la millor garantia per al dret dels propietaris afectats, s'estima correcte el factor de 0,27 a efectes de conversió de la superfície aportada ubicada en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià en unitats de valor aportades, tenint en compte que a la superfície de les finques incloses en l'àmbit Riera de Sant Andreu, de conformitat amb la delimitació del mateix en el document d'aprovació inicial del POUM del Municipi de Sant Andreu de Llaveneres s'aplica el coeficient de 1. A efectes interpretatius, s'adjunta com a **Annex VI** al present conveni els criteris de càlcul del coeficient conversió de la superfície aportada en valor aportat.

3. L'adjudicació de l'aprofitament i del sostre resultant i, per tant, de les finques de resultat haurà de realitzar-se en proporció a la participació de cada propietari en el valor total aportat
4. En tot cas, les PARTS convenen que rebran adjudicació en tipologia de sostre residencial lliure "Turó de Sant Sebastià" i en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià els propietaris que es relacionen a continuació. Aquests propietaris, que desitgen romandre en la porció del Turó de Sant Sebastià, responent a llurs situacions preexistents de titularitat i fins i tot constructives consolidades, hauran de rebre parcel·les edificables en funció de llur valor aportat. En tot cas, les PARTS es comprometen a respectar, sempre que sigui possible des del punt de vista de la mecànica reparcel·latòria a aplicar i dels drets aportats pels interessats, i a aplicar els seus millor esforços per tal que els esmentats propietaris rebin parcel·les resultants de la reparcel·lació en les condicions següents:

- a. Sr. Marc Martí Erfurt i Sra. Bàrbara Martí Erfurt, en règim de proindivís: parcel·la de 7.422,63 m<sup>2</sup> de superfície, amb 729,19 m<sup>2</sup> de sostre
- b. Sra. Barbara Martí: parcel·la de 1.425,00 m<sup>2</sup> de superfície amb 350,00 m<sup>2</sup> de sostre
- c. Sra. Barbara Martí: parcel·la de 1.425,00 m<sup>2</sup> de superfície amb 350,00 m<sup>2</sup> de sostre





d. Sra. Belvis (NT): parcel·la de 532 m2 de superfície amb 146,25 m2 de sostre

En el supòsit en què les previsions a, b i c no puguin acomplir-se per separat, es procurarà que els drets resultants de la reparcel·lació corresponents en el seu conjunt als propietaris inclosos en aquests epígrafs equivalguin la suma de la superfície de les parcel·les i dels drets edificatoris compresos en els epígrafs a, b i c. En cas de resultar necessari, es configurarà la corresponent parcel·la indivisa que podrà ser objecte de divisió en propietat horitzontal entre els tres propietaris previ compliment dels requisits previstos a l'article 179.2.r) del Decret legislatiu 1/2005 i que es respecti l'ús unifamiliar dels immobles que es constitueixin. En aquest cas, es podran constituir per part dels seus propietaris i amb posterioritat a la Reparcel·lació de l'àmbit discontinu tres entitats registrals amb una edificació unifamiliar cadascuna d'elles. Les tres entitats registrals resultants de la divisió hauran de complir cada una d'elles amb els paràmetres descrits als epígrafs a, b. i c. anteriors .

En el supòsit d. anterior, la finca resultant, que serà inferior a la parcel·la mínima, podrà adjudicar-se, en la mesura que la mecànica reparcel·latòria ho permeti, de forma independent sempre que s'agrupi amb la parcel·la de la mateixa propietària externa al sector discontinu.

S'adjunta al present conveni com a Annex VII un plànol que orientativament reflecteix la configuració i superfície de les parcel·les que romandran en l'àmbit "Turó de Sant Sebastià". Els sotasignants es comprometen a destinar els seus millors esforços per a què es mantingui la forma de la parcel·la segons el dibuix reflectit en els plànols adjunts.

S'adjunta al present conveni com a Annex VIII, amb caràcter merament orientatiu, un exercici de repartiment dels drets dels propietaris inclosos en el sector discontinu Turó de Sant Sebastià-Riera Sant Andreu on es reflecteix la distribució d'unitats de valor resultants entre els diversos propietaris sobre la



*Handwritten signatures and notes on the left margin:*  
- A large blue signature at the top left.  
- A signature in blue ink, possibly "Belvis".  
- A signature in black ink, possibly "Albany".  
- A signature in black ink at the bottom left.

*Handwritten signatures and notes at the bottom right:*  
- A large black signature.  
- A signature in blue ink.



base d'un valor mig ponderat del sostre existent a la zona de Riera Sant Andreu del Sector discontinu.

5. La resta de propietaris de l'àmbit Turó de Sant Sebastià que no es recullen en l'apartat anterior rebran adjudicació en aprofitament i tipologia de sostre diferent de la tipologia residencial lliure "Turó de Sant Sebastià" excepte en el supòsit en què aquests propietaris ostentin edificacions consolidades en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià amb anterioritat a la data d'aprovació del present conveni. En aquest cas, podran optar per rebre l'adjudicació en sostre i tipologia Turó de Sant Sebastià o en altres sostres o tipologies. Els propietaris de l'àmbit "Riera de Sant Andreu" rebran aprofitament en l'àmbit "Riera de Sant Andreu". A efectes de repartiment, el sostre d'habitatge lliure no consumit en tipologia Turó de Sant Sebastià respecte el màxim previst incrementarà el sostre d'habitatge lliure tipologia Riera de Sant Andreu.
6. A efectes de la gestió futura de l'àmbit i de l'adjudicació de les finques de resultat en la futura reparcel·lació, les PARTS convenen que el sostre d'habitatge lliure tipologia Turó de Sant Sebastià tindrà un valor equivalent al 87% del valor del sostre ponderat que s'implantarà en l'àmbit de Riera de Sant Andreu.
7. Tots els propietaris de finques resultants de l'àmbit satisfaran les despeses d'urbanització totals del polígon, en proporció a llur participació en l'aprofitament resultant del polígon. Les despeses d'urbanització es reflecteixen amb caràcter orientatiu a l'Annex IX del present conveni.
8. Tota la superfície de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià, amb excepció d'aquella adjudicada als propietaris descrits en l'apartat 4 anterior serà objecte de cessió per a espais lliures i sistemes a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llaveneres. Addicionalment a aquesta cessió, l'Ajuntament haurà de rebre la cessió d'espais lliures i sistemes que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en la seva versió aprovada inicialment preveu per a l'àmbit Riera de Sant Andreu.





**QUART.- Conservació**

Els PROPIETARIS assumeixen voluntàriament l'obligació de conservar íntegrament la totalitat dels espais públics i els vials resultants de l'execució del Sector discontinu "Turó de Sant Sebastià" / "Riera de Sant Andreu" en els termes previstos en l'article 202 del Decret 305/2006, de 18 de juliol. A aquests efectes, els PROPIETARIS es comprometen a subscriure el conveni de conservació previst a l'article 202 esmentat amb l'Ajuntament amb anterioritat a la recepció de les obres d'urbanització del Sector. El termini de l'obligació de conservació en cap cas serà inferior als 5 anys.

**CINQUÈ.- Incompliment de les previsions del present conveni**

Les PARTS assumeixen l'obligació de destinar els seus millors esforços al compliment del present conveni.

L'AJUNTAMENT únicament respondrà per la diferència entre les previsions del present conveni i les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del Municipi de Sant Andreu de Llavaneres que esdevingui finalment executiu un cop aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona quan aquesta diferència sigui directament i únicament imputable a actuacions desenvolupades per l'AJUNTAMENT en l'exercici de les seves competències urbanístiques pròpies.

No obstant l'anterior, les PARTS convenen que, en el supòsit en què en la versió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que esdevingui finalment executiu es disminueixi de forma substancial el paràmetre d'edificabilitat de l'àmbit discontinu respecte als 83.162 m2st previstos en el present conveni, tots els compareixents es comprometen a reformular una proposta de reordenació urbanística de l'àmbit realitzant els millors esforços per part de tots els compareixents per tal de possibilitar el manteniment de l'aprofitament del mateix per a les PARTS. En tot cas, els compareixents accepten com a condició indispensable de tota futura ordenació de l'àmbit la preservació i configuració



*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Vertical handwritten notes on the left margin]*



com a espai lliure i zona verda de l'espai corresponent al Turó de Sant Sebastià admetent les excepcions ja previstes en el present conveni.

**SISÈ.- Validesa del Conveni**

La validesa d'aquest Conveni queda condicionada a la seva aprovació pel Ple de l'AJUNTAMENT.

I com a prova de conformitat el present Conveni es signa seguidament, per septuplicat exemplar, en el lloc i la data assenyalats a l'inici.

Fitxa urbanística del Sector Turó de Sant Sebastià que figura a les NNSS de  
planejament de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres

|                  | %    | m <sup>2</sup><br>(totals) |
|------------------|------|----------------------------|
| Superfície total | 100  | 151.031                    |
| Zona verda       | 25   | 37.757                     |
| Vials            | 12   | 18.123                     |
|                  | (37) | (55.880)                   |
| Sòl privat       | 63   | 95.151                     |

$$Eb = 23.787/151.031 = 0,157$$

Zona 10. Habitatge unifamiliar aïllat

El sòl edificable es concentrarà a la part Nord-Oest del turó i la cesio de zona verda s'efectuarà a la vessant Est i Sud del turó.



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## QUADRE nº 1. QUADRE COMPARATIU AMB LES NORMES SUBSIDIÀRIES

|                            | SEGONS NORMES<br>SUBSIDIÀRIES   | %    | SEGONS PLA PARCIAL   | %         |
|----------------------------|---|------|--|-----------|
| SUP. TOTAL PLA             | 151.031,00 m <sup>2</sup>   | 100% | 145.633,90 m <sup>2</sup>  | 100,0000% |
| SUP. ZONA<br>VERDA PÚBLICA | 37.757,00 m <sup>2</sup>  | 25%  | 73.863,74 m <sup>2</sup>   | 50,7188%  |
| SUP.<br>EQUIPAMENT         | ----  | ---- | 5.908,00 m <sup>2</sup>  | 4,0567%   |
| SUP. VIÀLS                 | 16.123,00 m <sup>2</sup>  | 12%  | 16.573,64 m <sup>2</sup>   | 11,3804%  |
| SUP. SERVEIS               |   | -    | 20,00 m <sup>2</sup>   | 0,0137%   |
| SUP. TOTAL SÒL<br>PÚBLIC   | 55.880,00 m <sup>2</sup>  | 37%  | 96.365,38 m <sup>2</sup>   | 66,1696%  |
| EDIFICABILITAT<br>TOTAL    | 23.787 m <sup>2</sup> sostre / 151.031 m <sup>2</sup><br>sòl = 0,157 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |      | 20.466,31 m <sup>2</sup> sostre/145.633,90<br>m <sup>2</sup> sòl = 0,1405 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |           |
| EDIFICABILITAT<br>BRUTA    | 0,157   |      | 0,1405   |           |
| ZONIFICACIÓ                | ZONA 10   |      | ZONA 10  |           |
|                            | Habitatge unifamiliar aïllat  |      | Habitatge unifamiliar aïllat   |           |
| m <sup>2</sup> sòl         | 95.151,00 m <sup>2</sup>  |      | 12.215,86 m <sup>2</sup>   | 8,3881%   |
|                            |   |      | ZONA 4-a   |           |
|                            |   |      | Habitatge unifamiliar aïllat   |           |
|                            |   |      | 9.737,83 m <sup>2</sup>  | 6,6865%   |
|                            |   |      | ZONA 4-a 10 % A.M.   |           |
|                            |   |      | Habitatge unifamiliar aïllat   |           |
|                            |   |      | 1.508,49 m <sup>2</sup>  | 1,0358%   |
|                            |   |      | ZONA 3-p   |           |
|                            |   |      | Habitatge unifamiliar aparellat  |           |
|                            |   |      | 7.867,03 m <sup>2</sup>  | 5,4019%   |
|                            |   |      | ZONA 3-p 10% A.M.  |           |
|                            |   |      | Habitatge unifamiliar aparellat  |           |
|                            |   |      | 3.504,81 m <sup>2</sup>  | 2,4066%   |
|                            |   |      | ZONA 1-f   |           |
|                            |   |      | Habitatge unifamiliar en filera  |           |
|                            |   |      | 13.091,26 m <sup>2</sup>   | 8,9892%   |
|                            |   |      | ZONA VERD PRIVAT 1b  |           |
|                            |   |      | Zona verda privada   |           |
|                            |   |      | 1.343,24 m <sup>2</sup>  | 0,9223%   |
| SUP. TOTAL SÒL<br>PRIVAT   | 95.151,00 m <sup>2</sup>  | 63%  | 49.268,52 m <sup>2</sup>   | 33,8304%  |
| SUP. TOTAL PLA<br>PARCIAL  | 151.031,00 m <sup>2</sup>   | 100% | 145.633,90 m <sup>2</sup>  | 100,0000% |



4 - Dolors Agnès  
 A. H. J.  
 M. Cantador Ferrer

Leonardus Forns

A. Valls

Dolores Bonch

QUADRE nº 2. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT

|                        | Superfície sol privat | % respecte sol privat | Sòl ocupable per l'edificació | Verd privat  | tipologia  | % tipologies | nº habitatg. | Coefficient edificab. m2st/m2s | Ocup. màx. % | Edificabilitat total m2 sostre | 10% AM. m2 sol | 10 % AM. m2 sostre | 10 % AM. Hab |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------|
| ZONA 10                | 12.215,86 m2          | 24,7945%              | 3.616,07 m2                   | 8.599,79 m2  | Aïllada    | 24,7945%     | 3            | 0,25                           | 10%          | 3.053,97 m2                    | —              | —                  | —            |
| ZONA 4-a               | 9.737,83 m2           | 19,7648%              | 1.928,00 m2                   | 7.809,83 m2  | Aïllada    | 22,8266%     | 4            | 0,40                           | 40%*         | 2.950,41 m2                    | —              | —                  | —            |
| ZONA 4-a (10%AM)       | 1.508,49 m2           | 3,0618%               | 460,07 m2                     | 1.048,42 m2  | Aïllada    |              | 1            | 0,40                           | 40%*         | 603,40 m2                      | 1.508,49 m2    | 603,40 m2          | 1            |
| ZONA 3-p               | 7.867,03 m2           | 15,9677%              | 1.744,00 m2                   | 6.123,03 m2  | Aparellada | 23,0814%     | 12           | 0,60                           | 30%          | 4.720,22 m2                    | —              | —                  | —            |
| ZONA 3-p (10%AM)       | 3.504,81 m2           | 7,1137%               | 1.000,50 m2                   | 2.504,31 m2  | Aparellada |              | 4            | 0,60                           | 60%*         | 1.521,51 m2                    | 3.504,81 m2    | 1.521,51 m2        | 4            |
| ZONA 1-f               | 13.091,26 m2          | 26,5712%              | 3.465,00 m2                   | 9.626,26 m2  | Filera     | 26,5712%     | 21           | 0,80                           | 40%          | 7.616,81 m2                    | —              | —                  | —            |
| Verd Privat 1b (****)  | 1.343,24 m2           | 2,7264%               | 0,00                          | 1.343,24 m2  | -          | 2,7264%      | 0            | 0                              | 0            | 0                              | —              | —                  | —            |
| SUP. TOTAL PLA PARCIAL | 49.268,52 m2          | 100,00%               | 12.213,64 m2                  | 37.054,88 m2 |            | 100,000%     | 45           |                                |              | 20.461,32 m2                   | 5.013,30 m2    | 2.124,91 m2        | 5            |

Handwritten signature/initials on the right side of the table.

(\*) L'ocupació de les parcel·les de qualificació 4-a, 4-a (10% AM) i 3-p (10% AM) queda reduïda en un 50 % donada la seva forta pendent sempre superior al 30 % però inferior al 50 %. L'ocupació resultant serà del 20 % en la zona 4a, del 20 % en la zona 4-a (10 % AM) i del del 30 % en la zona 3-p (10 % AM)

(\*\*) L'edificabilitat de la Zona 1-f s'obté de la superfície total de la Zona 1-f, 13.091,26 m2, restant la superfície de Verd privada 1-f que no genera edificabilitat 3.570,25 m2 verd privat= 9.521,01 m2 sòl que generen edificabilitat 9.521,01 m2 x 0,8 m2st/m2s = 7.616,81 m2 sostre

edificabilitat de la zona 4-a, s'obté de la mateixa forma que l'anterior 9.737,83 m2 -2.361,81 m2 verd privat= 7.376,02 m2 sòl que generen edificabilitat 7.376,02 m2 x 0,4 m2st/m2s = 2.950,41 m2 sostre

edificabilitat de la zona 3-p (10 % AM), s'obté de la mateixa forma que l'anterior 7.867,03 m2 -968,96 m2 verd privat= 6.898,07 m2 sòl que generen edificabilitat 6.898,07 m2 x 0,6 m2st/m2s = 4.138,84 m2 sostre

Parcel·la de verd privat dins del Pla Parcial que pertany a un solar edificat en qualificació 1b fora del Pla Parcial amb una piscina construïda i que no té edificabilitat en el P.Parcial.

Vertical text on the left margin: Departament de Territori i Urbanisme, Direcció General d'Urbanisme, Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Ebre, Departament de Catalunya, Departament de Política Territorial i Ordenació Urbana, Direcció General d'Urbanisme, Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Ebre.

Vertical text on the right margin: PPTSS (Text Refós) 36



Ajuntament de SANT ANDREU DE L'AVANÇADES

Handwritten signatures at the bottom of the page.

Vertical red stamp on the bottom right corner.

## Fitxa Pla parcel·lar urbanístic sector Riera de Sant Andreu

Codl: SUBd-4

## 1. Àmbit:

. Comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com Sant Pere, a l'est de la Riera, Avinguda Sant Andreu i al oest del Camí Pla de Sant Pere, entre la autopista C-32 i el carrer Mestral.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/4.000, és de 155.021 m<sup>2</sup>, no obstant això, per informació en el moment, el sòl computable és de 127.481m<sup>2</sup>

## 2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials i activitats que han de suposar la nova façana de la Riera de Sant Andreu en seu recorregut per el nucli de baix de la vil·la.

b. Obtenir la cessió d'un àrea verda que ha de garantir la connectivitat entre els sòls agrícoles protegits i que han formar part de el espai de transició agrícola\_urbà (Parc dels Horts), que recorrerà de llevant a ponent, el sòl agrícola.

## 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat del sector serà de 0,50 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl. L'edificabilitat màxima segons aquest coeficient és de 63.741m<sup>2</sup> sostre. (L'edificabilitat màxima s'ha calculat sobre el sòl computable, que segons el coneixement actual és de 127.481m<sup>2</sup>. El coeficient d'edificabilitat residencial, en la totalitat de les seves diferents modalitats serà de 0,45 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl. El coeficient destinat a altres usos compatibles serà de 0,05 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 44 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges 623. El nombre màxim d'unitats d'habitatge i la densitat s'obté de dividir per 100m<sup>2</sup> el sostre destinat a habitatge lliure, per 90m<sup>2</sup> el sostre destinat a habitatge protegit en règim concertat i per 80m<sup>2</sup> el sostre destinat a habitatge protegit en règim general (veure quadre general de sectors i polígons del POUM)

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

|                           |                  |     |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Viari            | 15% |
|                           | Espais lliures   | 40% |
|                           | Equipaments      | 5%  |
|                           | SÒL PÚBLIC mínim | 60% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial      | 40% |
|                           | SÒL PRIVAT màxim | 40% |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 30 % del sostre que es qualifiqui per ús residencial



per habitatge protegit en règim general, i el 10% del sostre per habitatge protegit en règim concertat.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures s'ordenarà; en tot el front i al llarg de la Riera, en una peça més grossa coincidint amb el Parc del Surray per tal de garantir la continuïtat de verds entre amb dues parts agrícoles, i en altre coincidint amb la part boscos de l'espai sota l'autopista tal i com es grafia, en els plànols d'ordenació.
- El sòl destinat a equipaments i espais lliures s'ha dibuixat als plànols d'ordenació en la façana front a la riera, per tal de crear un centre de detecció que s'incorpori el circuit del eix cívic de la riera i aquesta ha de ser la seva localització preferent.
- Les noves edificacions seran preferentment de baixa alçada, en coherència amb les construccions del paisatge de Llaveneres i les edificacions de l'entorn
- Caldrà garantir que les activitats no residencial s'ordenin en el sector, acompanyant els principals eixos viaris de l'ordenació.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona de edificació en ordenació oberta, clau 3.
- Zona de habitatge agrupat, clau 4.

Les condicions paràmetriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

4. Condicions de gestió:

- a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui compensació o concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves Infraestructures de sanejament.
- c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM ( 2007-2012 inclosos )



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVENERES

*[Signatures]*

*[Marginal notes and signatures in blue ink]*

## Fitxa Pla parcial urbanístic sector Turó de Sant Sebastià - Riera de Sant Andreu Codl: SUBd-4

## 1. Àmbit:

a. Es tracta d'un sector discontinu que inclou l'àmbit delimitat pel Pla parcial del Sector 16, Turó de Sant Sebastià i l'àmbit del denominat Sector Riera de Sant Andreu.

La descripció del sos àmbits es la que segueix a continuació:

- Sòls situats en el paratge conegut com Sant Pere, a l'est de la riera, Avinguda Sant Andreu i al cost Camí Pla de Sant Pere, entre autopista C-32 i el carrer Mestral. Aquest àmbit es denominarà Sector Riera de Sant Andreu.

- Sòls que conformen l'àmbit delimitat pel Pla Parcial d'ordenació del Sector 16 Turó de Sant Sebastià aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de maig de 2005. Aquest Pla Parcial fou objecte de Text refós al qual es va donar conformitat mitjançant acord de data 22 de setembre de 2005.

b. La superfície total del sector discontinu, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/4.000, és de 300.462 m<sup>2</sup>. Dels que 145.441 corresponen a sòls del sector del Turó de Sant Sebastià i 155.021 corresponen a sòl de l'àmbit de la Riera. D'aquests segons sòls de l'àmbit de la Riera, per informació en el moment, i pel que fa al sòl computable es comptabilitza inicialment un sòl aportat de superfície 127.103m<sup>2</sup> (aquesta sòl haurà de ser confirmat en el Pla Parcial i en el corresponent Projecte de Reparcel·lació)

## 2. Objectius:

a. Preservació dels terrenys inclosos al Pla Parcial del Sector Turó de Sant Sebastià per tal de millorar la qualitat urbana de l'àrea central del terme municipal, afavorint el reforçament del tronc central que constitueix la riera de Llavaneres.

b. Ordenar el sector discontinu en base a la ubicació d'usos residencials i activitats a l'àmbit del Sector Riera de Sant Andreu, configurant els terrenys ocupats per l'àmbit del Sector Turó de Sant Sebastià com de sistema d'espai lliure a cedir a l'Ajuntament en la seva major part, amb el conseqüent trasllat de l'aprofitament dels propietaris de l'àmbit del Sector Turó de Sant Sebastià a l'àmbit del Sector Riera de Sant Andreu.

c. Manteniment dels drets de que gaudeixen els propietaris de l'àmbit del Sector Sant Sebastià d'acord amb l'establert pel Pla Parcial del Sector Turó de Sant Sebastià.

d. Repartiment equitatiu de l'import de les despeses d'urbanització del sector discontinu entre els propietaris inclosos en l'àmbit del sector Pla Parcial Turó de Sant Sebastià i per l'àmbit del sector Riera de Sant Andreu.

d. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials i activitats que han de suposar la nova façana de la Riera de Sant Andreu en seu recorregut per el nucli de baix de la vila.

e. Obtenir la cessió d'un àrea verda que ha de garantir la connectivitat entre els sòls agrícoles protegits i que han formar part de el espai de transició agrícola\_urbà (Parc dels Horts), que recorrerà de llevant a ponent, el sòl agrícola.

f. Obtenir el sòl destinat a equipaments docents en el que poder localitzar una nova escola en la part baixa de Sant Andreu

## 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. L'edificabilitat màxima d'aquest sector serà de 83.162 m<sup>2</sup> de sostre dels que el 90% seran destinats a edificabilitat d'usos residencials i el 10% a usos no residencials. El coeficient d'edificabilitat brut total i el assignat per cada ús particular serà el resultant de dividir el total d'aquesta edificabilitat pel conjunt del sòl computable total del sector discontinu. Amb les dades incloses a l'apartat 1 de l'àmbit d'aquesta fitxa, en resulta un coeficient d'edificabilitat brut total de 0,31 m<sup>2</sup> s/m<sup>2</sup> sòl, dels que un 0,28 m<sup>2</sup> s/m<sup>2</sup> sòl es destinaran a usos residencials i un coeficient de 0,03 m<sup>2</sup> s/m<sup>2</sup> sòl es destinarà a usos no residencials.

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 27 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges 803. El nombre màxim d'unitats d'habitatge i la densitat s'obté de dividir per 100m<sup>2</sup> el sostre destinat a habitatge lliure, per 90m<sup>2</sup> el sostre destinat a habitatge protegit en règim concertat i per 80m<sup>2</sup> el sostre destinat a habitatge protegit en règim general (veure quadre general de sectors i polígons del POUM)

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC

Viari

60.092 m<sup>2</sup>

20%

|                           |                  |            |     |
|---------------------------|------------------|------------|-----|
|                           | Espais lliures   | 153.236 m² | 51% |
|                           | Equipaments      | 15.023 m²  | 5%  |
|                           | SÒL PÚBLIC mínim | 228.351 m² | 76% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial      | 72.111 m²  | 24% |
|                           | SÒL PRIVAT màxim | 72.111 m²  | 24% |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005 i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

D'acord amb l'article 58.1 del DL 1/05, s'estableix que el 5% del sòl de reserva per sistema d'equipaments d'aquest sector, es destinarà a sistema d'habitatge dotacional públic, d'acord amb el que s'estableix l'article 53.3 de la mateixa Llei, ja que la reserva general que el POUM fa de més de 10 hectàrees de nou sòl destinat al sistema d'equipaments es considera suficient per atendre les necessitats futures de la població.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim, el sòl corresponent al 20 % del sostre que es qualifiqui per ús residencial per habitatge protegit en règim general, i el 20% del sostre per habitatge protegit en règim concertat. D'acord amb l'article 65.2.g del DL 1/05 el Pla Parcial preveurà la localització dels sòls en els que materialitzar la reserva d'habitatge protegit i establirà els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries del sòl destinat a habitatges de protecció pública ha d'iniciar i acabar l'edificació de dits habitatges.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures s'ordenarà; en tot el front i al llarg de la Riera, en una peça més gran coincidint amb el Parc del Surray per tal de garantir la continuïtat de verds entre amb dues parts agrícoles, i en altre coincidint amb la part boscos de l'espai sota l'autopista tal i com es grafia, en els plànols d'ordenació.
- El sòl destinat a equipaments i espais lliures s'ha dibuixat als plànols d'ordenació en la façana front a la riera, per tal de crear un centre de dotacions que s'incorpori al circuit del eix cívic de la riera i aquesta ha de ser la seva localització preferent. Es reservarà una peça de sòl destinada a equipaments de dimensió suficient on poder encabir una nova escola pel conjunt d'aquest territori de la part inferior de Llavaneres
- En el conjunt del sector serà d'aplicació allò que s'estableix a l'article 246.4 de les Normes del POUM respecte la disminució de l'ocupació en funció del pendent i als apartats 5, 6, 7, i 8 respecte la protecció de l'arbrat al municipi de Llavaneres. Els documents d'informació del Pla incorporaran la ortofotomàpia, la localització dels arbres i un plànol de pendents de l'estat actual que serviràn de comprovació per l'ordenació proposada
- L'ordenació en conjunt del Pla Parcial es realitzarà de forma que es pugui donar compliment al conveni signat per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i els propietaris del sòl del sector discontinu, en el que fa referència a la localització de la quantitat d'edificabilitats i les tipologies de les mateixes.
- Les noves edificacions seran preferentment de baixa alçada, en coherència amb les construccions del paisatge de Llavaneres i les edificacions de l'entorn. Puntualment i tan sols en els sòls que facin front a espais oberts no edificats s'admetrà una alçada màxima de planta baixa més tres plantes pis. La resta de l'ordenació s'ajustarà a l'alçada màxima de planta baixa més dues plantes pis.
- L'ordenació de la vialitat prendrà una major atenció als vianants, essent principalment vials de convivència de trànsit de vianants i vialitat rodada. Aquest sector per la seva proximitat a la platja, s'ordenarà en la seva urbanització de l'espai públic de forma que, durant la temporada de l'estiu, s'impedeixi l'aparcament de vehicles de forma indiscriminada en els carrers i espais lliures resultants de l'ordenació.
- El pla parcial, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.
- No obstant l'anterior, caldrà fer constar la condició obligatòria de la tramitació d'un Pla Especial d'Ordenació de Volums (PEOV), quan la superfície de la parcel·la o parcel·les sobre la que se sol·liciti la llicència, sigui més gran que

*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Vertical handwritten notes and signatures on the left margin]*

*[Handwritten signature at the top left]*

la dimensió establerta a l'apartat 4 de les diferents zones del POUM, respecte la tramitació d'un PEOV.

- Caldrà garantir que les activitats no residencials destinades al comerç es situaran acompanyant els principals eixos viaris de l'ordenació.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 5c
- Zona de edificació en ordenació oberta, clau 3.
- Zona de habitatge agrupat, clau 4.
- Zona de terciari i dotacions privades, clau 8

El Pla Parcial podrà ajustar les qualificacions per tal de donar compliment al conveni que acompanya i en el que es basa l'ordenació del present sector de planejament, i de forma particular en el que fa referència a l'aprofitament que restarà edificable en la part del Turó de Sant Sebastià (les cases aïllades o l'ampliació de la casa Bellvís)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

g. D'acord amb l'Informe de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil, s'hauran de tenir en compte les condicions urbanístiques i de protecció contra incendis descrites en el Decret 241/1994. Així com les condicions del Reial Decret 314/2006, de 17 de març pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació

#### 4. Condicions de gestió:

a. Es determina un polígon d'execució discontinu del pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

b. El desenvolupament d'aquest sector discontinu comportarà que els propietaris inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures de manera equitativa en funció de la seva participació sector discontinu. D'acord amb l'establert per l'article 120 del DL 1/05, de 26 de juliol, s'estableix que el coeficient de ponderació que té en consideració la localització del sòl aportats de les finques provinents del Turó de Sant Sebastià serà de 0,27, mentre que als sòls aportats de les finques provinents de l'àmbit de la Riera serà de 1,00.

c. El Pla Parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007- 2012 inclosos).



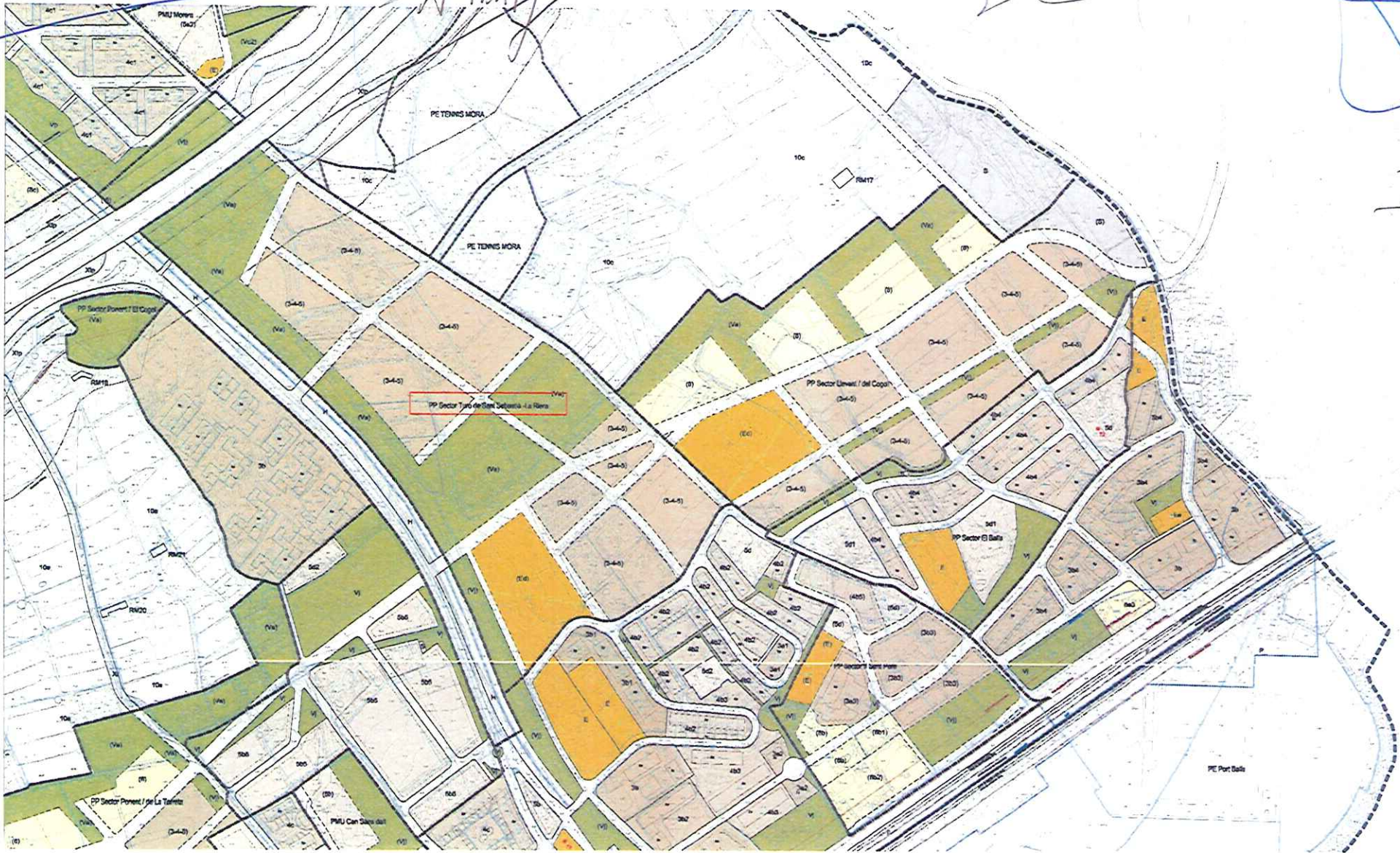
Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

*Recanviament de Plans*

*A. Torralba*

*Dolores Blanch*

*[Handwritten signature]*



**CONVENI TURÓ DE SANT SEBASTIÀ**

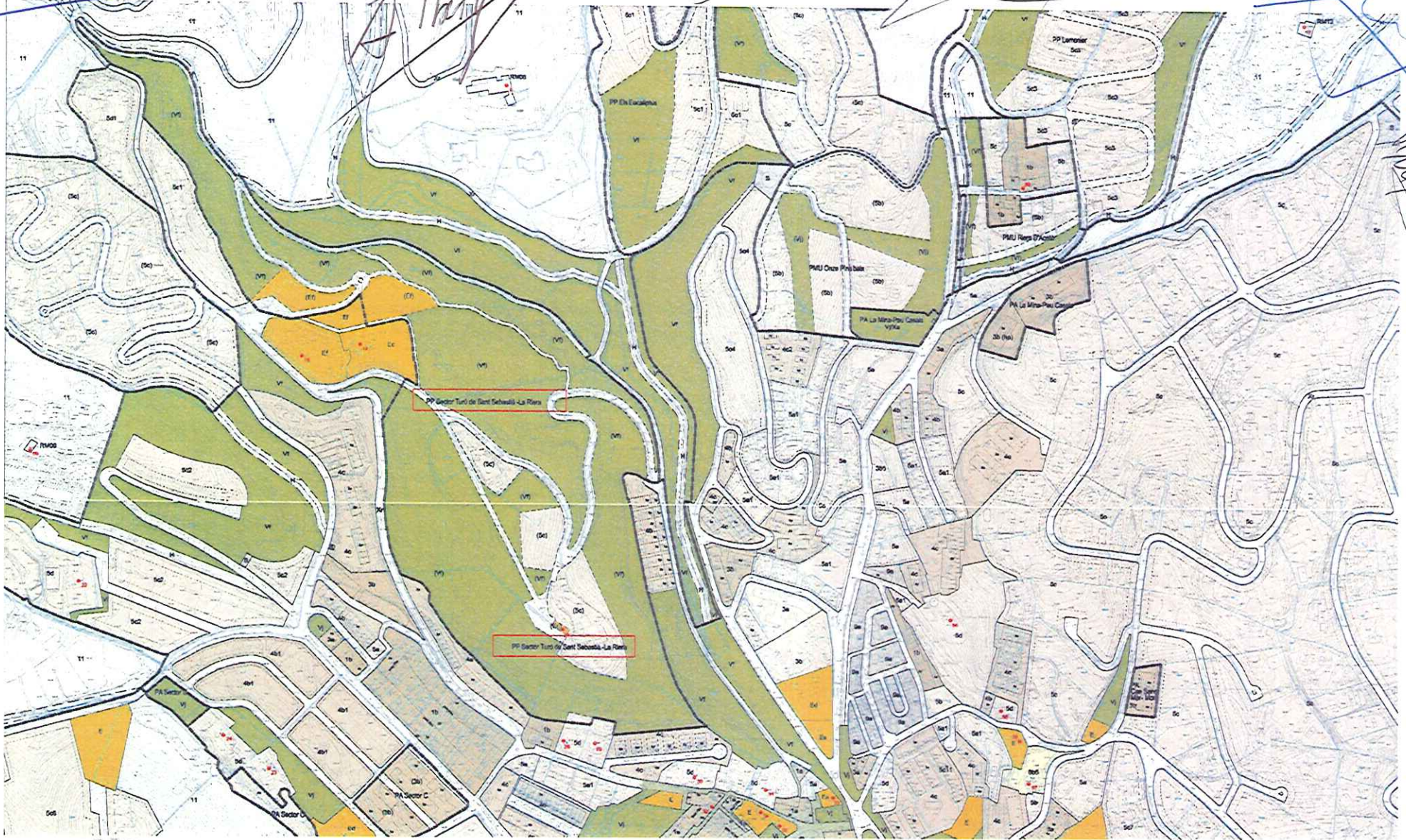
**PLANOL ANNEX: NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE "TURÓ DE SANT SEBASTIÀ-RIERA" SUBÀMBIT LA RIERA**



*[Handwritten signature]*

*Manuel Benet Riera*

*José Luis Benet*



*Manuel Benet*

**CONVENI TURÓ DE SANT SEBASTIÀ**

**PLANOL ANNEX: NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE "TURÓ DE SANT SEBASTIÀ-RIERA"  
SUBÀMBIT TURÓ DE SANT SEBASTIÀ**



Ajuntament de  
SANT MIQUEL DE FLUVIÀ

*Manuel Benet Riera*

*Manuel Boms*

*Albu*

*Delors Bonich*

**ANNEX V.- Quadre resum dels paràmetres urbanístics del Sector Discontinu Sant Sebastià-Riera Sant Andreu**

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Superfície sector discontinu |            |
| Total sector                 | 300.462,00 |

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Edificabilitat Sector Discontinu |           |
| Total Sector                     | 83.161,98 |

| D'aquesta edificabilitat | Distribució | Ús        | m2st      | ubicació |
|--------------------------|-------------|-----------|-----------|----------|
|                          | 10,00%      | Comercial | 8.316,20  | a RSA    |
|                          | 54,00%      | HLL       | 1.887,15  | a TSS    |
|                          |             |           | 43.020,32 | a RSA    |
|                          | 18,00%      | HPO       | 14.969,16 | a RSA    |
|                          | 18,00%      | HPC       | 14.969,16 | a RSA    |

|  |                 |
|--|-----------------|
| C. Urbanització totals a distribuir entre tots els propietaris | 13.936.294,00 € |
|--|-----------------|

*[Handwritten signature and large blue 'X' mark]*



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

*[Large handwritten signature]*

1694

**Fòrmula de càlcul del valor de repercussió indexat a la superfície pel mètode residual estàtic.**

A efectes de determinació del valor, les PARTS convenen que un valor que té en compte i respecta els drets dels propietaris inclosos en el Sector Discontinu Sant Sebastià-Riera de Sant Andreu hauria de tenir en consideració els criteris següents:

- a. Localització relativa de les finques respectives
- b. Edificabilitat prevista per al Turó de Sant Sebastià en les Normes Subsidiàries vigents en el Municipi de Sant Andreu de Llavanes amb anterioritat al POUM la revisió del qual és objecte del present conveni, aplicada a la superfície computable a efectes de sostre: 22.148 m<sup>2</sup>st
- c. Edificabilitat prevista per l'àmbit Riera de Sant Andreu, sense tenir en compte el sostre que es trasllada, provinent del Turó de Sant Sebastià. A aquests efectes, constituirà una dada vàlida per a aquest càlcul l'edificabilitat prevista per a l'àmbit Riera de Sant Andreu en la versió del POUM aprovada inicialment per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes en data de 10 d'abril de 2006.
- d. Valor de repercussió sobre la superfície de l'àmbit Turó de Sant Sebastià de l'edificabilitat prevista per a aquest mateix àmbit segons el previst a la lletra b. anterior calculat sobre la base del mètode residual estàtic.
- e. Valor de repercussió sobre la superfície de l'àmbit Riera de Sant Andreu de l'edificabilitat prevista per a aquest mateix àmbit segons el previst a la lletra c. anterior calculat sobre la base del mètode residual estàtic.
- f. Ambdues valoracions es formalitzaran amb efectes des de la data en què es pugui dur a terme la gestió urbanística.

Fòrmula aplicable a efectes de valoració

$$Fcl = Vrstss / Vrsrsa$$

On:



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANES

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

$$Vrstss = [((Vvtss/1,4)-(Cediftss + Curbtss)]*ediftss]/Suptss$$

$$Vrrsa = [((Vvrsa/1,4)-(Cedifrsa + Curbrsa)]*edifrsa]/Suprsa$$

Fc: Factor de conversió de la superfície dels propietaris en unitats de valor en funció de llur localització

Vrtss: Valor de repercussió del Turó de Sant Sebastià indexat a la superfície del mateix

Vvtss: Valor de venda de les finques en Turó de Sant Sebastià, tenint en compte l'edificabilitat i la configuració de les mateixes en el moment de l'aprovació definitiva, expressat en €/m2 de sostre construït

Cediftss: Cost de construcció de les edificacions de tipologia Turó de Sant Sebastià de conformitat amb les definicions del Pla Parcial aprovat definitivament en data de 18 de maig de 2005, expressat en €/m2 de sostre construït.

Curbtss: Cost d'urbanització de les edificacions en tipologia Turó de Sant Sebastià segons la definició del Pla Parcial aprovat definitivament en data de 18 de maig de 2005, expressat en €/m2 de sostre construït.

Ediftss: Edificabilitat total del Pla Parcial Turó de Sant Sebastià aprovat en data de 18 de maig de 2005.

Suptss: Superfície de l'àmbit Turó de Sant Sebastià del Sector discontinu Sant Sebastià-Riera Sant Andreu.

Vrrsa: Valor de repercussió de l'àmbit Riera de Sant Andreu indexat a la superfície del mateix

Vvrsa: Valor de venda de les finques aplicable a l'àmbit Riera Sant Andreu, tenint en compte l'edificabilitat i la configuració de les mateixes i la diferent distribució d'usos en el POUM

Cedifrsa: Cost de construcció de les edificacions de tipologia Riera Sant Andreu, per a tots els usos previstos en el mateix, de conformitat amb les previsions del POUM, expressat en €/m2st construït.

Curbrsa: Cost d'urbanització aplicable exclusivament l'àmbit Riera de Sant Andreu dins del sector Riera de Sant Andreu – Turó de Sant Sebastià, segons es defineix en el POUM, expressat en €/m2 de sostre construït.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

Edifrsa: Edificabilitat aplicable exclusivament a les finques aportades ubicades en l'àmbit Riera de Sant Andreu, dins del Sector discontinu Riera de Sant Andreu – Turó de Sant Sebastià

Suprsa: Superfície de l'àmbit Riera Sant Andreu del Sector discontinu Sant Sebastià-Riera Sant Andreu.

*Darrer Monck*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

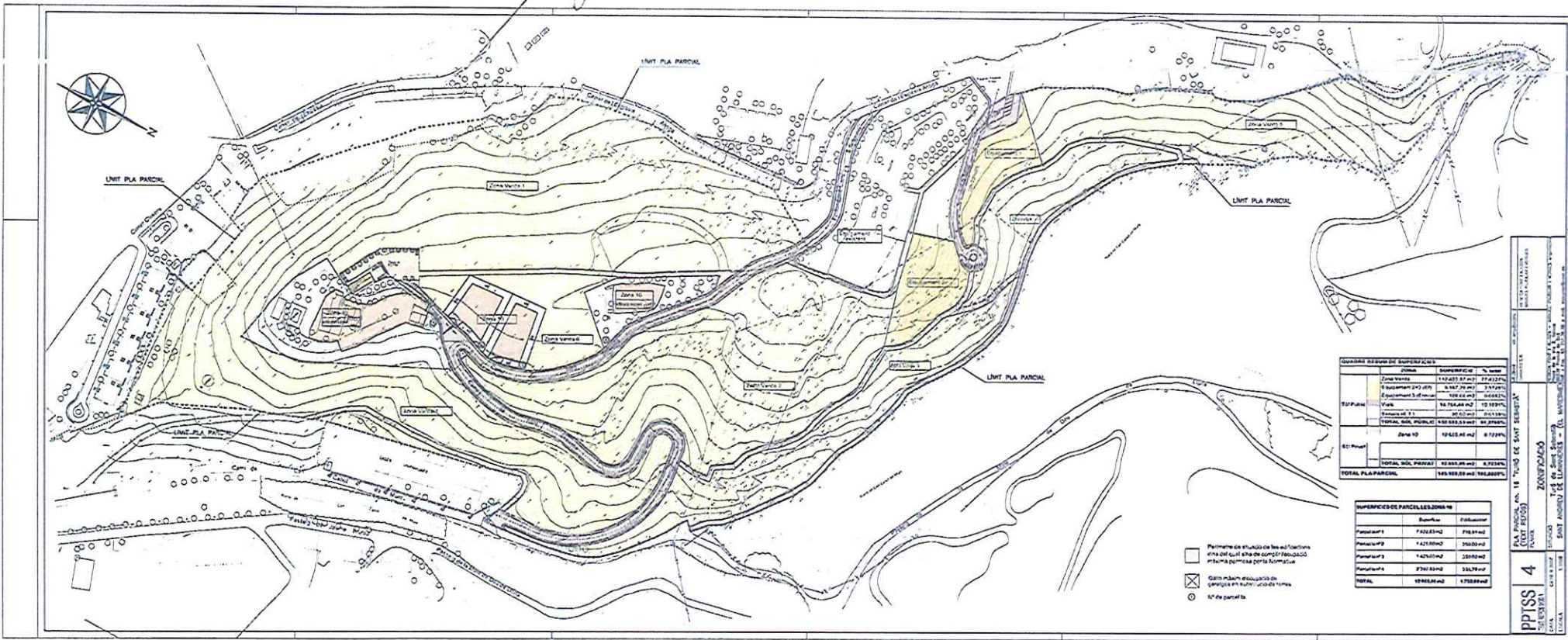
*Recorregut dels*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



| QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES |                    |                           |           |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------|-----------|
|                             | Zona               | Superfície                | % total   |
| SOL PAVI                    | Zona Verda         | 132.437,37 m <sup>2</sup> | 77,4127%  |
|                             | Equipament i d'oci | 6.162,76 m <sup>2</sup>   | 3,5421%   |
|                             | Equipament i d'oci | 109,44 m <sup>2</sup>     | 0,0631%   |
|                             | Vies               | 16.764,44 m <sup>2</sup>  | 10,1911%  |
|                             | Restes de sòl      | 46.202,77 m <sup>2</sup>  | 27,7280%  |
| SOL PAVI                    | Equipament i d'oci | 130.833,33 m <sup>2</sup> | 77,244%   |
|                             | Zona 10            | 12.625,44 m <sup>2</sup>  | 7,7284%   |
| TOTAL PLA PARCIAL           |                    | 170.922,00 m <sup>2</sup> | 100,0000% |

| SUPERFÍCIES DE PARCELES ZONA 10 |                          |                         |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Parcel·la                       | Superfície               | Fiduciar                |
| Parcel·la 1                     | 7.423,53 m <sup>2</sup>  | 718,94 m <sup>2</sup>   |
| Parcel·la 2                     | 1.421,00 m <sup>2</sup>  | 250,00 m <sup>2</sup>   |
| Parcel·la 3                     | 1.421,00 m <sup>2</sup>  | 250,00 m <sup>2</sup>   |
| Parcel·la 4                     | 2791,83 m <sup>2</sup>   | 333,79 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL                           | 10.567,36 m <sup>2</sup> | 1.552,73 m <sup>2</sup> |

- Perímetre de estudi de les parcel·les que del qual s'ha de concedir l'ocupació s'ha de permetre per la normativa
- S'ha de mantenir l'ocupació de zones en l'habitatge unifamiliar
- Nº de parcel·les

PLA PARCIAL, Nº 18 TORN DE SANT SEBASTIÀ  
 TÍTOL DE SANT SEBASTIÀ  
 ZONIFICACIÓ  
 S'HA D'ACTUAR D'ACORD AMB EL PLANNING DE L'URBANITAT I EL DEPARTAMENT D'URBANISME DE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

PTISS 4



Ajuntament de SANT ANDREU DE LLAVANERES

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

9092

*Unanimitat Bch's*

ANNEX VIII.- Distribució orientativa de sostre ponderat

*A. Grau*

*[Signature]*

*Dolores Llonch*

*[Signature]*

|                                |                   | UV aportades      | % participació | % participació corregit | M2st adjudicats TSS | M2st adjudicats RSA | Valor adjudicat        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| Total Samato                   | 106.910,10        | 28.349,74         | 17,08%         | 15,38%                  | 0,00                | 12.717,56           | 13.225.576,78 €        |
| Total germans Martí en indivís | 7.422,63          | 1.968,29          | 1,19%          | 1,07%                   | 1.020,26            | 0,00                | 918.234,69 €           |
| Higroma                        | 2.392,83          | 634,52            | 0,38%          | 0,34%                   | 328,90              | 0,00                | 296.010,92 €           |
| Albert Grau i Ruvierta         | 6.331,56          | 1.678,96          | 1,01%          | 0,91%                   | 0,00                | 753,17              | 783.261,20 €           |
| Josefa Pedrola                 | 2.165,29          | 574,18            | 0,35%          | 0,31%                   | 0,00                | 257,57              | 267.862,52 €           |
| Barbara Martí                  | 2.850,00          | 755,74            | 0,46%          | 0,41%                   | 391,74              | 0,00                | 352.566,26 €           |
| Sra Bellvis                    | 6.324,98          | 1.677,22          | 1,01%          | 0,91%                   | 0,00                | 752,39              | 782.447,20 €           |
| Sra Bellvis NT                 | 1.064,00          | 282,14            | 0,17%          | 0,15%                   | 146,25              | 0,00                | 131.624,74 €           |
| Dolores Llonch                 | 9.557,19          | 2.534,31          | 1,53%          | 1,37%                   | 0,00                | 1.136,88            | 1.182.295,69 €         |
| Propietaris originaris RSA     | 66.290,12         | 66.290,12         | 39,95%         | 35,95%                  | 0,00                | 29.830,55           | 31.022.174,26 €        |
| Agofer                         | 61.190,88         | 61.190,88         | 36,88%         | 33,19%                  | 0,00                | 27.535,90           | 28.635.853,16 €        |
| Ajuntament 10%                 |                   |                   |                | 10,00%                  | 0,00                | 8.290,80            | 8.621.989,71 €         |
|                                | <b>272.499,58</b> | <b>165.936,10</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b>          | <b>1.887,15</b>     | <b>81.274,83</b>    | <b>86.219.897,14 €</b> |

Nota: Aquesta distribució de sostre és purament orientativa i s'adjunta a efectes exemplificatius. La reparcel·lació final dependrà, entre d'altres factors, dels drets realment aportats pels propietaris, de la configuració parcel·laria del conjunt del sector discontinu. Addicionalment, s'ha de tenir en compte que el sostre RSA és ponderat entre els diferents usos previstos i llur valor



Ajuntament de

SANT ANDREU DE LA BARÇA

*[Signature]*

*[Signature]*

### Estimació despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització corresponents a l'àmbit discontinu ascendeixen a un total de 13.936.294,00 €. Aquestes despeses es desglossen en els següents conceptes:

a) Despeses d'urbanització corresponents a l'àmbit coincident amb el turó de Sant Sebastià:

- 1- Moviment de terres: 61.432€
- 2- Xarxa d'aigua potable: 24.148€
- 3- Xarxa de baixa tensió: 85.370€
- 4- Xarxa d'enllumenat: 45.395€
- 5- Xarxa de sanejament: 50.085€
- 6- Pavimentació del Camí de Sant Sebastià I perllongament: 266.573€
- 7- Jardineria: 655.191€

TOTAL PRESSUPOST TURÓ DE SANT SEBASTIÀ: 1.188.194€

b) Despeses d'urbanització corresponents a l'àmbit coincident amb Riera de Sant Andreu: 12.748.100€

*Leonor Pérez*

*Alba*



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

*[Handwritten signature]*



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

### ADDENDA AL CONVENI DE PLANEJAMENT I DE GESTIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, ELS PROPIETARIS DEL SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ I PROPIETARIS DEL SECTOR RIERA DE SANT ANDREU PER TAL DE POSSIBILITAR A PRESERVACIÓ DEL SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ.

Sant Andreu de Llavanes, 12 de març de 2007.

#### REUNITS

- D'una banda, l'Il.lm. Sr. Víctor Ros i Casas, Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, assistit pel senyor Josep Lluís Valentín i Martínez, Secretari General de la Corporació Municipal en l'exercici de les seves funcions de fedatari, de conformitat amb allò que disposa la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- I, de l'altra, el Sr. Pedro Martí Iñesta, amb D.N.I. 38.230.585, veí de Barcelona, Pablo Alcover, 2.

#### INTERVENEN

- l'Il.lm. Sr. Víctor Ros i Casas, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, per raó del seu càrrec, i el senyor Josep Lluís Valentín i Martínez, als fins expressats a l'encapçalament, com a fedatari públic.
- El Sr. Pedro Martí Iñesta actua en nom i representació de la seva filla, la senyora Bárbara Martí Erfurt, D.N.I. 46.123.581-W, en virtut de l'escriptura de poder general atorgada per aquesta en data 25 de setembre de 1996, número de protocol 2.436, davant el Notari de Mataró, Sr. Rafael Bonete Bertolín.

#### MANIFESTEN

- I. Que en data d'avui s'ha procedit a la signatura del document "CONVENI DE PLANEJAMENT I DE GESTIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, ELS PROPIETARIS DEL SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ I PROPIETARIS DEL SECTOR RIERA DE SANT ANDREU PER TAL DE POSSIBILITAR A PRESERVACIÓ DEL SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ", atès que la senyora Bárbara Martí Erfurt és propietària de terrenys inclosos en el sector PP16 Turó de Sant Sebastià.
- II. Que en les intervencions de l'esmentat conveni s'ha fet constar, per error, que la senyora Bárbara Martí Erfurt intervé en nom propi quan realment es troba absent del país i és per això que en el seu dia va atorgar un poder general, i suficient, a favor del seu pare el senyor Pedro Martí Iñesta per signar tots els documents necessaris relatius als terrenys dels quals ella és titular.



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES



En virtut de tot això,

**PACTEN**


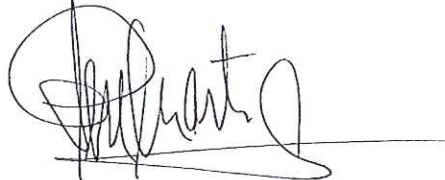
**PRIMER.- PODER GENERAL.**

Ambdues parts acorden que, atès que la menció que es conté al conveni signat diu literalment: "La Sra. Bàrbara Martí Erfurt actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietària de terrenys dintre del sector" és una errada material, es fa constar que cal entendre que és el senyor Pedro Martí Iñesta, D.N.I. 38.230.585, la persona que signa en nom d'aquella en virtut de l'escriptura de poder general esmentada en els antecedents del present document.

**SEGON.- ADDENDA AL CONVENI.**

Del present document es lliuraran tantes còpies com exemplars del conveni principal s'hagin signat per tal de què formin part, com a addenda, del mateix a tots els efectes legals.

I com a prova de conformitat, tots els compareixents signen la present addenda en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

|  |  |
|--|--|
|  <p>Ajuntament de<br/>SANT ANDREU DE LLAVANERES</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Victor Ros i Casas<br/>Alcalde-President de l'Ajuntament</p> |  <p>Pedro Martí Iñesta</p> |
| <p>Josep Lluís Valentín i Martínez<br/>Secretari de l'Ajuntament</p>   |  |



ADDENDA AL CONVENI DE PLANEJAMENT I DE GESTIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, ELS PROPIETARIS DEL SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ I PROPIETARIS DEL SECTOR RIERA DE SANT ANDREU PER TAL DE POSSIBILITAR LA PRESERVACIÓ DEL SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ

Sant Andreu de Llavanes, 16 d'abril de 2010.

REUNITS

- D'una banda, el Sr. Bernat Graupera i Fàbregas, amb D.N.I. 38821377-E, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, de Sant Andreu de Llavanes.
- I de l'altra:
  - El Sr. Lluís Marsà García, amb DNI 37.634.128-X, i domicili al passeig de Manel Girona, número 62, baixos, de Barcelona.
  - La Sra. Bàrbara Martí Erfurt, amb DNI 46.123.581-W, i domicili al carrer Pau Casals, número 42, 02 A, de Sant Cugat del Vallès.
  - El Sr. Marc Martí Erfurt, amb DNI 46.123.580-R, i domicili al carrer Bartomeu Bermejo, número 6, d'Esplugues de Llobregat.
  - La Sra. Montserrat Belvis Valero, amb DNI 36.461.291-N, i domicili al carrer Urgell, número 257, 6è 2a, de Barcelona
  - El Sr. Albert Grau Ruvireta, amb DNI 35.030.980-W, i domicili al carrer Lepant, número 307, 5è 4t, de Barcelona.
  - El Sr. Vicens Cánovas Mussons, amb DNI 40.261.391-Y, i domicili al carrer Gaspar Casal, número 12, de Girona.
  - El Sr. Xavier Matas Llonch, amb DNI 38.787.786-B, i domicili al carrer Emili Grahit, número 13, de Girona.
  - El Sr. Roberto Blanco García, amb DNI 38.784.608-R, i domicili al carrer Josep Pla, edifici B3, 05 D.
  - El Sr. Àngel Marco Ortega, amb DNI 37.180.908, i domicili al passeig Mare de Deu de Montserrat, número 23, de Sant Andreu de Llavanes.



- El Sr. Víctor Llobet Llige, amb DNI 35.064.602-K, i domicili al passeig de la Gleva, número 43, de Sant Andreu de Llavaneres.
- El Sr. Josep Francesc Masferrer Alsina, amb DNI 77.602.147-D, i domicili al carrer Riera de Santa Susanna s/n, de Santa Susanna.
- El Sr. Agustí Masferrer Alsina, amb DNI 38.823.842-A, i domicili al carrer Menéndez Pidal, número 6, de Tordera.
- La Sra. María del Carmen Masferrer Alsina, amb DNI 38.784.211-R, i domicili al carrer Llevant, número 42, de Calella.

### INTERVENEN

- El senyor Bernat Graupera i Fàbregas, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres (en endavant, "l'Ajuntament"), CIF P 0819600H, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, de Sant Andreu de Llavaneres.
- El Sr. Lluís Marsà García, com a representant legal de l'entitat SAMATO S.A., propietària de terrenys situats dins del sector, amb CIF A-58.029.810 i domicili al passeig Manuel Girona, número 62 baixos, a Barcelona, en virtut d'escriptura pública autoritzada pel notari de Barcelona, Sr. Antonio Roldán Rodríguez, en data 24 de juliol de 1985.
- La Sra. Bàrbara Martí Erfurt actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietària de terrenys situats dins del sector.
- El Sr. Marc Martí Erfurt actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietari de terrenys situats dins del sector.
- La Sra. Montserrat Belvis Valero actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietària de terrenys situats dins del sector.

El Sr. Albert Grau Ruvireta, actua en nom propi, en qualitat de nu propietari de terrenys situats dins del sector i en nom de la seva mare, Maria Magdalena Bañera, usufructuària dels mateixos terrenys.

El Sr. Vicenç Cánovas i Musons i el Sr. Xavier Matas Llonch actuen com a representants en la seva qualitat de marmessors de la Sra. Dolores Llonch Gorina en virtut d'escriptura pública de testament obert de data 25 d'abril de 2007.



7700

- El Sr. Roberto Blanco García, com a representant legal de l'entitat SANDO INMOBILIARIA S.A., propietària de terrenys situats dins del sector, amb CIF A29084613 i amb domicili al l'avinguda de José Ortega i Gasset, 194-196, a Màlaga, constituïda en virtut d'escriptura pública autoritzada pel notari de Màlaga, Sr. Tomás Brioso Escobar, en data 11 de febrer de 1982. El Sr. Roberto Blanco García actua en la seva qualitat d'apoderat de la societat, segons escriptura de poder, elevada a públic davant del notari de Màlaga, Sr. Francisco Javier Misas Barba, en data 8 de juny de 2007, amb número de protocol 1.800.

- El Sr. Àngel Marco Ortega, com a representant legal de l'entitat SOLMAR LLAVANERAS, S.A., propietària de terrenys situats dins del sector, amb CIF B58721747 i amb domicili a l'avinguda de la Mare de Deu de Montserrat, número 3, a Sant Andreu de Llavaneres, constituïda en virtut d'escriptura pública autoritzada pel notari de Mataró, Sr. Rafael Bonete Bertolín, en data 26 de juny de 1987. El Sr. Àngel Marco Ortega actua en la seva qualitat d'administrador solidari de la societat, per temps indefinit, per acord de la Junta General de data 2 de juny de 1997, elevat a públic en escriptura autoritzada pel notari de Mataró, Sr. Rafael Bonete Bertolín, en data 10 de juny de 1997.

- El Sr. Víctor Llobet Llige, com a representant legal de l'entitat BESTREN, S.L., propietària de terrenys situats dins del sector, amb CIF B63163976 i amb domicili al carrer Gran de Gràcia, número 1, 5è 1a, a Barcelona, constituïda en virtut d'escriptura pública autoritzada pel notari de Barcelona Sr. Francisco Armas Omedes, en data 10 d'abril de 2003, i número de protocol 1.247. El Sr. Víctor Llobet Llige actua en la seva qualitat d'administrador solidari de la societat, per temps indefinit, per acord de la Junta General Extraordinària de data 4 de setembre de 2003, elevat a públic en escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, Sr. Diego de Dueñas Álvarez, en data 4 de setembre de 2003, amb número de protocol 2.530.

El Sr. Josep Francesc Masferrer Alsina actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietari de terrenys situats dins del sector.

- El Sr. Agustí Masferrer Alsina actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietari de terrenys situats dins del sector.

- La Sra. María del Carmen Masferrer Alsina actua en nom propi, en virtut de la seva qualitat de propietària de terrenys situats dins del sector.



En aquest acte els compareixents aporten els títols registrals corresponents, els quals acrediten la seva condició de propietaris.

D'ara en endavant, els propietaris signants del present document s'anomenaran en aquest Conveni "ELS PROPIETARIS". Ambdós intervinents podran ésser referits conjuntament com "LES PARTS".

Aquestes PARTS es reconeixen mútuament amb plena capacitat per l'atorgament d'aquest Conveni i a l'efecte

### MANIFESTEN

- I. En data de 12 de març de 2007, alguns dels propietaris sotasignants van acordar amb l'Ajuntament el règim urbanístic aplicable a llurs finques en el marc del procés de revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres.
- II. No obstant l'anterior, diverses circumstàncies aparegudes amb posterioritat a la firma de l'anterior conveni obliguen a adaptar el règim urbanístic de les finques incloses en els sectors del Turó de Sant Sebastià i de Riera de Sant Andreu.

En aquest sentit cal esmentar la necessitat de procedir a la modificació de la superfície computable de l'àmbit Riera de Sant Andreu com a resultat de la necessitat d'adaptar la seva configuració a una major precisió de l'àmbit corresponent al Domini Públic Hidràulic de la Riera de Sant Andreu.

Així mateix, cal incorporar en la delimitació de l'àmbit Riera de Sant Andreu la repercussió de la reserva d'infraestructures previsiblement necessària, particularment en allò que fa referència a la N-II que es definiran com a calçades laterals de l'autopista C-32.



Com a conseqüència de l'anterior, les parts són conscients de la necessitat de firmar la present Addenda al Conveni Urbanístic signat en data de 12 de març de 2007 mitjançant la qual s'adapta en allò necessari el règim urbanístic de les finques incloses en els sectors abans esmentats i es mantenen en allò possible els pactes ja assolits entre els diversos propietaris i l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes.

III.- La mercantil SAMATO, S.A. acredita ser titular de la finca de 2.165,29 m<sup>2</sup> que en el conveni de 2007 tenia com a titular la Sra. Josefa Pedrola. Per aquesta raó, se suma aquesta superfície a la de SAMATO, S.A., i el quadre de propietats i superfícies orientatives de cada finca del sector Turó de Sant Sebastià queda de la següent manera:

| Propietaris TSS                         | Superfície indicativa     |
|---|---------------------------|
| SAMATO, S.A.                            | 109.075,39 m <sup>2</sup> |
| Bàrbara i Marc Martí Erfurt, en indivís | 7.422,63 m <sup>2</sup>   |
| HIGROMA                                 | 2.392,83 m <sup>2</sup>   |
| Albert Grau i Ruvierta                  | 6.331,56 m <sup>2</sup>   |
| Bàrbara Martí Erfurt                    | 2.850,00 m <sup>2</sup>   |
| Montserrat Belvis Valero                | 7.388,98 m <sup>2</sup>   |
| Dolores Llonch Gorina                   | 9.557,19 m <sup>2</sup>   |
| TOTAL                                   | 145.018,58 m <sup>2</sup> |

Els propietaris manifesten que les superfícies expressades en la present addenda i en el conveni signat el dia 12 de març de 2007, tenen caràcter provisional i la seva precisió resta pendent del procés de gestió urbanística. En concret el senyor Albert Grau manifesta que ha presentat a l'Ajuntament un plànol topogràfic segons el qual la superfície seria de 7.189,36 m<sup>2</sup>, mentre que la senyora Montserrat Belvis posa de manifest que de la documentació cadastral de les finques de la seva propietat es constata que té més superfície dins l'àmbit objecte del conveni, en concret un total de 8.444 m<sup>2</sup>.

En virtut dels extrems apuntats que acrediten una voluntat de col·laboració mútua entre LES PARTS, se subscriu la present ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE 12 DE MARÇ DE 2007 (en endavant, "ADDENDA") en base als següents:



PACTES

**PRIMER.- Objecte de la present Addenda al Conveni de 12 de març de 2007**

Les parts firmants de la present ADDENDA ratifiquen el contingut de la Part Expositiva de la mateixa, i del contingut del conveni signat en data 12 de març de 2007, donant-li en allò necessari caràcter dispositiu d'obligatori compliment.

Les parts estableixen, així mateix, que el present document té per objecte acordar entre les mateixes la configuració de les adaptacions necessàries que cal introduir en la solució de planejament urbanístic assolida en el Conveni signat en data de 12 de març de 2007, per tal de possibilitar la preservació del Sector Turó de Sant Sebastià mitjançant la delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable discontinu que inclou l'àmbit delimitat pel Pla Parcial Turó de Sant Sebastià i l'àmbit del denominat Sector Riera de Sant Andreu. Aquests àmbits que componen el nou sector queden grafiats en els dos plànols que s'adjunten com a **Annex I** a la present addenda.

Així mateix, la present addenda té per objecte l'adaptació dels criteris de gestió urbanística determinats en el Conveni signat amb data de 12 de març de 2007.

**SEGON.- Manteniment dels pactes del Conveni signat en data de 12 de març de 2007**

En correspondència al caràcter d'addenda del present document, les parts pacten expressament que, en tot allò que no s'indiqui expressament, es mantenen els pactes del conveni de 12 de març de 2007 de constant referència.

**TERCER.- Adaptació dels paràmetres urbanístics del nou sector discontinu de sòl urbanitzable per permetre la preservació del Sector Turó de Sant Sebastià respecte als paràmetres del Conveni signat en data de 12 de març de 2007**

Els paràmetres urbanístics del Sector de sòl urbanitzable discontinu anomenat Turó de Sant Sebastià-Riera de Sant Andreu s'ajusten respecte la versió del Conveni de 12 de març de 2007.



Els paràmetres aplicables seran els següents:

1. L'àmbit del Sector de sòl urbanitzable discontinu englobarà la superfície ocupada pel sector PP-16 Turó de Sant Sebastià i la superfície ocupada per l'àmbit Riera de Sant Andreu, segons es grafia en el plànol que s'adjunta com a Annex I a la present addenda.
2. La superfície total de l'àmbit serà de 289.574 m<sup>2</sup>, dels quals a efectes de generació de sostre edificable computaran 264.816 m<sup>2</sup>, sens perjudici dels ajustaments que sigui necessari introduir en fase de planejament o de gestió.
3. L'edificabilitat màxima del Sector serà de 70.879,30 m<sup>2</sup>st.
4. De l'edificabilitat existent en l'àmbit, un 9,09 %, equivalents a 6.443,57 m<sup>2</sup>st es destinarà sostre complementari d'ús d'activitat diferent a l'habitatge, i un 90,91%, equivalents a 64.435,73 m<sup>2</sup> del sostre destinat a ús d'habitatge. Del sostre destinat a l'habitatge, un 20 % es destinarà a habitatge subjecte a algun règim de protecció pública en règim general i un 20% a habitatge de preu concertat. En l'àmbit del Turó de Sant Sebastià, el planejament preveurà la implantació únicament d'habitatge lliure.
5. El sostre d'habitatge lliure respondrà a dues tipologies: habitatge lliure tipologia Turó de Sant Sebastià i habitatge lliure tipologia Riera de Sant Andreu.
  - a. El sostre d'habitatge lliure tipologia Turó de Sant Sebastià ostentarà els següents paràmetres urbanístics mínims, sens perjudici de la precisió dels mateixos que s'introdueixi en el planejament derivat:
    - i. Edificabilitat màxima d'habitatge lliure: 2.054,01 m<sup>2</sup>st
    - ii. Tipologia: Habitatge unifamiliar aïllat, en parcel·la gran, clau 5c.
    - iii. Superfície mínima de Parcel·la: 1.400 m<sup>2</sup>
  - b. El sostre d'habitatge lliure tipologia Riera de Sant Andreu ostentarà els següents paràmetres mínims, sens perjudici de la precisió dels mateixos que s'introdueixi en el planejament derivat.
    - i. Edificabilitat mínima d'habitatge lliure: 36.607,43 m<sup>2</sup>st



- ii. Tipologia: Zona d'edificació en ordenació oberta, clau 3. Zona d'habitatge agrupat, clau 4.

En tot cas, i sempre que els propietaris afectats en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià manifestin llur conformitat, podrà disminuir-se l'adjudicació en sostre residencial lliure tipologia Turó de Sant Sebastià per tal d'adjudicar-se en el seu lloc sostre en tipologia Riera de Sant Andreu.

S'adjunta a la present addenda com a **Annex II** un quadre de paràmetres urbanístics corresponents al Sector Discontinu que substitueix el quadre de paràmetres urbanístics adjunts al Conveni de 12 de març de 2007 i que les parts manifesten aprovar i acceptar en la seva totalitat. En aquest annex, en funció de l'aprofitament dels propietaris de l'àmbit Turó de Sant Sebastià derivat del Pla parcial aprovat, i de l'aprofitament del sector de nova creació, es calcula el factor de conversió de la superfície aportada ubicada en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià en unitats de valor aportades; sens perjudici del que resulti del desenvolupament dels instruments de gestió urbanística.

6. En l'àmbit Turó de Sant Sebastià el planejament urbanístic general i derivat preveurà que només podrà implantar-se el sostre indicat anteriorment en tipologia de sostre residencial lliure Turó de Sant Sebastià.
7. La resta de sostre s'implantarà únicament en la ubicació del sector de planejament discontinu coincident amb l'àmbit delimitat com a "Riera de Sant Andreu" en el plànol que s'adjunta com **Annex I** a la present Addenda.
8. De conformitat amb les previsions de l'article 112 del Decret legislatiu 1/2005, es delimitarà un únic polígon de gestió urbanística, coincident amb el Sector de planejament, a efectes de possibilitar el repartiment dels beneficis i les càrregues del Sector.
9. El sistema de gestió serà el de Reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui compensació o concertació. Altrament l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà modificar la modalitat a la iniciativa pública, per cooperació, si transcorregut un any des de



l'aprovació definitiva i executivitat del POUM els propietaris no hagin presentat a tràmit el planejament derivat i les necessitats del municipi en termes de sòls públics o d'habitatges protegits així ho justifiquin.

**QUART.- Adaptació dels criteris per a l'equidistribució de beneficis i càrregues del sector**

Les parts convenen expressament que les previsions del planejament comporten la necessitat d'adaptar els criteris de distribució dels beneficis i càrregues sector de sòl urbanitzable respecte al contingut del conveni de 12 de març de 2007. A tal efecte, les parts prendran en consideració els criteris següents, modificats respecte la versió de 12 de març de 2007:

1. Per raó del caràcter discontinu del sector i del polígon, i segons preveu l'article 120 del Decret legislatiu 1/2005, el dret dels propietaris serà proporcional al valor de llur finca aportada.
2. Les parts convenen que, per tal de possibilitar la implantació de les determinacions del nou planejament i, en particular, la protecció de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià conjuntament amb el manteniment de la millor garantia per al dret dels propietaris afectats, tenint en compte les variacions de valor derivades de la introducció en el planejament de la nova delimitació del sector Riera de Sant Andreu s'estima correcte el factor de 0,28474, expressat a l'**Annex II**, a efectes de conversió de la superfície aportada ubicada en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià en unitats de valor aportades, tenint en compte que a la superfície de les finques incloses en l'àmbit Riera de Sant Andreu, de conformitat amb la delimitació del mateix en el document d'aprovació inicial del POUM del Municipi de Sant Andreu de Llavaneres, s'aplica el coeficient d'1.
3. L'adjudicació de l'aprofitament i del sostre resultant i, per tant, de les finques de resultat haurà de realitzar-se en funció a la proporció que representi el valor atribuït a cada propietari sobre el valor total aportat. En particular, el Projecte de Reparcel·lació vetllarà per què en tot cas es mantinguin les Unitats de Valor que corresponguin als propietaris ubicats en l'àmbit Turó de Sant Sebastià que traslladin els seus drets l'àmbit Riera de Sant Andreu, de manera que el Projecte



de Reparcel·lació adjudiqui als propietaris que traslladin el seu dret des del Turó de Sant Sebastià les Unitats de Valor que els corresponguin per raó de la seva aportació, que es computarà segons preveu l'apartat 2 del present pacte.

4. En tot cas, les PARTS convenen que rebran adjudicació en tipologia de sostre residencial lliure "Turó de Sant Sebastià" i en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià els propietaris que es relacionen a continuació. Aquests propietaris, que desitgen romandre en la porció del Turó de Sant Sebastià, responent a llurs situacions preexistents de titularitat i fins i tot constructives consolidades, hauran de rebre parcel·les edificables en funció de llur valor aportat, calculat en unitats de valor segons els criteris expressats a l'apartat 2 anterior. En tot cas, les PARTS es comprometen a respectar, sempre que sigui possible des del punt de vista de la mecànica reparcel·latòria, a aplicar els seus millor esforços per tal que els esmentats propietaris rebin parcel·les resultants de la reparcel·lació en les condicions següents:

- a. Els germans Marc i Bàrbara Martí Efurt: parcel·la de 7.422,63 m<sup>2</sup> de superfície, amb 825,37 m<sup>2</sup> de sostre.
- b. Sra. Barbara Martí: parcel·la de 1.425,00 m<sup>2</sup> de superfície amb 350,00 m<sup>2</sup> de sostre.
- c. Sra. Barbara Martí: parcel·la de 1.425,00 m<sup>2</sup> de superfície amb 350,00 m<sup>2</sup> de sostre.
- d. Sra. Belvis: parcel·la de 405,18 m<sup>2</sup> de superfície amb 191,64 m<sup>2</sup> de sostre.
- e. HIGROMA, parcel·la de 2.392,83 m<sup>2</sup> de superfície amb 337,00 m<sup>2</sup> de sostre.

En el supòsit en què les previsions a, b i c no puguin acomplir-se per separat, es procurarà que els drets resultants de la reparcel·lació corresponents en el seu conjunt als propietaris inclosos en aquests epígrafs equivalguin la suma de la superfície de les parcel·les i dels drets edificatoris compresos en els epígrafs a, b i c. En cas de resultar necessari, es configurarà la corresponent parcel·la indivisa que podrà ser objecte de divisió en propietat horitzontal entre els tres propietaris previ compliment dels requisits previstos a l'article 179.2.r) del Decret legislatiu 1/2005 i que es respecti l'ús unifamiliar dels immobles que es constitueixin. En aquest cas, es podran constituir per part dels seus propietaris i amb posterioritat a



la Reparcel·lació de l'àmbit discontinu tres entitats registrals amb una edificació unifamiliar cadascuna d'elles. Les tres entitats registrals resultants de la divisió hauran de complir cada una d'elles amb els paràmetres descrits als epígrafs a. b. i c. anteriors.

En el supòsit d. anterior, la finca resultant, que serà inferior a la parcel·la mínima, podrà adjudicar-se, en la mesura que la mecànica reparcel·latòria ho permeti, de forma independent sempre que s'agrupi amb la parcel·la de la mateixa propietària externa al sector discontinu, situada al carrer Clòsens, número 96. El sostre edificable resultant d'aquesta finca permetrà l'ampliació de l'habitatge existent.

S'adjunta al present conveni com a Annex III un plànol que orientativament reflecteix la configuració i superfície de les parcel·les que romandran en l'àmbit Turó de Sant Sebastià. Els sotasignants es comprometen a destinar els seus millors esforços per a què es mantingui la forma de la parcel·la segons el dibuix reflectit a l'esmentat plànol adjunt.

S'adjunta a la present Addenda com a Annex IV, una adaptació orientativa de l'exercici de repartiment dels drets dels propietaris de l'àmbit Turó de Sant Sebastià, inclosos en el sector discontinu Turó de Sant Sebastià - Riera Sant Andreu on es reflecteix la distribució d'unitats de valor resultants entre els diversos propietaris sobre la base dels valors considerats a l'Annex II, on s'estableixen els valors del sostre dels dos àmbits del sector.

5. La resta de propietaris de l'àmbit Turó de Sant Sebastià que no es recullen en l'apartat anterior i que no ostenten habitatges consolidats en l'àmbit Turó de Sant Sebastià en el moment de la signatura del present conveni rebran adjudicació en aprofitament i tipologia de sostre diferent de la tipologia residencial lliure "Turó de Sant Sebastià". Els propietaris de l'àmbit "Riera de Sant Andreu" rebran aprofitament en l'àmbit "Riera de Sant Andreu".

6. A efectes de la gestió futura de l'àmbit i de l'adjudicació de les finques de resultat en la futura reparcel·lació, les PARTS convenen que el sostre d'habitatge lliure tipologia Turó de Sant Sebastià tindrà un valor equivalent a aproximadament un 87



% del valor del sostre ponderat que s'implantarà en l'àmbit de Riera de Sant Andreu.

7. Tots els propietaris de finques resultants de l'àmbit satisfaran les despeses d'urbanització totals del polígon, en proporció a llur participació en l'aprofitament resultant del polígon. Segons estimacions teòriques sobre plànol, expressades a **l'Annex II** de la present addenda, aquestes despeses d'urbanització ascendiran, aproximadament a 15.081.797 €.

8. Tota la superfície de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià, amb excepció d'aquella adjudicada als propietaris descrits en l'apartat 4 anterior, serà objecte de cessió per a espais lliures i sistemes a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. Altrament a aquesta cessió, l'Ajuntament haurà de rebre la cessió d'espais lliures i sistemes que preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, segons queda establert a **l'Annex I** de la presenta addenda, que correspondrà a l'ordenació del sector que el POUM definirà en la documentació que serà sotmesa a aprovació provisional.

#### **CINQUÈ.- Compromisos davant l'alienació a tercers**

En cas d'alienació a tercers dels terrenys objecte del present document, els sotasignats s'obliguen a notificar als nous adquirents els compromisos adquirits en la present addenda i, en el conveni signat en data 12 de març de 2007, així com a condicionar la referida alienació a l'assumpció per part dels nous adquirents dels referits compromisos. A tal efecte, en els actes de formalització de les alienacions s'hauran de consignar els compromisos adquirits mitjançant el els documents signats així com la subrogació dels nous adquirents en la posició dels titulars que subscriuen la present addenda i, en el conveni signat en data 12 de març de 2007.

Les parts es comprometen a atorgar els documents que sigui necessari per tal que els compromisos essencials del present conveni puguin ésser objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat, de manera que esdevingui aplicable allò que preveu l'article 19 del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl.

#### **SISÈ.- Tramitació i publicitat de l'Addenda**



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

2005



La present Addenda se sotmetrà a la tramitació dels articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i de l'article 11 de la llei 2/2008, de 20 de juny: L'Addenda es presentarà al Ple, se sotmetrà a informació pública pel termini d'un mes, amb publicacions al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit provincial, amb l'objecte que els interessats formulin al·legacions que considerin oportunes i, en cas que no es formulin al·legacions es considerarà aprovada i posteriorment es signarà per part de l'alcalde .

Un cop signada per les parts, el contingut de la present Addenda s'integrarà a la documentació del POUM, actualment en tràmit.

Així mateix l'Ajuntament, als efectes de donar publicitat a possibles tercers adquirents, garantirà l'accés telemàtic de la present Addenda i trametrà el document al Departament de Política Territorial i Obres Públiques perquè sigui inclosa en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya d'acord amb l'apartat 2 de la Disposició Addicional vint-i-dosena del Text refós aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, introduïda per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

D'acord amb el que determina l'article 98.4 del DL 1/2005 de 26 de juliol, modificat per la llei 26/09 de 23 de desembre de mesures fiscals, financeres i administratives, els signants queden assabentats de l'obligació que el contingut íntegre de la present addenda sigui difós per mitjans telemàtics.

com a prova de conformitat la present Addenda se signa seguidament, per duplicat exemplar, en el lloc i la data assenyalats a l'inici. Es proporciona a tots els signants còpia autenticada pel Secretari de la Corporació.

|  |   |
|--|---|
| <br>Bernat Graupera i Fàbregas,<br>Alcalde-President.<br>Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes | <br>Lluís Marsà García,<br>SAMATO, S.A. |
|--|---|



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

|   |   |
|---|---|
| <p>Bàrbara Martí Erfurt</p>   | <p>Marc Martí Erfurt</p>  |
|  <p>Montserrat Belvis Valero</p>   |  <p>Albert Grau Ruvireta</p>  |
|  <p>Vicens Cánovas i Musons,<br/>Marmessor de Dolores Llonch Gorina</p> |  <p>Xavier Matas Llonch,<br/>Marmessor de Dolores Llonch Gorina</p> |
|  <p>Roberto Blanco García<br/>SANDO INMOBILIARIA S.A.</p>              |  <p>Àngel Marco Ortega<br/>SOLMAR LLAVANERAS, S.A.</p>              |
|  <p>Víctor Llobet Llige<br/>BESTREN, S.L</p>                           |  <p>Josep Francesc Masferrer Alsina</p>                             |
|  <p>Agustí Masferrer Alsina</p>  |  <p>María del Carmen Masferrer Alsina</p>                           |



ANNEX I.- Delimitació dels àmbits Turó de Sant Sebastià i Riera Sant Andreu

Handwritten signatures in blue ink, including:

- ms
- A circular scribble
- A large signature with a long horizontal line
- A signature with the word "Alcalde" written vertically
- A signature with the word "Alcalde" written horizontally
- A signature with the word "Alcalde" written horizontally
- A signature with the word "Alcalde" written horizontally
- A signature with the word "Alcalde" written horizontally



CONVENI TURÓ DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU  
 ANNEX I. SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ - LA RIERA - AMB RIERA DE SANT ANDREU



**ANNEX II.- Quadre resum dels paràmetres urbanístics del sector discontinu Turó de Sant Sebastià-Riera Sant Andreu i determinació del coeficient corrector del sòl aportat de l'àmbit Turó de Sant Sebastià.**

## Paràmetres generals d'edificabilitat sector conjunt TSS-RSA

|  |            | Coeficient | Sostre (m <sup>2</sup> ) |
|--|------------|------------|--------------------------|
| Superfície computable estimada (m <sup>2</sup> ) | 264.816,00 |            |                          |
| Edificabilitat total                             |            | 0,2677     | 70.879,30                |
| Edificabilitat residencial                       |            | 0,2433     | 64.435,73                |
| Edificabilitat altres usos                       |            | 0,0243     | 6.443,57                 |

## Valors sector conjunt TSS-RSA

|                        |     | Sostre (m <sup>2</sup> ) | % s. total     | Valor unitari   | Valor total            |
|------------------------|-----|--------------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| Residencial protegit   | 0,2 | 12.887,15                | 18,18%         | 384,00 €        | 4.948.664,06 €         |
| Residencial concertat  | 0,2 | 12.887,15                | 18,18%         | 951,00 €        | 12.255.675,85 €        |
| Residencial lliure RSA | 0,6 | 36.607,43                | 51,65%         | 1.200,00 €      | 43.928.913,60 €        |
| Residencial lliure TSS |     | 2.054,01                 | 2,90%          | 833,86 €        | 1.712.747,93 €         |
| Comercial              |     | 6.443,57                 | 9,09%          | 750,00 €        | 4.832.677,50 €         |
| <b>Total RSA</b>       |     | <b>68.825,29</b>         | <b>97,10%</b>  | <b>958,45 €</b> | <b>65.965.931,01 €</b> |
| <b>Total TSS</b>       |     | <b>2.054,01</b>          | <b>2,90%</b>   | <b>833,86 €</b> | <b>1.712.747,93 €</b>  |
| <b>Total sector</b>    |     | <b>70.879,30</b>         | <b>100,00%</b> | <b>954,84 €</b> | <b>67.678.678,94 €</b> |

## Sostre i valor TSS segons el Pla parcial aprovat

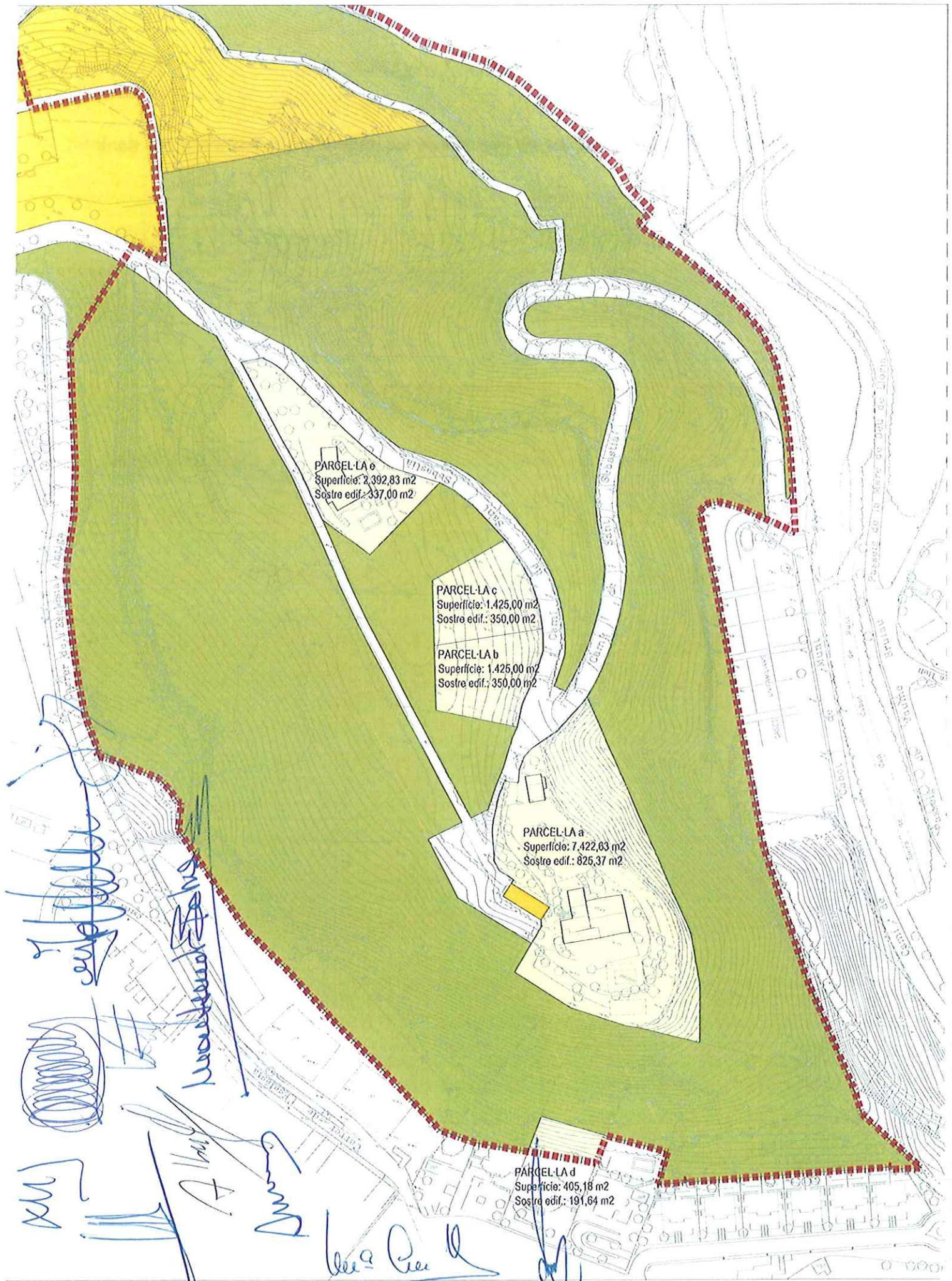
|  |                 |
|--|-----------------|
| Superfície computable TSS (m <sup>2</sup> )            | 145.018,58      |
| Sostre TSS (m <sup>2</sup> st)                         | 20.466,31       |
| Edificabilitat (m <sup>2</sup> st)                     | 0,1411          |
| Valor unitari estimat (0,87x Valor ponderat àmbit RSA) | 833,8557 €      |
| Valor estimat total                                    | 17.065.949,13 € |
| 90% Valor estimat (aprofitament privat)                | 15.359.354,22 € |
| Despeses urbanització estimades per m <sup>2</sup> st  | 176,47 €        |
| Despeses urbanització                                  | 3.611.645,41 €  |
| Benefici net total per m <sup>2</sup> st               | 657,39 €        |
| Benefici net total estimat                             | 13.454.303,72 € |
| Benefici net estimat propietaris privats (90% A.U.)    | 11.747.708,81 € |

## Sostre i valor TSS i RSA planejament conjunt

|   |                 |
|---|-----------------|
| Superfície TSS i RSA (m <sup>2</sup> )                          | 264.816,00      |
| Sostre TSS i RSA (m <sup>2</sup> st)                            | 70.879,30       |
| Valor unitari TSS i RSA   | 954,84 €        |
| Valor total àmbit TSS i RSA                                     | 67.678.678,94 € |
| 90% Valor estimat (aprofitament privat)                         | 60.910.811,05 € |
| Participació TSS en sector conjunt TSS i RSA per superfície     | 54,76%          |
| Participació del valor TSS sobre el valor total TSS i RSA       | 25,22%          |
| Despeses urbanització estimades per m <sup>2</sup> st TSS i RSA | 212,78 €        |
| Despeses urbanització TSS i RSA                                 | 15.081.797,06 € |
| Benefici net total per m <sup>2</sup> st                        | 742,06 €        |
| Benefici net total estimat                                      | 52.596.881,88 € |
| Benefici net estimat propietaris privats (90% A.U.)             | 45.829.013,99 € |

|  |         |
|--|---------|
| Coeficient de ponderació del sòl aportat pels propietaris de TSS | 0,28474 |
|--|---------|







**ANNEX IV. Distribució orientativa del sostre ponderat als propietaris de TSS**

| Finques aportades                       | Superfície indicativa |                | Superfície corregida |                | Aprofitament a adjudicar |                | Sostre adjudicat a l'àmbit TSS (m2) | Sostre adjudicat a l'àmbit RSA (m2) | Valor adjudicat        | Diferència de valor |              |
|---|-----------------------|----------------|----------------------|----------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------|
|   | m2                    | %              | m2                   | %              | Valor                    | %              |                                     |                                     |                        | Valor               | %            |
| SAMATO, S.A.                            | 109.075,39            | 41,19%         | 31.058,13            | 19,28%         | 11.743.624,60 €          | 17,35%         |                                     | 12.080,25                           | 11.578.377,34 €        | -165.247,27 €       | -1,41%       |
| Bàrbara i Marc Martí Erfurt, en indivís | 7.422,63              | 2,80%          | 2.113,52             | 1,31%          | 799.159,01 €             | 1,18%          | 1.102,17                            |                                     | 919.050,73 €           | 119.891,72 €        | 15,00%       |
| HIGROMA                                 | 2.392,83              | 0,90%          | 681,33               | 0,42%          | 257.624,54 €             | 0,38%          | 337,00                              |                                     | 281.009,37 €           | 23.384,83 €         | 9,08%        |
| Albert Grau i Ruviera                   | 6.331,56              | 2,39%          | 1.802,85             | 1,12%          | 681.688,73 €             | 1,01%          |                                     | 701,23                              | 672.096,53 €           | -9.592,20 €         | -1,41%       |
| Bàrbara Martí Erfurt                    | 2.850,00              | 1,08%          | 811,51               | 0,50%          | 306.845,84 €             | 0,45%          | 423,20                              |                                     | 352.887,73 €           | 46.041,89 €         | 15,00%       |
| Montserrat Belvis Valero                | 7.388,98              | 2,79%          | 2.103,94             | 1,31%          | 795.536,07 €             | 1,18%          | 191,64                              | 663,29                              | 795.536,07 €           | 0,00 €              | 0,00%        |
| Dolores Llonch Gorina                   | 9.557,19              | 3,61%          | 2.721,31             | 1,69%          | 1.028.976,85 €           | 1,52%          |                                     | 1.058,47                            | 1.014.497,88 €         | -14.478,97 €        | -1,41%       |
| <b>Total propietaris TSS</b>            | <b>145.018,58</b>     | <b>54,76%</b>  | <b>41.292,59</b>     | <b>25,63%</b>  | <b>15.613.455,65 €</b>   | <b>23,07%</b>  | <b>2.054,01</b>                     | <b>14.503,25 €</b>                  | <b>15.613.455,65 €</b> | <b>0,00 €</b>       | <b>0,00%</b> |
| <b>Total propietaris RSA</b>            | <b>119.797,00</b>     | <b>45,24%</b>  | <b>119.797,00</b>    | <b>74,37%</b>  | <b>45.297.355,40 €</b>   | <b>66,93%</b>  | <b>0,00</b>                         | <b>47.260,81</b>                    | <b>45.297.355,40 €</b> | <b>0,00 €</b>       | <b>0,00%</b> |
| <b>Ajuntament 10%</b>                   | <b>0,00</b>           | <b>0,00%</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00%</b>   | <b>6.767.867,89 €</b>    | <b>10,00%</b>  | <b>0,00</b>                         | <b>7.061,23</b>                     | <b>6.767.867,89 €</b>  | <b>0,00 €</b>       | <b>0,00%</b> |
| <b>Total sector</b>                     | <b>264.815,58</b>     | <b>100,00%</b> | <b>161.089,59</b>    | <b>100,00%</b> | <b>67.678.678,94 €</b>   | <b>100,00%</b> | <b>2.054,01</b>                     | <b>68.825,29</b>                    | <b>67.678.678,94 €</b> | <b>0,00 €</b>       | <b>0,00%</b> |

**Valors de referència segons l'Annex II**

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Sostre TSS (m2)                     | 2.054,01        |
| Sostre RSA (m2)                     | 68.825,29       |
| Sostre total TSS-RSA (m2)           | 70.879,30       |
| Valor unitari sostre TSS            | 833,86 €        |
| Valor unitari sostre RSA            | 958,45 €        |
| Valor unitari sostre TSS-RSA        | 954,84 €        |
| Valor aprofitament àmbit TSS        | 1.712.747,93 €  |
| Valor aprofitament àmbit RSA        | 65.965.931,01 € |
| Valor aprofitament total TSS-RSA    | 67.678.678,94 € |
| Coefficient a aplicar al sòl de TSS | 0,28474         |

Nota: Aquesta distribució de sostre és purament orientativa i s'adjunta a efectes indicatius. La reparcel·lació final dependrà, entre d'altres factors, dels drets realment aportats pels propietaris i la configuració parcel·laria del conjunt del sector discontinu. Addicionalment, s'ha de tenir en compte que el sostre de l'àmbit Riera de Sant Andreu (RSA) és ponderat entre els diferents usos i llur valor, tal i com s'estableix a l'annex II. En aquesta distribució orientativa es determina que els excessos d'adjudicació als propietaris de l'àmbit TSS siguin assumits per defecte d'adjudicació homogènia (1,41%) per part de la resta de propietaris del mateix àmbit

6076

**5. CONVENI URBANÍSTIC CASTELL DE MAR (23 d'octubre de 2009)**  
**ADENDA AL CONVENI URBANÍSTIC CASTELL DE MAR (23 de febrer de 2010)**



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

7711

### CONVENI URBANÍSTIC CASTELL DEL MAR

Sant Andreu de Llavaneres, 23 d'octubre de 2009.

#### REUNITS:

D'una part, el senyor Bernat Graupera i Fàbregas, D.N.I. 37.793.752-Z, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavaneres

I de l'altra, el senyor Antonio López Bosch, amb D.N.I. 46.302.905-H, i domicili a Barcelona, Passeig de Gràcia, 53.

#### INTERVENEN:

El senyor Bernat Graupera i Fàbregas, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, CIF P 0819600H, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavaneres.

El senyor Antonio López Bosch, en representació, com a administrador, de la mercantil "CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A.", amb NIF A-58531401, i domicili a Barcelona, Passeig de Gràcia, 53, 6è, a com a propietària de les finques que més endavant es descriuran.

Amb reconeixement mutu de la capacitat legal per formalitzar aquest conveni

#### MANIFESTEN:

1.- La mercantil "CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A." és propietària de dues finques situades a ambdós costats de la carretera Nacional II, al km 658,60, al seu pas pel terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres amb les següents descripcions registrals:

#### Finca A:

"FINCA REGISTRAL NÚMERO 1332.- URBANA: Edificio conocido como "Hotel California", radicado en el término de Sant Andrés de Llavaneres, en la

*Carretera Nacional II de Madrid a Francia por la Junquera, punto kilométrico 658,600, donde está señalado con el número 52; compuesto de: UN CUERPO DE EDIFICIO, perpendicular a dicha carretera, de planta sótano, planta baja y piso bajo azotea, destinado a dependencias hoteleras ;OTRO EDIFICIO, en el linde Norte, de planta baja y dos altas, cubierto de tejado, destinado a apartamentos; UNA NAVE, en la parte posterior, linde Oeste, cubierta de fibrocemento, destinada a comedor; y OTROS VARIOS CUERPOS PEQUEÑOS, solo planta baja, unos cubiertos de tejado y otros de fibrocemento, destinados todos ellos servicios auxiliares.- Superficie del solar, cuatro mil noventa y siete metros y setenta y cinco decímetros;de las edificaciones dos mil ochenta y dos metros cuadrados corresponden a las edificaciones principales y el resto, trescientos ochenta y ocho metros cuadrados, a las auxiliares, que se distribuyen de la siguiente forma: ochenta y dos metros cuadrados en planta sótano, mil doscientos cuarenta metros en planta baja; quinientos setenta y nueve metros cuadrados en planta primera y cuatrocientos diez metros cuadrados en planta segunda.- LINDA: en junto al frente, Este, Carretera Nacional II de Madrid a Francia por la Junquera; por la derecha, Norte, con la Carretera de San Andrés de Llavaneras, que es la vía pública denominada Travesía de Sant Andreu, donde le corresponde el número 118; izquierda, Sur, con la Travesía de Sant Pere; por el fondo, Oeste, con finca número trece de la Travesía de Sant Andreu y con la número nueve de la Travesía de Sant Pere.*

TÍTOL.- Pertany a CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A." amb CIF A58531401, per compra al Sr. Alberto Ramentol Giménez, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, Sr. Enrique Hernández Gajate, en data el 3 de maig de 1988. L'esmentada parcel·la consta inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró al Volum 2970, Llibre 143 de Sant Andreu de Llavaneres, Foli 3, Finca número 1332.

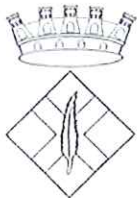
#### CÀRREGUES:

Les que consten en el certificat de domini i càrregues que s'adjunta com a document annex 1, al present conveni.

#### Finca B:

**"FINCA REGISTRAL NÚMERO 1343.-** URBANA: PORCIÓN DE TERRENO radicado en el término municipal de Sant Andrés de Llavaneres y partida Morell; con una superficie de mil ciento treinta y tres metros cuarenta decímetros cuadrados iguales a treinta mil palmos cuadrados.Linda, al Norte, con la carretera de Madrid a Francia por la Junquera y por los demás puntos cardinales con la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles"

TÍTOL.- Pertany a CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A." amb CIF A58531401, per compra a la Sra. Teresa Castells Bonet, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, Sr. Enrique Hernández Gajate,



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

7712

en data 30 de maig de 1989. L'esmentada parcel·la consta inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró al Volum 3005, Llibre 151 de Sant Andreu de Llavaneres, Foli 88, Finca número 1343.

### CÀRREGUES:

D'acord amb el certificat de domini i càrregues emès pel Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró, en data 19 de setembre de 2009 i que s'adjunta com a document annex 2 d'aquest conveni, la finca està lliure de càrregues i gravàmens.

2.- D'acord amb el que determinen les Normes Subsidiàries de Sant Andreu de Llavaneres, actualment vigents, la referida finca A està classificada com a sòl urbà i té la qualificació d'equipament privat. En aquesta finca existeix una edificació de 2.581,53 m<sup>2</sup> de sostre, composta per planta baixa i dues plantes pis; la planta baixa té l'ús de restaurant i a les dues plantes pis es localitzen un seguit d'apartaments. La finca té una afectació derivada de la legislació sectorial de carreteres (veure plànol annex 04).

Per altra banda, la finca B està classificada de sòl urbà i té la qualificació de sistema. La finca es troba ineditada i té l'ús d'aparcament, al servei del restaurant abans mencionat. La finca té una afectació derivada de la legislació sectorial de carreteres i de ferrocarrils (veure plànol annex 04).

3.- El POUM de Sant Andreu de Llavaneres aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007 pel Ple de l'Ajuntament va qualificar la finca A amb la clau 3 (zona d'edificació en ordenació oberta) i la finca B de Sistema de parcs i jardins urbans (clau Vj) i de Sistema viari (V), tal i com resulta dels plànols d'ordenació corresponents (veure plànol annex 05).

4.- D'acord amb el present conveni, es proposa fixar el sostre màxim de la Finca A amb un total de 2.465,98 m<sup>2</sup> fruit de la volumetria específica que es contempla en el plànol annex 07, i amb un n<sup>o</sup> de plantes màxim de 3. Les condicions de la Finca A, que es formalitzaran en el document del POUM, s'estableixen en la següent fitxa i el plànol annex 07.

### Fitxa Finca A:

1. Usos admesos: Hotelers, inclosa la modalitat d'aparthotel

2. Coeficient d'edificabilitat neta: 0,64 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (amb un sostre màxim de 2.465,98 m<sup>2</sup>st)
3. Ocupació màxima de la parcel·la: 36,30% (amb un màxim de 1.349,07 m<sup>2</sup>)
4. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes referits al carrer: 9,50 metres corresponents a PB + 2PP
5. Separacions mínimes: les existents. En cas de nova edificació o ampliació de les existents serà de 5,00 metres a tots els límits.
6. La modificació del volum actual es podrà realitzar mitjançant un pla especial d'ordenació de volums (PEOV) que s'ajustarà a aquestes condicions i les que se'n derivin de la legislació de carreteres.

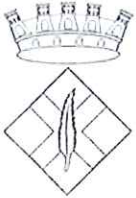
5.- Atès el canvi de govern municipal que es va produir en data 6 de juliol de 2007 i havent reconsiderat algunes propostes puntuals respecte al POUM aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres està introduint alguns ajustos, concrecions i modificacions no substancials en l'esmentat document, el qual serà sotmès a una nova aprovació provisional pel Ple municipal.

6.- Atesa la necessitat d'obtenció, per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, de la finca B, situada entre l'actual carretera Nacional II i la línia ferroviària, per a destinar-la a aparcament al servei dels usuaris de l'estació de RENFE, així com la voluntat de la mercantil "CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A." de destinar l'edificació situada a la finca A a l'activitat d'aparthotel, i amb l'objectiu d'harmonitzar interessos públics i privats, ambdues parts subscriuen el present conveni urbanístic que es regirà pels següents:

### PACTES

**Primer.-** L'Ajuntament i la mercantil "CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A." acorden que el document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que se sotmeti a una nova aprovació provisional, qualificarà la finca A, descrita en l'Expositiu Primer d'aquest conveni, de Zona de Terciari i dotacions privades en hotels i allotjaments col·lectius (subclau 8b3), establint com a ús principal l'hoteler, i admetent la modalitat d'aparthotel, essent en aquest cas requeriment obligatori la inscripció de la finca com a indivisible en el Registre de la Propietat.

Així mateix, la finca B descrita també en l'Expositiu Primer, es qualificarà de Sistema Viari (subclau Xa).



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

S'adjunta plànol de la finca, amb la qualificació esmentada com a annex 06 del present conveni.

**Segon.-** En el termini d'un mes a partir de la notificació de la signatura del present conveni, la mercantil "CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A." formalitzarà la cessió gratuïta de la finca B segons l'annex 06 adjunt, descrita a l'Expositiu Primer i Quart a favor de l'Ajuntament, lliures de càrregues i gravàmens. Les despeses derivades de la cessió, fins a la seva inscripció al Registre de la Propietat aniran a càrrec de l'Ajuntament.

**Tercer.-** La cessió de la referida finca B estarà sotmesa a una condició resolutòria en virtut de la qual, pel cas que el POUM aprovat definitivament no reculli les estipulacions contingudes en el present conveni, l'esmentada cessió a favor de l'Ajuntament quedarà sense efecte, retornant la propietat a la mercantil "CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A".

Un cop aprovat definitivament el POUM, l'Ajuntament podrà aixecar la referida condició resolutòria amb la presentació d'una certificació del règim urbanístic de l'esmentada finca que contingui les estipulacions previstes en el present conveni.

**Quart.-** En el termini de quatre mesos, des de la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva del POUM, la mercantil "CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A." procedirà, prèvia l'obtenció de la preceptiva llicència municipal, a l'enderroc de part dels volums actualment edificats en la finca A, de tal manera que la configuració i implantació de l'aparthotel respongui a les característiques edificatòries descrites i grafiades en l'annex 07 del present conveni. Per tal de poder obtenir la llicència d'activitat d'aparthotel serà requisit indispensable la prèvia acreditació, per part de la propietat, de la realització de les referides obres d'enderroc.

**Cinquè.-** En el cas que, com a conseqüència de la legislació sectorial de carreteres no es pugui consolidar l'edificació destinada a aparthotel en els termes previstos en l'annex 07 del present conveni, això no generarà cap tipus de responsabilitat patrimonial per part de l'Ajuntament, ni tampoc invalidarà la cessió de la finca B a favor de l'Ajuntament prevista en el Pacte Segon d'aquest conveni.

**Sisè.-** L'alienació a tercers dels terrenys propietat dels titulars representats, no modificarà la situació dels nous adquirents en els compromisos adquirits en el present Conveni.

Els adquirents quedaran subrogats legalment en el lloc dels anteriors titulars qui hauran de consignar en els actes de formalització de les alienacions, els compromisos adquirits mitjançant aquest document.

**Setè.-** El present conveni urbanístic serà efectiu des de la data de la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.


El present conveni urbanístic, un cop aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, s'integrarà a la documentació del POUM, actualment en tràmit.

**Vuitè.-** Les parts s'obliguen a formalitzar els documents necessaris per a fer efectiu tot allò pactat en aquest conveni, fins a la inscripció de la cessió de la finca B descrita a l'Expositiu Primer i Quart a favor de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

Així mateix l'Ajuntament promourà la inscripció del present conveni urbanístic en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró, als efectes de donar-ne publicitat a possibles tercers adquirents.

**Novè.-** El present Conveni té naturalesa administrativa i en la seva interpretació i desenvolupament regeix l'ordenament jurídic administratiu, amb expressa submissió de les parts a la jurisdicció contenciosa administrativa.

I perquè consti als efectes oportuns, ambdues parts signen el present per duplicat exemplar i a un sol efecte en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

|   |  |
|---|--|
| <p>Bernat Graupera i Fàbregas<br/>Alcalde-President</p> |  <p>Antonio López Bosch<br/>Administrador, de la mercantil "CENTROS<br/>TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A.",</p> |
|---|--|

7714



Información Registral expedida por

MATIAS GIMENEZ ROCHA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

correspondiente a la solicitud formulada por

FINCAS PEDRALBES, S.A.

con DNI/CIF: A58005596

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud:M67ZU17P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



5132231423A5CE1477585FF04A3FF2229C

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

ANEX 1



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 8309007/DG5080N/0001/TI  
 Código Idufir: 08096000468805  
 Datos Registrales: Tomo : 2970  
 Libro: 143 de SANT ANDREU DE LLAVANERES  
 Folio: 3  
 Finca: 1332

DESCRIPCION

URBANA: EDIFICIO conocido como "Hotel California", radicado en el término de San Andrés de Llaveneras, en la Carretera Nacional II de Madrid a Francia por la Junquera, punto kilométrico 658,600, donde está señalado con el número 52; compuesto de: UN CUERPO DE EDIFICIO, perpendicular a dicha carretera, de planta sótano, planta baja y piso bajo azotea, destinado a dependencias hoteleras; OTRO EDIFICIO, en el linde Norte, de planta baja y dos altas, cubierto de tejado, destinado a apartamentos; UNA NAVE, en la parte posterior, linde Oeste, cubierta de fibrocemento, destinada a comedor; y OTROS VARIOS CUERPOS PEQUEÑOS, solo planta baja, unos cubiertos de tejado y otros de fibrocemento, destinados todos ellos a servicios auxiliares.- Superficie del solar, cuatro mil noventa y siete metros y setenta y cinco decímetros; de las edificaciones dos mil ochenta y dos metros cuadrados corresponden a las edificaciones principales y el resto, trescientos ochenta y ocho metros cuadrados, a las auxiliares, que se distribuye de la siguiente forma: ochenta y dos metros cuadrados en planta sótano, mil doscientos cuarenta metros en planta baja; quinientos setenta y nueve metros cuadrados en planta primera y cuatrocientos diez metros cuadrados en planta segunda.- LINDA: en junto al frente, Este, Carretera Nacional II de Madrid a Francia por la Junquera; por la derecha, Norte, con la Carretera de San Andrés de Llaveneras, que es la vía pública denominada Travesía de Sant Andreu, donde le corresponde el número 118; izquierda, Sur, con la Travesía de Sant Pere; por el fondo, Oeste, con finca número trece de la Travesía de Sant Andreu y con la número nueve de la Travesía de Sant Pere.-

TITULO:

Titular/es:

CENTROS TURISTICOS HISPANO DOMINICANOS S.A.,  
 con DNI/CIF A58531401  
 Participación: La total finca

Título : COMPRAVENTA  
 Notario : Don Enrique Hernández Gajate  
 Población : Mataró  
 Fecha escritura : 03/05/1988  
 Inscripción : 8ª  
 Fecha inscripción: 14/07/1988  
 Tomo/Libro/Folio : 2970/143/1  
 Finca : 1332

CARGAS:

1) La firma de que se trata se formó por tres designas, siendo una de ellas la 1330, la cual se halla afecta a la siguiente carga: Mediante escritura autorizada por el Notario que fué de esta residencia, Don José María Piñol Aguadé, a 26 de julio de 1958, Don Juan Rubio Sala, dueño de la registrada con el número 1015, al folio 111, del tomo 962, libro 41 de San Andres de Llaveneras, segregó de

la misma y vendió a Don Alberto Ramentol Gimenez, la inscrita bajo el número 1330, al folio 195,, del tomo 1047, libro 45 de San Andrés de Llavaneras, bajo el siguiente pacto: "El comprador Don Alberto Ramentol y sus sucesores en la propiedad de la indicada finca 1330, no podrán edificar en la misma, a una altura de dos metros a contar desde el nivel actual del suelo, debiendo verificarse la separación entre dicha parcela y la finca de este número -1015-, a base de seto verde o valla y seto verde, y los gastos de tal separación, serán abonados exclusivamente por el señor Ramentol.- A tal efecto, se entiende constituida la oportuna SERVIDUMBRE de "altius non tollendi", de la que será predio dominante la de este número -1015- y predio sirviente la indicada finca 1330.

7715

2) Afecta hasta el trece de noviembre de dos mil doce 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 trece de noviembre de dos mil siete, al margen de la inscripción 13ª de la finca número 1332, al folio 3 del tomo 2970, libro 143 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

### 3) HIPOTECA

A favor de : CAIXA D'ESTALVIS LAIETANA  
 Capital : 943.000,0 euros  
 Interés ordinario : hasta un máximo de 99.015,0 euros  
 Interés de demora : hasta un máximo de 292.330,0 euros  
 Costas : 30.000,0 euros  
 Plazo : diez años, a partir del 03/04/2009  
 Tasación : 1.572.711,0 euros  
 Notario : Don Salvador Farres Reig  
 Población : Barcelona  
 Fecha escritura : 03/04/2009  
 Inscripción : 14ª  
 Fecha inscripción : 27/05/2009  
 Tomo/libro/folio : 2970/143/3  
 Finca : 1332

4) Afecta hasta el veintisiete de mayo de dos mil catorce 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 veintisiete de mayo de dos mil nueve, al margen de la inscripción 14ª de la finca número 1332, al folio 3 del tomo 2970, libro 143 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

### PRESENTACION:

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

### ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día habil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información 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. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

\* F I N D E I N F O R M A C I O N \*

Mataró, a diecisiete de septiembre de dos mil nueve.

### ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Información Registral expedida por

MATIAS GIMENEZ ROCHA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

correspondiente a la solicitud formulada por

FINCAS PEDRALBES, S.A.

con DNI/CIF: A58005596

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud:M67ZU08C

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



CAD704C3A4E0631F077343EEA81A9AA7A0

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

ANNEX 2

7716



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Código Idufir: 08096000468898  
 Datos Registrales: Tomo : 3005  
 Libro: 151 de SANT ANDREU DE LLAVANERES  
 Folio: 88  
 Finca: 1343

DESCRIPCION

URBANA: PORCION DE TERRENO radicado en término de San Andrés de Llavaneras y partida Morell; con una superficie de mil ciento treinta y tres metros cuarenta decímetros cuadrados iguales a treinta mil palmos cuadrados. Linda, al Norte, con la carretera de Madrid a Francia por la Junquera y por los demás puntos cardinales con la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles.

TITULO:

Titular/es:

CENTROS TURISTICOS HISPANO DOMINICANOS S.A.,  
 con DNI/CIF A58531401  
 Participación: La total finca

Título : COMPRAVENTA  
 Notario : Don Enrique Hernandez Gajate  
 Población : Barcelona  
 Fecha escritura : 30/05/1989  
 Inscripción : 3ª  
 Fecha inscripción: 31/07/1989  
 Tomo/Libro/Folio : 3005/151/88  
 Finca : 1343

CARGAS:

La finca de que se trata, se halla libre de cargas.

PRESENTACION:

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

ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información 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. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

\* F I N D E I N F O R M A C I O N \*

Mataró, a diecisiete de septiembre de dos mil nueve.

**ADVERTENCIAS**

-----

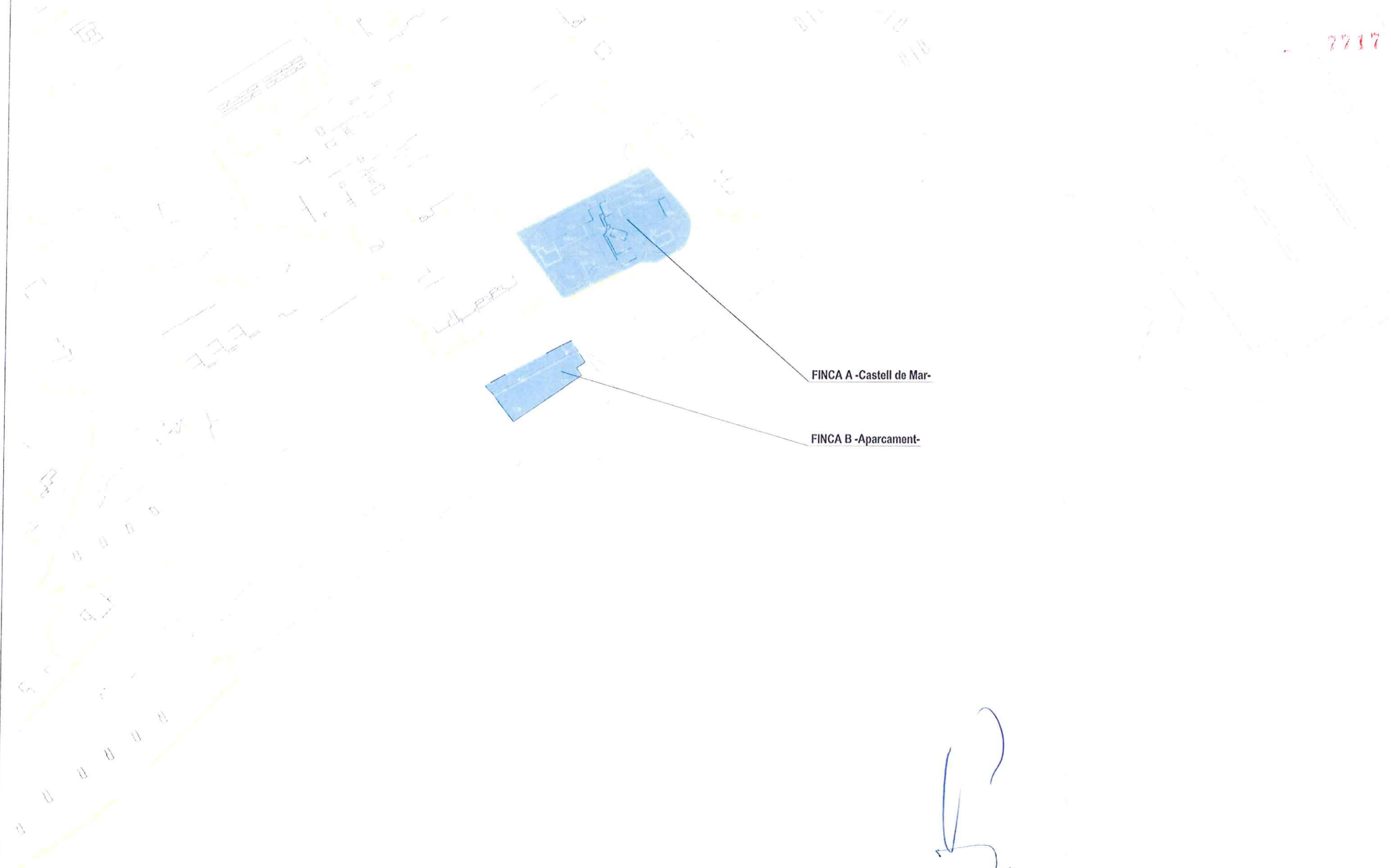
1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

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



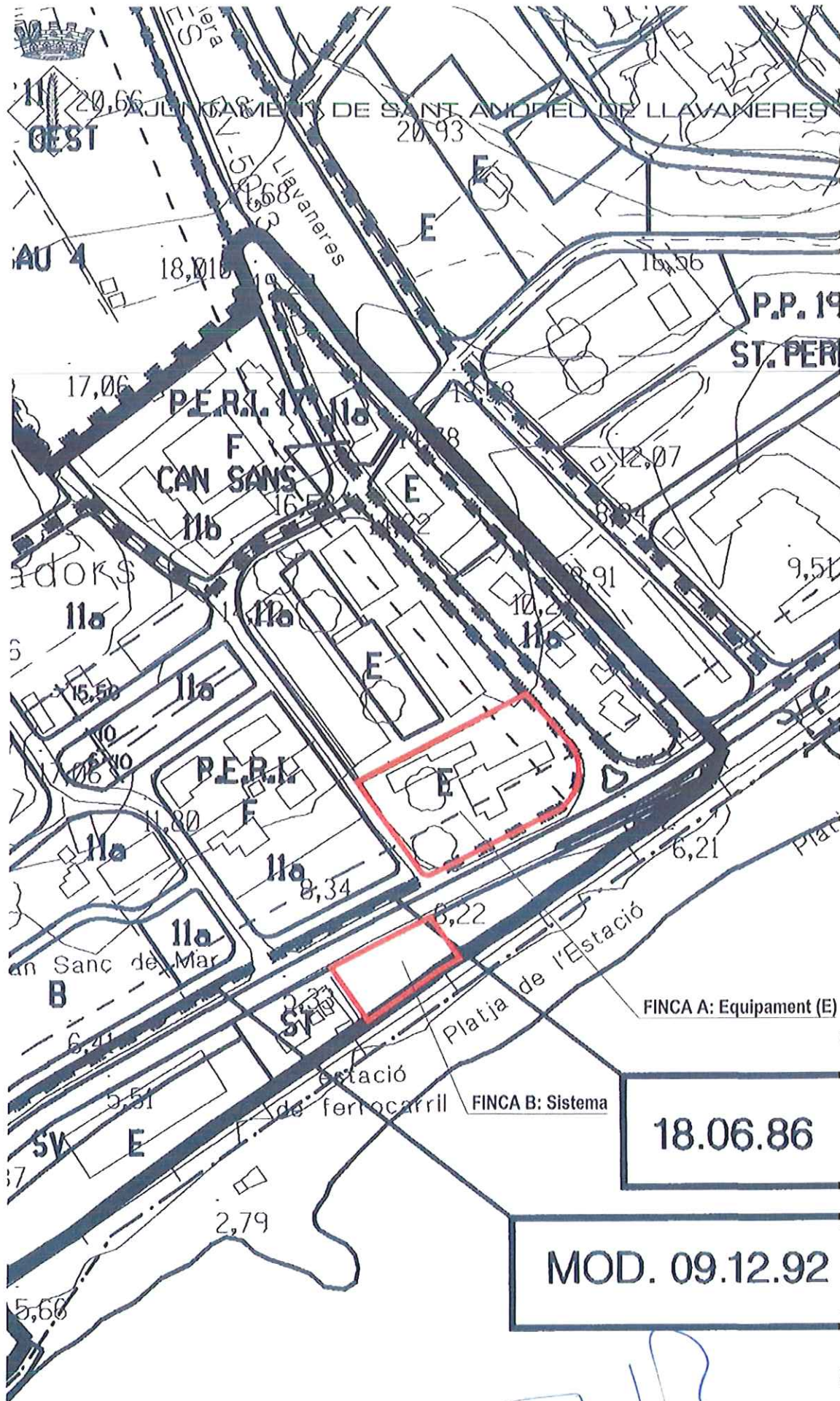
7737



FINCA A -Castell de Mar-

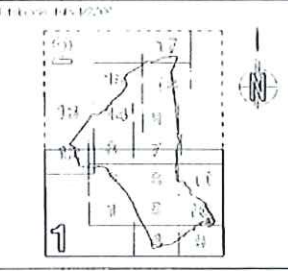
FINCA B -Aparcament-

Superfície de la finca A: 4.034,39 m<sup>2</sup>  
Superfície de la finca B: 1.207,81 m<sup>2</sup>



- SISTEMES**
- SV | Vies 7718
  - FE | Ferrocarrils
  - H | Hidràulics
  - V | Vies públiques
  - E | Equipament
  - EC | Equipament cultural
  - ECM | Equipament esportiu
  - ST | Serveis tècnics
- SÒL URBÀ**
- URAT | SÒL URBÀ
  - URAT | Pla d'ocupació i infraestructura interior
  - URAT | Pla d'ocupació i infraestructura exterior
  - URAT | Pla d'espais d'ordenació
  - URAT | Pla d'espais de infraestructura
- EDIFICACIÓ ANTICA**
- 1 | Edificació antiga
  - 2 | Edificació antiga
  - 3 | Edificació antiga
  - 4 | Edificació antiga
  - 10 | Edificació antiga
  - 11 | Edificació antiga
- EDIFICACIÓ MODERNA**
- 12 | Edificació moderna
  - 13 | Edificació moderna
  - 14 | Edificació moderna
  - 15 | Edificació moderna
  - 16 | Edificació moderna
  - 17 | Edificació moderna
  - 18 | Edificació moderna
  - 19 | Edificació moderna
  - 20 | Edificació moderna
  - 21 | Edificació moderna
  - 22 | Edificació moderna
  - 23 | Edificació moderna
  - 24 | Edificació moderna
  - 25 | Edificació moderna
  - 26 | Edificació moderna
  - 27 | Edificació moderna
  - 28 | Edificació moderna
  - 29 | Edificació moderna
  - 30 | Edificació moderna
  - 31 | Edificació moderna
  - 32 | Edificació moderna
  - 33 | Edificació moderna
  - 34 | Edificació moderna
  - 35 | Edificació moderna
  - 36 | Edificació moderna
  - 37 | Edificació moderna
  - 38 | Edificació moderna
  - 39 | Edificació moderna
  - 40 | Edificació moderna
  - 41 | Edificació moderna
  - 42 | Edificació moderna
  - 43 | Edificació moderna
  - 44 | Edificació moderna
  - 45 | Edificació moderna
  - 46 | Edificació moderna
  - 47 | Edificació moderna
  - 48 | Edificació moderna
  - 49 | Edificació moderna
  - 50 | Edificació moderna
- VEHICLES**
- VP | Vans privats
  - B | Serveis privats
- SÒL APTA PER URBANITZAR**
- SAU1 | Edificació moderna
  - SAU2 | Edificació moderna
  - SAU3 | Edificació moderna
  - SAU4 | Edificació moderna
  - SAU5 | Edificació moderna
  - SAU6 | Edificació moderna
  - SAU7 | Edificació moderna
  - SAU8 | Edificació moderna
  - SAU9 | Edificació moderna
  - SAU10 | Edificació moderna
  - SAU11 | Edificació moderna
  - SAU12 | Edificació moderna
  - SAU13 | Edificació moderna
  - SAU14 | Edificació moderna
  - SAU15 | Edificació moderna
  - SAU16 | Edificació moderna
  - SAU17 | Edificació moderna
  - SAU18 | Edificació moderna
  - SAU19 | Edificació moderna
  - SAU20 | Edificació moderna
  - SAU21 | Edificació moderna
  - SAU22 | Edificació moderna
  - SAU23 | Edificació moderna
  - SAU24 | Edificació moderna
  - SAU25 | Edificació moderna
  - SAU26 | Edificació moderna
  - SAU27 | Edificació moderna
  - SAU28 | Edificació moderna
  - SAU29 | Edificació moderna
  - SAU30 | Edificació moderna
  - SAU31 | Edificació moderna
  - SAU32 | Edificació moderna
  - SAU33 | Edificació moderna
  - SAU34 | Edificació moderna
  - SAU35 | Edificació moderna
  - SAU36 | Edificació moderna
  - SAU37 | Edificació moderna
  - SAU38 | Edificació moderna
  - SAU39 | Edificació moderna
  - SAU40 | Edificació moderna
  - SAU41 | Edificació moderna
  - SAU42 | Edificació moderna
  - SAU43 | Edificació moderna
  - SAU44 | Edificació moderna
  - SAU45 | Edificació moderna
  - SAU46 | Edificació moderna
  - SAU47 | Edificació moderna
  - SAU48 | Edificació moderna
  - SAU49 | Edificació moderna
  - SAU50 | Edificació moderna
- SÒL NO URBANITZABLE**
- SN1 | Agrícola
  - SN2 | Forestal
  - SN3 | Serveis privats
  - SN4 | Recreació
  - SN5 | Pla d'espais d'ordenació

**NORMES SUBSIDIÀRIES**  
**SANT ANDREU DE LLAVANERES**



FINCA A: Equipament (E)

FINCA B: Sistema

**18.06.86**

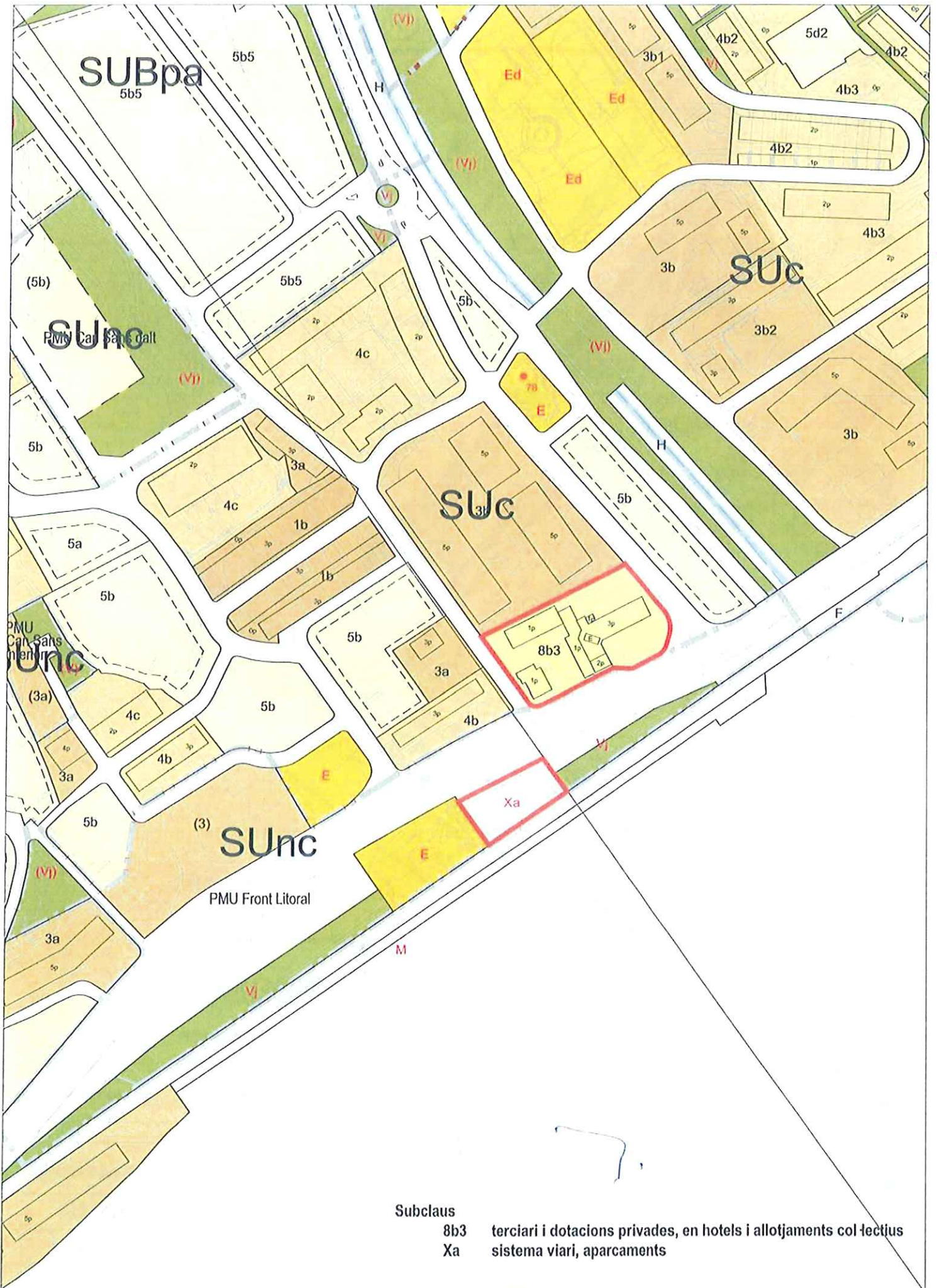
**MOD. 09.12.92**

PLÀNOL ANNEX A L'ACORD DE LA CUB. DEL 14-12-94.

**Plànol d'Ordenació**

Escala: **1/5.000**

Revista: **Desembre 1994** | Número: **1**



Subclaus  
 8b3 terciari i dotacions privades, en hotels i allotjaments col·lectius  
 Xa sistema viari, aparcaments

AMIDAMENTS SEGONS AJUNTAMENT RESPECTE LA BASE TOPOGRÀFICA

FACILITADA PER LA PROPIETAT:

Sup. solar 4.034,39 m<sup>2</sup>

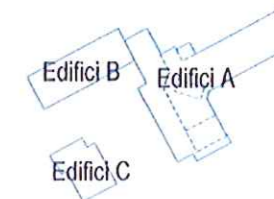
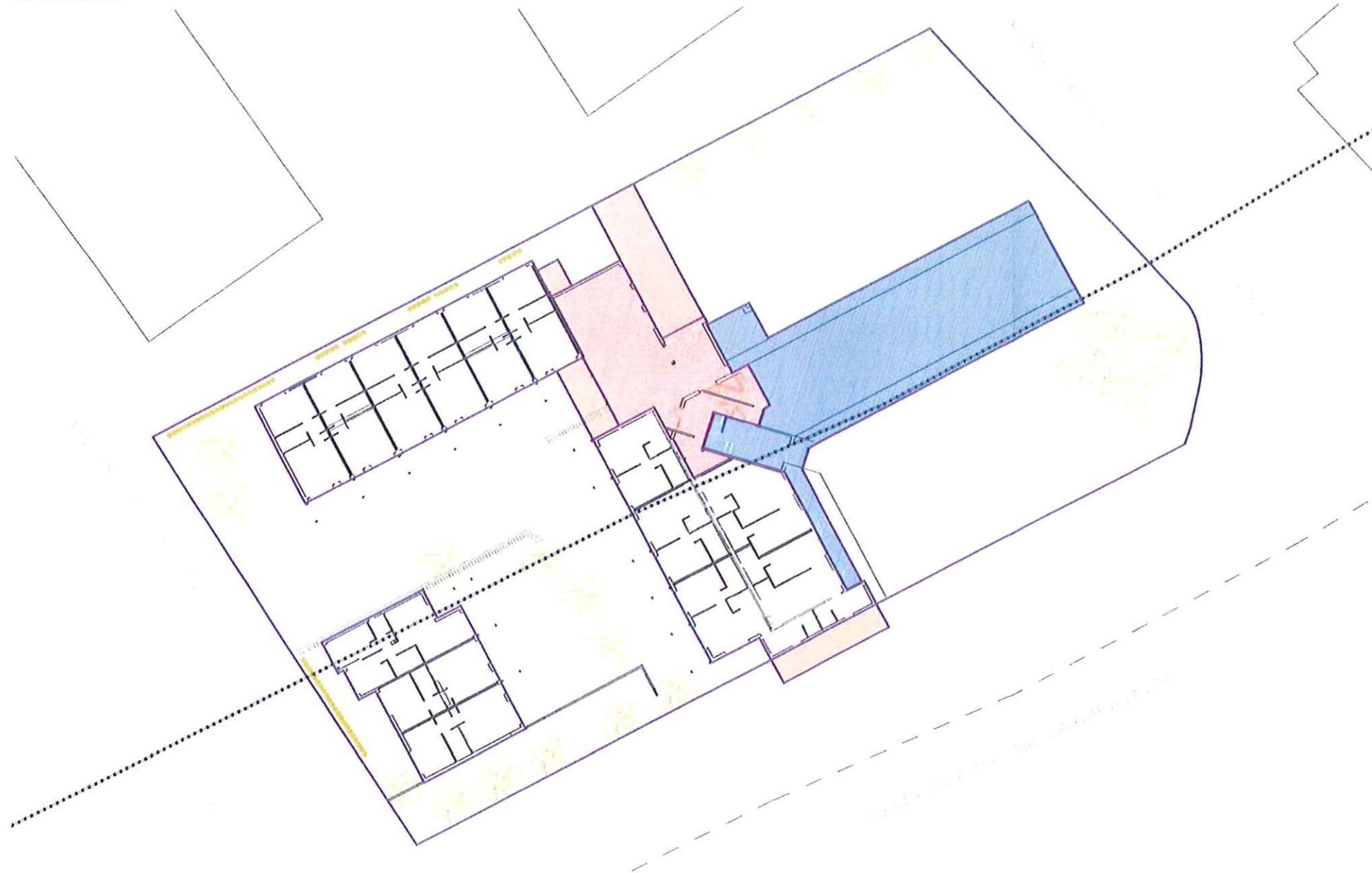
7719

Superfícies estat actual:

|                   | PB              | P1            | P2            | PCob         | Tot             |
|-------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|
| Edifici A         | 986,76          | 576,82        | 512,27        | 27,82        | 2.103,67        |
| Edifici B         | 300,24          | -             | -             | -            | 300,24          |
| Edifici C         | 177,62          | -             | -             | -            | 177,62          |
| <b>TOTAL SUPS</b> | <b>1.464,62</b> | <b>576,82</b> | <b>512,27</b> | <b>27,82</b> | <b>2.581,53</b> |

Superfícies proposta:

|                   | PB              | P1            | P2            | PCob         | Tot             |
|-------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|
| Edifici A         | 871,21          | 576,82        | 512,27        | 27,82        | 1.988,12        |
| Edifici B         | 300,24          | -             | -             | -            | 300,24          |
| Edifici C         | 177,62          | -             | -             | -            | 177,62          |
| <b>TOTAL SUPS</b> | <b>1.349,07</b> | <b>576,82</b> | <b>512,27</b> | <b>27,82</b> | <b>2.465,98</b> |

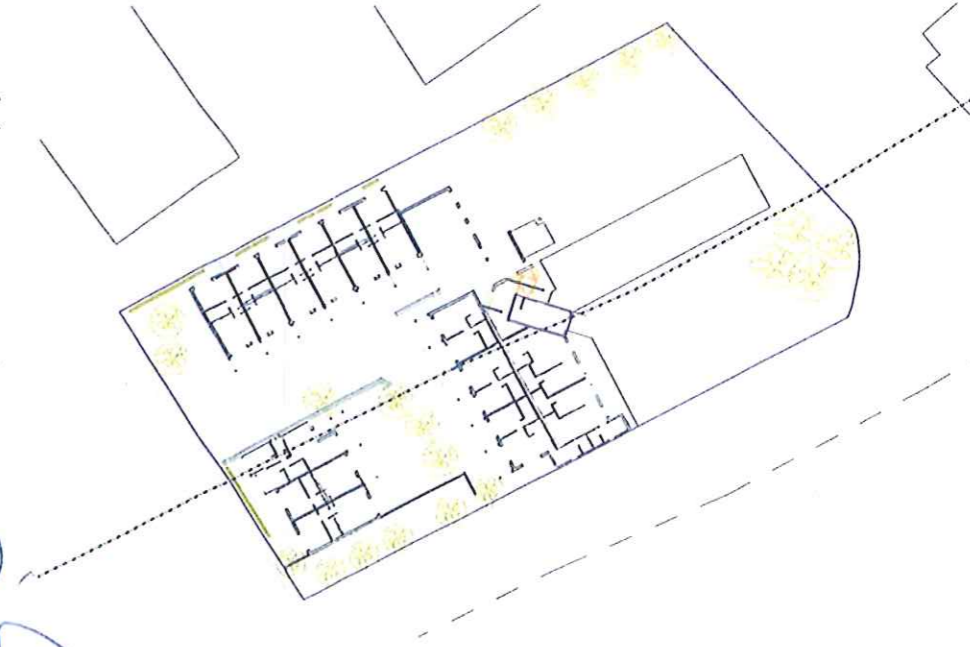
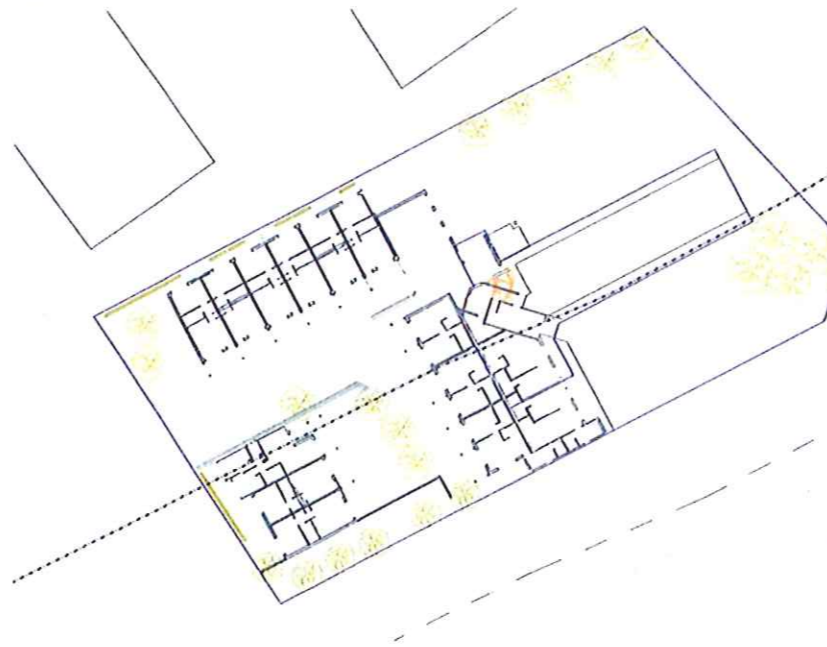
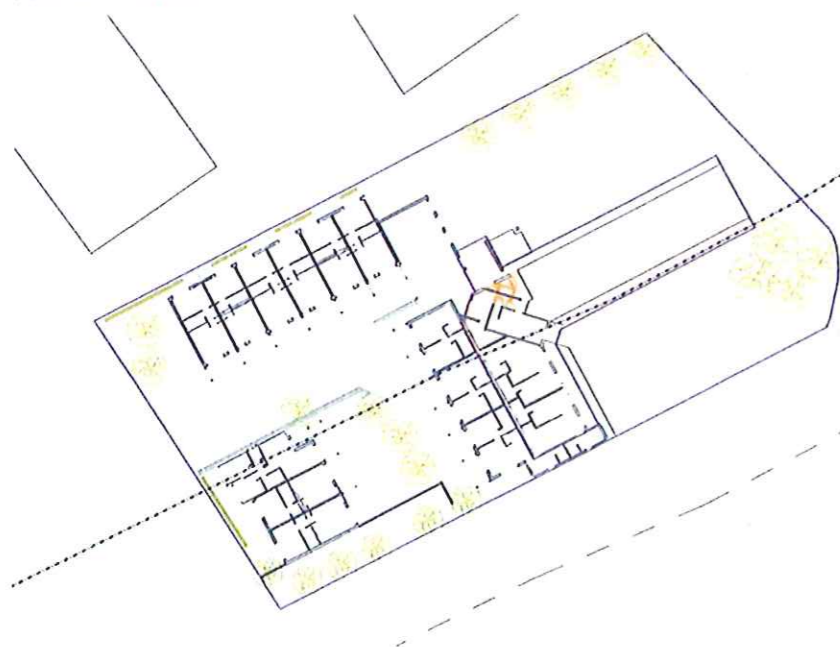


PLANTA PRIMERA

E:1/1.000 PLANTA SEGONA

E:1/1.000 PLANTA COBERTA

E:1/1.000





ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC CASTELL DEL MAR

Sant Andreu de Llavanes, 23 de febrer de 2010.

**REUNITS:**

D'una part, el senyor Bernat Graupera i Fàbregas, D.N.I. 37.793.752-Z, amb domicili a. la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavanes

I de l'altra, el senyor Antonio López Bosch, amb D.N.I. 46.302.905-H, i domicili a Barcelona, Passeig de Gràcia, 53.

**INTERVENEN:**

El senyor Bernat Graupera i Fàbregas, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, CIF P 0819600H, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavanes.

El senyor Antonio López Bosch, en representació, com a administrador, de la mercantil CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A., amb NIF A-58531401, i domicili a Barcelona, Passeig de Gràcia, 53, 6è, a com a propietària de les finques que es descriuen al conveni de referència.

Amb reconeixement mutu de la capacitat legal per formalitzar aquesta addenda del conveni.

**MANIFESTEN:**

1.- En data en data 25 de novembre de 2009, el Ple de l'Ajuntament va acordar sotmetre a informació pública el conveni urbanístic a signar entre la mercantil CENTROS TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A. i l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, en virtut del qual aquest Ajuntament obtindrà una finca que podrà destinar a aparcament al servei dels usuaris de l'estació de RENFE, a canvi d'admetre l'activitat d'aparthotel en la finca de la mercantil la qual té com a ús principal l'hoteler.

2.- S'ha detectat un error material a la Fitxa de la Finca A inclosa en el punt 4 del Manifest del conveni pel que fa al coeficient d'edificabilitat de la finca, atès que el que coeficient que es defineix ( $0,64 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2$ ) no correspon al quocient derivat de la divisió del sostre edificable expressat ( $2.465,98 \text{ m}^2$ ) respecte el sòl de la finca





## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

(4.034,39 m<sup>2</sup>). El coeficient d'edificabilitat resultant ha de ser per tant de 0,611 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sl.

A la mateixa Fitxa s'ha detectat el mateix error pel que fa a al percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la, atès que el percentatge que es defineix (36,30%) no correspon al quocient derivat de la divisió de l'ocupació màxima expressada (1.349,07 m<sup>2</sup>) respecte el sòl de la finca (4.034,39 m<sup>2</sup>). El percentatge resultant ha de ser per tant del 33,44%.

Cal també esmenar el plànol Annex 07 pel que fa a la superfície de la Finca A, de 4.034,39 m<sup>2</sup>, en el sentit que aquesta és la superfície segons la base cartogràfica municipal sobre la que s'elabora el POUM.

**3.-** Per altra banda, cal donar compliment al que determina l'article 98.4 del DL 1/2005 de 26 de juliol, modificat per la llei 26/09 de 23 de desembre de mesures fiscals, financeres i administratives, i que va entrar en vigor en data 1 de gener de 2010, segons el qual que el contingut íntegre dels convenis que se signin sigui difós per mitjans telemàtics.

**4.-** D'acord amb aquests antecedents se subscriu la present ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC CASTELL DEL MAR, en base als següents

### PACTES

**Primer.-** Es modifica la redacció de la a la Fitxa de la Finca A inclosa en el punt 4 del Manifest del conveni pel que fa tant al coeficient d'edificabilitat de la finca com al percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la, tot quedant expressada l'esmentada fitxa de la següent forma:

#### Fitxa Finca A:

1. *Usos admesos: Hoteler, inclosa la modalitat d'aparthotel*
2. *Coeficient d'edificabilitat neta: 0,611 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (amb un sostre màxim de 2.465,98 m<sup>2</sup>st)*
3. *Ocupació màxima de la parcel·la: 33,44% (amb un màxim de 1.349,07 m<sup>2</sup>)*
4. *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes referits al carrer: 9,50 metres corresponents a PB + 2PP*
5. *Separacions mínimes: les existents. En cas de nova edificació o ampliació de les existents serà de 5,00 metres a tots els límits.*
6. *La modificació del volum actual es podrà realitzar mitjançant un pla especial d'ordenació de volums (PEOV) que s'ajustarà a aquestes condicions i les que se'n derivin de la legislació de carreteres.*



**Segon.-** Se substitueix el plànol annex 07 al que es fa referència al Pacte Quart del conveni pel plànol annex 07-1, que s'adjunta a la present Addenda, document en el que s'estableix que la superfície del solar, de 4.034,39 m<sup>2</sup> correspon a la base topogràfica municipal.

**Tercer.-** S'amplia el contingut del pacte vuitè del conveni, tot establint-se la següent redacció:



*Les parts s'obliguen a formalitzar els documents necessaris per a fer efectiu tot allò pactat en aquest conveni, fins a la inscripció de la cessió de la finca B descrita a l'Expositiu Primer i Quart a favor de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes.*

*Així mateix l'Ajuntament promourà la inscripció del present conveni urbanístic en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró, als efectes de donar-ne publicitat a possibles tercers adquirents, en garantirà el seu accés telemàtic i el trametrà al Departament de Política Territorial i Obres Públiques perquè sigui inclòs al Registre de planejament urbanístic de Catalunya d'acord amb l'apartat 2 de la Disposició Addicional Vint-i-dosena del Text refós aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, introduïda per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.*

*D'acord amb el que determina l'article 98.4 del DL 1/2005 de 26 de juliol, modificat per la llei 26/09 de 23 de desembre de mesures fiscals, financeres i administratives, els signants consenteixen en que el contingut íntegre del present conveni sigui difós per mitjans telemàtics.*

**Quart.-** La present addenda del present conveni urbanístic serà efectiva des de la data de la seva aprovació pel Ple de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes.

I perquè consti als efectes oportuns, ambdues parts signen la present addenda per duplicat exemplar i a un sol efecte en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

|  |  |
|--|--|
|  <p>Ajuntament de<br/>SANT ANDREU DE LLAVANERES</p> <p><b>Bernat Graupera i Fàbregas</b><br/>Alcalde-President.<br/>Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes</p> |  <p><b>Antonio López Bosch</b><br/>Administrador, de la mercantil "CENTROS<br/>TURÍSTICOS HISPANO DOMINICANOS, S.A.",</p> |
|--|--|

PLANTA BAIXA

E:1/500

7722

AMIDAMENTS SEGONS AJUNTAMENT RESPECTE LA BASE TOPOGRÀFICA  
EMPRADA EN EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL:

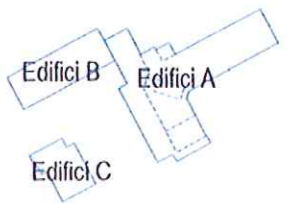
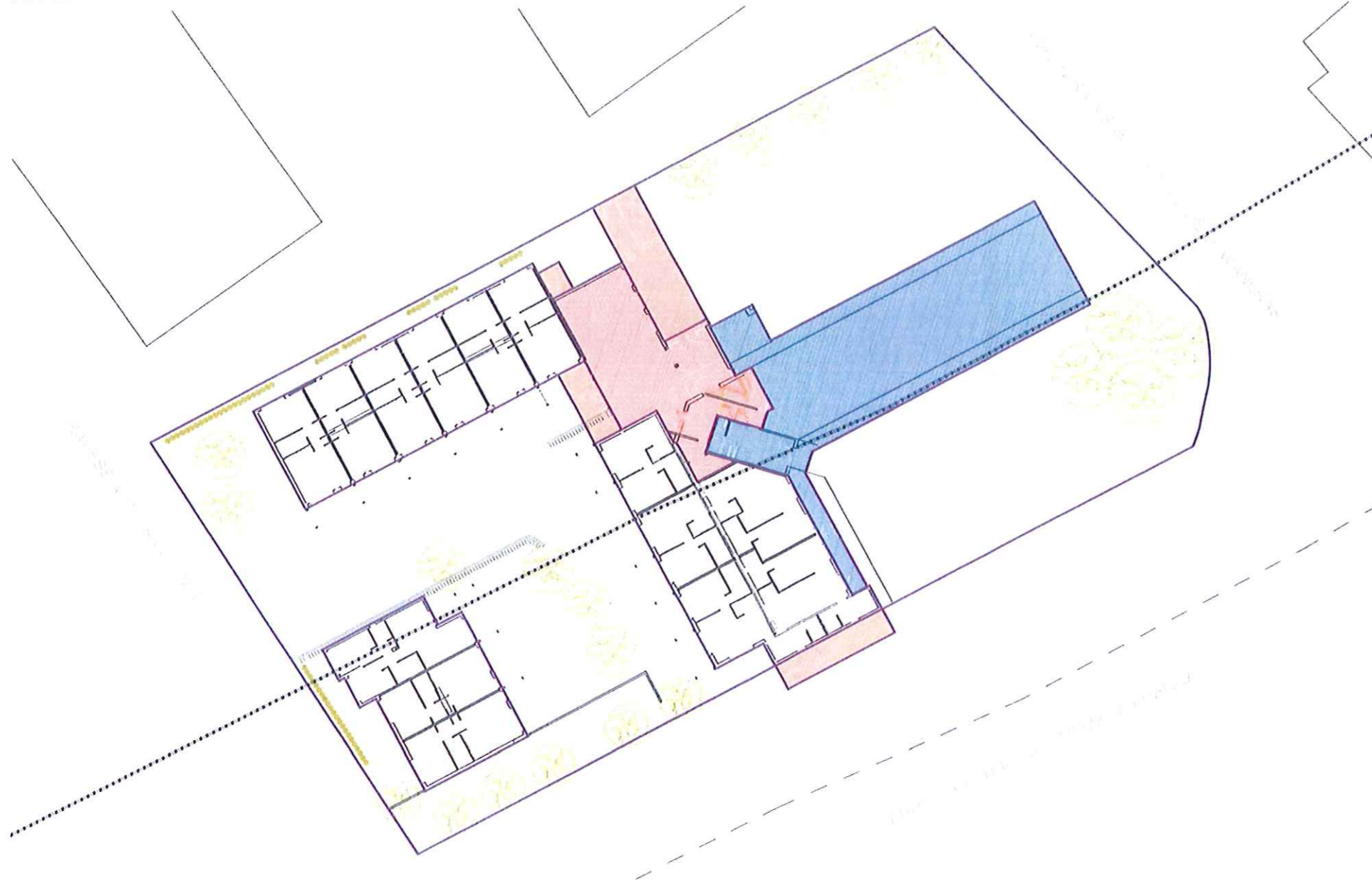
Sup. solar 4.034,39 m<sup>2</sup>

Superfícies estat actual:

|                   | PB              | P1            | P2            | PCob         | Tot             |
|-------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|
| Edifici A         | 986,76          | 576,82        | 512,27        | 27,82        | 2.103,67        |
| Edifici B         | 300,24          | -             | -             | -            | 300,24          |
| Edifici C         | 177,62          | -             | -             | -            | 177,62          |
| <b>TOTAL SUPS</b> | <b>1.464,62</b> | <b>576,82</b> | <b>512,27</b> | <b>27,82</b> | <b>2.581,53</b> |

Superfícies proposta:

|                   | PB              | P1            | P2            | PCob         | Tot             |
|-------------------|-----------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|
| Edifici A         | 871,21          | 576,82        | 512,27        | 27,82        | 1.988,12        |
| Edifici B         | 300,24          | -             | -             | -            | 300,24          |
| Edifici C         | 177,62          | -             | -             | -            | 177,62          |
| <b>TOTAL SUPS</b> | <b>1.349,07</b> | <b>576,82</b> | <b>512,27</b> | <b>27,82</b> | <b>2.465,98</b> |

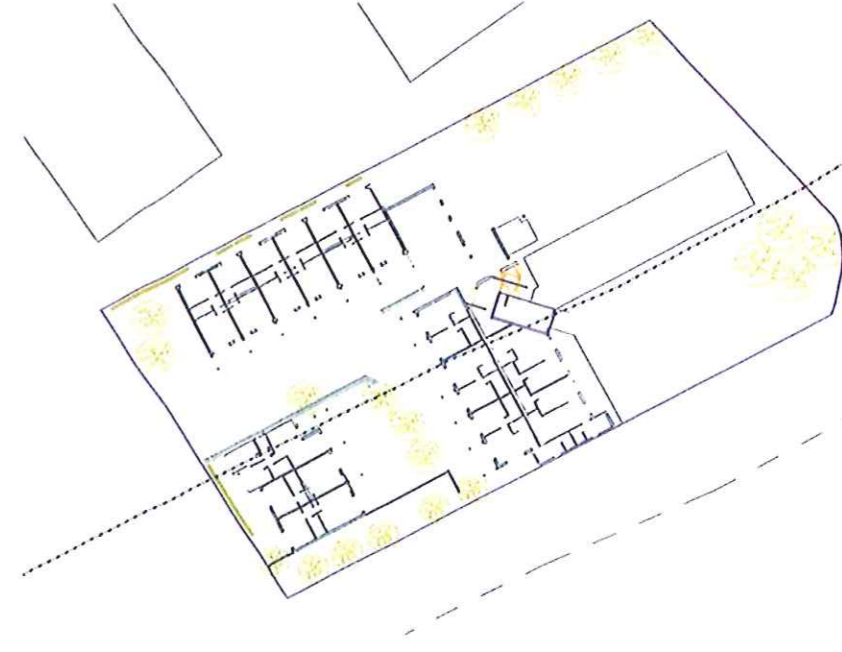
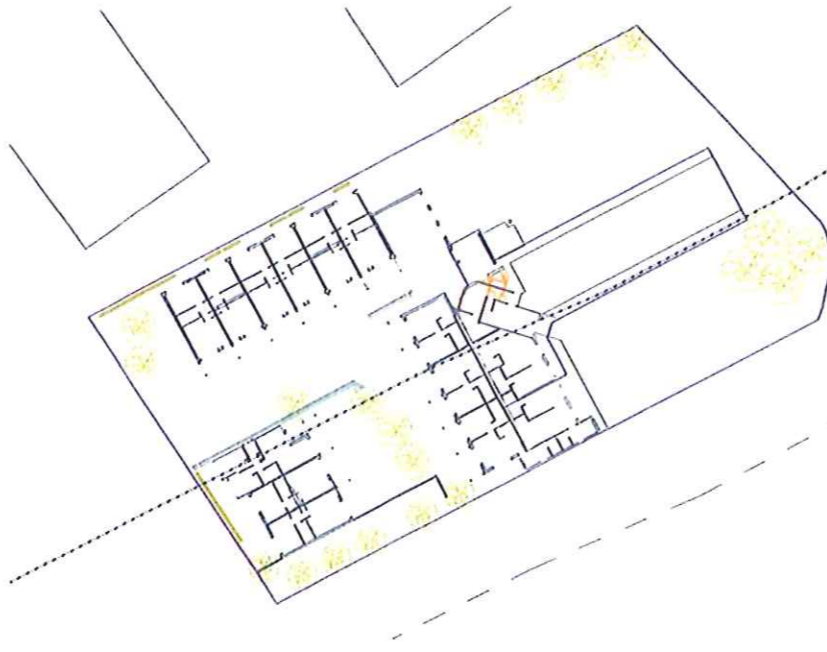
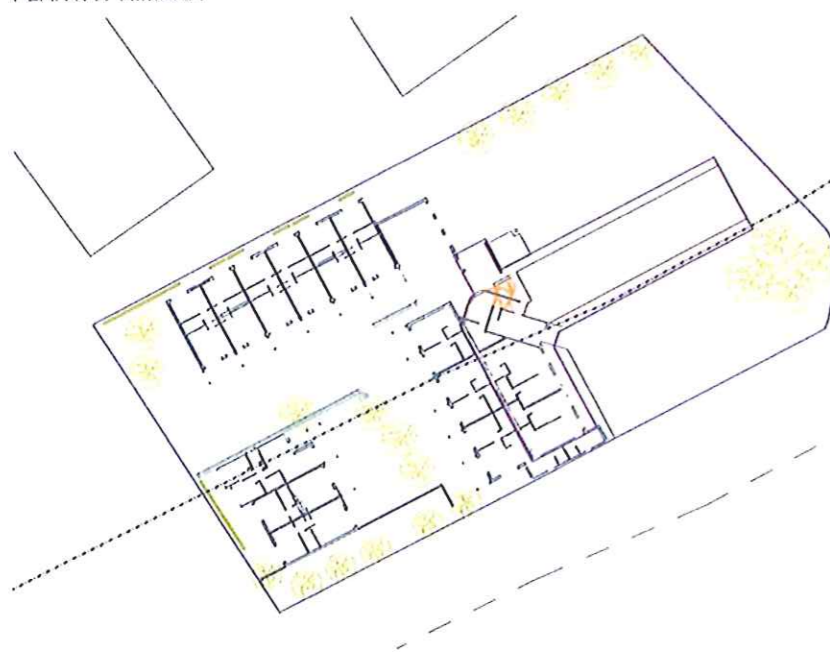


PLANTA PRIMERA

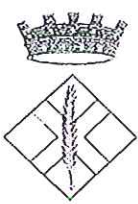
E:1/1.000 PLANTA SEGONA

E:1/1.000 PLANTA COBERTA

E:1/1.000



**6. CONVENI URBANÍSTIC SECTOR C (13 de gener de 2010)**



**CONVENI SECTOR C**

Sant Andreu de Llavanes, 13 de gener de 2010.

**REUNITS:**

D'una part, el senyor Bernat Graupera i Fàbregas, amb D.N.I. 38821377-E, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavanes.

De l'altra, el Sr. Lluís Marsà Garcia, amb D.N.I. 37634128-X, amb domicili al Passeig Manel Girona, número 62, de Barcelona.

De l'altra, el Sr. Ernest Oliver Navarra, amb D.N.I. núm. 37287744-Y, amb domicili al carrer Bruc, número 72-74, 3ª, de Barcelona.

De l'altra, la Sra. Dolors Graupera Parra, amb DNI 38751460-W, amb domicili al carrer Joaquim Matas, número 71-73, de Sant Andreu de Llavanes.

I de l'altra, Àngel Perales Graupera, major d'edat, DNI 77602137-E, amb domicili al carrer Marquès de Barberà número 26, esc. B entresol de Vilassar de Dalt, i en Joaquim Perales Graupera, DNI 77602136-K, amb domicili al carrer Mèxic, número 53, de Mataró.

**INTERVENEN:**

El senyor Bernat Graupera i Fàbregas, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, CIF P 0819600H, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavanes.

El senyor Lluís Marsà Garcia, en representació de la mercantil TRES TORRES S.A., promotora del PERI del sector C, amb CIF núm. A-08371577, domiciliada a Barcelona, Passeig Manel Girona núm. 62, en la seva qualitat d'Administrador solidari de dita societat, càrrec que assegura vigent.

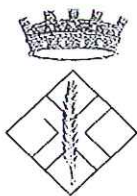
I en representació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PERI SECTOR C, en la seva condició de President de la mateixa.

El Sr. Ernest Oliver Navarra, en representació de la mercantil MENSIDEL, S.L. amb seu social al carrer Bruc, núm 72-74, 3ª, de Barcelona, i NIF núm. B-63031827.

La Sra. Dolors Graupera Parra, en representació de la mercantil GAB 2006 S.L., amb CIF B-64197742, domiciliada a Sant Andreu de Llavanes, carrer de l'Església núm. 73, en la seva qualitat d'Administradora de dita societat, càrrec que assegura vigent.

I els germans Perales Graupera, en el seu respectiu nom i interès propi.

Amb reconeixement mutu de la capacitat legal per formalitzar aquest conveni.

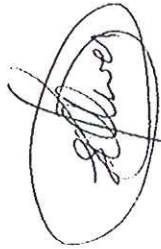


**MANIFESTEN:**

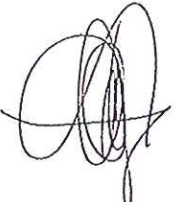
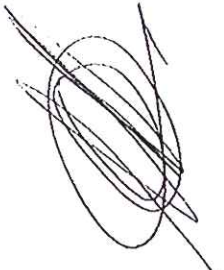
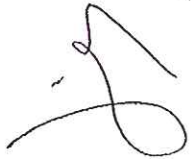

1.- Que en data 24 de novembre de 1989 el Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament el Projecte de Compensació del PERI del Sector C de Sant Andreu de Llavaneres. El referit projecte va ser inscrit al Registre de la Propietat de Mataró, en data 30 d'abril de 1999.

2.- Que les persones que subscriuen el present conveni són els actuals titulars registrals de diverses finques adjudicades en referit Projecte de Compensació, d'acord amb el que s'indica al plànol que s'adjunta com a document annex núm. 1 del present conveni.

3.- Ara bé, com a conseqüència de les mancances i defectes derivats del PERI del Sector C i del propi projecte de compensació – i que han originat diversos conflictes de drets i interessos entre els propietaris sotassignants – no s'ha pogut culminar el desenvolupament urbanístic de dits terrenys.



3.1.- Concretament, els senyors GRAUPERA BONAMUSA i GRAUPERA PARRA (actualment GAB 2006, S.L.), van interposar un recurs contenciós administratiu contra el projecte de reparcel·lació pels motius que seguidament s'exposen (recurs ordinari 449/02 de la Secció 3a de la Sala Contenciosa Administrativa del TSJC, el qual va ser arxivat d'acord amb Provisió dictada per dita Sala en data 11 de juny de 2007):

- 
- 
- 
- 
- La finca inicial núm. VI aportada pel Sr. ANDREU GRAUPERA BONAMUSA (avui GAB 2006, S.L.) – on s'ubica un negoci de venda i magatzem de material per a la construcció, així com una masia al servei de dita activitat – representava una participació teòrica inicial del 13,96% (6.747 m<sup>2</sup> sobre 48.278 m<sup>2</sup> = 13,97%) en els beneficis i càrregues del PERI. A canvi de l'aportació de dita finca, el Projecte aprovat definitivament va adjudicar al Sr. GRAUPERA BONAMUSA dues parcel·les, ubicades en illes separades: la parcel·la 6I (de superfície 2.474,11 m<sup>2</sup>, qualificada d'ús residencial, amb una quota de participació del 12%; i la parcel·la 6E (de superfície 403,80 m<sup>2</sup>) qualificada d'equipament privat, amb una quota de participació del 1,96%.

Aquesta adjudicació va representar un 8,91% del total sòl edificable de la unitat reparcel·lable i el Projecte de Compensació va justificar aquest defecte d'adjudicació assenyalant que l'illa d'ús residencial (illa inferior en la cantonada Nord-est del sector), on s'ubica la parcel·la adjudicada 6I, entre d'altres, té assignada en el PERI una ocupació en planta del 63,6%, superior per tant a l'ocupació en planta de les restants illes edificables (que és del 40%, excepte en el cas de les parcel·les "R" que només tenien el 25%) i que aquest paràmetre edificatori de major ocupació en planta equival a un major aprofitament. Aquest extrem entenen els afectats que no és cert en la pràctica, donat que els altres paràmetres edificatoris (com ara la façana mínima per parcel·la) impedeixen construir habitatges amb criteris racionals i de mercat.

El referit Projecte de Compensació tampoc contempla ni valora les indemnitzacions per l'activitat econòmica existent en la finca inicial núm. VI, ni per l'eliminació de la Masia construïda en dita finca.

- D'altra banda, hi ha propietaris del sector que reben un tractament singular en l'equidistribució de beneficis i càrregues, ja que no fan cap cessió ni participen en les càrregues d'urbanització, malgrat conservar els seus terrenys inicials i rebre la corresponent edificabilitat.



3.2.- Per altra banda, els terrenys que conformen la finca resultant 3R del Projecte de Reparcel·lació, amb una superfície de 2.134 m<sup>2</sup> sòl i un sostre teòric de 1.472,02 m<sup>2</sup> (25% d'ocupació) propietat actualment de la societat MENSIDEL, S.L., en tant que confrontant amb la Masia "Cal Casals" (també propietat de MENSIDEL) que el planejament ordena protegir, presenta problemes per a ser edificada d'acord amb les determinacions del PERI i del Projecte de Reparcel·lació, per raons paisatgístiques, d'accés i ambientals. En aquest sentit, és convenient que el sostre previst en aquesta finca es traslladi a un emplaçament més adient, i aquesta passi a conformar un verd privat al servei de la Masia.

3.3.- El mateix succeeix amb la finca resultant 1-R, propietat de TRES TORRES, S.A., amb una superfície de 1.756 m<sup>2</sup> i un sostre teòric de 1.332 m<sup>2</sup>, i que tampoc ha pogut ser edificada. Les seves condicions paisatgístiques i ambientals no són compatibles amb la implantació de futures edificacions residencials.

3.4.- La finca resultant 7, adjudicada a Joaquina Graupera (avui germans PERALES GRAUPERA) ubicada en l'illa inferior, de superfície 481 m<sup>2</sup> (no com per error assenyala el projecte de compensació) i un sostre de 733,37 m<sup>2</sup>, en la que hi ha una construcció, tampoc pot assolir aquest sostre en la pràctica per les mateixes raons que en el cas de la finca 6l.

4.- La Junta de Compensació del PERI del Sector C, va contractar i executar les obres previstes al projecte d'urbanització de dit sector, amb la única excepció de:

- El tram de vial de nova creació anomenat Josep Pla, entre els carrers Mossèn Cinto Verdaguer i l'Avinguda Can Amat, que travessa horitzontalment el sector en paral·lel al Passeig Joaquim Matas.
- El vial en cul de sac, anomenat Joan Oliver
- La zona verda corresponent a la finca resultant 8

Les obres d'urbanització del PERI del Sector C, amb les excepcions a dalt assenyalsades, van ser rebudes per l'Ajuntament en data 18 de setembre de 2003. En l'acta de recepció de dites obres d'urbanització es va garantir el valor de les obres d'urbanització pendents d'execució, mitjançant aval dipositat per TRES TORRES, S.A. per import de 291.235,40 euros.

5.- L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, conscient de les problemàtiques exposades, va intentar intervenir entre les parts, acordant-se la suspensió del procés contenciós administratiu interposat pels Srs. Graupera Bonamusa i Graupera Parra (actualment GAB 2006 S.L.) i arribant-se a una solució urbanística, que va culminar amb la signatura d'un conveni entre totes les parts en conflicte, en data 5 de març de 2007, el qual preveia una nova ordenació urbanística de dits terrenys, que s'adaptava als criteris del nou POUM de Llavaneres aprovat provisionalment.

6.- Atès el canvi de govern municipal que es va produir en data 6 de juliol de 2007 i havent reconsiderat algunes propostes puntuals respecte al POUM aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres està introduint alguns ajustos i modificacions no substancials en l'esmentat document, el qual serà sotmès a una nova aprovació provisional pel Ple municipal. Entre aquestes modificacions, i atès que les estipulacions contingudes en el conveni signat en data 5 de març de 2007 tampoc va aconseguir desencallar el procés urbanístic de les finques de referència, és d'interès de totes les parts que el POUM que s'aprovi provisionalment i definitivament reculli una nova ordenació dels terrenys que permeti culminar el desenvolupament urbanístic del sector. Així mateix, aques-



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

ta nova ordenació garanteix la preservació de la masia Graupera, tal i com determina l'informe emès per la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, durant el tràmit d'informació pública del POUM.

7.- Així doncs, d'acord amb antecedents exposats i amb l'objectiu d'harmonitzar interessos públics i privats, totes les parts subscriuen el present conveni urbanístic, el qual es regirà pels següents:

### PACTES

**Primer.-** Les parts que subscriuen el present conveni, acorden de mutu acord deixar sense efecte el conveni signat en data 5 de març de 2007, el qual queda íntegrament substituït pel present conveni.

**Segon.-** L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, GAB 2006, S.L., ELS GERMANS PERALES GRAUPERA, TRES TORRES S.A, I MENSIDEL, S.L., acorden que el document del POUM que es sotmeti a una nova aprovació provisional delimitarà un polígon d'actuació discontinu en sòl urbà no consolidat, que inclourà les finques propietat dels sotasignats, d'acord amb el plànol que s'adjunta com a document annex núm. 1 del present conveni.

Així mateix, el POUM incorporarà una fitxa normativa del referit polígon d'actuació, amb els paràmetres que s'assenyalen a continuació:

#### 1. Àmbit:

Inclou aquella part de sòl que, tot formant part de l'anomenat sector C (amb Pla especial de reforma interior aprovat el 5 d'abril de 1982) encara no ha estat desenvolupada. Aquest polígon discontinu, d'una superfície total de 16.777,29 m<sup>2</sup>, està format per tres subàmbits:

1.a: El conjunt de les dues illes i el tram del carrer Josep Pla delimitat pels carrers Joaquim Matas, Salvador Espriu, avinguda de Ca n'Amat i el vial de vianants que travessa el sector (7.882,39 m<sup>2</sup>).

1.b. El camí d'accés a la masia de Can Casals, l'àmbit confrontant a la Masia que el PERI definia d'ocupació restringida i l'àmbit que el PERI definia com sistema espais lliures (7.198,76 m<sup>2</sup>).

1.c. L'àmbit que el PERI definia d'ocupació restringida confrontant a la masia de Can Trias (1.696,14 m<sup>2</sup>).

#### 2. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- L'edificabilitat màxima del polígon serà de 9.874 m<sup>2</sup>, inclosa l'edificació a conservar (masia de Can Graupera).
- L'edificabilitat màxima destinada a ús residencial serà de 9.292 m<sup>2</sup>.



- c. L'edificabilitat màxima destinada a ús comercial serà de 582 m<sup>2</sup>. Aquest sostre estarà situat a la planta baixa de l'edifici de nova planta que doni front al passeig de Joaquim Matas.
- d. El nombre màxim d'habitatges del polígon serà de 77.
- e. L'alçada màxima dels blocs serà de planta baixa més dues plantes pis més planta àtic. En el cas de l'edifici alineat al passeig de Joaquim Matas, l'alçada serà de planta baixa, més tres plantes pis, més planta àtic. Les plantes àtic de tots els blocs hauran de recular-se 4 metres respecte la façana orientada al passeig Joaquim Matas.
- f. La masia de Can Graupera quedarà inclosa dins del registre de bens protegits. Es permetrà la seva rehabilitació i l'ús de plurihabitatge, amb un màxim de 6 habitatges.
- g. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

**RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC**

|                |                         |        |
|----------------|-------------------------|--------|
| Viari          | 1.543,77 m <sup>2</sup> | 9,20%  |
| Espais lliures | 6.329,81 m <sup>2</sup> | 37,73% |
| TOTAL SISTEMES | 7.873,58 m <sup>2</sup> | 46,93% |

**SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT MÀXIM**

|  |                         |        |
|--|-------------------------|--------|
| Residencial plurifamiliar (clau 3a, 3b)                  | 5.158,10 m <sup>2</sup> | 30,74% |
| Residencial plurifamiliar a la masia existent (clau 5d*) | 1.180,52 m <sup>2</sup> | 7,04%  |
| Verd privat protecció masia (clau 5d)                    | 2.565,09 m <sup>2</sup> | 15,29% |
| TOTAL SÒL PRIVAT   | 8.903,71 m <sup>2</sup> | 53,07% |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2005, la qual podrà ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o pel seu valor econòmic.

L'ordenació d'aquest polígon d'actuació es concreta en el plànol que s'adjunta com a document annex 2 del present conveni.

**3. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública:**

D'acord amb el que preveu l'article 66.4.b) del Decret 30 5/2006, de 18 de juliol, s'eximeix al polígon de fer la reserva de sòl per a la construcció d'habitatge de protecció pública legalment establert atès que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la reduïda dimensió de l'actuació faria inviable econòmicament el desenvolupament de l'àmbit. D'altra banda, la manca de reserva d'habitatge de protecció pública en aquest sector, no incideix en les previsions i el repartiment uniforme d'habitatge de protecció en el conjunt del municipi, tal i com ve degudament justificat en la Memòria social d'habitatge del POUM.

**4. Condicions de gestió i execució:**

4.1. El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, podent tramitar-se una reparcel·lació voluntària, en el cas que hi hagi acord unànim de tots els propietaris.

El projecte de reparcel·lació que es tramiti adjudicarà les parcel·les resultants d'acord amb el que s'estableix en el plànol que forma part del document annex 3 d'aquest conveni.

Les parts acorden acceptar les referides adjudicacions d'aprofitament, sens perjudici de les possibles adaptacions o modificacions que, per raons tècniques o de coherència edificatòria, calgui fer en el moment de redactar-se el projecte de reparcel·lació.



4.2. Pel que fa a les obres d'urbanització que haurà d'assumir el polígon, cal distingir entre:

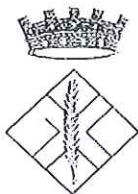
a) Les obres d'urbanització del PERI del Sector C que estan pendents d'execució i que varen ser garantides mitjançant l'aval al qual fa referència l'acta de recepció signada en data 18 de setembre de 2003, i que s'executaran de la següent manera:

- Pel que fa al tram de vial denominat carrer Josep Pla, el mateix s'haurà d'executar d'acord amb el projecte d'urbanització del nou polígon discontinu d'acord amb els drets d'adjudicació del futur projecte de reparcel·lació, que s'especifiquen en l'apartat B) del document annex 3 del present conveni.
- Pel que fa a la urbanització de la zona verda corresponent a la finca resultant núm. 8 del Projecte de Compensació del PERI del Sector C, l'Ajuntament va aprovar el projecte d'urbanització en data 4 d'abril de 2008 i la Junta de Compensació del PERI del sector C, en data 19 de juny de 2008, va acordar adjudicar les obres a CONSTRUCCIONES FEU, S.A. Les parts signants s'obliguen a començar les obres en el termini de 2 mesos des de la notificació als interessats de la publicació en el DOGC de l'acord d'aprovació definitiva del POUM i a finalitzar-les en el termini de 6 mesos des d'aquesta data. Les despeses d'urbanització d'aquesta zona verda, seran assumides pels propietaris del polígon d'acord amb els percentatges que s'especifiquen en l'apartat C.1) del document annex 3 del present conveni
- El vial en "cul de sac" anomenat Joan Oliver que d'acord amb la ordenació prevista en el PERI del Sector C donava accés a la finca de MENSIDEL, S.L., amb la nova ordenació desapareix i passa a integrar una finca privada, motiu pel qual no ha ser objecte d'urbanització.

Un cop aprovat definitivament el POUM amb les determinacions previstes en aquest conveni i executades i informades favorablement pels serveis tècnics municipals les obres d'urbanització de la zona verda pendents, es donaran per complertes totes les obligacions urbanístiques de la Junta de Compensació del PERI del Sector C, i es podrà dissoldre i liquidar la mateixa d'acord amb el procediment legalment establert, retornant l'Ajuntament a TRES TORRES, S.A. l'aval de 291.235,40 euros en el seu dia dipositat per aquesta mateixa entitat, al qual es fa referència en l'expositiu quart d'aquest conveni. Les despeses de constitució i manteniment del referit aval, seran assumides pels propietaris del polígon d'acord amb els percentatges que s'especifiquen a l'apartat C.2) del document annex 3 del present conveni

b) Pel que fa les obres d'urbanització derivades de la nova ordenació proposada en el present conveni, i que serà recollida en el POUM que s'aprovi provisionalment i definitivament, consistents en la urbanització de zona verda situada en l'actual parcel·la 1R, la urbanització de l'ampliació del nou tram del Passeig de Joaquim Matas i la urbanització de la vorera de l'avinguda de Can Amat, seran assumides pels propietaris del polígon discontinu en proporció als seus drets d'adjudicació en el projecte de reparcel·lació que s'aprovi, i que són els que s'especifiquen en l'apartat B del document annex núm. 3 d'aquest conveni.

**Tercer.-** En cas d'alienació a tercers dels terrenys objecte del present conveni, els sotassignats s'obliguen a notificar als nous adquirents els compromisos adquirits en el present Conveni, així com a condicionar la referida alienació a l'assumpció per part dels nous adquirents dels referits compromisos. A tal efecte, en els actes de formalització de les alienacions s'hauran de consignar els compromisos adquirits mitjançant el present conveni així com la subrogació dels nous adquirents en la posició dels titulars que subscriuen el present conveni.



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

**Quart.-** El present conveni urbanístic se sotmetrà a la tramitació dels articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i serà efectiu des de la seva signatura la qual es produirà un cop el mateix hagi estat aprovat pel Ple i hagi transcorregut el període d'informació pública legalment establert.




Un cop signat per les parts, el present conveni s'integrarà a la documentació del POUM, actualment en tràmit.

**Cinquè.-** Les parts s'obliguen a formalitzar els documents necessaris per a fer efectiu tot allò pactat en aquest conveni.

Així mateix l'Ajuntament promourà la inscripció del present conveni urbanístic en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró, als efectes de donar-ne publicitat a possibles tercers adquirents.

**Sisè.-** El present Conveni té naturalesa administrativa i en la seva interpretació i desenvolupament regeix l'ordenament jurídic administratiu, amb expressa submissió de les parts a la jurisdicció contenciosa administrativa.

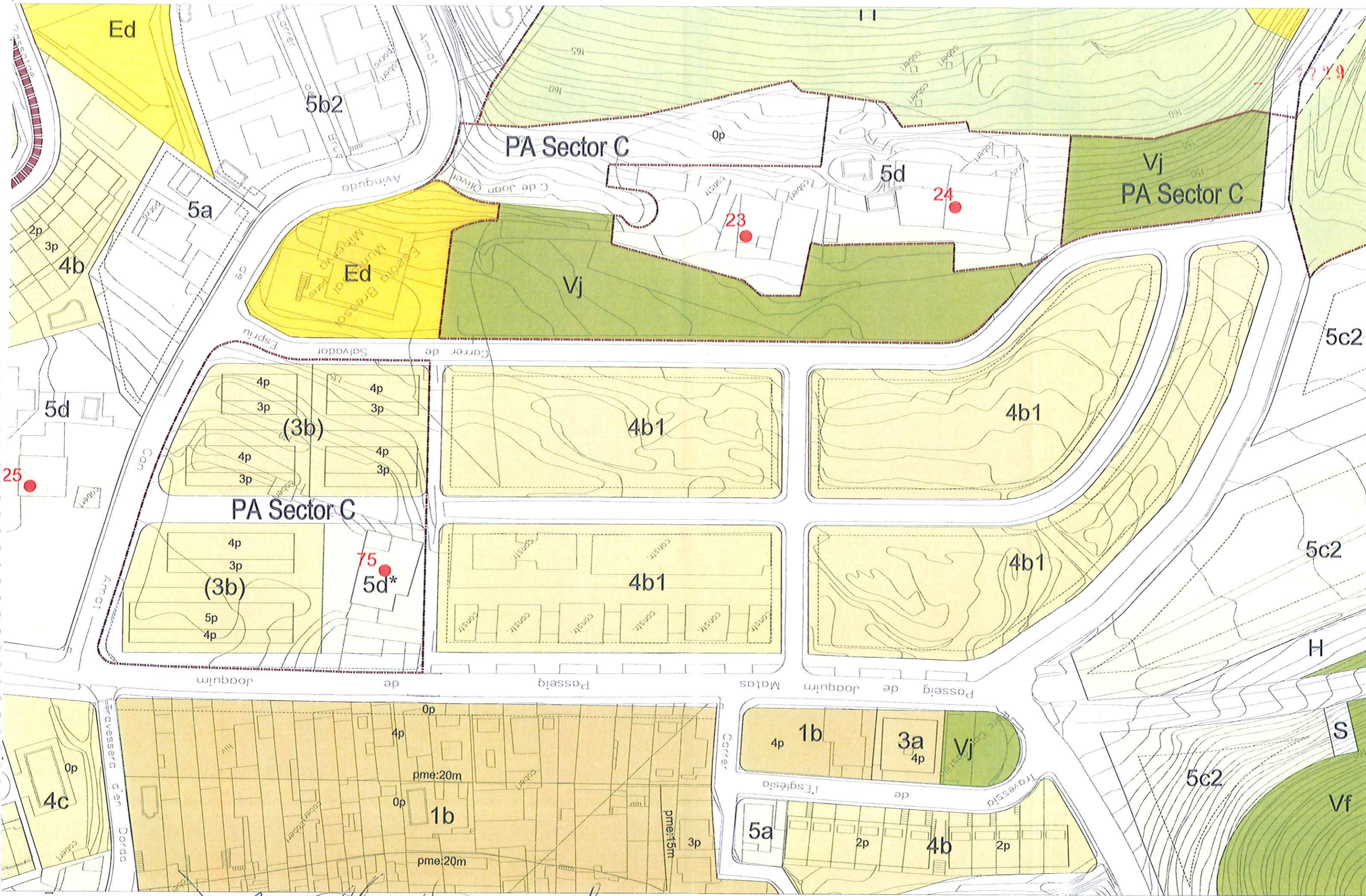
I perquè consti als efectes oportuns, ambdues parts signen el present per duplicat exemplar i a un sol efecte en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.

|   |   |
|---|---|
| <p>Bernat Graupera i Fàbregas<br/>Alcalde-President.<br/>Ajuntament de Sant Andreu de LLavaneres</p>                                |  <p>Lluís Marsà Garcia<br/>TRES TORRES, S.A.</p> |
|  <p>Ernest Oliver Navarra<br/>MENSIDEL, S.L.</p> |  <p>Dolors Graupera Parra<br/>GAB 2006, S.L.</p>  |
|  <p>Àngel Perales Graupera</p>                   |  <p>Joaquim Perales Graupera</p>                  |



*[Handwritten signatures and scribbles]*

DOCUMENT ANNEX 1  
 Finques adjudicades en el Projecte de compensació del Sector C  
 aprovat l'any 1989 amb actualització dels titulars



Handwritten signatures and initials in blue ink.

DOCUMENT ANNEX 2  
 Ordenació del polígon a incorporar en el POUM

Tots els propietaris dels sòls inclosos dins el polígon d'actuació discontinu definit en el Pacte Segon del conveni al que fa referència el present annex, acorden de forma unànime i irrevocable que el referit polígon s'executarà mitjançant una reparcel·lació voluntària, a l'empara de l'article 164 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, d'acord amb els següents compromisos:

**A.- REPARTIMENT DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.**

L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària recollirà les parcel·les de resultat privatives edificables, amb les superfícies de sòl i sostre edificatori que figuren en el plànol A3.1 adjunt, així com també els percentatges d'adjudicació als propietaris que figuren a l'esmentat plànol.

Les parcel·les adjudicades en indivís seran susceptibles de ser dividides en el marc del projecte de reparcel·lació, sempre que les parcel·les resultants compleixin la condició de parcel·la mínima establerta al POUM, així com els demés paràmetres propis de la qualificació urbanística atorgada a dites parcel·les, tot establint-se les servituds de pas necessàries, obligant-se els propietaris de les respectives parcel·les, a mantenir una unitat compositiva de l'edificació en quant a façana i materials de la mateixa.

**B.- DESPESES D'URBANITZACIÓ DERIVADES DEL NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ DISCONTINU.**

Les despeses d'urbanització derivades del nou polígon d'actuació discontinu seran assumides pels propietaris en els següents percentatges de participació:

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Gab 2.006, S.L.   | 48,22 %  |
| Tres Torres, S.A. | 36,72 %  |
| Germans Perales   | 8,02 %   |
| Mensidel, S.L.    | 7,04 %   |
|                   | <hr/>    |
|                   | 100,00 % |

**C.- DESPESES D'URBANITZACIÓ DE LA ZONA VERDA DEL PERI DEL SECTOR C, PENDENT D'EXECUCIÓ.**

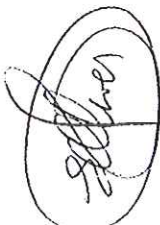
1. Pel que a les despeses d'urbanització de la zona verda, corresponent a la finca de resultat núm. 8, del Projecte de Compensació del P.E.R.I. del Sector C, pendents d'execució d'acord amb el projecte d'urbanització específic aprovat

per la Corporació Municipal, en data 4 d'abril de 2.008, el propietaris acorden assumir-les d'acord amb els següents percentatges:

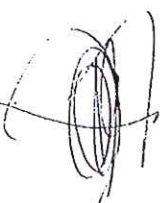
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Tres Torres, S.A. | 80,69 % |
| Gab 2006, S.A.    | 12,25 % |
| Mensidel, S.L.    | 4,75 %  |
| Germans Perales   | 2,31 %  |

---

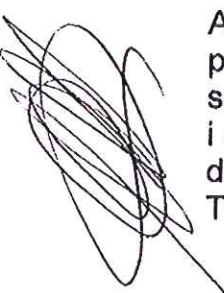
100,00 %



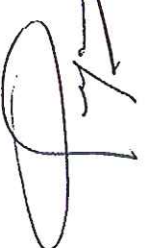

Dites obres s'executaran dins els terminis establerts en la fitxa del nou polígon d'actuació que recollirà el POUM, i que consta al Pacte Segon del conveni.



2. Pel que fa a l'aval de DOS-CENTS NORANTA-U MIL DOS-CENTS TRENTA-CINC EUROS (291.235,00 €), dipositat per Tres Torres, S.A. per a garantir l'execució de les obres d'urbanització pendents del PERI del Sector C – al qual fa referència l'Expositiu 4 del Conveni – els propietaris acorden que les despeses generades per la constitució i manteniment de dit aval fins a la data de la signatura del conveni, seran assumides d'acord amb els següents percentatges: Gab 2.006, S.L.: el 12,25 %; Tres Torres, S.A. el 80,69 %; Mensidel, S.L. el 4,75 %; i Germans Perales el 2,31 %. Dites despeses seran reemborsades a Tres Torres, S.A. en el termini de 30 dies naturals des de la signatura del present conveni.



A partir de la data de signatura del conveni i fins a la devolució del referit aval per part de l'Ajuntament, les despeses generades pel mateix seran assumides segons els percentatges que s'especifiquen a l'apartat Segon d'aquest Annex 3 i seran reemborsats a Tres Torres, S.A. de forma semestral, el darrer dia hàbil dels mesos de juny i desembre, mitjançant ingrés en compte bancari de Tres Torres, S.A.

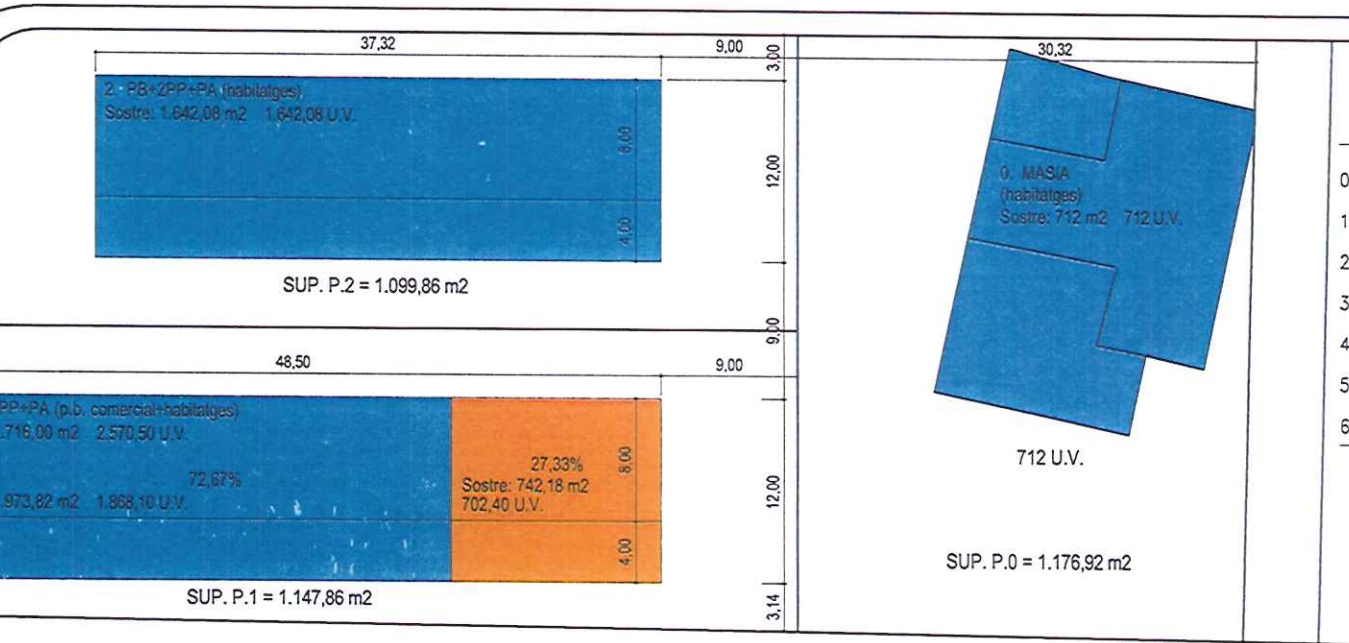
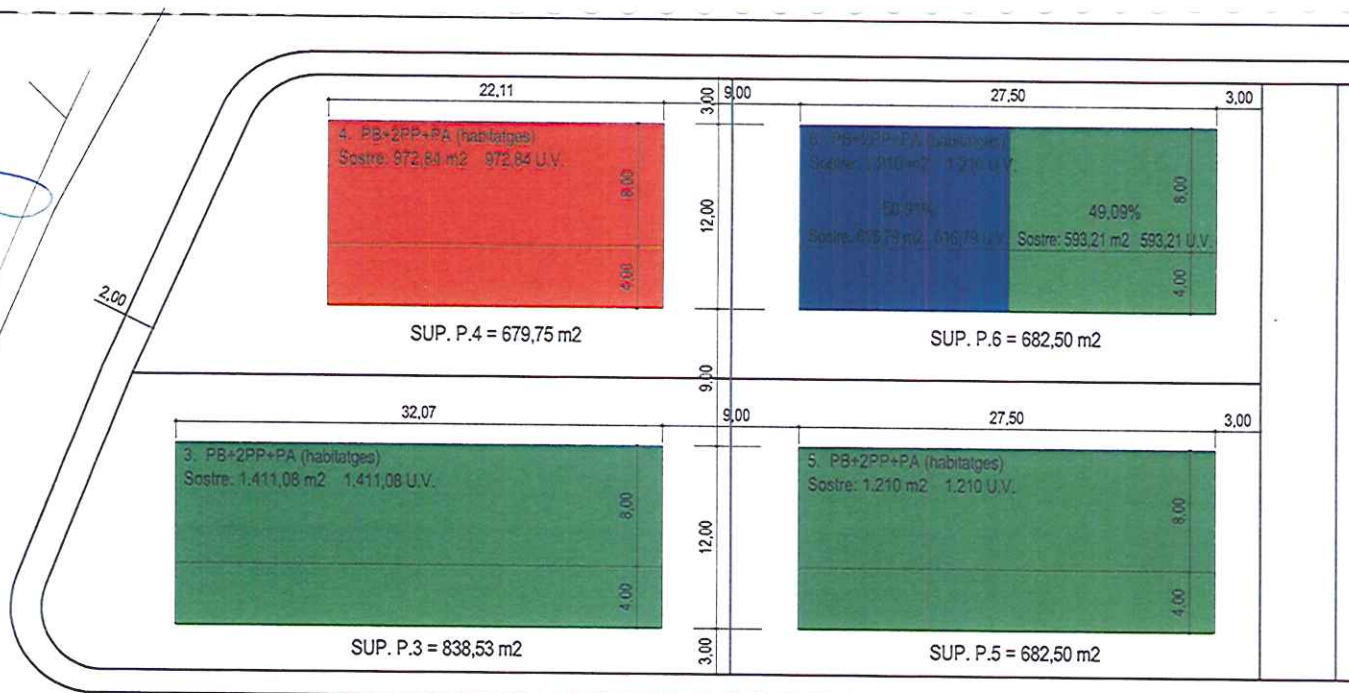


*Stilven*

*Handwritten scribbles*

*Handwritten scribbles*

*Handwritten scribbles*



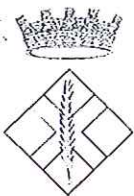
|   |                                     |                   |                             |
|---|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span>     | GAB 2006, S.L. (GRAUPERA)           | MASIA:            | 712,00 U.V.                 |
|   |                                     | 72,67% EDIFICI 1: | 1.868,10 U.V.               |
|   |                                     | EDIFICI 2:        | 1.642,08 U.V.               |
|   |                                     |                   | <u>4.222,18 U.V.</u>        |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange;"></span>   | GERMANS PERALES GRAUPERA            | 27,33% EDIFICI 1: | 702,40 U.V.                 |
|   |                                     |                   | <u>702,40 U.V.</u>          |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green;"></span>    | TRES TORRES, S.A. (LA LLAVE DE ORO) | EDIFICI 3:        | 1.411,08 U.V.               |
|   |                                     | EDIFICI 5:        | 1.210,00 U.V.               |
|   |                                     | 49,79% EDIFICI 6: | 593,21 U.V.                 |
|   |                                     |                   | <u>3.214,29 U.V.</u>        |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkblue;"></span> | MENSIDEL, S.L. (MARIN CASALS)       | 50,91% EDIFICI 6: | 616,79 U.V.                 |
|   |                                     |                   | <u>616,79 U.V.</u>          |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span>      | AJUNTAMENT. (Aprofitament mig, 10%) | EDIFICI 4:        | 972,84 U.V.                 |
|   |                                     |                   | <u>972,84 U.V.</u>          |
|   |                                     | <b>TOTAL</b>      | <b><u>9.728,50 U.V.</u></b> |

|   | PLB                  | PL1    | PL2    | PL3    | PLA    | TOTAL    |
|---|----------------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 0 |                      |        |        |        |        | 712,00   |
| 1 | 582,00               | 582,00 | 582,00 | 582,00 | 388,00 | 2.716,00 |
| 2 | 447,84               | 447,84 | 447,84 |        | 298,56 | 1.642,08 |
| 3 | 384,84               | 384,84 | 384,84 |        | 256,56 | 1.411,08 |
| 4 | 265,32               | 265,32 | 265,32 |        | 176,88 | 972,84   |
| 5 | 330                  | 330    | 330    |        | 220    | 1.210,00 |
| 6 | 330                  | 330    | 330    |        | 220    | 1.210,00 |
|   | TOTAL EDIFICABILITAT |        |        |        |        | 9.874,00 |

PROPOSTA EDIFICATÒRIA  
MODIFICACIÓ P.E.R.I. SECTOR C  
SANT ANDREU DE LLAVANERES  
e:1/500

1781

**7. CONVENI URBANÍSTIC TENNIS PARK (15 de gener de 2010)**  
**ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC TENNIS PARK (28 de març de 2011)**



**CONVENI DE COL·LABORACIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES I PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., S EN C**

Sant Andreu de Llavanes, 15 de gener de 2010.

**COMPAREIXEN:**

D'una part, el Sr. Bernat Graupera i Fàbregas en la seva condició d'alcalde de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, quines circumstàncies no es fan constar per ser públiques.

D'una altra part el Sr. Juan Antonio Alarcón Gálvez proveït de D.N.I. 38.638.462-A qui actua en nom i representació de la companyia mercantil Promociones Deportivas Llavanes S.L., S en C domiciliada a Barcelona, carrer Nena Cases nº75 amb NIF B-08499188 segons escriptura de poder que per fotocòpia s'acompanya de DOCUMENT nº 1.

Es reconeix amb capacitat legal per l'atorgament del present document i

**EXPOSEN:**

**PRIMER:** Que Promociones Deportivas Llavanes S.L., S en C és propietària d'una finca situada en el al nucli costaner de la població de Sant Andreu de Llavanes, en concret a l'Avgda. Can Sans nº 20, d'una superfície de 10.739,13 m<sup>2</sup> on s'hi troben ubicades unes instal·lacions per la pràctica del tennis: en concret, 10 pistes de tennis, una piscina descoberta, i unes edificacions destinades a local social i a vestidors. Adjunt s'acompanya com a DOCUMENT nº 2 el plànol d'ubicació de l'esmentat solar, i de DOCUMENT nº3 la nota actualitzada del Registre.

La descripció registral de l'esmentada finca és:

*"PORCIÓN DE TERRENO edificable, que actualmente es agrícola, sito en el término de San Andrés de Llavanes y partida "La Torre", de figura irregular; mide una superficie de dos mil ochocientos metros cuadrados; iguales a 74.375,08 palmos, todos cuadrados.-Linda al Norte, en línea de 36-metros, con camino del Pla; por el Sur, en línea de 42,27 metros, y por el Oeste, en línea de 75-metros, con finca de que se segrega; y por el Este, con urbanización Sot del Figuerol y la compañía ahora compradora.-"*

*"INSCRITO el precedente documento en el tomo 2.381, libro 95 de San Andrés de Llavanes, folio 33, finca número 4.223, inscripción 1º, por lo que refiere a la nuda propiedad y denegada la inscripción de usufructo, por pertenecer a Doña Carmen de Caralt Fradera".*



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

*"Porción de terreno en el término municipal de San Andrés de Llavaneras, que comprende las parcelas uno, dos, tres y cuatro del plano; ocupa una superficie de siete mil novecientos veintinueve metros y trece decímetros cuadrados, equivalentes a doscientos nueve mil ochocientos sesenta palmos cuadrados. Lina: Norte, camino de C'an Sans y con "Inmobiliaria Manauta, S.A., mediante un camino; Este y Oeste, D.José de Caralt; Sur, porción segregada y vendida a la compañía mercantil "Urbigasa, S.A."*

*"REGISTRO.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mataró, al tomo 280, libro 15 de San Andrés de Llavaneras, folio 167, finca 423, 12ª."*

Que la companyia Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C va presentar un Pla de reconversió de l'equipament a habitatge, que no es va tramitar oficialment donat que l'Ajuntament va indicar que tenia prevista la immediata aprovació del document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM), havent-se aquest aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en data 10 d'abril de 2006 (BOPB de 4 de maig de 2006).

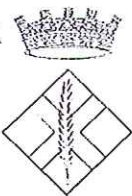
Que ja en l'avanç de planejament Promocions Deportivas Llavaneres S.L., S en C va presentar en data 29 de juliol de 2005, un escrit de suggerències, que va ser ratificat en data 14 de juliol de 2006, referent a l'aprovació inicial.

En el tràmit d'informació al públic, amb la representació que ostenta el Sr. Alarcón, va formular escrit d'al·legacions manifestant entre altres, l'haver presentat la proposta de requalificació de l'ús del sòl justificant-ne la seva oportunitat i conveniència, al·legació que en l'aprovació provisional del POUM que va tenir lloc en data 5 de març de 2007 va ser parcialment recollida.

**SEGON:** Que l'Ajuntament un cop havia tramès a la Generalitat de Catalunya, Direcció General d'Urbanisme, l'acord d'aprovació provisional de l'esmentat POUM per a la seva aprovació definitiva, va considerar adient reconsiderar alguns aspectes, motiu pel que va recuperar l'expedient.

Entre uns dels aspectes que creia oportú reconsiderar, era la manca de zones d'equipaments públics en la part Sud del municipi. Examinada la situació i no existint solars lliures amb suficient superfície per instal·lar un equipament d'aquestes característiques, es va considerar d'interès general i utilitat pública, que l'equipament existent de titularitat privada on hi ha les instal·lacions de l'entitat Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C, pogués ser d'ús públic cobrint així la mancança existent en el sector. Motiu pel qual va entaular converses amb el Sr. Alarcón a fi de resoldre aquest tema donat l'interès públic de l'operació, requalificant els terrenys de manera que poguessin ser, públics sense haver de recórrer a la via expropiatòria.

Després de diverses converses ambdues parts han arribat a un acord de fer una permuta, de manera que els sòls actualment propietat de Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C, d'una superfície d'un total de 10.739,13 m<sup>2</sup> i segons el POUM 10.760 m<sup>2</sup> del carrer de Sans, passin a ser de titularitat municipal i en compensació l'Ajuntament li cedirà un terreny de 7.413 m<sup>2</sup> en la finca La Llarga, en el lloc que es grafia de color blau en el plànol que adjunt s'acompanya de DOCUMENT n° 4, signat per les dues parts, formant un tot amb el present document. L'aprofitament urbanístic d'aquesta finca de la Llarga serà equivalent a la suma de l'aprofitament que el POUM aprovat provisionalment el 5 de març de 2007 atorgava a la finca propietat de Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C i al valor actual de les construccions i instal·lacions que actualment s'hi troben, segons es fa palès a l'informe tècnic redactat per l'arquitecte municipal i que s'adjunta com a DOCUMENT n° 5.



Els paràmetres urbanístics de l'esmentat solar, un cop el POUM resulti aprovat definitivament, seran les següents:

- Classe de sòl: urbà.
- Qualificació urbanística: Conjunt d'habitatges en plurihabitatge (clau 3b).
- Metres quadrats de sostre edificable 4.088,70 m<sup>2</sup>.
- Ús habitatge lliure: àdhuc en planta baixa, admetent-se l'ús comercial compatible però no obligatori.
- Ordenació de l'edificació: segons l'establert al DOCUMENT n°4, establint uns gàlils d'ocupació que permetin l'edificació dels metres de sostre que figura en el DOCUMENT acompanyat de n°5.
- N° d'habitatges màxim: 34.
- Exempt de despeses d'urbanització, disposant dels serveis de clavegueram, aigua, llum, gas i telèfon a peu de parcel·la, a excepció de la necessària ampliació, en una amplada d'1,50 m, de la futura vorera del camí del Balís, ampliació no contemplada en el projecte d'urbanització del sector El Llaenc.
- Possibilitat de sol·licitar llicència d'obres independent per cadascun dels edificis que es puguin col·locar dins de la parcel·la objecte de permuta, i de subdividir la parcel·la sota les condicions que defineixi el POUM

**TERCER.** La descripció registral de la finca de propietat municipal, respecte la qual es practicarà l'oportuna parcel·lació del terreny a permutar una vegada el POUM resulti aprovat definitivament, és la següent:

*"RÚSTICA, denominada "La Llarga ", sita en San Andrés de Llavaneras, de superficie cuarenta y cuatro mil quinientos cincuenta metros cuadrados, comprende las parcelas número cinco, seis, once y setenta del Polígono cinco de catastro.- LINDANTE: al Norte Carretera de Munt; al Sur, fincas de la urbanización " Bellaire"; al Este, Camí del Balís; y al Oeste, parte carretera de Arenys de Munt y parte urbanización Bellaire."*

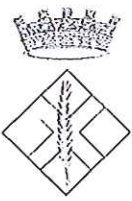
Està inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró al tom 3155, llibre 174 de Sant Andreu de Llavaneres, foli 115, i finca número 6679.

Es troba lliure de càrregues i gravàmens.

**Aquest terreny municipal té la qualificació jurídica de bé patrimonial.**

**QUART:** Als efectes legals adients es fa constar que el valor dels dos béns, objecte de la permuta, són iguals, segons informe dels serveis tècnics municipals que s'ha acompanyat de DOCUMENT n° 5.

En virtut dels antecedent exposat formalitzen els següents:



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

### PACTES

**PRIMER:** L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres permutarà una vegada estigui publicada l'aprovació definitiva del POUM, la porció de la finca de La Llarga que s'han grafiat en plànol adjunt de DOCUMENT nº 3, descrita en el antecedent segon, i en compensació el Sr. Juan Antonio Alarcón en representació de Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C, es compromet a cedir, lliure de càrregues, gravàmens i ocupants, a favor de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres el terreny, local social i instal·lacions en Avda. Can Sans segons la descripció registral de l'antecedent primer i el plànol acompanyat de DOCUMENT nº 2. Aquesta societat es compromet també a que les instal·lacions i construccions mantinguin, en el moment de la cessió de la finca, l'estat de conservació que presenten en l'actualitat.

**SEGON:** La permuta es materialitzarà, previ informe favorable de la DGAL, davant del notari que designi l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres en el termini màxim de 4 mesos a comptar des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del POUM en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

En tot cas, es donarà compliment a les prescripcions del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

**TERCER:** Qualsevol modificació que en l'aprovació definitiva es produís respecte als paràmetres que han estat relacionats en l'expositiu segon, facultarà a Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C per donar per nul i ineficaç el present compromís de permuta.

Igualment, Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C s'obliga a mantenir i conservar les instal·lacions a permutar en un bon estat de conservació des del dia d'avui fins a la efectiva formalització de la permuta. En aquest sentit, l'Ajuntament es reserva la facultat d'inspeccionar i comprovar l'estat de les instal·lacions abans de formalitzar l'escriptura pública de permuta i, en el cas de què existís un deteriorament considerable, donar per resolt el present compromís de permuta.

**QUART:** Si bé s'especifica que la finca La Llarga objecte de permuta està lliure de despeses d'urbanització, això és en mèrit de que el vial que dona front a l'esmentat terreny ha de ser urbanitzat amb càrrec dels propietaris del sector El Llarenc, al que dona front. No obstant, si interessés a Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C presentar sol·licitud de llicència d'obres abans no estigués executat l'esmentat vial, seria a càrrec d'aquesta companyia la seva execució podent repetir en els propietaris del sector El Llarenc el cost de l'obra. En tot cas, la realització de les obres d'urbanització de vial es podran fer al mateix temps que les d'edificació.

En el supòsit de que Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C, assumís els cost del vial que dona front al sector El Llarenc, l'Ajuntament es compromet, d'acord amb les Normes Urbanístiques del POUM, a no atorgar llicències d'obres fins que el promotor del sector El Llarenc hagi abonat a Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C, o a la persona física o jurídica que aquesta porti causa, el cost d'urbanització de l'esmentat vial.

**CINQUÈ:** En tractar-se de sòl urbà, Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C, podrà sol·licitar llicència d'obres tan aviat estigui aprovat la revisió del POUM, formalitzada la permuta i inscrita en el registre de la propietat, sense la necessitat de promoure cap pla especial ni de millora, si bé el projecte haurà d'acreditar que l'ordenació de les construccions respon a allò previst en la revisió del POUM.



**SISÈ:** Cada una de les dos parts intervinents assumirà la part que li correspongui de les despeses e impostos que generi la present operació i les despeses de Notari i Registre es satisfaran per cada part en funció de les que es generi el bé que cadascú adquireix per la permuta.

**SETÈ:** El present conveni urbanístic se sotmetrà a la tramitació dels articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i serà efectiu des de la seva signatura la qual es produirà quan hagi passat el període d'informació pública i sigui signat per ambdues parts.

**VUITÈ:** La transmissió a tercers dels terrenys objecte dels present conveni, d'acord amb allò que preveu l'article 19 de RDL 2/2008 de 20 de juny, produirà la subrogació dels drets i deures de l'anterior propietari, així com, en les obligacions per aquest assumides a tots els efectes. Per allò que de manera especial les parts es comprometen i obliguen a que en qualsevol acte d'alienació dels terrenys es faci constar de manera expressa, els compromisos adquirits en els present conveni, així com condicionar la referida alineació a la subrogació per parts dels nous adquirents del referits compromisos

Als efectes adients signen el present per duplicat i a un sol efecte, en el lloc i data que consta en l'encapçalament.

Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

  
Bernat Graupera i Fàbregas

Alcalde-President.

Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres

  
Juan Antonio Alarcón Gálvez

PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., SENC

NOTARIO  
**José-Félix Belloch Julbe**

Paseo de Gracia, 76 - Pral. 1.<sup>o</sup>  
Teléfonos 215 08 50 - 215 09 46 - 215 09 58  
Fax 215 73 66  
08008 BARCELONA

650803 \*23. JUL. 1992A

7736

Inscripción con el nº... B... 0849.9188... de S.A.

**CASTRO**  
GRUPO ASESOR Y DE GESTIÓN  
Travesera de Gracia, 86, entlo.  
Tel 217 08 62 - F 215 19 34  
08006 BARCELONA

6830-A

00

~~106090 \*03.AGO.1992~~

~~172247 \*09.DIC.1992~~

~~144951 \*23.OCT.1992~~

**PROMOCIONADO**

|                                 |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|
| REGISTRO MERCANTIL<br>BARCELONA | ZONA    | 31.50   |
| 23 OCT.92                       | 5751846 |         |
| FECHA<br>PRESENCIA              | DIARIO  | ASIENTO |
| REGISTRO MERCANTIL<br>BARCELONA | HORA    | MINUTOS |
| - 3 AGO. 92                     | 5600257 | (A 2)   |
| FECHA<br>PRESENCIA              | DIARIO  | ASIENTO |

Escritura de **ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**

Otorgada por: **- PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.A., SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES**

Año **1.992**

Número **2.900**

1A9321327



CLASE 8.ª



NÚMERO DOS MIL NOVECIENTOS

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES

En BARCELONA, mi residencia, a veintidós de Junio - de mil  
novecientos noventa y dos.-----

Ante mí, JOSÉ FÉLIX BELLOCH JULBE, Notario del Ilustre Co-  
legio de esta Capital,-----

COM P A R E C E

Don Juan-Antonio Alarcón Gálvez, mayor de edad, casado,  
Aparejador y vecino de Barcelona, calle Nena Casas, número 75,  
ático 1.º. Provisto del Documento Nacional de Identidad, número  
38.638.462.-----

Identifico al señor compareciente por su expresado Do-  
cumento Nacional de Identidad, exhibido.-----

INTERVIENE en nombre y representación de la Compañía Mer-  
cantil "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.A., SOCIEDAD EN  
COMANDITA POR ACCIONES". Con relación a esta Sociedad se hace

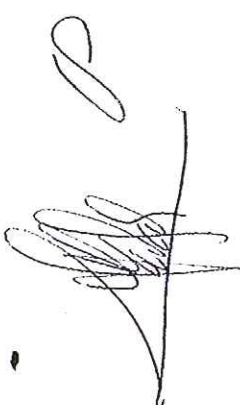
constar lo siguiente: -----

1º.- Que fué constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura pública autorizada el día 30 de Marzo de 1.977, por el Notario que fué de Barcelona, Don Antonio Francés y de Mateo.-----

2º.- Figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 3.103, libro 48 de la Sección 1ª de Sociedades, folio 131, hoja número 1.067, inscripción 1ª.-----

3º.- Su domicilio radica en Badalona, calle Baldomero Solá número 9, entlº, 1ª.-----

4º.- Su Código de Identidad Fiscal es el C-08-499.188.-----



Se encuentra especialmente facultado para este otorgamiento, por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía, en sesión celebrada el día 22 de Junio -de 1.992. Así resulta de la certificación que me entrega y dejo unida a esta matriz, expedida por el propio señor compareciente, cuya firma legitimo como auténtica.-----

Tiene, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal

1A9321326



necesaria para este acto, y -----

O T O R G A

Que eleva a público los acuerdos adoptados en la sesión celebrada por la expresada Junta General de Accionistas, y que constan en la certificación unida a esta matriz, dándose aquí por íntegramente reproducida a todos los efectos, al objeto de evitar inútiles repeticiones, quedando, por tanto, adaptados los Estatutos Sociales a la vigente Ley de Sociedades Anónimas.-----

=====  
=====

LEIDA por mí, la presente escritura pública, a su elección la encuentra conforme, se ratifica y firma conmigo.-----

De todo su contenido, y de que queda extendida en dos folios de clase 8ª, serie OA, números 1.046.819, -----

*[Handwritten signature and scribbles in blue ink]*

y el del presente, yo el Notario, DOY FE.= -----

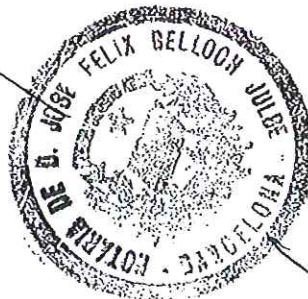
Juan Antonio Alarcón.-rubricado.-José Félix Belloch.-

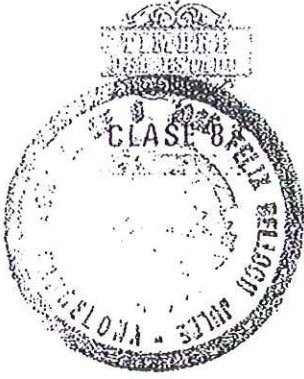
Signado y rubricado.-sello de la Notaría.-----

\*\*\*\*\* SIGUE SELLO ESTAMPADO. \*\*\*\*\*

| HONORARIOS   |            |
|--|------------|
| (LEY DE TASAS 3/1969 de 13 de Abril)   |            |
| Disposición adicional 3ª   |            |
| CONCEPTOS  | BASES      |
| trans. Accion.   | 59.665.000 |
| .....  | .....      |
| .....  | .....      |
| .....  | .....      |
| .....  | .....      |
| TOTAL HONORARIOS:  | 87.973     |
| Módulos Arts. 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21º, 22º, 23º, 24º, 25º, 26º, 27º, 28º, 29º, 30º, 31º, 32º, 33º, 34º, 35º, 36º, 37º, 38º, 39º, 40º, 41º, 42º, 43º, 44º, 45º, 46º, 47º, 48º, 49º, 50º, 51º, 52º, 53º, 54º, 55º, 56º, 57º, 58º, 59º, 60º, 61º, 62º, 63º, 64º, 65º, 66º, 67º, 68º, 69º, 70º, 71º, 72º, 73º, 74º, 75º, 76º, 77º, 78º, 79º, 80º, 81º, 82º, 83º, 84º, 85º, 86º, 87º, 88º, 89º, 90º, 91º, 92º, 93º, 94º, 95º, 96º, 97º, 98º, 99º, 100º |            |

\*\*\*\*\* SIGUE CERTIFICADO UNIDO. \*\*\*\*\*





1C3845887

Don JUAN-ANTONIO ALARCON GALVEZ, en representación de "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L.", Administrador único de "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L. SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES", -----

C E R T I F I C O: Que del Libro de Actas de las Juntas Generales de Accionistas de la Compañía, y, en concreto de la relativa a la celebrada con carácter extraordinario el día 22 de Junio de 1.992, resulta lo siguiente: -----

- 1º.- Que la Junta se celebró en el domicilio social, con asistencia de todos los socios titulares de todas las acciones representativas del capital social, bajo la Presidencia de Don Juan-Antonio Alarcón Gálvez, y actuando de Secretario Don Antonio Alarcón Gálvez, designados, ambos, expresamente para este acto por la propia Junta.-----
- 2º.- Que se formó la correspondiente lista de asistentes.-
- 3º.- Que el orden del día se aprobó por unanimidad.-----
- 4º.- Que la Junta aprobó, por unanimidad:-----

PRIMERO.- Tomar nota de que el socio colectivo de la Compañía "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.A.", se ha transformado en Sociedad Limitada con el nombre de "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L.". Como consecuencia esta Sociedad, pasará a denominarse, en lo sucesivo, "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES".-----

SEGUNDO.- Transformar las acciones de la Compañía,

hasta ahora al portador, en nominativas. Hallándose presentes la totalidad de los socios, que han depositado sus títulos para la asistencia a la Junta, se procede a la inutilización de los mismo, y a la entrega de los nuevos. -----

TERCERO. Tomar constancia de que el Administrador único de la Compañía, esto es, el Socio colectivo "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L.", ha designado a la siguiente persona física, para el desempeño de las funciones que corresponden a la Administración Social: -----

-Don JUAN-ANTONIO ALARCÓN GÁLVEZ, de nacionalidad española, nacido el día 30 de Mayo de 1.937, casado, Aparejador y vecino de Barcelona, calle Nena Casas, número 75, ático, 1ª, titular del D.N.I. y N.I.F., número 38.638.462-A.-----

La Junta aprueba la referida designación.-----

CUARTO.- Adaptar los Estatutos Sociales a la legalidad vigente, como consecuencia de la reforma de los artículos 151 a 157 del Código de Comercio, por la Ley 19/1989 de 25 de Julio. -----

La redacción dada a los nuevos Estatutos de la Sociedad, se incluyen al final de la presente certificación.-----



CLASE 8ª



1C3845888



5º.- Que el Acta de la Junta se redactó y aprobó por unanimidad, inmediatamente después de la celebración de ésta.-----

6º.- Que figura en el Acta la firma de todos los señores socios, estando, también la del Presidente y Secretario de la Junta.-----

ASIMISMO CERTIFICO

Que la nueva redacción dada por la Junta a los Estatutos Sociales, tal y como resulta del Libro de Actas de la Compañía, es la siguiente:-----

E S T A T U T O S

ARTICULO 1º.- La Sociedad girará bajo la denominación de "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES".-----

ARTICULO 2º.- Constituye el objeto social:-----

Todo cuanto esté relacionado con la urbanización, construcción, compra, venta y explotación de inmuebles, con inclusión expresa de la construcción y explotación de toda clase de instalaciones deportivas.-----

Las expresadas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.-----

Handwritten signature and scribbles on the left side of the page.

ARTÍCULO 3º.- El domicilio social lo tiene en Badalona (Barcelona), calle Baldomero Solá, número 9, entlº. 1ª.-----  
Corresponderá a la Administración Social la creación, supresión o traslado de sucursales de la Compañía.-----

ARTÍCULO 4º.- La duración de la Sociedad es indefinida, y dió comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura pública de constitución.-----

ARTICULO 5º.- El capital de la Sociedad, totalmente suscrito y desembolsado, es de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTAS SESENTA Y CINCO MIL PESETAS, integrado en la siguiente forma: -----

a) Una acción Clase A, número 1, de cien mil pesetas de valor nominal, correspondiente a la aportación colectiva del único socio de esta naturaleza "Promociones Deportivas Llaveneras, S.L.".-----

b) Cincuenta y nueve millones quinientas sesenta y cinco mil pesetas de aportación comanditaria, que se representa y divide en 23.826 acciones nominativas, Clase B, números 2 al 23.827, inclusives, de dos mil quinientas pesetas de valor nominal, cada una de ellas. Estas acciones estarán representadas por títulos, previéndose la emisión de títulos múltiples.-----

La cuota y derechos del socio colectivo establecidos en los presentes Estatutos son inherentes a la calidad de tal e inseparables de ella. Su transmisión a terceros, en todo o en parte, no podrá hacerse sin expreso consentimiento de todos los socios colectivos y, además, de la Junta de Comandita, adoptado con los requisitos y votos exigidos para las modificaciones estatutarias. -----

La determinación de la cuota de aportación del socio colectivo al capital de explotación social, que se indica en este artículo, en nada reduce la responsabilidad personal ilimitada de aquél, frente a terceros, por las resultas de los negocios sociales; y frente a los comanditarios, por el cumplimiento del contrato social y de las normas estatutarias que lo desarrollan.-----

Handwritten signature and scribbles on the left margin, possibly indicating a correction or a specific reference to the text.

1A9321332



ARTICULO 6º.- En todo lo referente a los derechos que competen a las acciones, copropiedad, usufructo y prenda de los títulos, se estará a lo dispuesto en la Legislación vigente. --

ARTICULO 7º.- JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS.- La Junta General de Accionistas se reunirá, con carácter ordinario dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio social, y con carácter extraordinario siempre que sea convocada por la Administración social, a iniciativa propia, o en virtud de la solicitud a que se refiere el apartado 2, del artículo 100 de la Ley. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 101 del mismo texto legal. En cuanto a los requisitos de convocatoria y "quorums" de válida constitución, se estará a lo dispuesto en los artículos 97, 98, 102 y 103 de la Ley. No obstante, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. -----

Para que los accionistas tengan derecho de asistir a las Juntas Generales, las acciones deberán figurar inscritas en el Libro Registro de acciones nominativas de la Sociedad, con cinco días de antelación, cuando menos, a aquél en que haya de

NW

celebrarse la Junta.-----

La Junta General será Presidida por el accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión. Actuará como Secretario la persona que en cada caso elijan los socios asistentes a la reunión. -----

Salvo en los casos en que la Ley exige mayoría cualificada de votos, los acuerdos se tomarán por mayoría simple de los mismos. Cada acción de Clase A, dará derecho a cuarenta votos, y cada acción de Clase B, dará derecho a un voto.-----

El Acta de la Junta podrá ser aprobada por la propia Junta, a continuación de haberse celebrado ésta, y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.-----

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo ordenado en el párrafo 2 del artículo 156 del Código de Comercio. Por tanto, las modificaciones estatutarias que tengan por objeto el nombramiento de Administradores, la modificación del régimen de administración, o el cambio del objeto social, requerirán, además, el consentimiento expreso del socio colectivo. -----

ARTICULO 8.- ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.- La Sociedad será regida y representada por un Administrador único que será el socio colectivo, esto es, "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L.". ~~Esta Sociedad designará la persona o personas físicas que, en su nombre, hayan de desempeñar las funciones que los presentes estatutos asignan a la Administración social.~~ -----

NO  
COP?

La separación del cargo de Administrador requerirá la modificación de los Estatutos Sociales conforme a lo previsto en el artículo 156 del Código de Comercio.-----

Queda prohibido ocupar cargos en la Sociedad a las personas declaradas incompatibles por la Ley 25/83 de 26 de Di-

1A9321331



ciembre.-----

ARTICULO 9.- FACULTADES DEL ADMINISTRADOR.- El poder

de representación del Administrador se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los presentes Estatutos. A título enunciativo y no limitativo, se enumeran como facultades propias del Administrador, además de todas las que la Ley le atribuye, las siguientes: -----

1.- Representar a la Sociedad en toda clase de oficinas del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias, Municipios, Juzgados, Tribunales, autoridades de cualquier clase y jerarquía, entidades y particulares. -----

2.- Comprar, vender, arrendar (excepto el arrendamiento activo financiero), gravar, hipotecar y, en general, llevar a cabo cualesquiera actos de disposición, sobre bienes muebles e inmuebles. Practicar agrupaciones, segregaciones, divisiones, declaraciones de obra nueva y toda clase de operaciones que tengan transcendencia registral.-----

3.- Tomar inmuebles, establecimientos mercantiles e industriales, vehículos y maquinaria de todas clases, en arrendamiento, incluso financiero, arrendar (excepto el arrendamiento activo financiero) los que posea la Sociedad, y, en general, llevar a cabo sobre los bienes sociales cualesquiera actos de conservación y administración ordinaria o extraordinaria.-----

4.- Tomar dinero a préstamo. Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y de crédito, disponer de sus saldos y llevar a cabo ante cualesquiera Bancos (incluso el de España), Cajas de Ahorros y entidades de crédito, todas las operaciones permitidas por la legislación y práctica bancarias. Librar, aceptar, endosar, avalar, negociar, descontar y protestar letras de cambio y demás documentos de giro. -----

*[Handwritten signature and scribbles on the left margin]*

5.- Organizar y disponer el funcionamiento de la Sociedad en la totalidad de sus actividades; admitir y despedir al personal; constituir y retirar depósitos y fianzas, incluso en la Caja General de Depósitos, realizar cobros, pagos, libramientos, endosos, negociaciones y aceptaciones de toda clase de operaciones de giro y crédito; cobrar giros postales y cuantas cantidades se adeuden a la Sociedad, por cualquier concepto que sea, incluso reclamar y cobrar cantidades de la Hacienda Pública.-----

6.- Concurrir a la constitución de otras Sociedades de idéntico o análogo objeto, suscribiendo acciones o participaciones, y desembolsando su importe. Redactar y suscribir los Estatutos de las referidas Sociedades. Concurrir a las ampliaciones de capital de otras Sociedades de idéntico o análogo objeto, suscribiendo y desembolsando los títulos representativos del capital ampliado. Representar a la Sociedad en las Juntas Generales de otras compañías de las que sea socio o partícipe.

7.- Actuar en nombre de la Sociedad, haciendo uso de los poderes que a ésta sean conferidos por otras personas físicas o jurídicas.-----

8.- Representar a la Sociedad en el ejercicio de cuantas acciones judiciales o extrajudiciales pudieran corresponderle, designando, en su caso, Procuradores y Abogados.-----

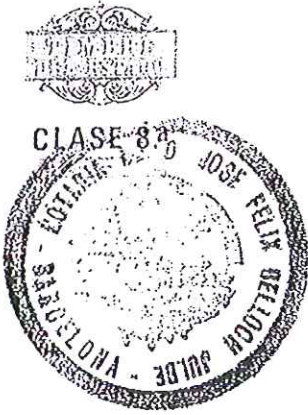
9.- Afianzar créditos u obligaciones de otras personas.-----

10.- Para la actuación de todo lo anterior, podrá otorgar poderes generales o especiales, en favor de cualesquiera otras personas físicas o jurídicas. Podrá asimismo revocar o modificar los poderes conferidos.-----

11.- Todas las facultades principales transcritas, llevan anejas las accesorias o instrumentales necesarias para su ejercicio.-----

Se reitera que la enumeración de las facultades transcritas, no es, en modo alguno, limitativa, sino meramente explicativa del poder de representación del Administrador que, como ha quedado dicho, se extiende a todos los actos comprendi-

1C3845889



dos en el objeto social delimitado en los presentes Estatutos.-

ARTICULO 10º.- EJERCICIO SOCIAL.- BALANCE Y BENEFICIOS.- El ejercicio social se cerrará cada año el treinta y uno de Diciembre. El balance se formará con arreglo a lo dispuesto en el capítulo VII de la Ley de Sociedades Anónimas. Los beneficios se repartirán en la forma que acuerde la Junta General, con observancia de lo dispuesto en la Ley.-----

Cubierta la reserva legal, y una reserva voluntaria que equivaldrá, como máximo, al veinte por ciento del beneficio líquido obtenido en cada ejercicio, el socio colectivo tendrá derecho a ser retribuido a razón del 1'5 por ciento de los beneficios líquidos obtenidos durante el ejercicio, supuesto el previo pago a los comanditarios de un dividendo no inferior al cuatro por ciento de su aportación al capital social.-----

ARTICULO 11º.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.- La Sociedad se disolverá por las causas previstas en el artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, y en el 157 del Código de Comercio. Corresponde a la Junta General el nombramiento de liquidador. Su número será impar. -----

ARTICULO 12º.- REMISIÓN A LA LEY.- En todo cuanto no esté previsto en los presentes Estatutos, serán de observancia y aplicación las disposiciones de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, en cuanto no contradigan las de la sección 4ª, título 1º, libro 2º, artículos 151 a 157 del Código de Comercio.---

ARTICULO 13º.- PACTO DE SINDICACIÓN.- La transmisión inter vivos de acciones de la Sociedad, no representativas de capital colectivo, quedará sujeta a las siguientes reglas: ---

1º.- El socio que desee enajenar sus acciones deberá comunicarlo por carta certificada a la Administración Social, indicando, el nombre, apellidos, profesión y domicilio del eventual cesionario, el número de acciones que desee ceder y el precio firme propuesto. -----

2º.- En un plazo de diez días, la Administración social, lo participará, fehacientemente, a los demás socios, en sus respectivos domicilios. -----

3º.- Los demás socios podrán adquirirlas, participando su decisión, asimismo, de modo fehaciente, al vendedor, a través de la Administración social, en un plazo de veinte días, a partir de la fecha de la notificación a que se refiere el párrafo anterior. -----

4º.- Transcurrido el plazo indicado en el apartado anterior, sin que ningún accionista haya hecho uso de su derecho a adquirirlas, y dentro de los quince días siguientes, la Sociedad podrá acordar la adquisición de las acciones para amortizarlas, previa reducción del Capital, y de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley de Sociedades Anónimas. -----

5º.- Si los socios que desearan adquirirlas fueran varios, la Administración Social las distribuirá entre ellos a prorrata del número de acciones que posea cada uno. -----

6º.- El precio de las acciones deberá ser abonado por los compradores al vendedor, en efectivo metálico y de una sola vez, en el plazo de sesenta días a partir de la fecha de la notificación al vendedor del propósito de adquirir, o, en su caso, desde el día en que la Administración social, de acuerdo con lo establecido en el número anterior, haya procedido a la distribución de las acciones entre los diferentes socios que hubiesen manifestado su propósito de adquirirlas. El acuerdo por el que la Administración Social proceda a la distribución de las acciones deberá ser notificado, por carta certificada al vendedor y a los compradores. -----

7º.- Para el ejercicio del derecho de tanteo que se concede en el presente artículo, el precio de venta, en caso de discrepancia, será fijado por tres peritos, nombrados uno por cada parte, y un tercero de común acuerdo, o, si éste, no se

1C3845890



*[Handwritten mark]*

logra, por el Juez de Primera Instancia correspondiente, al domicilio social. -----

8º.- El ejercicio por los socios, del derecho de preemción que se establece en éste artículo, deberá, en todo caso, ejercitarse con relación a la totalidad de las acciones que el asociado pretenda transmitir, y no sólo a una parte de las mismas, salvo que el socio se aviniera a vender exclusivamente aquellas respecto de las cuales se hubiera ejercitado el derecho de preferente adquisición. De no avenirse a la venta parcial los socios dispondrán de otro plazo de diez días desde una nueva notificación escrita en tal sentido, para ampliar el ejercicio de la opción al total de las acciones excedentes; y si no lo hicieren se entenderá caducado y no ejercitado el derecho de preferente adquisición, y el socio quedará libre para transmitir todas sus acciones en la forma y modo que tenga por conveniente. La nueva notificación a que se refiere este apartado, se practicará por la Administración social a los socios, en un plazo de diez días contados desde aquél en que el socio que pretende vender, haya notificado a la Administración Social su decisión de no avenirse a la venta parcial.-----

9º.- Igualmente se entenderá caducado y no ejercitado el derecho de preferencia adquisitiva, y, el socio, quedará libre para transmitir sus acciones, cuando agotados los plazos señalados para cada caso, en este artículo, no haya pagado el importe de la venta. -----

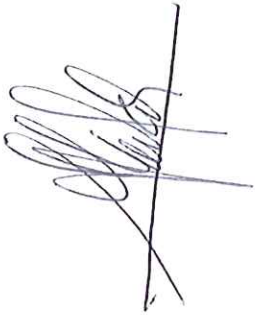
La transmisión inter-vivos de acciones no estará sujeta a lo dispuesto en este artículo, cuando se realice en favor del cónyuge o de los descendientes o ascendientes, del socio que se proponga vender. -----

Tratándose de transmisión de acciones representativas de capital colectivo, deberá observarse lo previsto en el Artº. 156. 2 y, en su caso, en el Artº. 157 del Código de Comercio.-

7744

Y para que así conste, expido el presente Certificado  
en Badalona, a veintidós de Junio de mil novecientos noventa  
y dos.=

9





1C3845891

Don JUAN-ANTONIO ALARCON GALVEZ, Administrador solidario de la Compañía Mercantil "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L.", -----

C E R T I F I C O: Que del Libro de Actas de las Juntas Generales de Accionistas de la Compañía, y, en concreto de la relativa a la celebrada con carácter extraordinario el día 22 de Junio de 1.992, resulta lo siguiente: -----

*[Handwritten signature]*

1º.- Que la Junta se celebró en el domicilio social, con asistencia de todos los socios titulares de todas las acciones representativas del capital social, bajo la Presidencia de Don Juan-Antonio Alarcón Gálvez, y actuando de Secretario Don Antonio Alarcón Gálvez, designados, ambos, expresamente para este acto por la propia Junta.-----

2º.- Que se formó la correspondiente lista de asistentes.-

3º.- Que el orden del día se aprobó por unanimidad.-----

4º.- Que la Junta aprobó, por unanimidad, entre otros acuerdos, los siguientes:-----

SEGUNDO.- Transformar la Compañía en Sociedad de Responsabilidad Limitada, haciendo constar expresamente que ningún accionista ha hecho uso del derecho de separación establecido en el Artº. 227 de la Ley de Sociedades Anónimas. -----

CUARTO.- La sociedad se registrará, en lo sucesivo, por la Ley de 17 de Julio de 1.953, parcialmente modificada por la Ley 19/1989 de 25 de Julio, por las demás disposiciones legales

vigentes aplicables a este tipo de sociedades, y por sus Estatutos.-----

SEXTO.- Notificar a la Administración social de "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.A., SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES", el contenido de los anteriores acuerdos, a fin de que por el órgano competente de esta Sociedad se proceda a cambiar la denominación de la misma, toda vez que "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L." (antes S.A.), es el único socio colectivo de aquélla.-----

Supuesto que, por disposición legal, "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L.", continua siendo el único Administrador de "PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS S.A., SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES", hacerle saber, asimismo, que por acuerdo unánime de esta Junta, se ha designado a la siguiente persona física, quien actuará de forma solidaria, para el desempeño de las funciones que corresponde a esta Sociedad, en su calidad de Administradora, Don JUAN ANTONIO ALARCÓN GALVEZ, de nacionalidad española, nacido el día 30 de Mayo de 1.937, casado, Aparejador y vecino de Barcelona, calle Nena Casas, número 75, ático 1ª, titular del D.N.I. y N.I.F., 38.638.462-A.-----

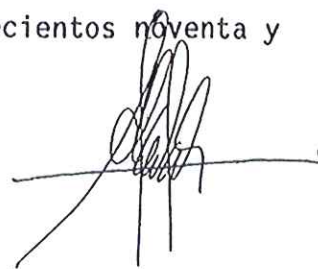
El designado, que se hallaba presente, aceptó la designación.-----

5º.- Que el Acta de la Junta se redactó y aprobó, por unanimidad, inmediatamente después de la celebración de la misma.-----

6º.- Que figura en el Acta la firma de todos los señores socios, estando, también, la del Presidente y Secretario de la Junta.-----

=====

Y para que conste, expido la presente certificación, en Badalona, a veintidós de Junio de mil novecientos noventa y dos.=





1A9321478

.../...

COPIA literal y total de su matriz en la cual dejo anotada esta extracción que libro a instancia del señor compareciente, tal como acciona, extendida en diez folios del papel del timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, de la clase octava, números 1A9321327, 1A9321326 1C3845887, 1C3845888, 1A9321332, 1A9321331, 1C3845889, 1C3845890, 1C3845891 y el del presente que signo, firmo, rubrico y sello en Barcelona el mismo día de su otorgamiento. DOY FE.- Se incorpora a esta primera copia un folio del papel del timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, de la clase octava, serie 1A., número 9321479 que rubrico y sello para la consignación de notas por el Registro y Oficinas Públicas. REITERO LA FE.- El soberraspado que va desde "1A9321327..." hasta "...1C3845891" vale y se salva. REITERO LA FE.- El añadido-enmendado: "de Clase A, dará derecho a cuarenta votos, y cada acción de Clase B, dará derecho a veinte." VALE.- SE SALVA. DOY FE.-



*[Handwritten signature]*

El present document es torna a l'interessat per haver

al present document es torna a l'interessat per haver ~~no al present~~

del present document es torna a l'interessat per haver a l'interessat

del present document es torna a l'interessat per practicar

23 JUL 1932 procedeixin.

*[Handwritten signature]*

REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA

INSCRITO el precedente documento, con la excepción que se dirá en el folio 86 del tomo 24.691 inscripción 7ª de la hoja número B.72.859



NO PRACTICADA operación alguna en cuanto a ultimo inciso del artículo octavo que dice: "Esta Sociedad designará a personas físicas, que, en su nombre, hayan de desempeñar las funciones que los presentes estatutos asignan a la Administración Social" por haberlo solicitado así el interesado, mediante instancia que se archiva en este Registro en el legajo A bis con el número 928/92

Extendida al margen de la referida Inscripción la nota de afección prevista en el artículo 88 del Real Decreto 3494/1981 de 29 de Diciembre.

ADAPTADA la Sociedad a la Ley . 19/1989 de 2ª de Julio.

Barcelona a, 21 de diciembre de 1992

EL REGISTRADOR

D. A. 3ª Ley 8/1.989

Base/s: Declarada/s  Acto/s sin cuantía

Nos. Arancel 1.2.513.20.2173.7425

Importe liq., sin I.V.A.: Ptas. X58924X

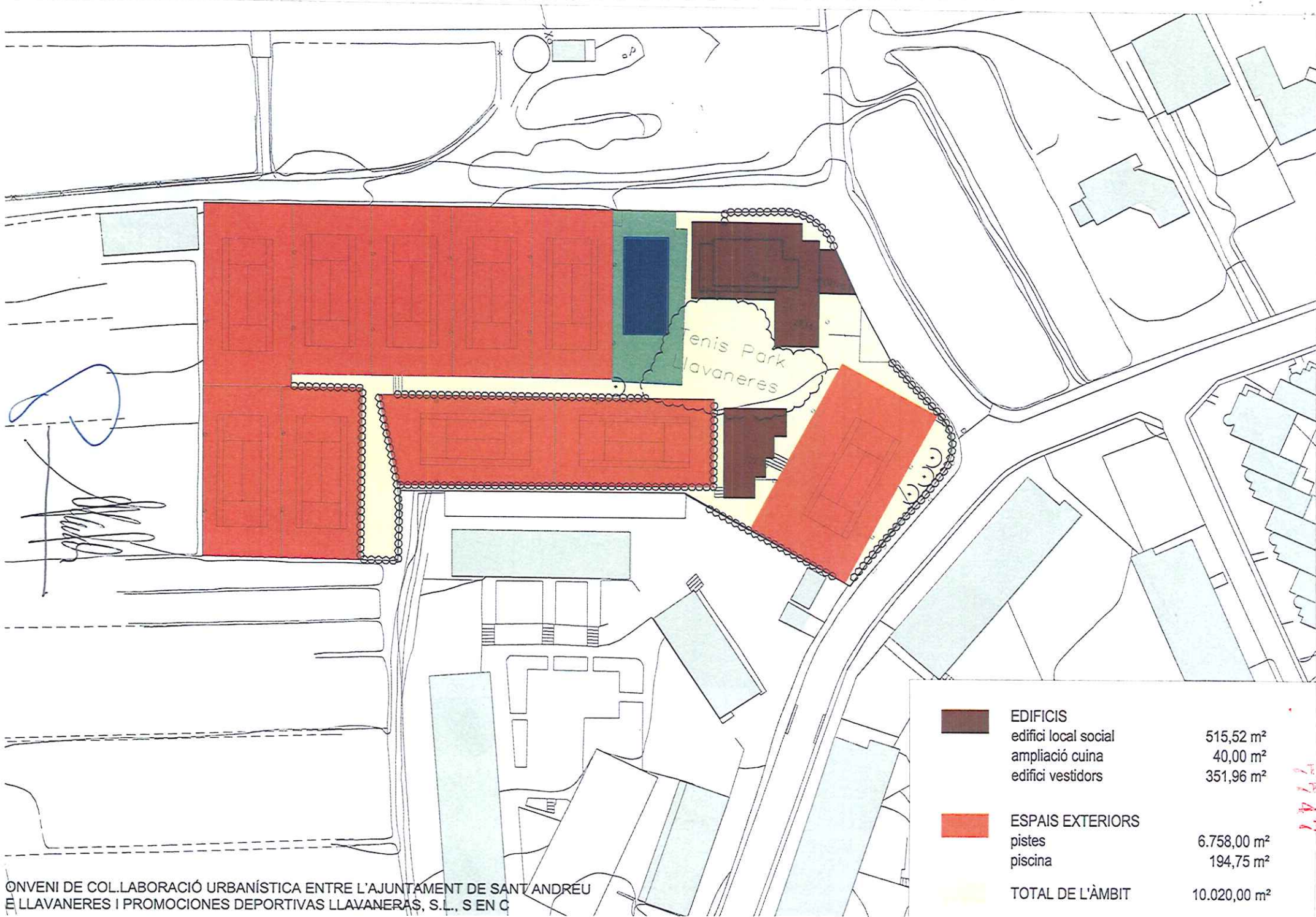
APLICADA REDUCCION 30% POR HONORARIOS ADAPTACION (D. T. 22 RRM)

1A9321479



CLASE

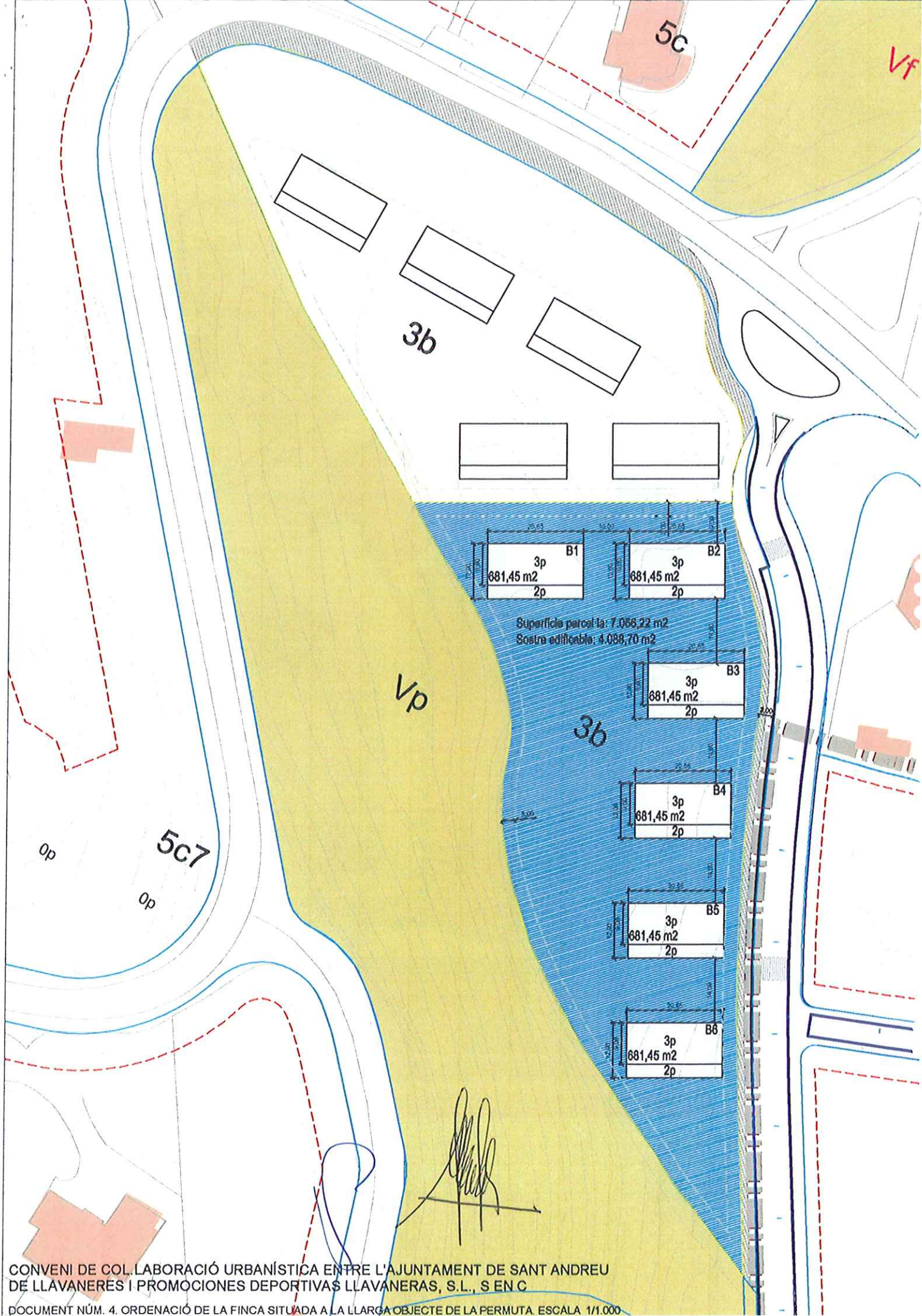




CONVENI DE COL·LABORACIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU  
 I L·LAVANERES I PROMOCIONS DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., S EN C

|   |                         |                          |
|---|-------------------------|--------------------------|
|  | <b>EDIFICIS</b>         |                          |
|   | edifici local social    | 515,52 m <sup>2</sup>    |
|   | ampliació cuina         | 40,00 m <sup>2</sup>     |
|   | edifici vestidors       | 351,96 m <sup>2</sup>    |
|  | <b>ESPAIS EXTERIORS</b> |                          |
|   | pistes                  | 6.758,00 m <sup>2</sup>  |
|   | piscina                 | 194,75 m <sup>2</sup>    |
|  | <b>TOTAL DE L'ÀMBIT</b> | 10.020,00 m <sup>2</sup> |

7747



CONVENI DE COL·LABORACIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES I PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., S EN C

DOCUMENT NÚM. 4. ORDENACIÓ DE LA FINCA SITUADA A LA LLARGA OBJECTE DE LA PERMUTA. ESCALA 1/1.000

CONVENI DE COL·LABORACIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES I PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L. S EN C

DOCUMENT 5.

7748

CÀLCUL DEL SOSTRE A COMPENSAR EN TERRENYS DE LA LLARGA PER TRASLLAT DE L'APROFITAMENT DEFINIT EN EL POUM AL SECTOR TORRENT DEL SOT

Paràmetres urbanístics del PMU Torrent del Sot (segons POUM abril 2007)

|  |                   |
|--|-------------------|
| Superfície del sector  | 10.430,00 m2      |
| Superfície computable del sector                                       | 10.020,00 m2      |
| Edificabilitat   | 0,50 m2 st/ m2 sl |
| Sostre edificable  | 5.010,00 m2       |
| Sostre edificable privat, exclòs el 10% A.U. (0,9 x 5.010,00 m2)       | 4.509,00 m2       |
| Repartiment del sòl edificable, exclòs el 10% A.U.                     |                   |
| Sostre residencial privat (90% sobre 4.509,00 m2)                      | 4.058,10 m2       |
| Sostre residencial privat lliure (60% sobre 4.058,10 m2)               | 2.434,86 m2       |
| Sostre residencial protegit en règim general (20% sobre 4.058,10 m2)   | 811,62 m2         |
| Sostre residencial protegit en règim concertat (20% sobre 4.058,10 m2) | 811,62 m2         |
| Sostre comercial privat (10% sobre 4.509,00 m2)                        | 450,90 m2         |

VALOR 1. Aprofitament del sector

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Càlcul dels ingressos del sector</b>  |                       |
| Valor unitari sostre residencial lliure  | 1.200,00 €/m2 st      |
| Valor unitari sostre residencial protegit en règim general                           | 384,00 €/m2 st        |
| Valor unitari sostre residencial protegit en règim concertat                         | 951,00 €/m2 st        |
| Valor unitari sostre comercial   | 750,00 €/m2 st        |
| Valor sostre residencial privat (2.434,86 m2 x 1.200 €/m2)                           | 2.921.832,00 €        |
| Valor sostre residencial protegit en règim general (811,62 m2 x 384 €/m2)            | 311.662,08 €          |
| Valor sostre residencial protegit en règim concertat (811,62 m2 x 951 €/m2)          | 771.850,62 €          |
| Valor sostre comercial privat (450,90 m2 x 750 €/m2)                                 | 338.175,00 €          |
| <b>Total ingressos (2.921.832,00 € + 311.662,08 € + 771.850,62 € + 338.175,00 €)</b> | <b>4.343.519,70 €</b> |
| <b>Càlcul de les despeses del sector</b>   |                       |
| Reserva sistema viari del PMU  | 1.860,00 m2           |
| Cost unitari sistema viari   | 185,00 €/m2           |
| Cost sistema viari (1.860,00 m2 x 185 €/m2)  | 344.100,00 €          |
| Despeses gestió planejament i urbanització (15% s. 344.100,00 €)                     | 51.615,00 €           |
| <b>Total despeses (344.100,00 € + 51.615,00 €)</b>                                   | <b>395.715,00 €</b>   |
| <b>Total Valor 1 (4.343.519,70 € - 395.715,00 €)</b>                                 | <b>3.947.804,70 €</b> |

VALOR 2. Construccions existents Tennis Park, Segons annex 938.760,47 €

VALOR 3. Despeses d'urbanització per l'ampliació de la vorera a La Llarga

|   |                    |
|---|--------------------|
| Reserva sistema viari                   | 233,00 m2          |
| Cost unitari urbanització vorera        | 90,00 €/m2         |
| <b>Total valor 3 (233 m2 x 90 €/m2)</b> | <b>20.970,00 €</b> |

VALOR TOTAL A COMPENSAR (3.947.804,70 € + 938.760,47 € + 20.970,00 €) 4.907.535,17 €

Càlcul del sostre residencial a compensar a la finca municipal de La Llarga

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valor unitari sostre residencial lliure                 | 1.200,00 €/m2 st   |
| <b>Sostre a compensar (4.907.535,17 € / 1.200 €/m2)</b> | <b>4.089,61 m2</b> |
| Superfície de la reserva de sòl de La Llarga            | 7.066,22 m2        |

Sant Andreu de Llavaneres, 16 de setembre de 2009

L'arquitecte municipal

Xavier Andreu i Barrera

VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS A LA FINCA DEL TENNIS PARK

|                         |                      | Sup (m2) | Mb       | Cg   | Ct   | Cq   | Cu   | CU       | PEM                   | PEC <sub>o</sub>      | H-LL   | PI                    | H    | I    | PF                  |
|-------------------------|----------------------|----------|----------|------|------|------|------|----------|-----------------------|-----------------------|--------|-----------------------|------|------|---------------------|
| EDIFICACIÓ LOCAL SOCIAL | PLANTA BAIXA         | 395,52   | 485,00 € | 0,95 | 1,20 | 1,00 | 1,60 | 884,64 € | 349.892,81 €          | 416.372,45 €          | 13,00% | 470.500,87 €          | 0,65 | 1,00 | 305.825,56 €        |
|                         | PLANTA PIS           | 120,00   | 485,00 € | 0,95 | 1,20 | 1,00 | 1,60 | 884,64 € | 106.156,80 €          | 126.326,59 €          | 13,00% | 142.749,05 €          | 0,65 | 1,00 | 92.786,88 €         |
| AMPLIACIÓ CUINA         | PLANTA BAIXA         | 40,00    | 485,00 € | 0,95 | 1,20 | 1,00 | 1,60 | 884,64 € | 35.385,60 €           | 42.108,86 €           | 13,00% | 47.583,02 €           | 0,65 | 1,00 | 30.928,96 €         |
|                         |                      |          |          |      |      |      |      |          |                       |                       |        |                       |      |      | 0,00 €              |
| EDIFICACIÓ VESTIDORS    | PLANTA BAIXA         | 175,98   | 485,00 € | 0,95 | 1,20 | 1,00 | 1,40 | 774,06 € | 136.219,08 €          | 162.100,70 €          | 13,00% | 183.173,80 €          | 0,65 | 0,80 | 95.250,37 €         |
|                         | PLANTA SEMISOTERRANI | 175,98   | 485,00 € | 0,95 | 1,10 | 0,80 | 0,80 | 324,37 € | 71.352,85 €           | 84.909,89 €           | 13,00% | 95.948,18 €           | 0,65 | 0,50 | 31.183,16 €         |
| ESPAIS EXTERIORS        | PISCINA              | 194,75   | 485,00 € | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 460,75 € | 89.731,06 €           | 106.779,96 €          | 13,00% | 120.661,36 €          | 0,65 | 1,00 | 78.429,88 €         |
|                         | PISTES               | 6.758,00 | 485,00 € | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,10 | 46,08 €  | 311.374,85 €          | 370.536,07 €          | 13,00% | 418.705,76 €          | 0,65 | 1,00 | 272.158,74 €        |
|                         | RESTA                | 2.455,75 |          |      |      |      |      | 15,00 €  | 36.836,25 €           | 43.835,14 €           | 13,00% | 49.533,71 €           | 0,65 | 1,00 | 32.196,91 €         |
| <b>TOTAL</b>            |                      |          |          |      |      |      |      |          | <b>1.136.949,30 €</b> | <b>1.352.969,67 €</b> |        | <b>1.528.855,73 €</b> |      |      | <b>938.760,47 €</b> |

Mb Mòdul bàsic segons CoAC

Cg Coeficient geogràfic

Cq Coeficient qualitat

Ct Coeficient tipologia

Cu Coeficient ús

CU Cost unitari (per m2)

PEM Pressupost d'execució material

PEC Pressupost d'execució per contracte (PEM + 13% despeses generals + 6% benefici industrial)

H-LL Increment per despeses d'honoraris tècnics i llicències

PI Preu actual de la construcció (sense considerar deprecacions)

H Coeficient reductor per antiguitat

I Coeficient reductor per estat de conservació

PF Preu final de la construcció

Sant Andreu de Llavaneres, 16 de setembre de 2009

L'arquitecte municipal

Xavier Andreu i Barrera



s:\tag\urbanisme\convenis\promocionesdeporivasllav\addendamarc2011.doc

**ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE COL.LABORACIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES I PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., S EN C**

Sant Andreu de Llavanes, 28 de març de 2011.

**REUNITS:**

D'una part, el senyor Bernat Graupera i Fàbregas, amb D.N.I. 37.793.752-Z, i domicili a la Plaça de la Vila, número 1, de Sant Andreu de Llavanes.

I de l'altra, el Sr. Juan Antonio Alarcón Gálvez proveït de D.N.I. 38.638.462-A, qui actua en nom i representació de la companyia mercantil Promociones Deportivas Llavanes S.L., S en C, domiciliada a Barcelona, carrer Nena Cases número 75, amb NIF B-08499188, segons escriptura de poder que consta a l'expedient.

**INTERVENEN:**

El senyor Bernat Graupera i Fàbregas, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, CIF P 0819600H, i domicili a la Plaça de la Vila, número 1, de Sant Andreu de Llavanes.

El senyor el Sr. Juan Antonio Alarcón Gálvez en representació de la mercantil descrita a l'apartat segon d'aquest escrit.

Amb reconeixement mutu de la capacitat legal per formalitzar aquesta addenda del conveni.

**MANIFESTEN:**

1.- Que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) aprovat provisionalment en data 28 de juliol de 2010 preveia la classificació com a sòl urbà de la finca de titularitat municipal anomenada "La Llarga", i la qualificació d'un àmbit de sòl inclòs en aquesta finca, de 13.920,46 m<sup>2</sup> de superfície, com a subzona de conjunts d'edifici en plurihabitatge, clau 3b, amb un sostre edificable de 7.740,15 m<sup>2</sup> per un total de 64 habitatges.





El document del POUM preveia la divisió d'aquest àmbit edificable en dos subàmbits d'actuació:

- Subàmbit 1: situat al nord, confrontant a la carretera de Sant Vicenç, de 6.854,24 m<sup>2</sup> de superfície, i amb un sostre edificable de 3.651,45 m<sup>2</sup> per un total de 30 habitatges.
- Subàmbit 2: el situat al sud, de 7.066,22 m<sup>2</sup> de superfície, i amb un sostre edificable de 4.088,70 m<sup>2</sup> per un total de 34 habitatges.

2.- Que els compareixents van acordar, mitjançant conveni de data 15 de gener de 2010, la permuta, una vegada estigui publicada l'aprovació definitiva del POUM, de la finca propietat de PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., S EN C descrita a l'antecedent primer del conveni, pel subàmbit 2 descrit al punt anterior, i que quedava definit gràficament al document annex núm. 4 del conveni.

3.- Que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 27 de gener de 2011, va acordar l'aprovació definitiva el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres, tot i que prèviament a que aquest document sigui executiu caldrà presentar un text refós al qual s'hauran d'incorporar les prescripcions que determina l'esmentat acord. Una d'aquestes prescripcions estableix la necessitat d'ajustar el paràmetre d'edificabilitat a l'àmbit qualificat en clau 3b de la finca La llarga, per tal de no excedir la mitja dels sectors adjacents.

4.- Com a conseqüència d'aquesta determinació, el document del text refós del POUM preveu reduir el sostre edificable d'aquest àmbit i reajustar per tant l'ordenació específica dels dos subàmbits esmentats, de forma que quedaran determinats pels següents paràmetres:

- Subàmbit 1: 5.138,98 m<sup>2</sup> de superfície de sòl, i amb un sostre edificable de 1.613,70 m<sup>2</sup> per un total de 12 habitatges.
- Subàmbit 2: 8.780,56 m<sup>2</sup> de superfície de sòl, i amb un sostre edificable de 4.088,70 m<sup>2</sup> per un total de 34 habitatges.
- Total àmbit: 13.919,44 m<sup>2</sup> de superfície, i amb un sostre edificable de 5.702,40 m<sup>2</sup> per un total de 46 habitatges.

5.- Atès que amb les noves determinacions del document del POUM no alteren els paràmetres bàsics d'aprofitament del subàmbit 2 (sostre edificable, usos i nombre d'habitatges) però sí que modifiquen la superfície de sòl a permutar, es fa necessari adequar les determinacions del conveni a aquesta modificació puntual.

Per aquest motiu subscriuen els següents :





### PACTES

**Primer.-** A l'antecedent segon del conveni es modifica la superfície del terreny municipal de la finca La Llarga, objecte de la futura permuta, que passa a ser de 8.780,56 m<sup>2</sup>.

**Segon.-** D'acord amb el que determina l'apartat segon de l'article 105 de la Llei 30/92 de Procediment Administratiu Comú, es rectifica l'error material existent en el conveni signat en data 15 de gener de 2010, en el seu Pacte "PRIMER" on es fa referència al plànol que s'adjunta amb el document número 3, el qual ha de ser el número 4.

Se substitueix el document annex nº 4 de l'anterior conveni, en què es definia gràficament l'ordenació del terreny municipal de la finca La Llarga, objecte de la futura permuta, pel document annex nº 4-A, en què s'ha fet l'adaptació de l'ordenació prevista en el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Tercer.-** Es mantenen íntegrament la resta dels pactes signats en el conveni de data 15 de gener de 2010.

**Quart.-** D'acord amb el que determina l'article 98.4 del DL 1/2005 de 26 de juliol, modificat per la llei 26/09 de 23 de desembre de mesures fiscals, financeres i administratives, els signants queden assabentats de l'obligació que el contingut íntegre de la present addenda sigui difós per mitjans telemàtics.

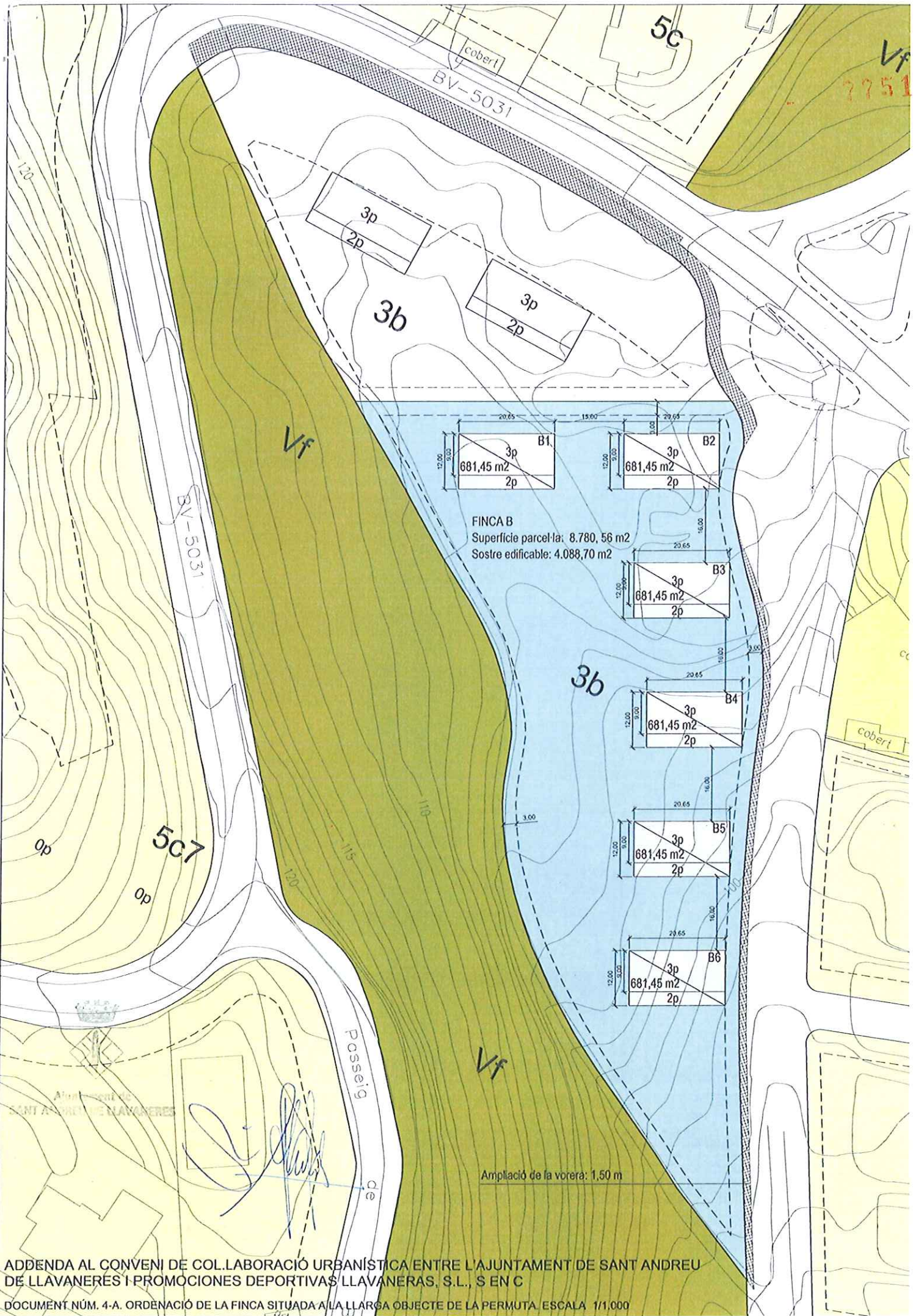
I perquè consti als efectes oportuns, ambdues parts signen la present addenda per duplicat exemplar i a un sol efecte en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

Bernat Graupera i Fabregas  
Alcalde-President.  
Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes

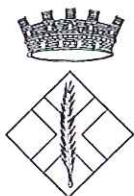
Juan Antonio Alarcón Gálvez  
Promociones Deportivas Llavanes S.L., S en C



ADDENDA AL CONVENI DE COL.LABORACIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES I PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., S EN C

DOCUMENT NÚM. 4-A. ORDENACIÓ DE LA FINCA SITUADA A LA LLARGA OBJECTE DE LA PERMUTA, ESCALA 1/1.000

**8. CONVENI URBANÍSTIC LA BODEGA (12 de febrer de 2010)**  
**ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC LA BODEGA (28 de març de 2011)**



### CONVENI LA BODEGA

Sant Andreu de Llavanes, 12 de febrer de 2010.

#### REUNITS:

D'una part, el senyor Bernat Graupera i Fàbregas, amb D.N.I. 38821377-E, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavanes.

I de l'altra, el senyor José Arrébola Palma, amb D.N.I. 46.327.275-P, amb domicili al carrer Francesc Layret, núm. 197, 08911 Badalona.

#### INTERVENEN:

El senyor Bernat Graupera i Fàbregas, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, CIF P 0819600H, amb domicili a la Plaça de la Vila, número 1, 08392 de Sant Andreu de Llavanes.

El senyor José Arrébola Palma, en nom i representació de la mercantil "CORTIJOSA, S.A." C.I.F. A60725199, amb domicili social al carrer Francesc Layret, número 134, 08911 de Badalona, en la seva qualitat d'administrador de dita societat, segons escriptura de poder atorgada davant el Notari de Badalona, Sr. Oscar López Martínez de Septien en data 9 de novembre de 2009 i número de protocol 2.011, segons escriptura que aporta, i assegura que el càrrec és vigent.

Així mateix, aporta l'escriptura de constitució de la mercantil CORTIJOSA, S.A., amb les dades de la seva inscripció en el Registre Mercantil corresponent.

Amb reconeixement mutu de la capacitat legal per formalitzar aquest conveni.

#### MANIFESTEN:

I.- L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes és titular d'un bé patrimonial, consistent en una parcel·la anomenada La Llarga, amb la següent descripció registral:

*"RÚSTICA, denominada "La Llarga ", sita en San Andrés de Llavanes, de superficie cuarenta y cuatro mil quinientos cincuenta metros cuadrados, comprende las parcelas número cinco, seis, once y setenta del Polígono cinco de catastro.- LINDANTE: al Norte Carretera de Munt; al Sur, fincas de la urbanización "Bellaire"; al Este, Camí del Balís; y al Oeste, parte carretera de Arenys de Munt y parte urbanización Bellaire."*





## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

L'esmentada finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró al Volum 3155, Llibre 174 de Sant Andreu de Llavaneres, Foli 115, Finca 6679.

Es troba lliure de càrregues i gravàmens (comprovar).

### RÈGIM URBANÍSTIC

D'acord amb les Normes Subsidiàries de Sant Andreu de Llavaneres actualment vigents, la descrita finca té la classificació de sòl no urbanitzable.

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007 va classificar la finca com a sòl urbà consolidat, i la va qualificar en part com a sistema d'espais lliures i en part com a sistema d'equipaments.

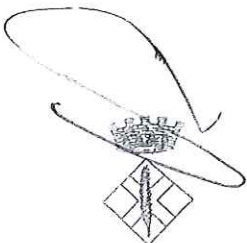
Respecte a la descrita finca, només és objecte del present conveni una petita part de la mateixa, amb una superfície de 6.854,24 m<sup>2</sup>, la qual es grafia en el plànol que s'adjunta com a annex 1, i que en endavant s'anomenarà **Finca A**.

II.- Per altra banda, la mercantil "CORTIJOSA, S.A." és propietària de dues finques (en endavant Finca B i Finca C) situades a l'Avinguda Sant Andreu, núm. 6, de Sant Andreu de Llavaneres, grafades en el plànol que s'adjunta com a annex 2 amb la descripció registral següent:

### FINCA REGISTRAL NÚMERO 778 (en endavant Finca B)

*"URBANA: CASA sita en Sant Andrés de Llavaneras, señalada con el número dos, conocida por "Torre Cabot", con frente a la Avenida de Sant Andreu, hoy número seis, con una superficie construida total de setecientos setenta y tres metros ochenta decímetros cuadrados, compuesta de PLANTA BAJA, de doscientos setenta y nueve metros noventa decímetros cuadrados, correspondientes a la masía y ciento setenta metros diez decímetros cuadrados de las edificaciones anejas; y PLANTA PRIMERA, de ciento setenta y cinco metros ochenta decímetros cuadrados, correspondientes a la masía y cuarenta metros cincuenta decímetros cuadrados de las edificaciones anejas y ciento siete metros cincuenta decímetros cuadrados a las construcciones auxiliares del jardín posterior; edificada sobre un solar de superficie mil doscientos treinta metros veinticinco decímetros cuadrados, estando el resto del solar no edificado destinado a jardín.- LINDA en su conjunto: por poniente, oeste, con finca segregada; por el Sur o Mediodía, con Francisco Casas Estrada; por Oriente, Este, con la Avenida de Sant Andreu; y por el Norte, con "Textil Llavaneres" y finca de Francisco Robert".*

L'esmentada parcel·la consta inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró al Volum 3505, Llibre 237 de Sant Andreu de Llavaneres, Foli 196, Finca 778.



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES



CÀRREGUES.- Les que consten en la nota simple informativa emesa pel Registrador de la Propietat de Mataró núm. 4 i que s'adjunta al present conveni com a com a annex 3.

FINCA REGISTRAL NÚMERO 5610 (en endavant Finca C)

*"URBANA: CASA sita en San Andrés de Llavanes, señalada con el número uno, en la Avenida de Sant Andreu, hoy número seis, con una superficie construída total de setecientos treinta y un metros setenta decímetros cuadrados, compuesta de planta baja, de doscientos dieciocho metros noventa decímetros cuadrados, correspondientes a la edificación principal y setenta y un metros cinco decímetros cuadrados de las construcciones anejas; PLANTA PRIMERA de doscientos dieciocho metros noventa decímetros cuadrados, que corresponden al edificio principal; PLANTA SEGUNDA de doscientos dieciocho metros noventa decímetros cuadrados que pertenecen all edificio principal; Y PLANTA CUBIERTA de tres metros cincuenta decímetros cuadrados que corresponden a la salida a la cubierta del edificio principal; edificada sobre una porción de terreno de superficie mil doscientos treinta metros veinticinco decímetros cuadrados, estando el resto del solar no edificado destinado a jardín.- LINDA: en su conjunto: por Poniente, Oeste, con fincas de los señores Fábregas y Mitjà; por el Sud o Mediodía, con Don Francisco Casas Estrada; por Oriente, Este, con resto de finca de que se segregó; y por el Norte, con sucesores de Eulalia Cabot y "Textil Llavanes".-*

L'esmentada parcel·la consta inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró al Volum 3505, Llibre 237 de Sant Andreu de Llavanes, Foli 192, Finca 5610.

CÀRREGUES.- Les que consten en la nota simple informativa emesa pel Registrador de la Propietat de Mataró núm. 4 i que s'adjunta al present conveni com a annex 4.

RÈGIM URBANÍSTIC FINQUES B i C:

D'acord amb les Normes subsidiàries de Sant Andreu de Llavanes, actualment vigents, ambdues finques estan classificades de sòl urbà i qualificades amb la clau 1b (antic dispers), segons la qual s'admet l'ús comercial, en locals inferiors a 200 m<sup>2</sup> de superfície, i l'ús d'habitatge queda limitat a l'unifamiliar.

Així mateix, les Normes subsidiàries inclouen ambdues finques en el precatàleg d'edificis de patrimoni historicoartístic del municipi. Per tant, qualsevol intervenció rellevant sobre la finca només es pot dur a terme amb l'aprovació prèvia d'un Pla especial de protecció de patrimoni de la finca en qüestió.



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007 va qualificar les esmentades finques amb la clau E. Sistema d'equipaments.

III.- En data 3 de novembre de 2006, CORTIJOSA, S.A. i l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres varen signar un conveni urbanístic de col·laboració urbanística en relació a les finques descrites a l'Expositiu Segon d'aquest conveni, el qual va ser aprovat pel Ple Municipal en data 26 de setembre de 2006.

IV.- Atès el canvi de govern municipal que es va produir en data 6 de juliol de 2007 i havent reconsiderat algunes propostes puntuals respecte al POUM aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres està introduint alguns ajustos i modificacions no substancials en l'esmentat document, el qual serà sotmès a una nova aprovació provisional pel Ple municipal. Entre aquestes modificacions, i ateses les característiques de les finques descrites en l'Expositiu Segon d'aquest conveni, propietat de CORTIJOSA, S.A., així com la seva situació privilegiada dins del nucli històric del municipi, l'Ajuntament considera que seria idoni per al municipi que les referides finques fossin qualificades d'equipaments públics al servei del municipi.

V.- D'altra banda, l'Ajuntament de Llavaneres, ateses les dimensions i la situació dels terrenys de la seva propietat referenciats a l'Expositiu II d'aquest conveni, i atesa la seva gran dimensió, considera necessari per a aconseguir un millor encaix d'aquests futurs terrenys destinats a espai lliure i equipaments amb el nucli urbà, establir que una petita part d'aquests terrenys sigui destinada a habitatges i possibles usos comercials.

VI.- D'acord amb aquests antecedents i amb l'objectiu de possibilitar les propostes urbanístiques esmentades als Expositius IV i V, de tal manera que s'acompleixin les previsions d'equipaments i espais lliures previstos en el POUM, millorant però la seva situació i encaix dins el municipi, totes les parts que subscriuen el present conveni urbanístic, tot harmonitzant interessos públics i privats, formulen el present conveni que es regirà pels següents:

### PACTES

**Primer.-** L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i CORTIJOSA, S.A. acorden de mutu acord deixar sense efecte el conveni subscrit per ambdues parts en data 3 de novembre de 2006, el qual queda íntegrament substituït pel present conveni.

**Segon.-** L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i CORTIJOSA, S.A. acorden que en el document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que se sotmeti a una nova aprovació provisional les finques A, B i C descrites als Expositius Primer i Segon d'aquest conveni, tindran els següents règims urbanístics:

Finca A: Superfície 6.854,24 m<sup>2</sup>

- Classe de sòl: urbà.



- Qualificació urbanística: Conjunt d'edificis de plurihabitatge (clau 3b)
- Sostre edificable: 3.651,45 m<sup>2</sup>.
- Ús habitatge lliure: àdhuc en planta baixa, admetent-se l'ús comercial compatible però no obligatori.
- Ordenació de l'edificació: segons l'establert a l'annex 5.
- N<sup>o</sup> d'habitatges màxim: 30.
- Exempt de despeses d'urbanització, a excepció de la necessària ampliació, en una amplada d'1,50 m, de la futura vorera del camí del Balís, ampliació no contemplada en el projecte d'urbanització del sector El Llarenc, i de la urbanització d'una vorera de 5,00 m al límit de la finca confrontant amb la carretera de Sant Vicenç de Montalt.

Finca B:

- Classificació: sòl urbà consolidat..
- Qualificació: clau Ec. Sistema d'equipament públic cultural-social-religiós.

Finca C:

- Classificació: sòl urbà consolidat..
- Qualificació: clau Ec. Sistema d'equipament públic cultural-social-religiós.

S'adjunta plànol de les finques, amb les qualificacions esmentades, com a annex 6 del present conveni.

**Tercer.-** L'Ajuntament de Sant Andreu de Llaveneres, a partir de la signatura del present conveni, es compromet a iniciar els tràmits per a la descatalogació de l'edificació existent de la Finca C descrita en l'Expositiu Segon d'aquest conveni. Així mateix, en el POUM que s'ha d'aprovar provisionalment, l'Ajuntament exclourà la referida finca del Catàleg de béns protegits del municipi.

**Quart.-**

**4.1.** Abans de l'aprovació definitiva del POUM, CORTIJOSA, S.A. redactarà al seu compte i càrrec un Pla Especial Urbanístic per a la ordenació de la finca de Can Cabotet, d'acord amb les directrius que l'Ajuntament estableixi per tal que puguin implantar-se dos equipaments públics.

Aquest Pla Especial inclourà a més, les determinacions necessàries per a la construcció, en l'actual Finca C, d'un edifici de nova planta destinat a sala polivalent, així com la rehabilitació de l'edificació actualment existent a la Finca B (Can Cabotet), que s'haurà de destinar a equipament públic, d'acord amb l'avantprojecte que s'adjunta com a annex 7 del present conveni.





## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

Els usos als quals es destinarà l'edificació de la Finca B seran determinats pel referit Pla Especial.

**4.2.** L'Ajuntament, per la seva banda, es compromet a tramitar el l'esmentat Pla Especial amb la màxima celeritat.

**Cinquè.-** CORTIJOSA, S.A., s'obliga a construir al seu compte i càrrec l'edifici de nova planta abans esmentat, ajustant-se en qualsevol cas als usos que per a aquesta edificació determini el Pla Especial de referència. A aquests efectes, en el termini d'un mes des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de l'esmentat Pla Especial, CORTIJOSA, S.A. presentarà davant l'Ajuntament els projectes d'enderroc i obres necessaris per a executar les determinacions contingudes en el referit Pla Especial i sol·licitarà les corresponents llicències urbanístiques per la construcció de l'edificació de nova planta contemplada en el Pla Especial.

A partir del moment en el qual l'Ajuntament de Llavaneres atorgui les referides llicències, CORTIJOSA, S.A. s'obliga a iniciar les referides obres en el termini de sis mesos i a finalitzar-les, com a màxim, en el termini de 18 mesos des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

### **Sisè.-**

**6.1.** Un cop aprovat definitivament el POUM, en virtut del qual les finques A, B i C descrites en aquest conveni tinguin el règim urbanístic aquí establert, i amb la finalitat que les finques B i C actualment propietat de CORTIJOSA, S.A passin a ser de propietat de l'Ajuntament de Llavaneres, en tant que equipaments públics, ambdues parts acorden formalitzar una permuta, en virtut de la qual l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres adquirirà la propietat de les Finques B i C i CORTIJOSA, S.A. la propietat de la Finca A. Així mateix, i atesa la diferència de valor entre les finques propietat de l'Ajuntament i de CORTIJOSA, S.A., aquesta darrera assumirà al seu càrrec tots els imports derivats de l'execució de les obres relacionades al Pacte Cinquè d'aquest Conveni, incloses les despeses administratives i de tramitació corresponents. L'equivalència entre aquests valors queda justificada a l'informe tècnic redactat per l'arquitecte municipal i que s'adjunta com a annex 8.

La permuta es materialitzarà, amb les finques lliures de càrregues i gravàmens i previ informe favorable de la Direcció General d'Administració Local, davant del notari que designi l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en el termini màxim de 4 mesos a comptar des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del POUM en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, sempre i quan s'hagi donat compliment a les prescripcions del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

Un cop obtinguda l'autorització de l'administració autonòmica competent, l'Ajuntament procedirà a la segregació de la superfície corresponent a la Finca A (registral 6679) grafiada en el plànol annex 1. Dita superfície segregada passarà a formar una finca registral independent de la finca 6679.

Totes les despeses i impostos derivats d'aquestes operacions seran assumides per ambdues parts, segons llei.



La condició de que les finques B i C, actualment propietat de CORTIJOSA, S.A. estiguin lliures de càrregues i gravàmens, és condició indispensable i ineludible per a la formalització de la permuta abans esmentada.

**6.2.** Amb la finalitat de garantir l'execució de les obres previstes en el Pacte Cinquè d'aquest conveni, en el moment de la formalització de la permuta referenciada a l'apartat anterior, CORTIJOSA, S.A. presentarà a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres un aval per l'import de la totalitat de dites obres. El referit import, es concretarà en el Pla Especial que s'ha de redactar i tramitar, d'acord amb allò establert als Pactes Quart i Cinquè del present conveni. La presentació del referit aval és condició indispensable i ineludible per a la formalització de la permuta a dalt descrita.

En supòsit d'incompliment dels terminis per a iniciar o per a finalitzar les esmentades obres, expressats al Pacte Cinquè d'aquest conveni, l'Ajuntament quedarà facultat per executar l'aval per tal de poder portar a terme les obres esmentades.

**6.3.** Així mateix, i pel cas que es formalitzi la permuta referenciada en aquest Pacte, CORTIJOSA, S.A s'obliga a executar les obres d'urbanització corresponents a la vorera de nova creació davant la Finca A descrita a l'Expositiu Primer d'aquest conveni, i al Pacte Segon, d'acord amb les directrius establertes per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. Per tal de garantir l'execució d'aquestes obres, CORTIJOSA, S.A. dipositarà un aval, per l'import total de les mateixes, com a condició particular per a l'obtenció de la llicència d'edificació.

### Setè.-

**7.1.** En el cas que el POUM de Sant Andreu de Llavaneres no sigui aprovat definitivament en un termini de 24 mesos des de la signatura del conveni per part de l'Alcalde de Sant Andreu de Llavaneres, CORTIJOSA, S.A., podrà reclamar el pagament de les despeses de redacció del Pla Especial al que es fa esment en el Pacte Quart, sota la condició que aquest document hagi estat sotmès, com a mínim, al tràmit d'aprovació inicial. L'import màxim d'aquest pagament serà de 3.000 €.

**7.2.** En el cas que no pugui formalitzar-se l'escriptura de permuta a la que fa referència el Pacte Sisè per causes imputables a CORTIJOSA, S.A., o com a conseqüència de la denegació de les autoritzacions administratives corresponents per a al seva formalització, quedarà sense efectes el present conveni, sense que CORTIJOSA, S.A. pugui reclamar a l'Ajuntament cap tipus d'indemnització per les despeses generades per la redacció del projectes d'obres i enderrocs als que fan referència el Pacte Cinquè, així com per les obres realitzades en execució dels mateixos.

**Vuitè**- En cas d'alienació a tercers de les finques B i C, CORTIJOSA, S.A. s'obliga a notificar als nous adquirents els compromisos adquirits en el present Conveni, així com a condicionar la referida alienació a l'assumpció per part dels nous adquirents dels referits compromisos. A tal efecte, en els actes de formalització de les alienacions



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

s'hauran de consignar els compromisos adquirits mitjançant el present conveni així com la subrogació dels nous adquirents en la posició de CORTIJOSA, S.A.

**Novè.-** El present conveni urbanístic se sotmetrà a la tramitació dels articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i l'article 11 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl, i serà efectiu des de la seva signatura la qual es produirà un cop el mateix hagi estat aprovat pel Ple i hagi transcorregut el període d'informació pública legalment establert.

Un cop signat per les parts, el present conveni s'integrarà a la documentació del POUM, actualment en tràmit.


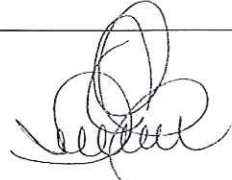
**Desè.-** Les parts s'obliguen a formalitzar els documents necessaris per a fer efectiu tot allò pactat en aquest conveni, fins a la inscripció de la permuta a que fa referència el Pacte Sisè al Registre de la propietat.

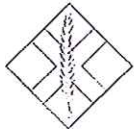
Així mateix l'Ajuntament promourà la inscripció del present conveni urbanístic en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró, als efectes de donar-ne publicitat a possibles tercers adquirents, en garantirà el seu accés telemàtic i el trametrà al Departament de Política Territorial i Obres Públiques perquè sigui inclòs al Registre de planejament urbanístic de Catalunya d'acord amb l'apartat 2 de la Disposició Addicional Vint-i-dosena del Text refós aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, introduïda per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

**Onzè.-** D'acord amb el que determina l'article 98.4 del DL 1/2005 de 26 de juliol, modificat per la llei 26/09 de 23 de desembre de mesures fiscals, financeres i administratives, els signants consenteixen en que el contingut íntegre del present conveni sigui difós per mitjans telemàtics.

**Dotzè.-** El present Conveni té naturalesa administrativa i en la seva interpretació i desenvolupament regeix l'ordenament jurídic administratiu, amb expressa submissió de les parts a la jurisdicció contenciosa administrativa.

En prova de la seva conformitat, les parts signen el present conveni per duplicat exemplar, en el lloc i data indicats al seu encapçalament.

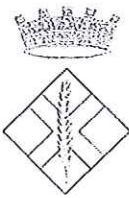
|   |  |
|---|--|
|  <p>Ajuntament de<br/>SANT ANDREU DE LLAVANERES<br/><b>Bernat Graupera i Fàbregas</b><br/>Alcalde-President.<br/>Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres</p> |  <p>CORTIJOSA, S.A..</p> |
|---|--|



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

.. 7757

FINQUES B-C ("LA BODEGA")



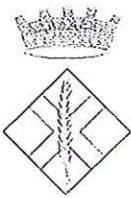
AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

7759

7760

FINCA A

FINCA "LA LLARGA"



CONVENI LA BODEGA. ANNEX 3. FINCA B



Información Registral expedida por

MATIAS GIMENEZ ROCHA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

correspondiente a la solicitud formulada por

cortijosa

con DNI/CIF: a60725199

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud: N00UP64Q

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que podrá ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

# R

## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

### DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 6925002/DG5062N/0001/TA  
 Código Idifix: 08096000464623  
 Datos Reg. strales: Tomo : 3509  
 Libro: 237 de SANT ANDREU DE LLAVANERES  
 Folio: 196  
 Finca: 778

### DESCRIPCION

URBANA: CASA sita en Sant Andrés de Llaveneras, señalada con el número dos, conocida por "Torre Cabot", con frente a la Avenida de Sant Andreu, hoy número seis, con una superficie construida total de setecientos setenta y tres metros ochenta decímetros cuadrados, compuesta de PLANTA BAJA, de doscientos setenta y nueve metros noventa decímetros cuadrados, correspondientes a la masía y ciento setenta metros diez decímetros cuadrados de las edificaciones anejas; y PLANTA PRIMERA, de ciento setenta y cinco metros ochenta decímetros cuadrados, correspondientes a la masía y cuarenta metros cincuenta decímetros cuadrados de las edificaciones anejas y ciento siete metros cincuenta decímetros cuadrados a las construcciones auxiliares del jardín posterior; edificada sobre un solar de superficie mil doscientos treinta metros veinticinco decímetros cuadrados, estando el resto del solar no edificado destinado a jardín.- LINDA en su conjunto; por Frontista, Oeste, con finca segregada; por el Sur o Mediodía, con Francisco Casas Estrada; por Oriente, Esta, con la Avenida de Sant Andreu; y por Norte, con "Textil Llaveneras" y finca de Francisco Robert.-

### TITULO:

Titular/es:

La entidad "CORTIVOSA, S.A.", con CIF número A60725199, es dueña de la finca de que se trata, por compra, mediante escritura autorizada por el Notario de Badalona, Don Gaspar Ripoll Ortí, el diez de octubre de dos mil cinco, que motivó la inscripción 42ª, con fecha catorce de diciembre de dos mil cinco de la finca número 778, al folio 14 del tomo 3464, libro 228 de Sant Andreu de Llaveneras.

### CARGAS:

1) "Mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Mataró, Don Joaquín Cabanes, a 20 de Junio de 1.910, Don Jaime Graupera y Munraba, y Don José Morera Gata, vendieron a Don Antonio Serra Feliu, Don Juan Farnés Farnés, Don Mateo Serra Buixó, Don Sil Codina Sabater y a Don Antonio Cabot Jubany, este último titular de la aludida finca número 778, determinadas participaciones de agua, pactándose en dicha escritura que "desde el partidor que se construirá en terreno de Don Antonio Cabot, en el extremo inferior de la cañería para la distribución del agua, cada partícipe tomará la suya por medio de la correspondiente cañería y la conducirá a donde tenga por conveniente, pasando empero por el punto que para el emplazamiento de cada cañería determine el señor Cabot, quedando constituida al efecto la servidumbre correspondiente sobre la finca propia del señor Cabot, para los fines de tener en ella el partidor expresado y las correspondientes cañerías que lo es la de este número". Así resulta de la inscripción 2ª, finca número 778, al folio 115 vuelto, del tomo 766, libro 34 de San Andrés de Llaveneras.

2) "Mediante escritura autorizada por el Notario de esta ciudad Don Joaquín Cabanes, a 5 de febrero de 1.914, Don Antonio Cabot Jubany, dueño que fue de la finca número 778, vendió a Doña Josefa Giralte Colomer al derecho y servidumbre"

7763

perpetua de tener instalado un partididor para distribución de aguas en la finca número 778, ocupando al efecto una extensión de terreno que mide ochenta centímetros de ancho de Oriente a Poniente y un metro treinta centímetros de largo o fondo de Norte a Sur, cual terreno ocupa por tanto la extensión superficial de dos metros cuarenta decímetros cuadrados y linda por todos lados con el resto de la misma finca número 778, hallándose situada a un metro del antiguo camino denominado del Castell y a unos seis metros de la divisoria de Vincente Serra y Paliu. Dicha concesión se ha otorgado bajo las condiciones siguientes: Que la señora Josefa Giralte para conducir el agua al partididor que esta construyendo ya en el terreno indicado, podrá instalar la correspondiente cañería que construya en la finca número 778, en el trozo que la separa del camino del Castell, así como también podrá instalar en igual forma las cañerías de los distintos participes del agua que se distribuya en dicho partididor. Que así mismo podrá la concesionaria y quien su derecho tuviera para también por la finca número 778, para ir y volver del partididor expresado, siempre que las intereses, pudiendo utilizar tan solo para ello los terrenos destinados a vías públicas y la porción más inmediata al partididor que los separa de la vía pública más próxima. Así resulta de la inscripción 4ª, de la finca número 778, obrante al folio 41 vuelto, del tomo 778, libro 35 de San Andrés de Llavaneras.

3) En escritura autorizada por el Notario de esta ciudad, Don Manuel Martialay Romero, a treinta y uno de Diciembre de mil novecientos ochenta y siete, Don Francisco Robert Graupera, dueño que era de la finca 778, o sea, la de este número, constituyó sobre la misma, como predio sirviente una SERVIDUMBRE de paso para personas y vehículos, a favor de la inscrita con el número 5.610, al folio 198, del tomo 2.916, libro 147 de Sant Andreu de Llavaneras, como predio dominante, cuya servidumbre se prestará por todo el linde sur de la de este número, desde la Avenida de Sant Andreu hasta la finca dominante número 5.610.- Así resulta de la inscripción 31ª, la fecha veinte de Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, de la finca número 778, obrante al folio 20, del tomo 2.803, libro 118 de Sant Andreu de Llavaneras.-

4) HIPOTECA constituida por PROMOEIT, S.L., a favor de CAIXA D'ESTALVIS LAISTANA, para garantizar la devolución del capital prestado de UN MILLON DE EUROS, de una anualidad de intereses al tipo del OCHO COMA SETECIENTOS CINCUENTA POR CIENTO ANUAL, hasta un máximo de OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS, de dos anualidades de interés de demora, al tipo del TRECE COMA SETECIENTOS CINCUENTA POR CIENTO ANUAL, hasta el máximo de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS, entendiéndose que en ningún caso los intereses remuneratorios más los de demora podrán exceder del equivalente a cinco anualidades de interés; de la suma de TREINTA MIL EUROS, que se fija en total para costas y gastos judiciales y extrajudiciales, todo ello en perjuicio de tercero. El préstamo tendrá una duración de TREINTA Y DOS AÑOS a contar de la fecha de la escritura que se dirá, distribuyéndose en dos fases y del modo siguiente: 1ª fase. Carencia de Amortización de Capital.- Tendrá una duración de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de citada escritura. No obstante si durante este plazo el prestatario transcurriera a terceras la finca hipotecada, mediante el otorgamiento de la escritura correspondiente escritura pública, la Caja podrá dar por finalizado el plazo de carencia de amortización de capital en fecha que necesariamente deberá coincidir con uno de los días previstos para el pago mensual de intereses. Durante esta fase de carencia de amortización de capital, los intereses se devengarán día a día. La liquidación se efectuará con carácter mensual, correspondiendo la primera el día veintinueve de octubre del próximo mes. 2ª fase.- Amortización de Capital.- Se extenderá por un plazo de treinta años, a contar desde la fecha correspondiente al vencimiento de la fase de carencia, conforme a lo previsto en esta misma cláusula. El primer pago de intereses y amortización de capital se realizará el día treinta de octubre de dos mil seis y el último el día veintinueve de septiembre de dos mil treinta y seis. Tasándose la misma para el caso de subasta en UN MILLON DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS. Fue constituida en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Ladislao Naváez Acero, el treinta de septiembre de dos mil cuatro, la cual motivó la inscripción 39ª con fecha nueve de noviembre de dos mil cuatro de la finca número 778, al folio 13 del tomo 3464, libro 228 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

En escritura autorizada por el Notario de Badalona, Don Gaspar Ripoll Orti, el diez de octubre de dos mil cinco, que motivó la inscripción 42ª, con fecha catorce de diciembre de dos mil cinco de la finca número 778, al folio 14 del tomo 3464, libro 228 de SANT ANDREU DE LLAVANERES, en la que la sociedad "Promoeit, S.L.", vendió la finca de este número junto con otra a la entidad "Cortijosa, S.A.", comparó el representante de la CAIXA D'ESTALVIS LAISTANA, QUIEN ACEPTA la subrogación efectuada por "Cortijosa, S.A.", y conjuntamente con la Sociedad compradora subrogada, que asuma la posición de promotor conviene en aplicar un interés del TRES Y MEDIO POR CIENTO, hasta el día 30 de setiembre de 2.006 y aplicar un incremento del CERO VEINTICINCO POR CIENTO al tipo de referencia.

5) Afecto hasta el dos de julio de dos mil diez 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 dos de julio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 41ª de la finca número 778, al folio 14 del tomo 3464, libro 228 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

6) Afecto hasta el catorce de diciembre de dos mil diez 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 catorce de

diciembre de dos mil cinco, al margen de la inscripción 42ª de la finca número 778, al folio 14 del tomo 3464, libro 228 de SANT ANDRÉU DE LLAVANERES.

7) Afecta hasta el catorce de diciembre de dos mil diez 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 catorce de diciembre de dos mil cinco, al margen de la inscripción 42ª de la finca número 778, al folio 14 del tomo 3464, libro 228 de SANT ANDRÉU DE LLAVANERES.

8) En la escritura de compra-venta autorizada por el Notario de Badalona, Don Gaspar Ripoll Ortí, a diez de octubre de dos mil cinco, en la que la sociedad "PROMOELIT, S.L." vendió la finca de este número junto con otra a la entidad "CORTIJOBA, S.A." por el PRECIO global y alzado de tres millones, seiscientos sesenta mil setenta y dos euros sesenta y tres céntimos, del que corresponden la mitad a cada una de las fincas vendidas. De dicho precio en cuanto a la cantidad de un millón seiscientos ochenta y ocho mil ochocientos euros, que corresponden un millón de euros por capital actualmente pendiente de amortización, del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca registral 778, o sea, la finca de este número, obrante al folio 13, del tomo 3.464, libro 228 de San Andrés de Llavaneras y seiscientos ochenta y ocho mil ochocientos euros, que afecta a la finca registral 5.610, obrante al folio 37, del tomo 3459, libro 226 de San Andrés de Llavaneras, por el capital total pendiente de amortización, del préstamo garantizado con la hipoteca que grava cada una de las fincas descritas y cuya total suma la retiene en su poder la parte compradora para pagarlos a la Caja acreedora en la forma y plazos convenidos en las respectivas escrituras de préstamo hipotecario, antes indicadas, cuyo contenido declara conocer y aceptar y asumiendo la obligación personal garantizada con las dos citadas hipotecas, se subrogan solidariamente, sin novación, en la condición jurídica de deudora por lo que a dicha obligación se refiere, liberando de las mismas a la parte vendadora. En cuanto a la suma de novecientos setenta y siete mil seiscientos noventa y siete euros setenta y un céntimos, del que corresponden cuatrocientos ochenta mil euros, a la registral 5.610, y el resto de cuatrocientos noventa y siete mil seiscientos noventa y siete euros setenta y un céntimos, queda aplazada de pago, obligándose la Sociedad compradora a abonar a la Sociedad vendadora, en veintidos pagos, todos ellos mediante pagares contra Caixa Penedès, de los que corresponden a las fincas descritas: a) A la registral 5.610: Cinco pagares números 9606541-2, 9606258-6, de SESENTA MIL EUROS cada uno de ellos, 9606255-3, de CIENTO OCHENTA MIL EUROS, 9606257-5, de CIENTO VEINTE MIL EUROS y 9606256-4 de SESENTA MIL EUROS, todas de vencimiento el día 10 de Octubre de 2.006, excepto la penúltima de vencimiento el día 10 de Abril de 2.006. Y la finca número 778, o sea la finca del presente número: Diecisiete pagares, números 9606461-6, 9696462-0, 9606463-1, 9605033-6, 9605034-0, 9605035-1, 9605036-2, 9605037-3, 9605038-4, 9606254-2, 9606253-1, 9606252-0, 9606251-6, 9606250-5, 9606259-0, 9606260-1 y 9606542-3, de vencimiento, los tres primeros el día diez de Noviembre de 2.005, los seis siguientes el día diez de Enero de dos mil seis, los cinco siguientes el día diez de Abril de dos mil seis y los tres restantes el día 10 de Octubre de 2.006 de importe los tres primeros SESENTA MIL EUROS, cada uno de ellos, los seis siguientes VENTICUATRO MIL EUROS, cada uno de ellos y los restantes SESENTA MIL EUROS cada uno de ellos, excepto el último que es de SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS SETENTA Y UN CENTÍMOS. Y el resto que queda hasta completar el total importe la parte vendadora confiesa haberlo recibido de la compradora antes de esta acta, otorgando la más eficaz carta de pago. Podrá la Sociedad compradora, adelantar el pago del precio aplazado, siempre que le interese, pero no podrá retrasarse, pues la falta de pago de cualquiera de los pagares aludidos, para cada una de las fincas vendidas, previo su correspondiente protesto, dará derecho a la Sociedad vendadora para resolver la presente venta, recuperar la plena propiedad de lo vendido y hacer suyas las cantidades recibidas a cuenta, en concepto de indemnización, por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento. Está cláusula resolutoria se considerará condición explícita, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Así resulta de la inscripción 42ª, de fecha catorce de diciembre de 2005 de la finca número 778, al folio 14 del tomo 3464, libro 228 de Sant Andreu de Llavaneres.-

9) HIPOTECA constituida por CORTIJOBA, S.A., a favor de CAIXA D'ESTALVIS LAIETANA, en garantía de un préstamo de DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS EUROS de capital, de una anualidad de intereses al tipo del OCHO ENTEROS CINCUENTA CENTESIMAS POR CIENTO ANUAL, hasta un máximo de VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS NOVENA Y NUEVE EUROS; de dos anualidades de interés de demora, al tipo del TRECEN ENTEROS CINCUENTA CENTESIMAS POR CIENTO ANUAL, hasta el máximo de SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS, y de la cantidad fijada para costas y gastos de DIRECCIÓN MIL EUROS, todo ello en perjuicio de tercero. El préstamo tendrá una duración de TREINTA AÑOS a contar de la fecha de la escritura que se dirá, distribuyéndose del modo siguiente: Carencia de amortización de capital: Tendrá una duración de DOCE MESES contados a partir de la fecha de la citada escritura. No obstante, si durante este plazo el prestatario transmitiera a terceros la finca hipotecada mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, o se haya cumplido la finalidad por la cual se contrata el presente préstamo, la caja podrá dar por finalizado el plazo de carencia de amortización de capital, correspondiente a la finca transmitida, si fuera el caso, fecha que necesariamente deberá coincidir con uno de los días previstos para el pago mensual de intereses. Durante esta fase de carencia de amortización de capital, los intereses se devengarán día a día. No obstante, la Caja a petición escrita y motivada de la parte prestataria, podrá autorizar mantener el periodo de carencia inicialmente pactado, siempre que no se hubiera transmitido la finca. Amortización de capital: Se extenderá por un plazo de TREINTA AÑOS a contar desde

La fecha correspondiente al vencimiento de la fase de carencia, conforme a lo previsto en esta misma cláusula. El primer pago de intereses de cuota mixta por intereses y amortización de capital se realizará el día DIEZ DE NOVIEMBRE DE DOS MIL SEIS y el último el DIEZ DE OCTUBRE DE DOS MIL TREINTA Y SEIS. Tasándose la misma para el caso de subasta en UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENA Y SEIS EUROS. Fue constituida en escritura autorizada por el Notario de Badalona, Don Gaspar Ripoll Orti, el diez de octubre de dos mil cinco, la cual motivó la inscripción 43ª con fecha catorce de diciembre de dos mil cinco de la finca número 778, al folio 15 del tomo 3464, libro 228 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

La condición resolutoria comprendida en la anterior inscripción 42ª, queda POSPUESTA a la hipoteca objeto de la precedente inscripción 43ª, según resulta de la nota puesta al margen de la citada inscripción 42ª, de fecha 14 de diciembre de 2.005.-

10) Afect. hasta el catorce de diciembre de dos mil diez 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 catorce de diciembre de dos mil cinco, al margen de la inscripción 43ª de la finca número 778, al folio 15 del tomo 3464, libro 228 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

11) Afect. hasta el catorce de diciembre de dos mil diez 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 catorce de diciembre de dos mil cinco, al margen de la inscripción 43ª de la finca número 778, al folio 15 del tomo 3464, libro 228 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

12) Afect. hasta el diecinueve de diciembre de dos mil diez 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 diecinueve de diciembre de dos mil cinco, al margen de la inscripción 44ª de la finca número 778, al folio 195 del tomo 3505, libro 237 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

**PRESENTACION:**

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

**ADVERTENCIAS:**

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información 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. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

**\* FIN DE INFORMACION \***

datará, a once de febrero de dos mil diez.

**ADVERTENCIAS**

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

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

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



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

CONVENI LA BODEGA. ANNEX 4. FINCA C



Información Registral expedida por

MATIAS GINENEZ ROCHA

Registrador de la Propiedad de MATARO 4

correspondiente a la solicitud formulada por

... cortijosa

con DNI/CIF: a60725199

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud: N00UP56T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



Esta línea digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser consultada con los servicios telemáticos del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

## DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 6925002/DG5062N/0001/TA  
 Código Idifin: 08096000523139  
 Datos Reg. strales: Tomo: 3505  
 Libro: 237 de SANT ANDREU DE LLAVANERES  
 Folio: 192  
 Finca: 5610

## DESCRIPCION

URBANA: CASA sita en San Andrés de Llavaneras, señalada con el número uno, en la Avenida de Sant Andreu, hoy número seis, con una superficie construida total de setecientos treinta y un metros setenta decímetros cuadrados, compuesta de planta baja, de doscientos dieciocho metros noventa decímetros cuadrados, correspondientes a la edificación principal y setenta y un metros cinco decímetros cuadrados de las construcciones anejas; PLANTA PRIMERA de doscientos dieciocho metros noventa decímetros cuadrados, que corresponden al edificio principal; PLANTA SEGUNDA de doscientos dieciocho metros noventa decímetros cuadrados que pertenecen al edificio principal y PLANTA CUBIERTA de tres metros cincuenta decímetros cuadrados que corresponden a la salida a la cubierta del edificio principal; edificadas sobre una porción de terreno de superficie mil doscientos treinta metros veintidós decímetros cuadrados, estando el resto del solar no edificado destinado a jardín.- LINDA: en su conjunto: por Poniente, Oeste, con fincas de los señores Fábregas y Mitjà; por el Sur o Mediodía, con Don Francisco Casas Estrada; por Oriente, Este, con resto de finca de que se segregó; y por el Norte, con sucesores de Eulalia Cabot y "Textil Llavaneras".

## TITULO:

Titular/es:

La entidad "CORTIJOBA, S.A.", con CIF número A60725199, es dueña de la finca de que se trata, por compra, mediante escritura autorizada por el Notario de Badalona, Don Gaspar Ripoll Ortí, al diez de octubre de dos mil cinco, que motivó la inscripción 10', con fecha catorce de diciembre de dos mil cinco de la finca número 5610, al folio 37 del tomo 3459, libro 226 de Sant Andreu de Llavaneras.

## CARGAS:

1) La desahita finca se segrega de la inscrita con el número 778, la cual y a contar desde primero de Enero de mil ochocientos sesenta y tres hasta la fecha, se halla afectada a las siguientes cargas: "Mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Mataró, Don Joaquín Cabañes, a 20 de Junio de 1.910, Don Jaime Graupera y Munraba, y Don José Morera Caba, vendieron a Don Antonio Serra Feliu, Don Juan Farnés Farnés, Don Mateo Serra Buixó, Don Gil Codina Sabater y a Don Antonio Cabot Jubany, esta última titular de la aludida finca número 778, determinadas participaciones de agua, pactándose en dicha escritura que "desde el partidor que se construirá en terreno de Don Antonio Cabot, en el extremo inferior de la cañería para la distribución del agua, cada partícipe tomará la suya por medio de la correspondiente cañería y la conducirá a donde tenga por conveniente, pagando apoyo por el punto que para el emplazamiento de cada cañería determine el señor Cabot, quedando constituida al efecto la servidumbre correspondiente sobre la finca propia del señor Cabot, para los fines de tener en ella el partidor expresado y las correspondientes cañerías que lo es la de este número". Así resulta de la inscripción 2', finca número 778, al folio 115 vuelto, del tomo 766, libro 34 de San Andrés de Llavaneras.

2) Mediante escritura autorizada por el Notario de esta ciudad Don Joaquín Cabanes, a 5 de Febrero de 1.914, Don Antonio Cabot Jubany, dueño que fue de la finca número 778, vendió a Doña Josefa Giralte Colomer el derecho y servidumbre perpetua de tener instalado un partidor para distribución de agua en la finca número 778, ocupado al efecto una extensión de terreno que mide ochenta centímetros de ancho de Oriente a Poniente y un metro treinta centímetros de largo o fondo de Norte a Sur, usual terreno ocupa por tanto la extensión superficial de dos metros cuarenta y dos centímetros cuadrados y linda por todos lados con el resto de la misma finca número 778, hallándose situado a un metro del antiguo camino denominado del Castell y a unos seis metros de la divisoria de Vicente Serra y Feliu. Dicha concesión se ha otorgado bajo las condiciones siguientes: que la señora Josefa Giralte para conducir el agua al partidor que está construyendo ya en el terreno indicado, podrá instalar la correspondiente cañería que construya en la finca número 778, en el trozo que la separa del camino del Castell, así como también podrá instalar en igual forma las cañerías de los distintos participantes del agua que se distribuya en dicho partidor. Que así mismo podrá la concesionaria y quien su derecho tuviera para también por la finca número 778, para ir y volver del partidor expresado, siempre que les interese, pudiendo utilizar tan solo para ello los terrenos destinados a vías públicas y la porción más inmediata al partidor que los separa de la vía pública más próxima. Así resulta de la inscripción 4ª, de la finca número 778, obrante al folio 41 vuelto, del tomo 778, libro 35 de San Andrés de Llavaneras.

3) A LA CONDICION RESOLUTORIA pactada en la escritura otorgada por el Notario de Barcelona, Don José Marqués de Llano, a veintiocho de Diciembre de mil novecientos noventa, en la que los consortes Don Francisco Robert Graupera y Doña María-Angelina Barres Casals, dueño que eran de la finca de que se trata la vendieron a la entidad "Estrinox, S.A.", por el precio de ochenta millones de pesetas, equivalentes a 480.809,68 euros. En cuyo precio se halla incluido el negocio de restaurante y utillaje ubicados en el mismo. De dicho precio en cuanto a cinco millones de pesetas, equivalentes a 30.050,61 euros, fueron consignadas recibidas. Y la restante cantidad hasta completar el total precio, la parte compradora se obligó a satisfacerla a la vendedora mediante sendos plazos de importes respectivos quince millones de pesetas, equivalentes a 90.151,82 euros; veintitres millones de pesetas, equivalentes a 138.232,78 euros; veintitres millones de pesetas, equivalentes a 138.232,78 euros, y setecientos millones de pesetas, equivalentes a 84.141,69 euros, pagaderos los días treinta de Enero de los años mil novecientos noventa y uno, mil novecientos noventa y dos, mil novecientos noventa y tres y mil novecientos noventa y cuatro. Los otorgantes pactaron expresamente que al pago de uno de los citados plazos produciría la resolución de la citada escritura de compra-venta, revertiendo la propiedad de la finca transmitida a la parte vendedora, la cual, y como sanción penal por el incumplimiento de contrato por la parte compradora, hará suya la cuarta de las cantidades que ésta hubiese satisfecho, por lo que solicitaron la inscripción de esta CONDICION RESOLUTORIA en el Registro de la Propiedad. Basta para el cumplimiento de la condición resolutoria la constancia fehaciente del pago de uno cualquiera de los citados plazos y la copia auténtica del acta notarial de notificación del ejercicio del derecho de resolución hecha al efecto. Así resulta de la inscripción 2ª, con fecha diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y uno de la finca número B.610, obrante al folio 198 del tomo 2986, libro 147 de Sant Andreu de Llavaneras.-

4) HIPOTECA constituida por PROMOBILIT, S.L., a favor de CAIXA D'ESTALVIS LAIETANA, en garantía de un préstamo de SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS EUROS de capital, de una anualidad de intereses al tipo del OCHO COMA SETECIENTOS CINCUENTA POR CIENTO ANUAL, hasta un máximo de SESENTA Y NUEVE MIL VEINTE EUROS; de dos anualidades de interés de demora, al tipo del TRECEN COMA SETECIENTOS CINCUENTA POR CIENTO ANUAL, hasta el máximo de DOSCIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS, entendiéndose que en ningún caso los intereses remuneratorios más los de demora podrán exceder del equivalente a cinco anualidades de interés, de la suma de TREINTA MIL EUROS, que se fija en total para costas y gastos judiciales y extrajudiciales, todo ello en perjuicio de tercero. El préstamo tendrá una duración de TREINTA Y DOS AÑOS a contar de la fecha de la escritura que se dirá, distribuyéndose en dos fases y del modo siguiente: 1ª fase. Carencia de Amortización de Capital.- Tendrá una duración de veinticuatro meses contados a partir de la fecha de la citada escritura. No obstante al durante este plazo el prestatario transmitiera a terceros la finca hipotecada, mediante el otorgamiento de la escritura correspondiente escritura pública, la Caja podrá dar por finalizado el plazo de carencia de amortización de capital en fecha que necesariamente deberá coincidir con una de las días previstos para el pago mensual de intereses. Durante esta fase de carencia de amortización de capital, los intereses se devengarán día a día. La liquidación se efectuará con carácter mensual, correspondiendo la primera al día veintinueve de octubre del próximo mes. 2ª fase.- Amortización de Capital.- Se extenderá por un plazo de treinta años, a contar desde la fecha correspondiente al vencimiento de la fase de carencia, conforme a lo previsto en esta misma cláusula. El primer pago de intereses y amortización de capital se realizará el día treinta de octubre de dos mil seis. Tasándose la misma para el caso de subasta en NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL EUROS. Fue constituida en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Ladislao Narváez Acero, el treinta de septiembre de dos mil cuatro de la finca número 5610, al folio 36 del tomo 3489, libro 226 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

En escritura autorizada por el Notario de Badalona, Don Gaspar Ripoll Ortá,

el diez de octubre de dos mil cinco, que motivó la inscripción 10ª, con fecha catorce de diciembre de dos mil cinco de la finca número 5610, al folio 37 del tomo 3459, libro 226 de SANT ANDREU DE LLAVANERES, en la que la sociedad "Promoelit, S.L.", vendió la finca de este número junto con otra a la entidad "Cortijosa, S.A.", compareció el representante de la CAIXA D'ESTALVIS LAIETANA, QUE EN ACEPTA LA SUBROGACIÓN EFECTUADA POR "Cortijosa, S.A.", y conjuntamente con la Sociedad compradora subrogada, que asume la posición de promotor convienen en aplicar un interés del TRES MEDIO POR CIENTO, hasta el día 30 de Setiembre de 2.006 y aplicar un incremento del CERU VEINTICINCO POR CIENTO al tipo de referencia.-

5) Afecta hasta el dos de julio de dos mil diez 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 dos de julio de dos mil cinco, al margen de la inscripción 9ª de la finca número 5610, al folio 37 del tomo 3459, libro 226 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

6) Afecta hasta el catorce de diciembre de dos mil diez 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 catorce de diciembre de dos mil cinco, al margen de la inscripción 10ª de la finca número 5610, al folio 37 del tomo 3459, libro 226 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

7) En la escritura de compra-venta autorizada por el Notario de Badalona, Don Gmpany Ripoll Ortá, a diez de octubre de dos mil cinco, en la que la sociedad "PROMOELIT, S.L." vendió la finca de este número junto con otra a la entidad "CORTIJOSA, S.A." por el PRECIO global y alzado de tres millones seiscientos sesenta mil setenta y dos euros sesenta y tres céntimos, del que corresponden la mitad a cada una de las fincas vendidas. De dicho precio en cuanto a la cantidad de un millón seiscientos ochenta y ocho mil ochocientos euros, que corresponden un millón de euros por capital actualmente pendiente de amortización, del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca registral 778, obrante al folio 13, del tomo 3.464, libro 228 de San Andrés de Llavaneras y seiscientos ochenta y ocho mil ochocientos euros, que afecta a la finca registral 5.610, obrante al folio 37, del tomo 3459, libro 226 de San Andrés de Llavaneras, por capital total pendiente de amortización, del préstamo garantizado con la hipoteca que grava cada una de las fincas descritas, cuya total suma la retiene en su poder la parte compradora para pagarlos a la Caja acreedora en la forma y plazos convenidos en las respectivas escrituras de préstamo hipotecario, antes indicadas, cuyo contenido declara conocer y aceptar y asumiendo la obligación personal garantizada con las dos citadas hipotecas, se subrogan solidariamente, sin novación, en la condición jurídica de deudores por lo que a dicha obligación se refiere, liberando de las mismas a la parte vendadora. En cuanto a la suma de novecientos setenta y siete mil seiscientos noventa y siete euros a la registral 5.610, y el resto de cuatrocientos noventa y siete mil seiscientos noventa y siete euros setenta y un céntimos, queda aplazada de pago, obligándose la Sociedad compradora a abonar a la Sociedad vendadora, en veintidos pagos, todos ellos mediante pagares contra Caixa Penades, de los que corresponden a la fincas descritas: a) A la registral 5.610, o sea la finca de este número: cinco pagares números 9606541-2, 9606258-6, de SESENTA MIL EUROS, cada uno de ellos, 9606255-3, de CIENTO OCHENTA MIL EUROS, 9606257-5, de CIENTO VEINTE MIL EUROS y 9606256-4 de SESENTA MIL EUROS, todas de vencimiento el día 10 de Octubre de 2.006, excepto la penúltima de vencimiento el día 10 de Abril de 2.006. Y la finca número 778: Dieciséis pagares, números 9606461-6, 9606462-0, 9606463-1, 9606033-6, 9606034-0, 9606035-1, 9606036-2, 9606037-3, 9606038-4, 9606254-2, 9606253-1, 9606251-5, 9606250-5, 9606259-0, 9606260-1 y 9606542-3, de vencimiento, los tres primeros el día diez de Noviembre de 2.005, los seis siguientes el día dos de Enero de dos mil seis, los cinco siguientes el día diez de Abril de dos mil seis y los tres restantes el día 10 de Octubre de 2.006 de importe los tres primeros SESENTA MIL EUROS, cada uno de ellos, los seis siguientes VEINTICUATRO MIL EUROS, cada uno de ellos y los restantes SESENTA MIL EUROS cada uno de ellos, excepto el último que es de SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS SETENTA Y UN CENTÍMOS. Y el resto que queda hasta completar el total importe la parte vendadora confiesa haberlo recibido de la compradora antes de este acto. Otorgando la más eficaz carta de pago. Podrá la Sociedad compradora, adelantar el pago del precio aplazado, siempre que le interese, pero no podrá retrasarse, pues la falta de pago de cualquiera de los pagares aludidos, para cada una de las fincas vendidas, previo su correspondiente protesto, dará derecho a la Sociedad vendadora para resolver la presente venta, recuperar la plena propiedad de lo vendido y hacer suyas las cantidades recibidas a cuenta, en concepto de indemnización, por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento. Esta cláusula resolutoria se considerará condición explícita, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Así resulta de la inscripción 10ª, de fecha catorce de diciembre de 2005 de la finca número 5610, al folio 37 del tomo 3459, libro 226 de Sant Andreu de Llavaneres.-

8) HIPOTECA constituida por CORTIJOSA, S.A., a favor de CAIXA D'ESTALVIS LAIETANA, en garantía de un préstamo de TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS de capital, de una anualidad de intereses al tipo del OCHO ENTEROS CINCUENTA CENTESIMAS POR CIENTO ANUAL, hasta un máximo de TREINTA MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CINCUENTA CENTÍMOS; de dos anualidades de interés de demora, al tipo del TRECEN ENTEROS CINCUENTA CENTESIMAS POR CIENTO ANUAL, hasta el máximo de NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCO EUROS, y de la cantidad fijada para costas y gastos de VEINTICUATRO MIL EUROS, todo ello en perjuicio de tercero. El préstamo tendrá una duración de TREINTA Y UN AÑOS a contar de la fecha de la escritura que se dirá.

7767

distribuyendose del modo siguiente: Carencia de amortización de capital; Tendrá una duración de DOCE AÑOS contados a partir de la fecha de la citada escritura. No obstante, si durante este plazo el prestatario transmitiera a terceros la finca hipotecada mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, o se haya cumplido la finalidad por la cual se contrata el presente préstamo, la caja podrá dar por finalizado el plazo de carencia de amortización de capital, correspondiente a la finca transmitida, si fuera el caso, fecha que necesariamente deberá coincidir con uno de los días previstos para el pago mensual de intereses. Durante esta fase de carencia de amortización de capital, los intereses se devengarán día a día. No obstante, la Caja a petición escrita y motivada de la parte prestataria, podrá autorizar mantener el período de carencia inicialmente pactado, siempre que no se hubiere transmitido la finca. Amortización de capital: Se extenderá por un plazo de TREINTA AÑOS a contar desde la fecha correspondiente al vencimiento de la fase de carencia, conforme a lo previsto en esta misma cláusula. El primer pago de intereses de cuota mixta por intereses y amortización de capital se realizará el día DIEZ DE NOVIEMBRE DE DOS MIL SEIS y el último el DIEZ DE OCTUBRE DE DOS MIL TREINTA Y SEIS. Faciéndose la misma para el caso de subasta en UN MILLON CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EUROS. Fue constituida en escritura autorizada por el Notario de Badalona, Don Gaspar Ripoll Ortí, el día de octubre de dos mil cinco, la cual motivó la inscripción 11ª con fecha catorce de diciembre de dos mil cinco de la finca número 5610, al folio 39 del tomo 3459, libro 226 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

La condición resolutoria comprendida en la anterior inscripción 10ª, queda POSPUESTA a la hipoteca objeto de la precedente inscripción 11ª, según resulta de la nota puesta al margen de la citada inscripción 10ª, de fecha 14 de diciembre de 2.005.

9) Afecta hasta el catorce de diciembre de dos mil diez 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 catorce de diciembre de dos mil cinco, al margen de la inscripción 11ª de la finca número 5610, al folio 39 del tomo 3459, libro 226 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

10) Anotación preventiva de embargo, tomada a favor de TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, contra CORTIJOSA S.A., en méritos de expediente administrativo de apremio seguido por el Recaudador Ejecutivo de al U.R.E. nº 11 de Badalona, en reclamación de SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS de principal, y de OCHOCIENTOS EUROS de intereses más costas, de CUATROCIENTOS SESENTA EUROS CON DIEZ CENTIMOS de intereses y MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMOS de recargos de apremio, y en virtud de diligencia dictada el diecinueve de marzo de dos mil nueve, por el Recaudador Ejecutivo de la citada Unidad de Recaudación, que motivó la anotación letra G, de fecha quince de abril de dos mil nueve, de la finca número 5610, al folio 192 del tomo 3505, libro 237 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

Al margen de la anotación relacionada, aparece una nota de fecha quince de abril de dos mil nueve, acreditativa de haberse expedido la certificación de dominio y cargas para unirla al expediente de apremio.

11) Afecta hasta el quince de abril de dos mil catorce 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 quince de abril de dos mil nueve, al margen de la anotación letra G de la finca número 5610, al folio 192 del tomo 3505, libro 237 de SANT ANDREU DE LLAVANERES.

#### PRESENTACION:

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

#### ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información 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. 17/02/1990; H.O.E. 27/02/1998).

\* F I N D E I N F O R M A C I O N \*

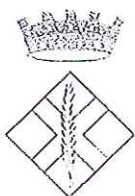
Badaló, a once de febrero de dos mil diez.

#### ADVERTENCIAS

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

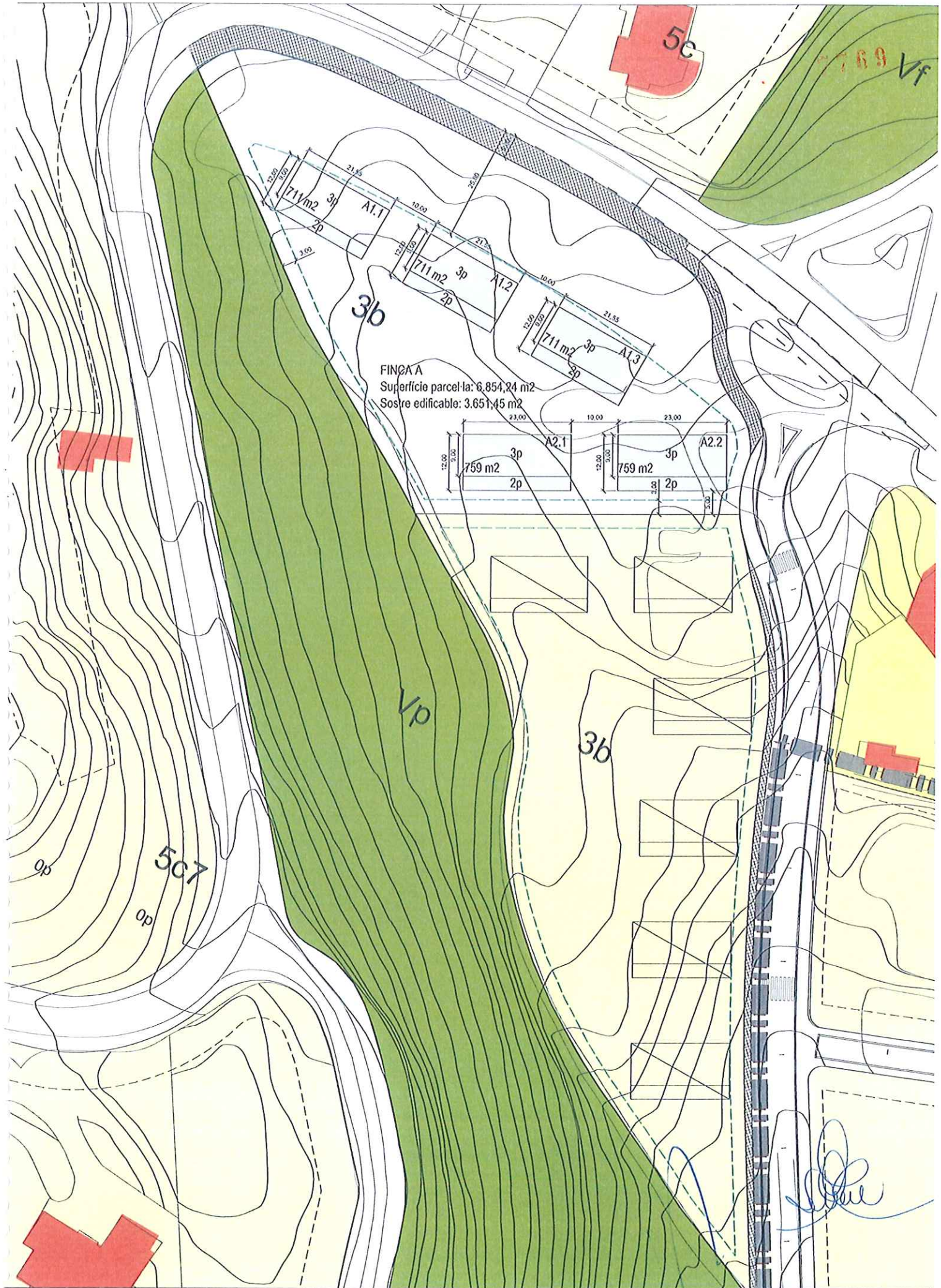
2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

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



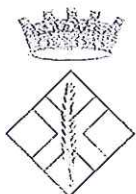
AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

5788



CONVENI LA BODEGA

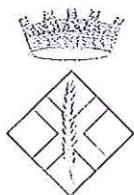
ANNEX 5. ORDENACIÓ DE LA FINÇA A SITUADA A LA LARCA OESTE DE LA RESERVA ESCOLA 44.000



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

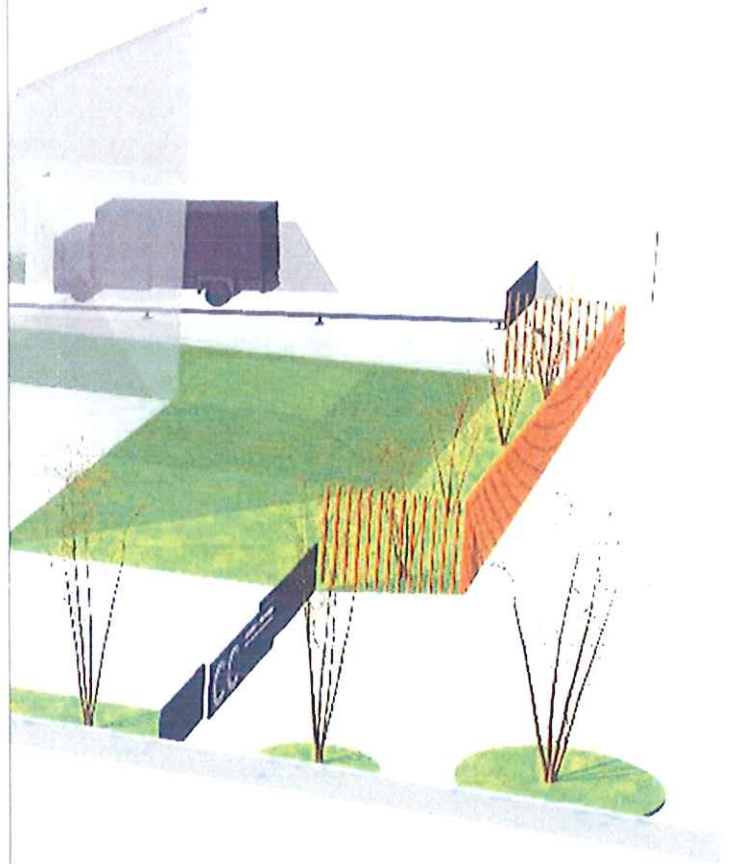
5770





AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

7772

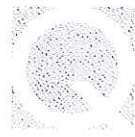


AVANTPROJECTE PER LA  
NOVA SALA POLIVALENT I  
REHABILITACIÓ DE CAN CABOTET

Sant Andreu de Llavaneres

febrer de 2010  
CORTIJOSA SA

2274



ESPAIQBIC  
ARQUITECTURA

AVANTPROJECTE

NOVA SALA POLIVALENT I  
REHABILITACIO DE CAN CABOTET

febrer de 2010

## ÍNDEX

### MEMÒRIA DESCRIPTIVA

#### ANTECEDENTS

- Objecte del projecte
- Emplaçament
- Promotor
- Redactor
- Descripció de la finca

#### DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

- Règim urbanístic
- Descripció de la proposta
- Programa funcional
- Criteris compositius
- Compliment del Codi Tècnic

#### DESCRIPCIÓ BÀSICA DE SISTEMES

- Sistema estructural
- Sistema de compartimentació
- Sistema envoltant
- Sistemes de condicionament ambiental

7775

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

## ANTECEDENTS

---

### OBJECTE DEL PROJECTE

L'objecte d'aquest avantprojecte és la construcció d'una nova Sala Polivalent amb els seus corresponents edificis de serveis annexes així com la rehabilitació de l'edifici catalogat de Can Cabotet, tots dos edificis emplaçats dins de la finca de Can Cabot, per tal de constituir un futur equipament cultural pel municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

### EMPLAÇAMENT

|          |                           |                |         |
|----------|---------------------------|----------------|---------|
| Adreça   | Avinguda de Sant Andreu   | Núm. parcel·la | 6       |
| Població | Sant Andreu de Llavaneres | Codi postal    | 08392   |
| Municipi | Sant Andreu de Llavaneres | Comarca        | Maresme |

### PROMOTOR

|          |                 |             |              |
|----------|-----------------|-------------|--------------|
|          | CORTIJOSA SA    | NIF         | A-60.725.199 |
| Adreça   | Francesc Layret | Núm.        | 134          |
| Municipi | Badalona        | Codi postal | 09811        |

### REDACTOR

|          |                             |             |              |
|----------|-----------------------------|-------------|--------------|
|          | ESPAI QBIC arquitectura SLP | NIF         | B-64.436.215 |
| Adreça   | Rosella                     | Núm.        | 22           |
| Municipi | Sant Antoni de Vilamajor    | Codi Postal | 08459        |

## DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

L'altitud mitja del municipi de Sant Andreu de Lloanes sobre el nivell del mar és de 100 m, corresponent a l'emplaçament concret de la finca una altitud de 114m. La parcel·la a edificar té una superfície total segons descripció registral de 2.460,50 m<sup>2</sup> i la seva forma és irregular, essent els dos límits laterals sensiblement paral·lels, amb una amplada aproximada de 39 m. La fondària del mateix, en el seu punt mig, és d'uns 64m lineals. El límit posterior forma xamfrà amb els dos laterals i aquests tenen diferent longitud, donat que la façana de la parcel·la al carrer té una forma obliqua.

La part posterior del solar es troba lleugerament elevada, 1m aproximadament, respecte a la resta de la finca, essent el desnivell màxim entre extrems oposats de la diagonal inferior a 2,20 m. Els tres quarts anteriors de la parcel·la segueixen la pendent descendent de l'avinguda de Sant Andreu amb una diferència de cota entre els dos extrems de la façana de aproximadament 1,60 m, situant-se l'accés actual a l'extrem inferior.

Actualment la finca es troba edificada amb un conjunt d'edificis entre els que destaca pel seu valor arquitectònic un habitatge noucentista catalogat segons el Catàleg de Béns Immobles de Sant Andreu de Lloanes i anomenat Can Cabotet. Aquest va ser la residència dels propietaris de la masia original de Can Cabot de la Creu, segons consta a la pròpia fitxa del catàleg. Posteriorment es va convertir en restaurant amb el nom de *La Bodega*, nom pel que actualment es coneix popularment la finca. En l'actualitat es troba tancada i sense ús.

La esmentada edificació, amb un evident interès històric i arquitectònic, ocupa una superfície de 218,93 m<sup>2</sup> i es configura com un habitatge de 3 plantes (PB+2) i un petit badalot, amb una superfície construïda total de 660,25 m<sup>2</sup>.

La façana orientada a NE es troba separada a més de 10 m respecte a l'avinguda de Sant Andreu. Aquesta façana, així com la façana orientada a SE, on es situa l'accés principal, són juntament amb la coberta i algun altre element decoratiu interior, els trets més característics i remarcables de l'edifici, per tant són objecte prioritari de conservació i rehabilitació.

Actualment existeixen altres edificis annexes a aquest habitatge i disposats al voltant seu, concretament entre les façanes SO i NO i els límits amb les finques veïnes. La més important d'aquestes edificacions és la masia original de Can Cabot que ha estat notablement modificada i que actualment considerem que no té un interès arquitectònic ni patrimonial suficient per justificar la seva conservació. Per tant, i donat el seu deficient estat de conservació actual, es considera convenient enderrocar aquesta i totes les edificacions encara existents al voltant de Can Cabotet per poder deixar l'espai suficient i necessari per les noves edificacions proposades a aquest

avantprojecte. D'altre banda aquest edificis annexes no reuneixen tampoc les condicions mínimes exigibles per poder plantejar un canvi d'ús que permetés realitzar les activitats desitjades per l'equipament proposat. Juntament amb el futur projecte d'execució, caldrà presentar el corresponent projecte d'enderroc.

Amb anterioritat l'empresa promotora i propietària de la finca, CORTIJOSA SA, va portat a terme les obres de neteja de la mateixa i l'enderroc d'algunes edificacions auxiliars menors, així com la rehabilitació parcial i la consolidació estructural de l'edifici catalogat de Can Cabotet, sempre seguint les disposicions especificades a la fitxa CB\_NU 35 del Catàleg de Béns Protegits de Sant Andreu de Llavaneres, així com les consideracions del informe i dictamen redactat per tècnics de la Generalitat de Catalunya en relació al valor patrimonial de l'edifici.

Cal esmentar que es mantindrà un dels dos pins situats entre la façana NE de Can Cabotet i l'avinguda de Sant Andreu i es talarà l'altre per trobar-se sec.

Els límits de la finca es troben formats per tot un seguit de mitgeres corresponents als patis de les diverses edificacions que l'envolten. No es coneixen servituds sobre la mateixa, ni a favor de tercers, ni de línies elèctriques aèries o soterrades.

La via principal a la que dóna la finca, l'avinguda de Sant Andreu, és un carrer amb tràfec rodat de dos carrils i una sola direcció amb una amplada total de 8m i unes voreres de 1 m. El seu nivell de trànsit és pot considerar mitjà i el nivell sonor moderat.

## DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

---

### RÈGIM URBANÍSTIC

Actualment la finca objecte de la present proposta es troba classificada, d'acord amb la Revisió/Adaptació de les Normes Subsidiàries de Planejament Urbanístic de Sant Andreu de Llavanes, aprovades definitivament per la comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 31 de maig de 1995, com a sòl urbà i qualificada amb la Clau 1b (Antic dispers) segons la qual s'admet l'ús comercial, en locals inferiors a 200m<sup>2</sup> de superfície, i l'ús d'habitatge queda limitat a l'unifamiliar, tal i com es recull a la proposta de conveni que l'ajuntament de Sant Andreu de Llavanes y la empresa promotora CORTIJOSA SA preveuen signar per tal de portar a terme la construcció l'equipament de la Sala Polivalent.

Tanmateix, les Normes subsidiàries inclouen la finca en el precatàleg d'edificis de patrimoni historicoartístic del municipi de Sant Andreu de Llavanes i per tant qualsevol intervenció rellevant sobre la mateixa només es pot dur a terme amb la prèvia aprovació d'un Pla Especial de Protecció de Patrimoni de la finca en qüestió.

El POUM de Sant Andreu de Llavanes, aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007, va qualificar la finca de Can Cabot amb la clau E, Sistema d'Equipaments.

### DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El programa funcional o de necessitats definit pel promotor, i d'acord amb els criteris de l'ajuntament de St. Andreu de Llavanes per a la nova Sala Polivalent, es divideix en tres sectors ben diferenciats que comprenen un total de quatre edificis intercomunicats entre ells tal i com a continuació es detalla:

#### 1. Edifici existent. Can Cabotet

En primer terme conforme s'accedeix al recinte des de l'avinguda de St. Andreu es troba l'edifici existent de Can Cabotet, que pel seu interès historicoartístic serà objecte d'una rehabilitació integral de la que, com s'ha referit anteriorment, ja es troba executada la consolidació estructural. Es tracta d'un habitatge noucentista de planta sensiblement

rectangular (13,90 m x 15,75 m) amb el costat amb major longitud orientat paral·lelament a l'avinguda de Sant Andreu, i que es desenvolupa en tres plantes comunicades entre elles a través d'una escala interior. Tot l'edifici conserva la relació original entre elements constructius i compositius així com l'esquema distributiu propi de la seva tipologia. La futura rehabilitació de l'edifici haurà de conjugar el màxim respecte per la morfologia inicial de l'edifici amb la configuració dels nous espais definits en funció de les activitats a desenvolupar.

## 2. Nova sala polivalent

Conjunt d'edificis de nova construcció format per la Sala Polivalent i l'edifici auxiliar que l'envolta pel seu terç posterior, omplint l'espai entre la caixa escènica de la sala i el límit SO de la finca. La Sala Polivalent, incloent l'escenari, té una forma rectangular amb 26m de llargada i 17m d'amplada i una alçada exterior màxima de 13m. La part de l'edifici corresponent a la platea té una alçada interior de 6m i exterior de 8m, formant així el conjunt un volum esglaonat. Interiorment es tracta d'un espai diàfan amb el paviment situat al mateix nivell de l'accés general i on el quart posterior, corresponent a l'escenari i caixa escènica, es troba elevat 1 m. Connectat directament per l'àmbit de l'escenari, i parcialment al mateix nivell que aquest, es troben tots aquells espais annexes que li són necessaris per poder realitzar múltiples activitats escèniques com són els vestidors, els camerinos, els serveis sanitaris, les sales tècniques, els magatzems i altres espais menors de servei.

## 3. Accessos

L'edifici anomenat a aquest avantprojecte com a Serveis Comuns compren el vestíbul d'accés principal a la Sala Polivalent i a tots aquells espais que donen servei i comuniquen entre sí els diferents edificis, i per tant les diferents activitats, que conformen el conjunt de l'equipament cultural. L'espai central on desemboquen totes les circulacions es defineix com a *hall* o vestíbul principal i es situa entre l'edifici de Can Cabotet i la nova Sala Polivalent, tenint al seu extrem orientat a SE les portes d'accés al mateix des de l'exterior. El recorregut des de l'accés general al recinte, situat a l'avinguda de Sant Andreu, fins a la porta del vestíbul, es desenvolupa al llarg de la façana SE de Can Cabotet, on també es troba la seva porta d'accés principal original. A l'extrem oposat de la porta d'accés al vestíbul s'ubiquen els serveis sanitaris públics i la recepció. Tots aquest espais es troben sensiblement al mateix nivell per tal de facilitar els recorreguts i l'accessibilitat a la majoria de les activitats a desenvolupar al voltant de la Sala Polivalent.

Exteriorment, entre la façana NE de Can Cabotet i l'avinguda de St. Andreu i, entre les façanes orientades a SE dels edificis de la Sala Polivalent i Can Cabotet, es disposa una zona enjardinada en combinació amb l'accés pavimentat que ocasionalment podria admetre tràfec rodat. També es preveu un accés de servei per accedir a la zona de càrrega i descàrrega de l'annex a la Sala

Polivalent situat a la cota més elevada de l'avinguda de Sant Andreu i degudament condicionat per al tràfec rodat mitjançant una rampa pavimentada que es desenvolupa de forma paral·lela al límit NO de la finca. Com a límit SE d'aquest espai es proposa una pantalla vegetal que a la vegada marca la direccionalitat de l'accés a l'edifici.

## PROGRAMA FUNCIONAL

A continuació es descriu el programa funcional de cadascun dels quatre edificis que componen el conjunt de l'equipament proposat:

- Can Cabotet:

L'habitatge de Can Cabotet, segons recent medició, té un total de 660,25 m<sup>2</sup> construïts distribuïts en tres plantes amb una superfície sensiblement igual.

En un futur aquest edifici serà objecte d'una rehabilitació integral i el seu ús quedarà determinat per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llaveneres; el programa funcional s'establirà en el document del Pla Especial d'ordenació de la finca i de protecció de l'edifici.

- Sala Polivalent:

Aquest edifici amb 462,69m<sup>2</sup> construïts representa el contrapunt i complement al de Can Cabotet i la seva funció principal és el de dotar al municipi d'una sala d'actes polivalent que permeti portar a terme representacions escèniques com obres de teatre i concerts així com la celebració d'altres esdeveniments que requereixen un gran espai completament diàfan. La sala té dos espais diferenciats, un completament pla situat a la cota 0,00m, amb una superfície de 238,17m<sup>2</sup> per a 287 seients o altre mobiliari en funció de l'activitat a realitzar, i un altre elevat 1m sobre el nivell de la planta baixa i al que s'accedeix a través de dues escales laterals, i que es configura com a espai escènic.

La sala té un aforament estimat de 287 persones assegudes, però podria variar en funció de la butaca o cadira escollida per a equipar la sala. Idealment, i tenint en compte que es tracta d'un espai polivalent, totes les butaques o cadires haurien de poder retirar-se mitjançant carrets de transport per tal de deixar lliure l'espai. L'escenari ocupa el terç posterior de la sala i es

desenvolupa al llarg de tota l'amplada de la sala amb una fondària total de 9,50 m. La sala disposa de dos accessos principals des del vestíbul principal, una sortida d'evacuació lateral i dos accessos laterals que comuniquen l'escenari amb els magatzems i la zona de descàrrega de l'edifici auxiliar, així com dos accessos més a la paret del fons l'escenari que comuniquen aquest amb el camerí i aquest amb els dos vestidors. Com a accessori complementari i donada la seva geometria, la sala és susceptible de dividir-se en dos espais de idèntiques característiques i dimensions mitjançant panells mòbils entre el paviment i el fals sostre que circulen al llarg de l'eix central, des de l'accés principal fins a la paret del darrera de l'escenari.

- Edifici Auxiliar :

Aquesta edificació amb 364,49m<sup>2</sup> construïts complementa o forma part del programa funcional de la Sala Polivalent doncs recull tots aquells elements de suport a la mateixa, com són el camerí comú, els dos vestidors i els serveis sanitaris, degudament equipats i separats per sexes.

Adossat a la façana NO de la sala polivalent, i ocupant aproximadament fins a la meitat de la mateixa, es situa una estació transformadora existent que s'integra a la nova edificació, els quadres elèctrics i el moll de càrrega i descàrrega amb accés directe a la sala a la cota 0,00m i a l'escenari a la cota 1,00m, per a una major facilitat en el transport del material necessari per a cada possible esdeveniment a celebrar.

A la façana oposada, orientada a SE, s'hi disposa un magatzem per guardar el material propi de la sala com són les cadires i taules així com la sala tècnica i els dimmers, espais necessaris per al control de les diverses instal·lacions tècniques vinculades directament amb les representacions.

A l'extrem NE de la sala i situat a la cota 4,10m, just a sobre de l'accés a la mateixa des del vestíbul, es disposa la sala de control amb visibilitat directe sobre la pròpia sala i el seu escenari així com una petita sala d'instal·lacions de climatització amb accés directe a la coberta del vestíbul.

- Espais Comuns:

L'edifici corresponent als espais comuns, amb una superfície construïda de 259,19m<sup>2</sup>, bàsicament fan referència al vestíbul de la Sala Polivalent que acull l'accés principal a la mateixa i

a Can Cabotet des del jardí exterior així com els seus espais subsidiaris (serveis sanitaris públics i recepció). Aquest espai, desenvolupat en una sola planta amb forma de L, una amplada mínima de 5,00m i 3m d'alçada lliure es troba entre els dos edificis principals connectant aquests a través de dos plans horitzontals paral·lels (terra i sostre) que donen continuïtat i unifiquen l'espai. Per tal de potenciar la relació d'aquest espai amb el jardí exterior es disposen un seguit d'obertures contínues vidriades a les seves façanes que aporten transparència i una òptima visibilitat de cada edifici del conjunt. L'espai es configura com a confluència de les diferents circulacions entre els edificis de la Sala Polivalent i Can Cabotet i a la vegada com a lloc de trobada previ a la sala (*hall*), a més a més d'ubicar la recepció al recinte i el control únic d'accés.

#### Quadre resum de superfícies

##### SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

|                        |                  |          |                |
|------------------------|------------------|----------|----------------|
| 1                      | Can Cabotet      | 660,25   | m <sup>2</sup> |
| 2                      | Sala Polivalent  | 462,69   | m <sup>2</sup> |
| 3                      | Edifici Auxiliar | 364,49   | m <sup>2</sup> |
| 4                      | Espais Comuns    | 259,19   | m <sup>2</sup> |
| Total sup. construïdes |                  | 1.746,62 | m <sup>2</sup> |

##### SUPERFÍCIES ÚTILS

|                  |                  |          |                |
|------------------|------------------|----------|----------------|
| 1                | Can Cabotet      | 542,04   | m <sup>2</sup> |
| 2                | Sala Polivalent  | 417,31   | m <sup>2</sup> |
| 3                | Edifici Auxiliar | 320,84   | m <sup>2</sup> |
| 4                | Espais Comuns    | 248,13   | m <sup>2</sup> |
| Total sup. útils |                  | 1.527,84 | m <sup>2</sup> |

##### SUPERFÍCIES EXTERIORS

|                      |                  |          |                |
|----------------------|------------------|----------|----------------|
|                      | Zona enjardinada | 516,01   | m <sup>2</sup> |
|                      | Zona pavimentada | 490,77   | m <sup>2</sup> |
| Total sup. exteriors |                  | 1.006,78 | m <sup>2</sup> |

#### CRITERIS COMPOSITIUS

El criteri compositiu és diferent per cada edifici, si més no, per cada tipus d'edifici, segons la seva posició dins del conjunt i la seva importància, tant des del punt de vista funcional com

representatiu. Així doncs, els dos edificis principals, la sala polivalent de nova construcció i l'edifici noucentista de Can Cabotet, tenen els seus propis criteris, naturalment molt diferenciats entre ambdós, per tal de conservar el més possible la identitat original de l'edifici catalogat.

A Can Cabotet, donat que només es faran treballs de rehabilitació, no s'hi introdueixen canvis rellevants a la composició de les façanes, llevat els corresponents a la façana de ponent, on es preveu reorganitzar les obertures existents doncs no segueixen els criteris compositius de la resta de les façanes i no s'adapten a la presència de la nova construcció. De la simple observació es fa evident que aquesta façana ha estat transformada repetidament a conseqüència de la seva relació amb diverses construccions auxiliars adossades avui ja enderrocades, i que per tant té molt poc interès arquitectònic des del punt de vista formal. És per això que es preveu tapar totes les seves obertures existents i disposar de noves en funció de la relació de l'edifici existent amb el nou vestíbul de la Sala Polivalent.

L'edifici corresponent a la sala polivalent és un prisma escalonat de 26m x 17 m de base que emergeix per sobre de la resta dels nous edificis amb una alçada màxima de 13m, és a dir, aproximadament la cota de nivell de la base de la llanterna de Can Cabotet. Això ve donat tant per les necessitats dimensionals de la caixa escènica de la mateixa sala com per donar-li major rellevància des de l'exterior del recinte, actuant així com a contrapunt de l'edifici de Can Cabotet sense restar-li protagonisme. Formalment la façana és completament opaca i es divideix en dos seccions diferents segons un eix horitzontal situat a 3m sobre la cota dels paviment de planta baixa. La franja més baixa és interior en dos de les seves façanes doncs corresponen a la connexió amb el vestíbul on es situen els accessos. Es preveu un revestiment amb acabat de fusta natural col·locat sobre rastells amb la finalitat d'integrar les diferents obertures. El revestiment exterior que es desenvolupa a llarg de les quatre façanes de la sala es realitzarà mitjançant una façana ventilada de plaques de fibrociment acolorit o similar, sense cap obertura i amb unes juntes horitzontals remarcades (a definir en funció del format finalment escollit).

La resta de la nova edificació disposada al voltant de la sala polivalent i de l'edifici existent de Can Cabotet té una alçada corresponent a planta baixa, tot i que el volum situat darrera de la sala polivalent es troba elevat 1 m sobre la resta per fer coincidir la cota de seu paviment amb el de l'escenari. En funció del seu ús, aquestes edificacions són completament opaques (edifici auxiliar i serveis) o bé completament obertes a l'exterior mitjançant façanes de vidre sobre fusteria d'alumini, com és el cas del vestíbul. Les cobertes són planes per poder allotjar les diferents instal·lacions i el seu acabat és de graves de riu.

## COMPLIMENT DEL CODI TÈCNIC

Les solucions adoptades en el projecte tenen com a objectiu assegurar que l'edifici ofereixi prestacions adequades per garantir els requisits bàsics de qualitat que estableix la Llei 38/99 d'ordenació de l'edificació.

En compliment de l'article 1 del Decret 462/1971 del Ministerio de la Vivienda, "Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación", i de conformitat amb l'apartat 1.3 de l'annex del Codi Tècnic de l'Edificació, es fa constar que a la present proposta s'han observat les normes sobre la construcció vigents, i que dites normes figuraran ressenyades i relacionades a l'apartat de Normatives Aplicables de la memòria del futur projecte executiu.

En compliment de la normativa vigent el projecte garanteix l'accessibilitat de l'edifici a les persones amb mobilitat reduïda o qualsevol altra limitació.



diferents instal·lacions. La coberta de la sala polivalent serà autoprotegida, tipus deck, i s'hi disposaran els col·lectors solars a sobre d'una bancada metàl·lica.

- Façanes: es respectarà la façana de l'edifici existent i la de la sala polivalent serà tipus ventilada, amb perfil·leria d'alumini i dos acabats diferents: panell de fibrociment pel revestiment exterior i panells amb acabat de fusta natural per al interior. Les façanes corresponents al vestíbul principal són completament transparents i per tant de vidre sobre fusteria d'alumini a definir.

## SISTEMES DE CONDICIONAMENT AMBIENTAL

Subministrament d'aigua: L'edifici disposarà de subministrament d'aigua potable. La xarxa d'aigües estarà formada per l'escomesa, el comptador individual i la instal·lació interior.

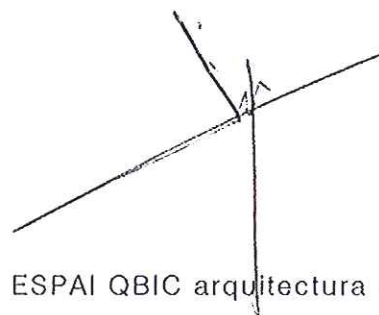
Previsió de cabal de l'edifici: La previsió de cabal de les canonades de distribució s'establirà segons la suma del cabal de cada un dels punts de consum alimentats, d'acord amb la taula 2.1 de DB HS 4 i aplicant el corresponent coeficient de simultaneïtat.

Subministrament elèctric i característiques de la xarxa de distribució: L'edifici disposarà de subministrament elèctric (amb una tensió d'alimentació de 230/400 volts en trifàsic) i s'adaptarà al que estableix el "Reglament electrotècnic de baixa tensió" (REBT), aprovat per Reial decret 842/2002 i les seves instruccions tècniques complementàries, garantint la seguretat de les persones i dels béns així com el normal funcionament d'altres instal·lacions i serveis. En general, la xarxa de distribució elèctrica de l'edifici estarà formada per l'escomesa, la instal·lació d'enllaç, la instal·lació interior, la xarxa de posada a terra de la instal·lació i els elements metàl·lics necessaris. La previsió d'espais per a la instal·lació elèctrica i les seves característiques així com l'equipament elèctric es realitzarà segons les prescripcions establertes en el REBT i les seves Instruccions tècniques complementàries (ITC) tal i com recull el corresponent expedient elèctric que es presentarà juntament amb el projecte executiu.

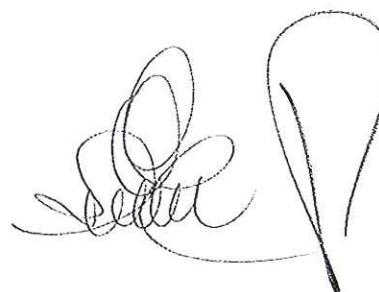
Previsió de càrregues de l'edifici: La previsió de càrregues de l'edifici s'establirà segons el corresponent expedient elèctric, considerant la càrrega del conjunt (prèvia determinació del grau d'electrificació), dels serveis generals, dels locals, de les oficines..., així com de qualsevol altre

equip que precisi de subministrament elèctric. (ITC-BT-10) . En funció de la potència prevista caldrà fer una actualització del centre de transformació existent (Reial decret 1955/2000 pel qual es regulen les "Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica").

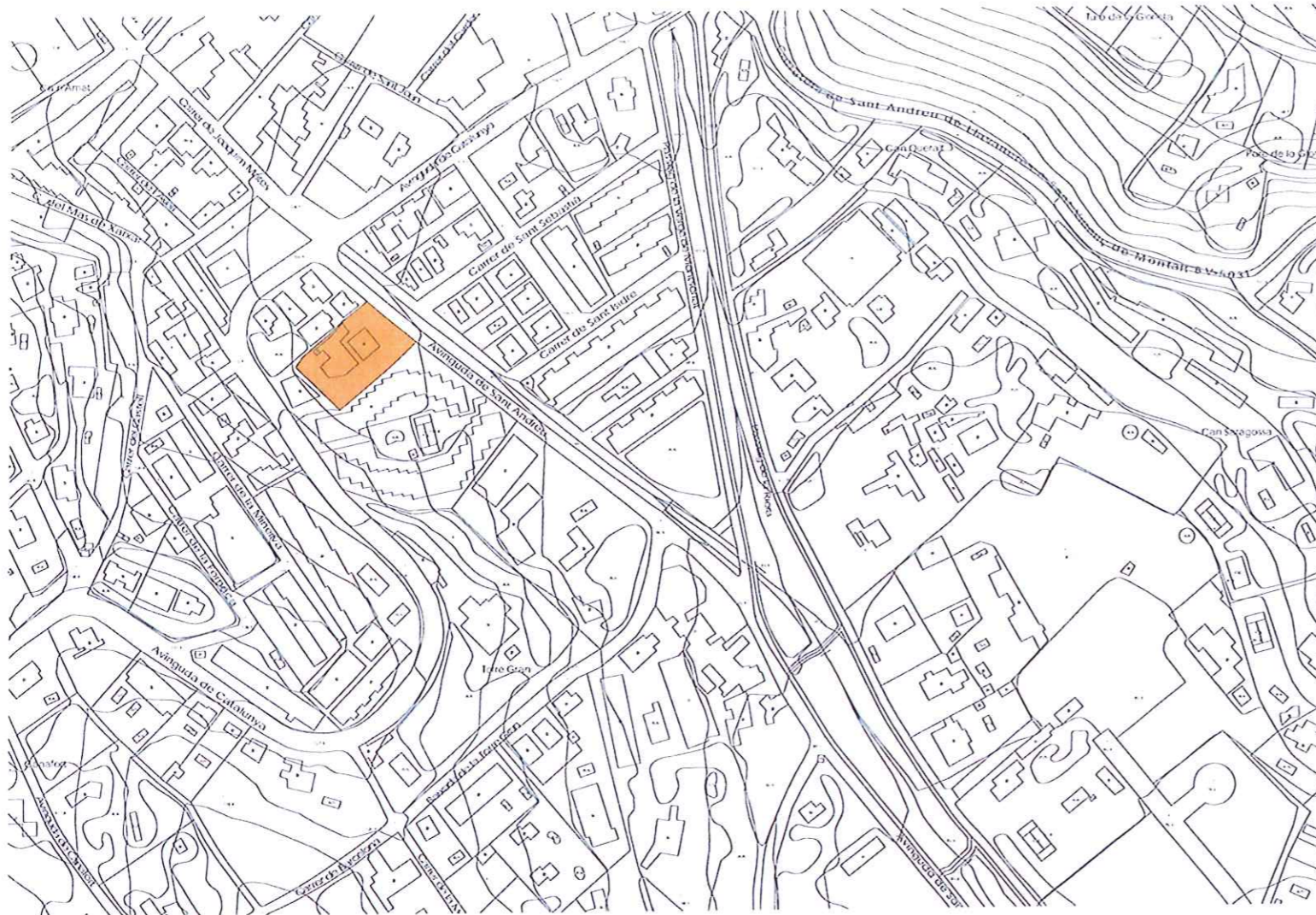
Sant Andreu de Llavaneres, a 15 de febrer de 2010



ESPAI QBIC arquitectura SLp  
Joan Ramon Garcia, arquitecte



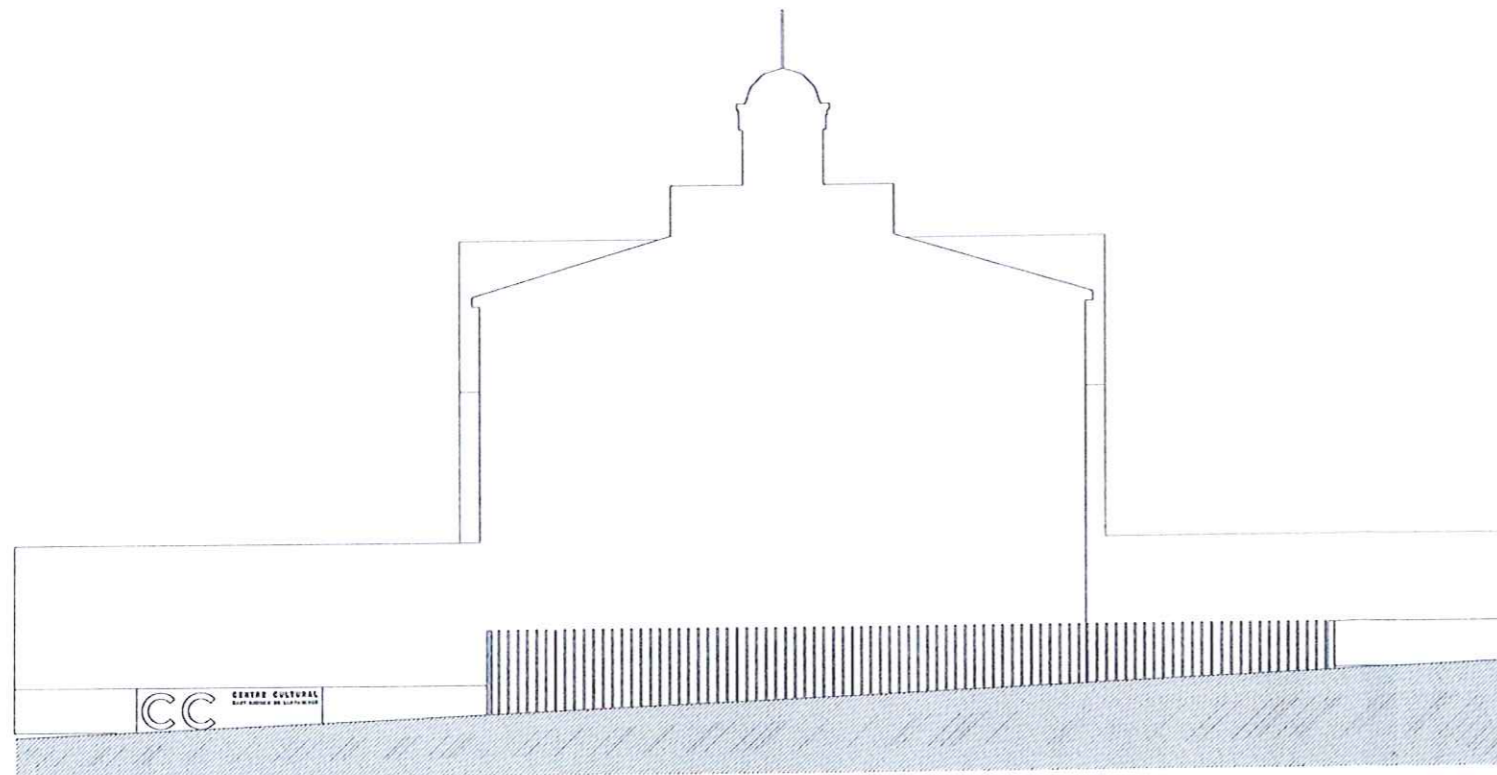
7782



SITUACIÓ e:1/2000



EMPLAÇAMENT e:1/1000



ALÇAT TANCA AV. SANT ANDREU e:1/100



NOVA SALA POLIVALENT I REHABILITACIÓ DE CAN CABOT

Av. de Sant Andreu núm. 6  
Sant Andreu de Llavaneros

AVANTPROJECTE

CORTIJO S A

SITUACIÓ I EEMPLAÇAMENT

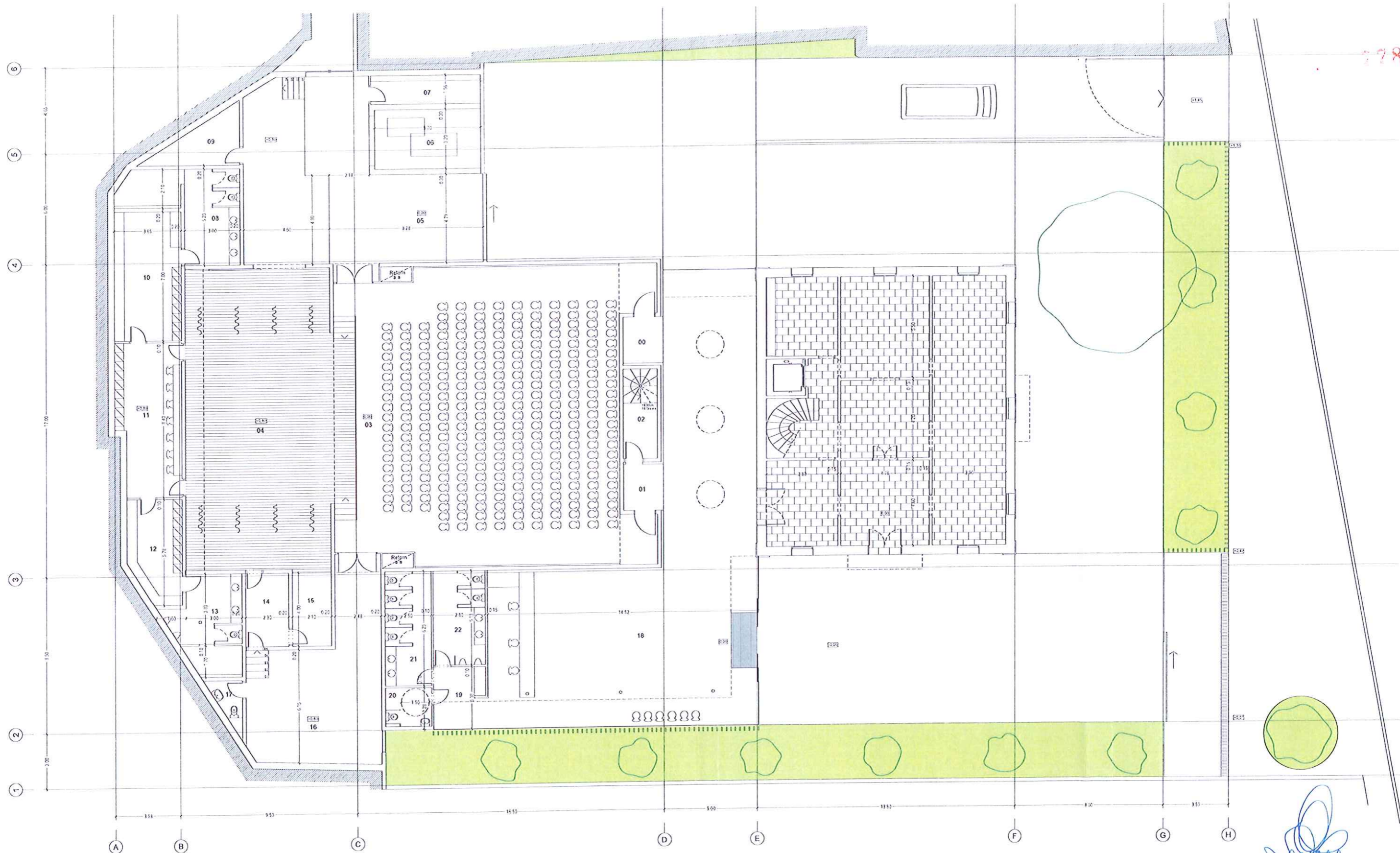
27.07.09 10

12.02.10

ESPAIQBIC  
ARQUITECTURA

101-EP

A



**QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES**

| SUP. CONSTRUÏDES | sup. m <sup>2</sup>           |
|------------------|-------------------------------|
| EDIFICI EXISTENT | 645,90 m <sup>2</sup>         |
| SALA POLIVALENT  | 452,69 m <sup>2</sup>         |
| EDIFICI AUXILIAR | 304,49 m <sup>2</sup>         |
| ESPÀIS COMUNS    | 259,19 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>1.332,27 m<sup>2</sup></b> |

| SUP. ÚTILS       | sup. m <sup>2</sup>           |
|------------------|-------------------------------|
| EDIFICI EXISTENT | 543,04 m <sup>2</sup>         |
| SALA POLIVALENT  | 417,31 m <sup>2</sup>         |
| EDIFICI AUXILIAR | 320,84 m <sup>2</sup>         |
| ESPÀIS COMUNS    | 248,13 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>1.529,32 m<sup>2</sup></b> |

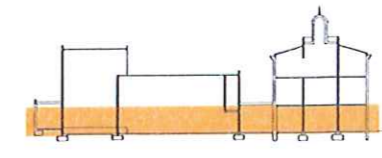
| SUP. EXTERIORS   | sup. m <sup>2</sup>           |
|------------------|-------------------------------|
| ZONA AJARDINADA  | 516,01 m <sup>2</sup>         |
| ZONA PAVIMENTADA | 490,77 m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>1.006,78 m<sup>2</sup></b> |

**QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES ÚTILS (niv. 0,00)**

| SALA POLIVALENT            | sup.                        | EDIFICI AUXILIAR                | sup.                        | SERVEIS COMUNS                  | sup. m <sup>2</sup>         |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 00 Accés 1 Sala            | 5,44 m <sup>2</sup>         | 05 Zona de càrrega i descàrrega | 61,33 m <sup>2</sup>        | 18 Vestíbul                     | 204,32 m <sup>2</sup>       |
| 01 Accés 2 Sala            | 5,44 m <sup>2</sup>         | 06 ET                           | 18,24 m <sup>2</sup>        | 19 Zona vending                 | 8,65 m <sup>2</sup>         |
| 02 Escotís escotís control | 5,55 m <sup>2</sup>         | 07 Quadre elèctric              | 9,18 m <sup>2</sup>         | 20 Serveis sanitaris Mousuàldis | 5,25 m <sup>2</sup>         |
| 03 Sala (CST pers)         | 238,17 m <sup>2</sup>       | 08 Serveis sanitaris Dones      | 22,88 m <sup>2</sup>        | 21 Serveis sanitaris Dones      | 15,56 m <sup>2</sup>        |
| 04 Escenari                | 140,48 m <sup>2</sup>       | 09 Armari neteja                | 9,86 m <sup>2</sup>         | 22 Serveis sanitaris Homes      | 14,35 m <sup>2</sup>        |
| <b>SUBTOTAL</b>            | <b>325,04 m<sup>2</sup></b> | 10 Vestuari Dones               | 25,55 m <sup>2</sup>        | <b>SUBTOTAL</b>                 | <b>248,13 m<sup>2</sup></b> |
|                            |                             | 11 Camerí                       | 28,27 m <sup>2</sup>        |                                 |                             |
|                            |                             | 12 Vestuari Homes               | 15,64 m <sup>2</sup>        |                                 |                             |
|                            |                             | 13 Serveis sanitaris Homes      | 18,02 m <sup>2</sup>        |                                 |                             |
|                            |                             | 14 Sala tècnica                 | 9,20 m <sup>2</sup>         |                                 |                             |
|                            |                             | 15 Dormitori                    | 8,40 m <sup>2</sup>         |                                 |                             |
|                            |                             | 16 Magatzem                     | 55,69 m <sup>2</sup>        |                                 |                             |
|                            |                             | 17 Serveis sanitaris            | 3,45 m <sup>2</sup>         |                                 |                             |
|                            |                             | <b>SUBTOTAL</b>                 | <b>322,72 m<sup>2</sup></b> |                                 |                             |

**TOTAL SUPERFÍCIES ÚTILS 955,93 m<sup>2</sup>**



**NOVA SALA POLIVALENT I REHABILITACIÓ DE CAN CABOT**

Av. de Sant Andreu núm. 6  
Sant Andreu de Llavaneres

**AVANTPROJECTE**

PLANTA NIVELL 0,00  
DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES

27.07.09  
12.02.10

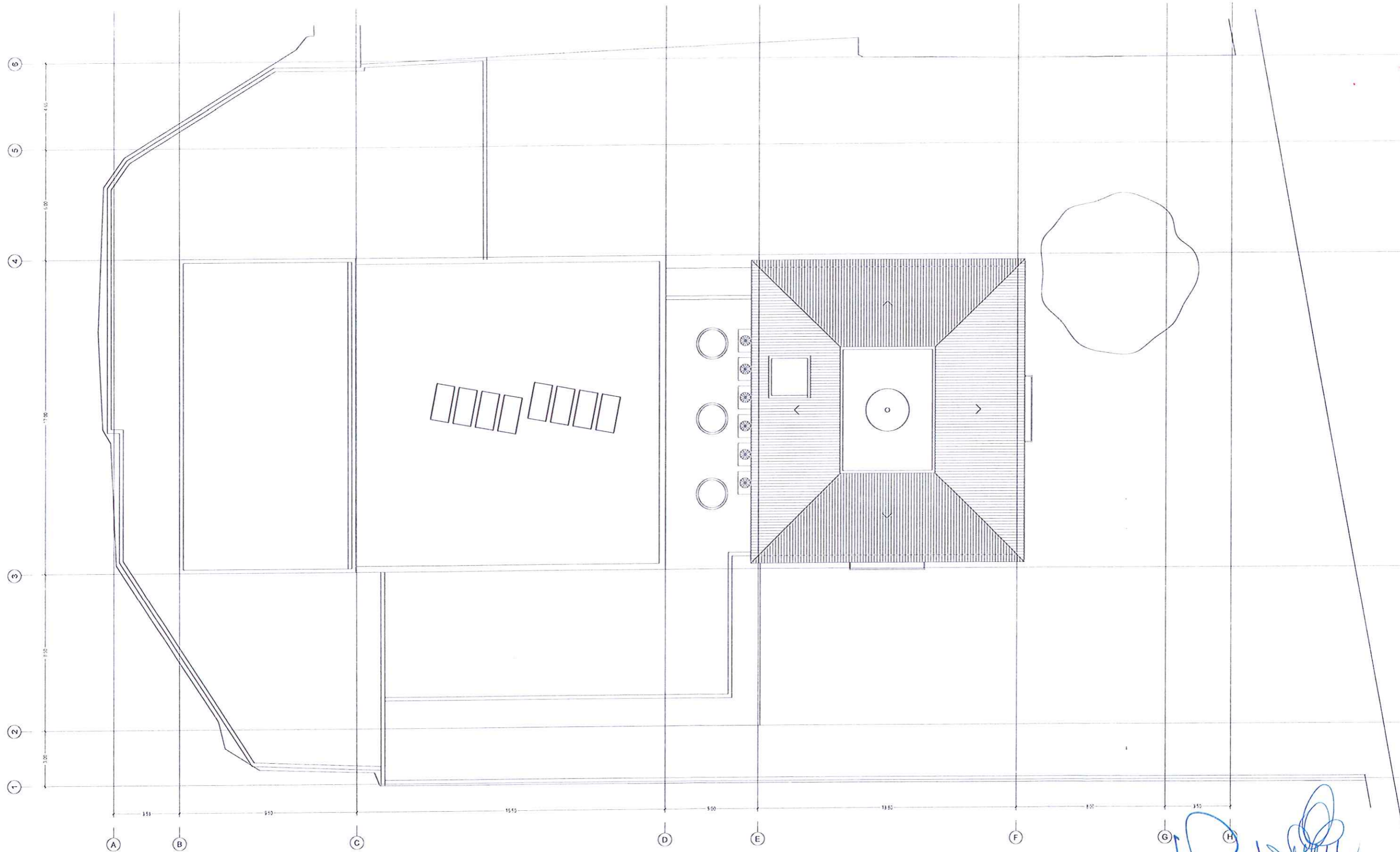
**ESPAIQBIC**  
ARQUITECTURA

101-EP





7786



NOVA SALA POLIVALENT I REHABILITACIÓ DE CAN CABOT

Av. de Sant Andreu núm. 6  
Sant Andreu de Llavaneres

AVANTPROJECTE

CORTIJOSA S.A.

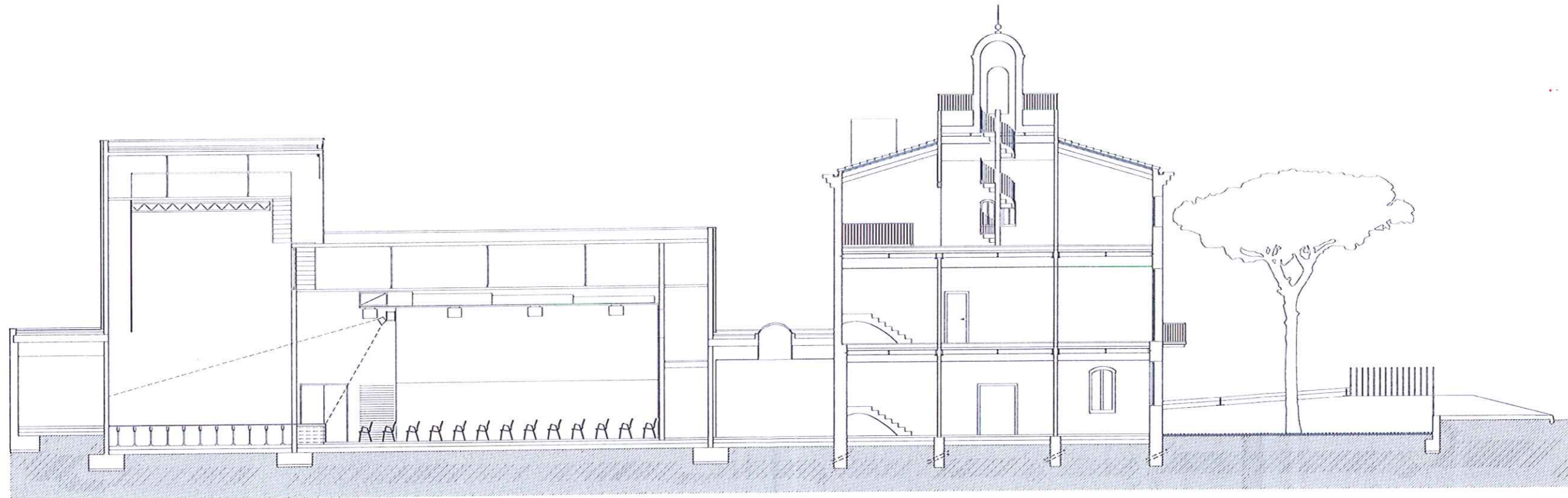
PLANTA COBERTES  
DISTRIBUCIÓ I SUPERFÍCIES

27.07.09 10

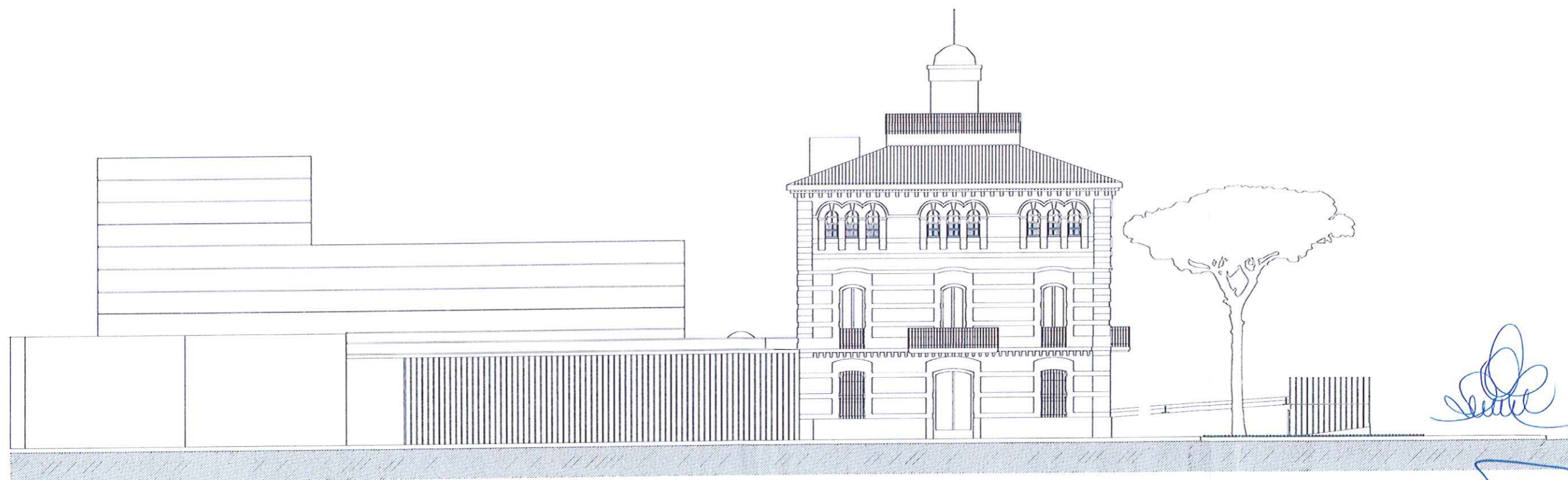
12.02.10

ESPAIQBIC  
ARQUITECTURA

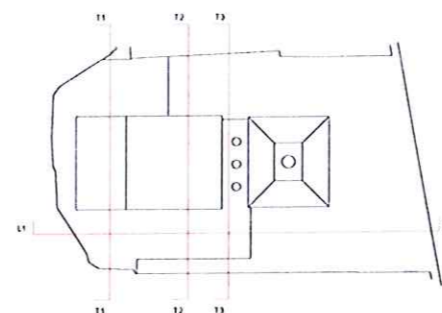
101-EP



SECCIÓ LONGITUDINAL L1



ALÇAT LONGITUDINAL



NOVA SALA POLIVALENT I REHABILITACIÓ DE CAN CABOT

Av. de Sant Andreu núm. 6  
Sant Andreu de Llavaneres

AVANTPROJECTE

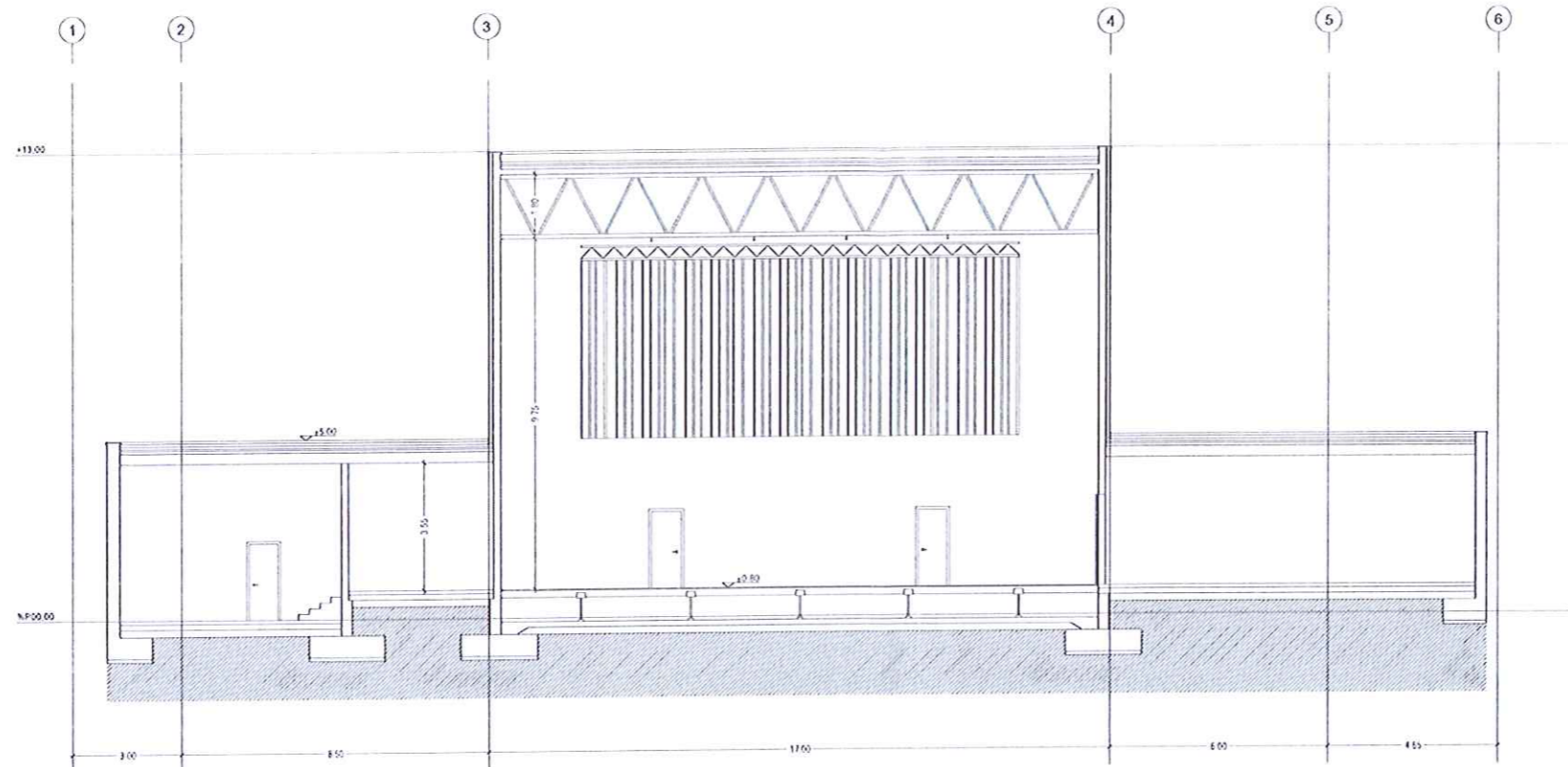
CORTIJOSA S.A.

SECCIÓ LONGITUDINAL L1  
ALÇAT

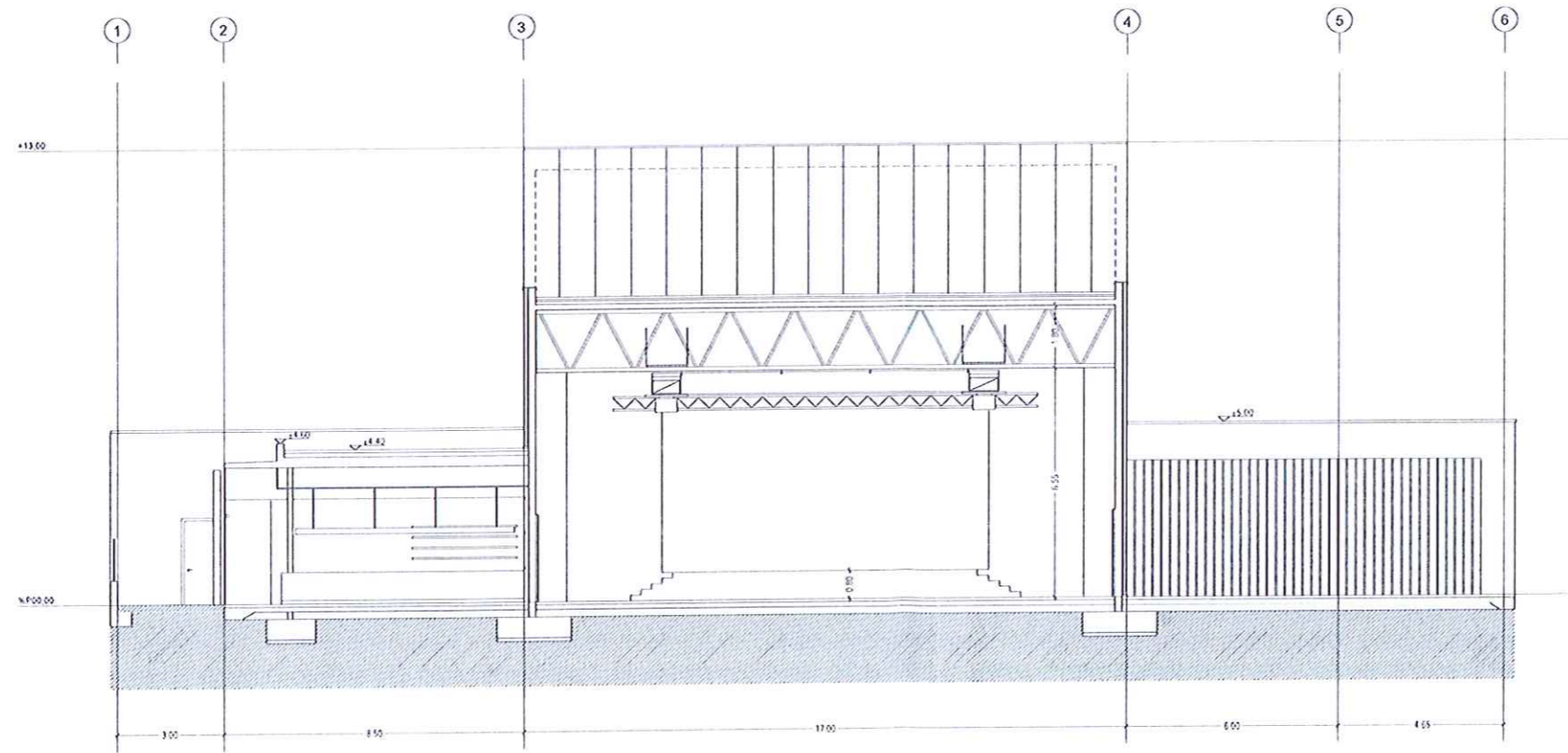
27.07.09 10

12.02.10 10

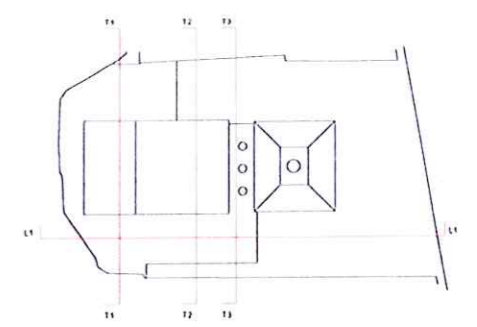
7788



SECCIÓ TRANSVERSAL T1



SECCION TRANSVERSAL T2



*[Handwritten signature]*

NOVA SALA POLIVALENT I REHABILITACIÓ DE CAN CABOT

Av. de Sant Andreu núm. 6  
Sant Andreu de Llavaneres

CORTIJOSA S.A.

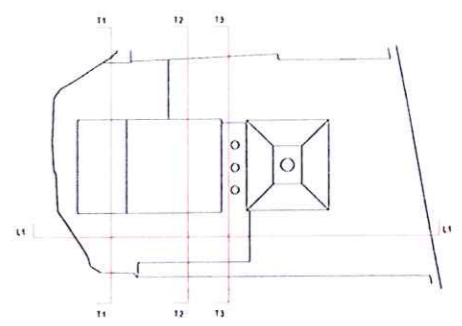
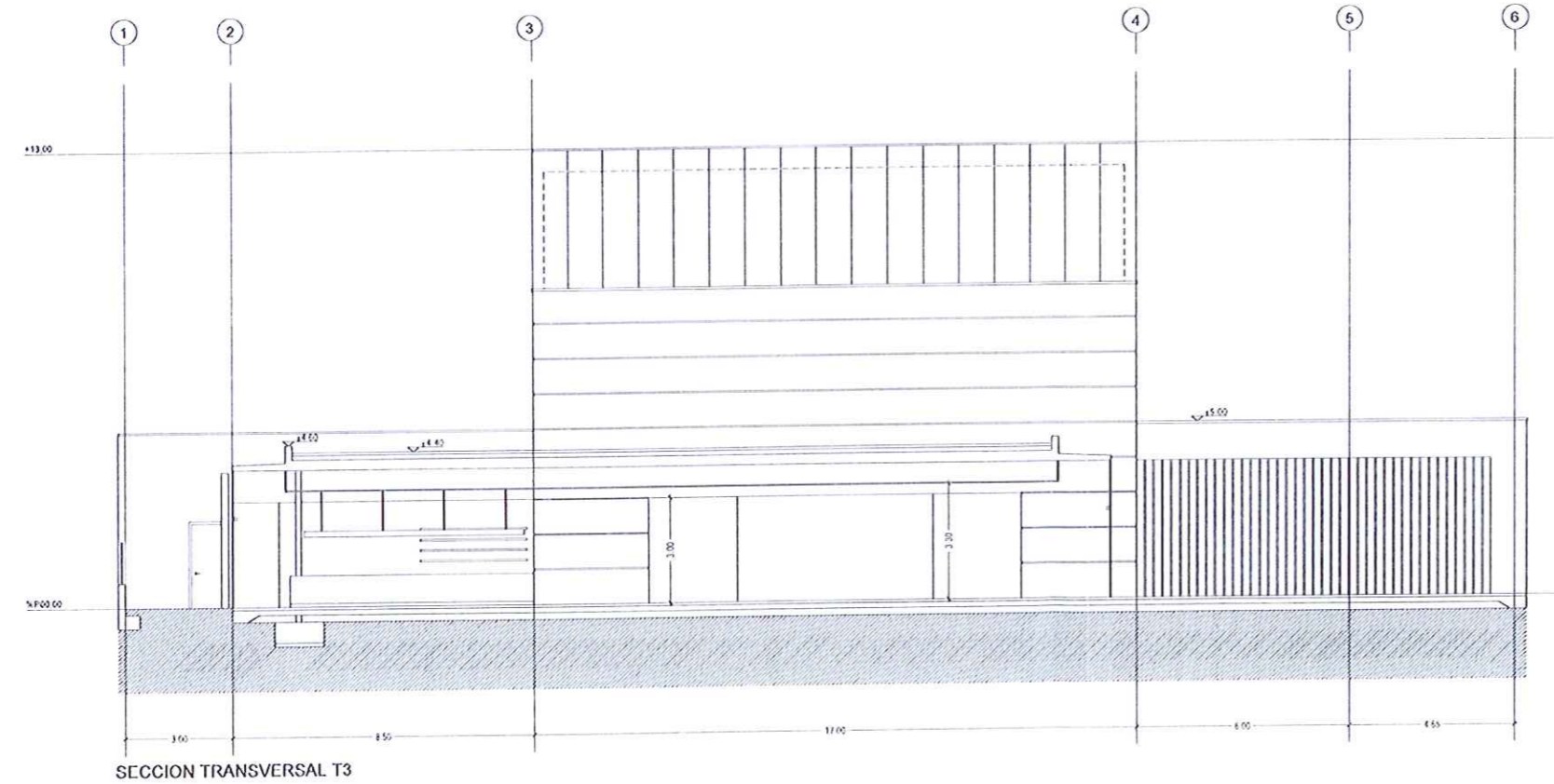
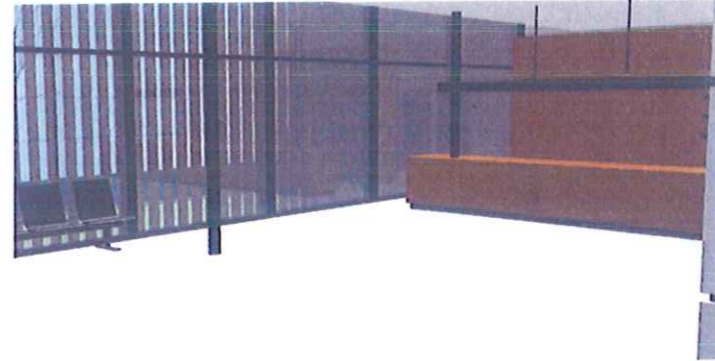
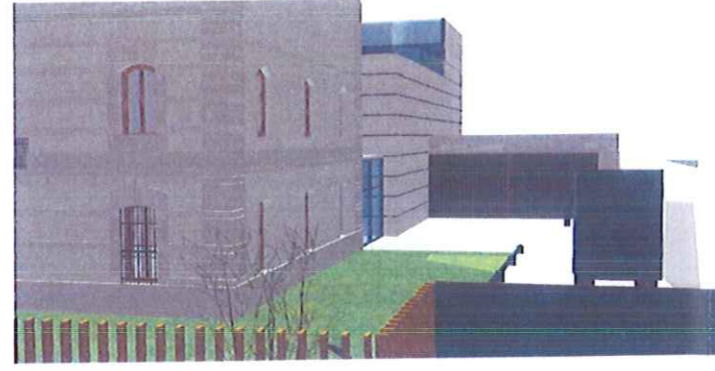
AVANT PROJECTE

SECCIÓ TRANSVERSAL T1  
SECCIÓ TRANSVERSAL T2

27.07.09 10.  
12.02.10

ESPAIQBIC  
ARQUITECTURA

101-EP A



*[Handwritten signature]*

NOVA SALA POLIVALENT I REHABILITACIÓ DE CAN CABOT

Av. de Sant Andreu núm. 6  
 Sant Andreu de Llavaneres

AVANTPROJECTE

CORTIJO SA

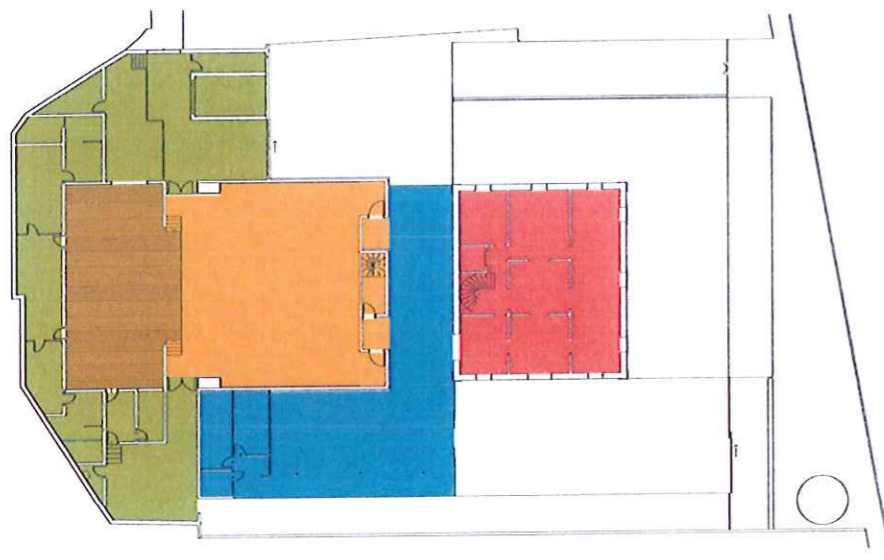
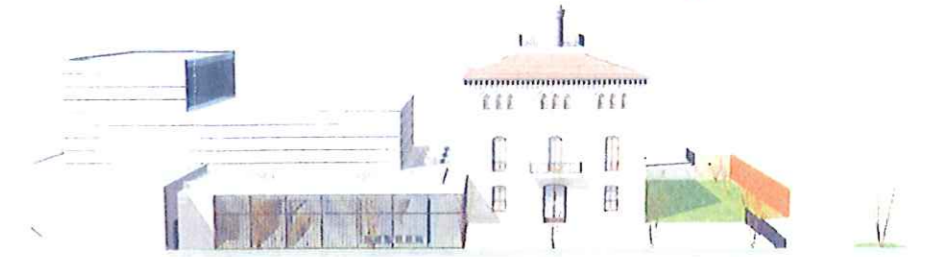
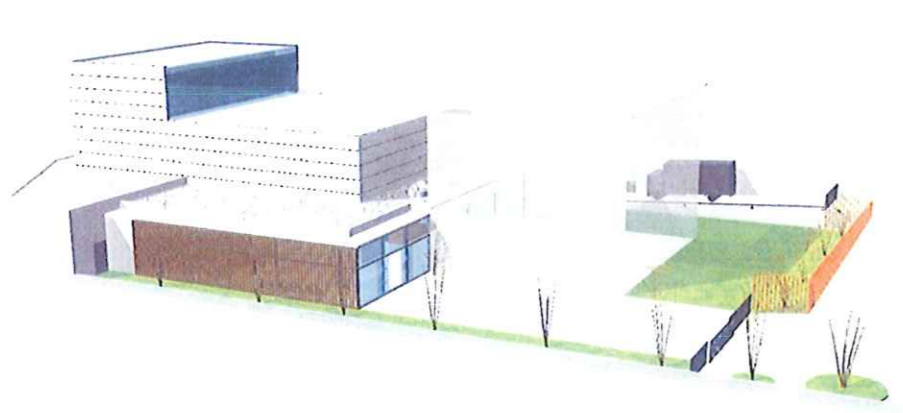
SECCIÓ TRANSVERSAL T3

27.07.09 10.0

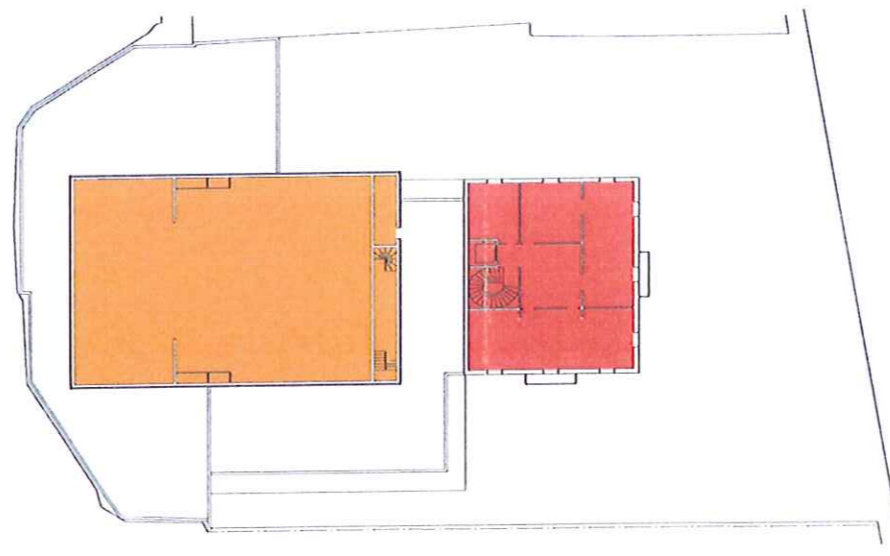
12.02.10

ESPAIQBIC  
 ARQUITECTURA

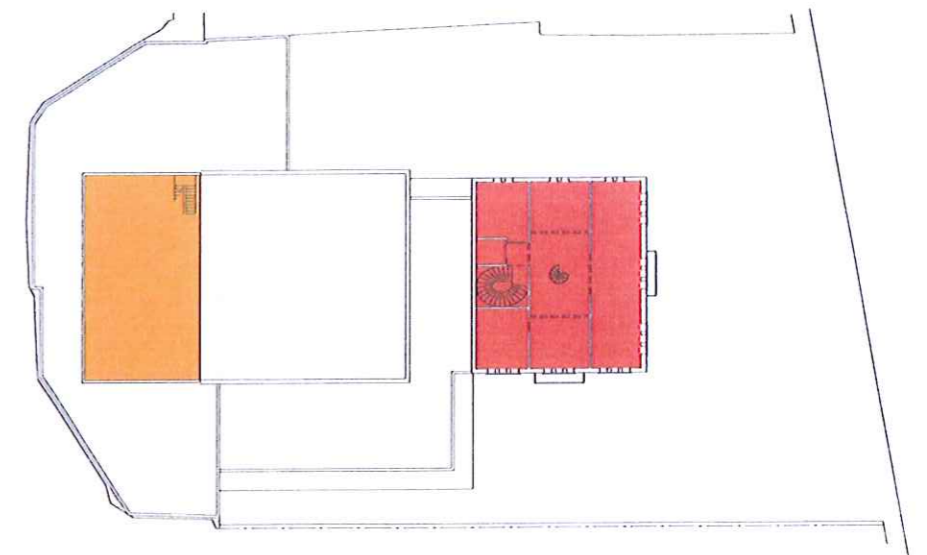
101-EP A



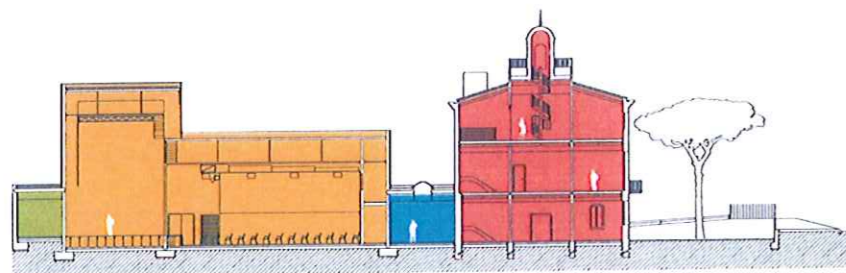
PLANTA BAIXA



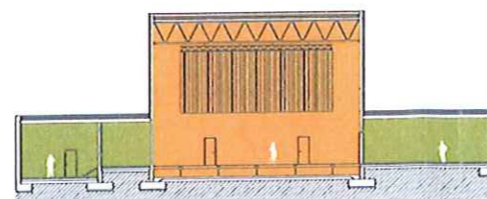
PLANTA PRIMERA



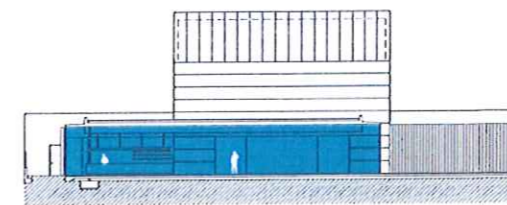
PLANTA SEGONA



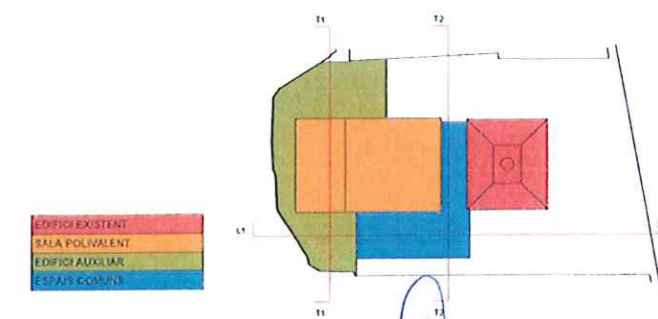
SECCIÓ LONGITUDINAL L1



SECCIÓ TRANSVERSAL T1



SECCIÓ TRANSVERSAL T2



### NOVA SALA POLIVALENT I REHABILITACIÓ DE CAN CABOT

Av. de Sant Andreu núm. 6  
Sant Andreu de Llavaneres

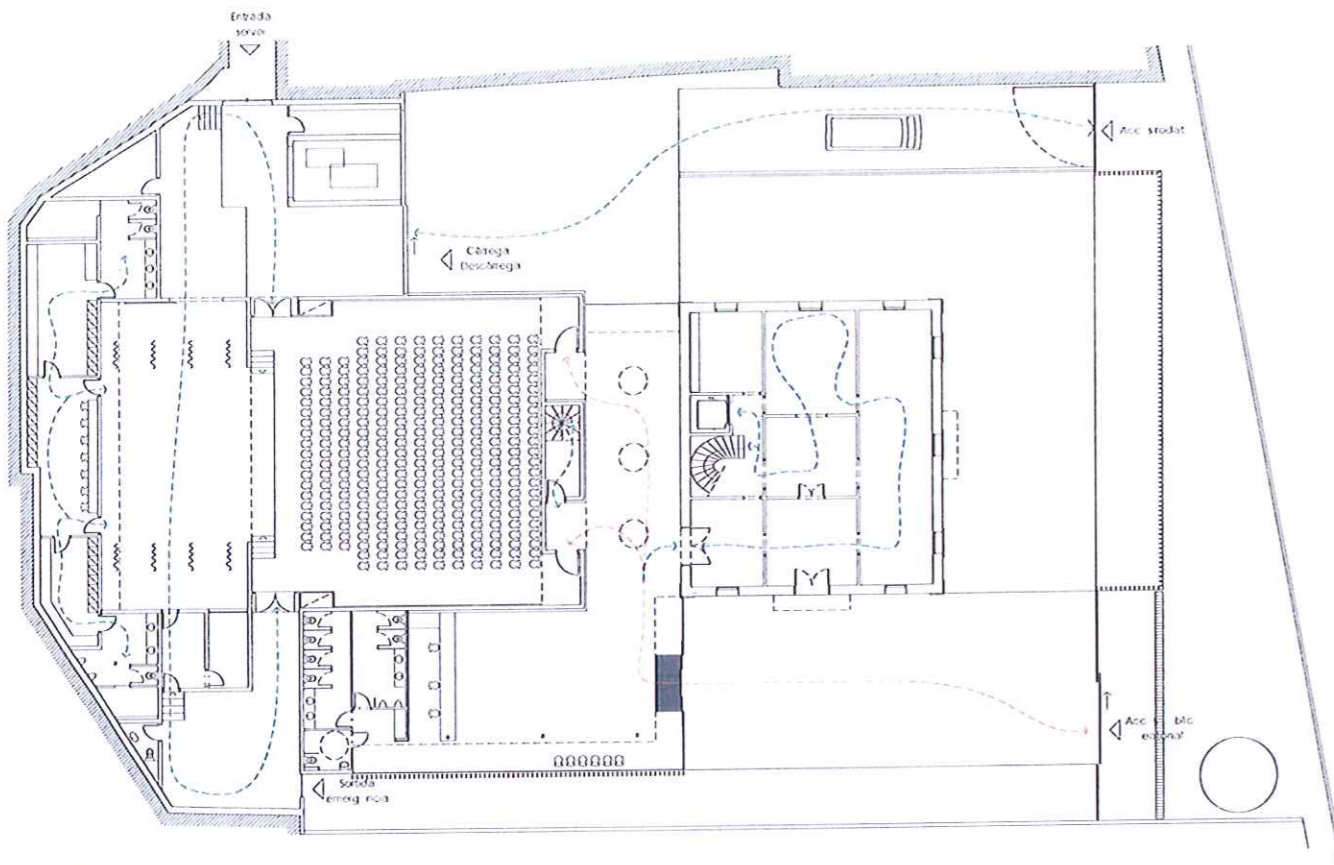
AVANTPROJECTE

CORTIJOSA S.A.

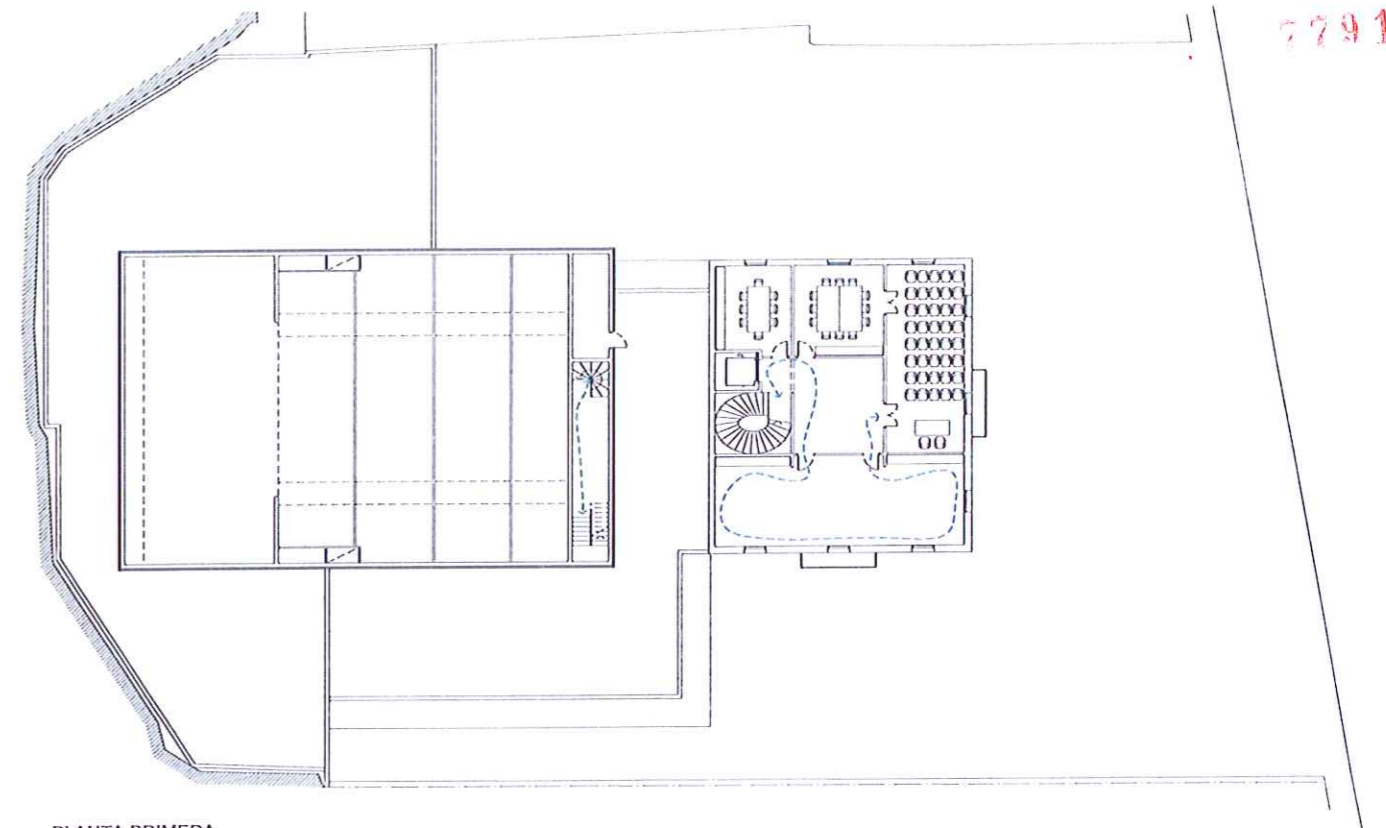
ESQUEMA DE ZONIFICACIÓ

27.07.09

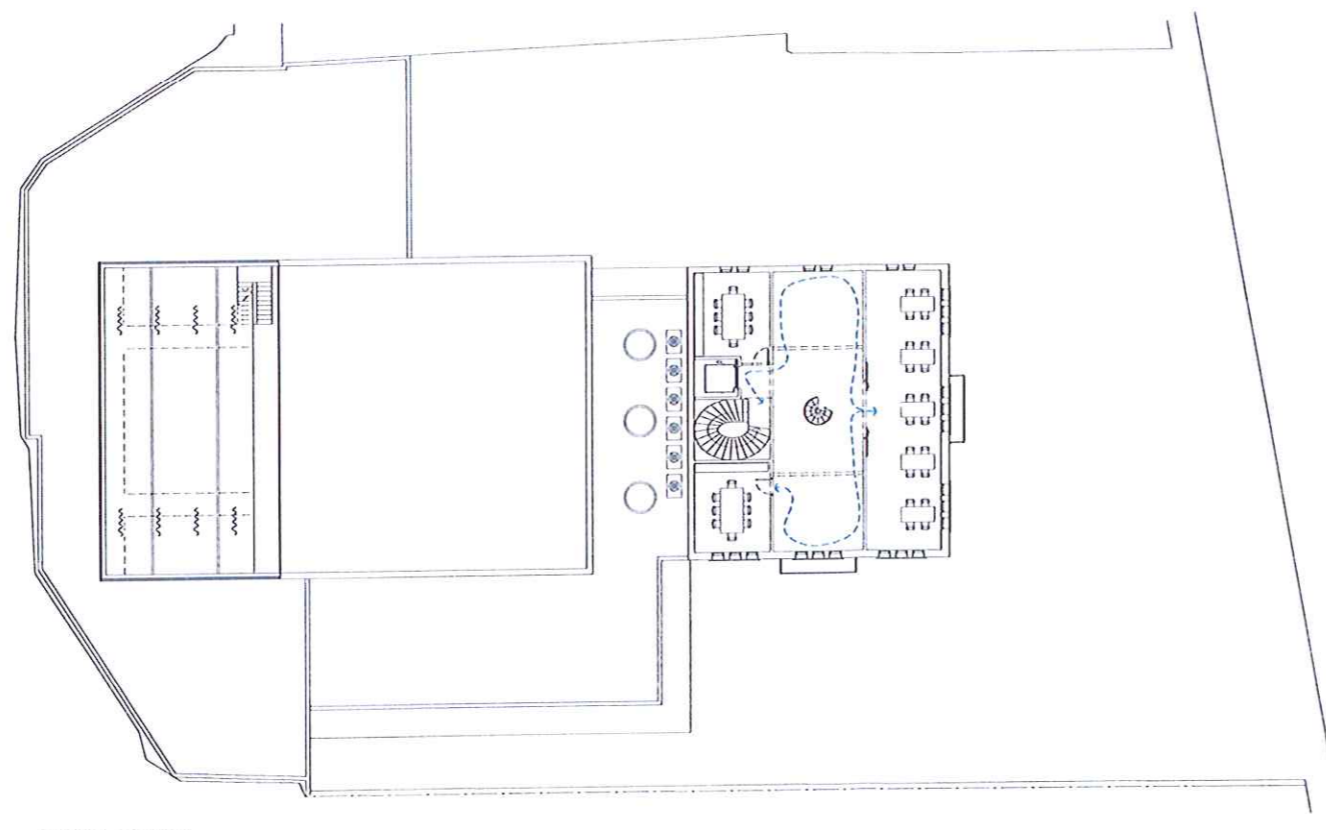
12.02.10



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGONA

- RECORREGUT SALA
- RECORREGUT EXPOSITIU
- RECORREGUT SERVEI

*[Handwritten signature]*

**NOVA SALA POLIVALENT I REHABILITACIÓ DE CAN CABOT**

Av. de Sant Andreu núm. 6  
 Sant Andreu de Llavaneres

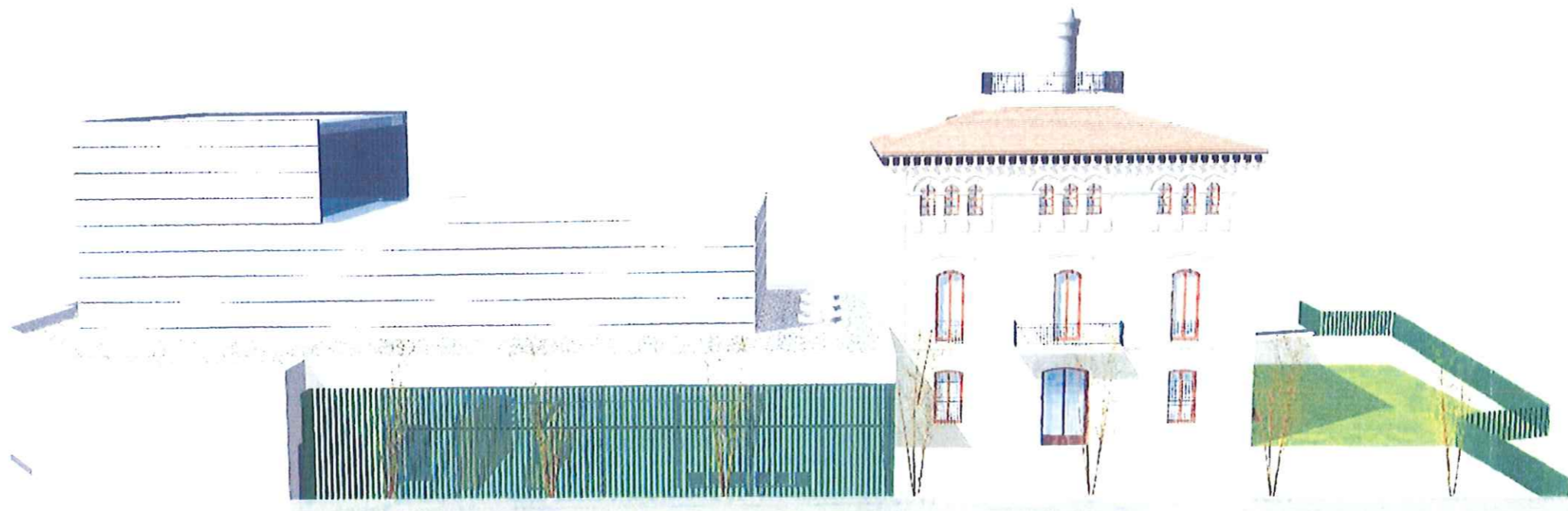
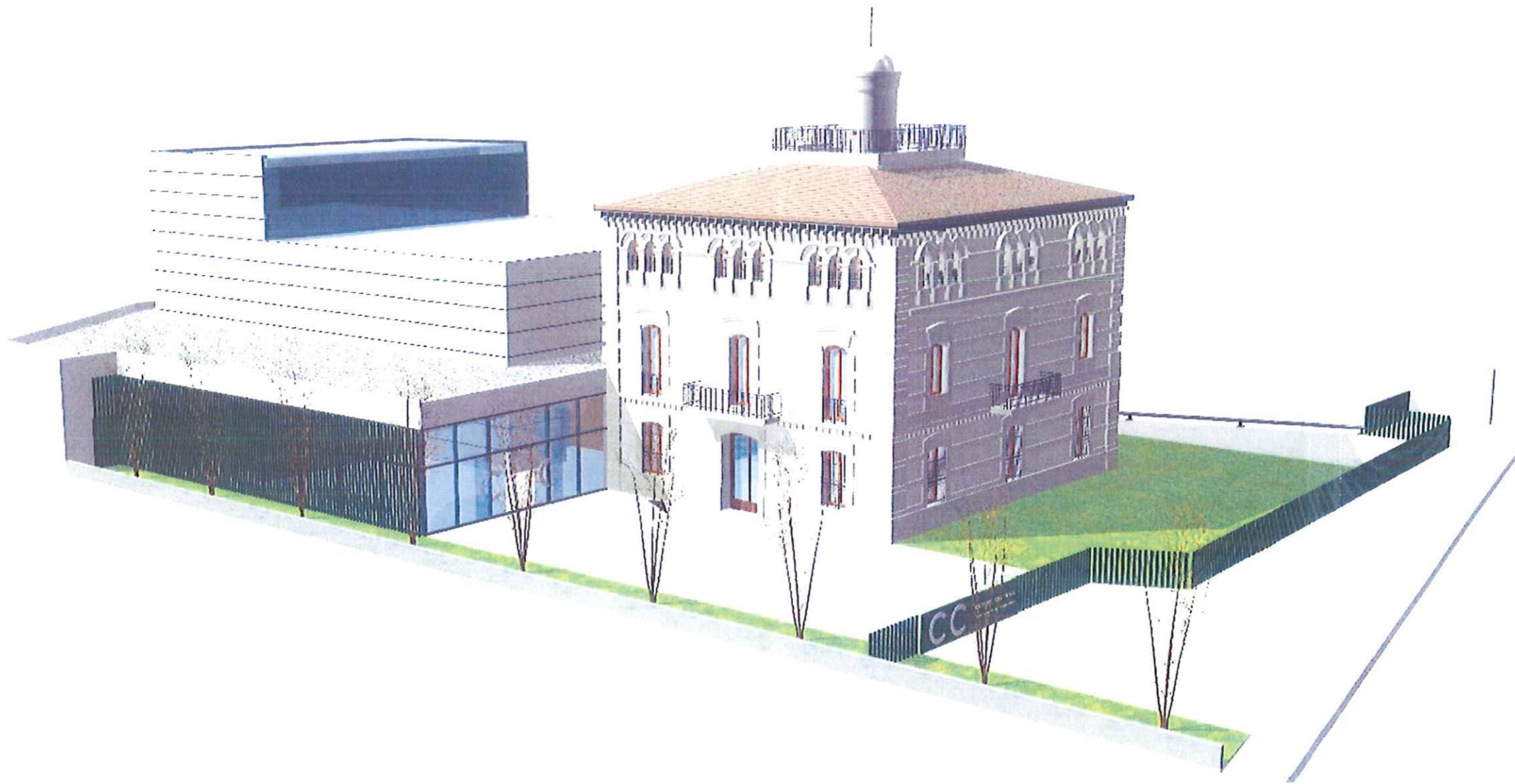
AVANTPROJECTE

CORTIJOSÀ S.A.

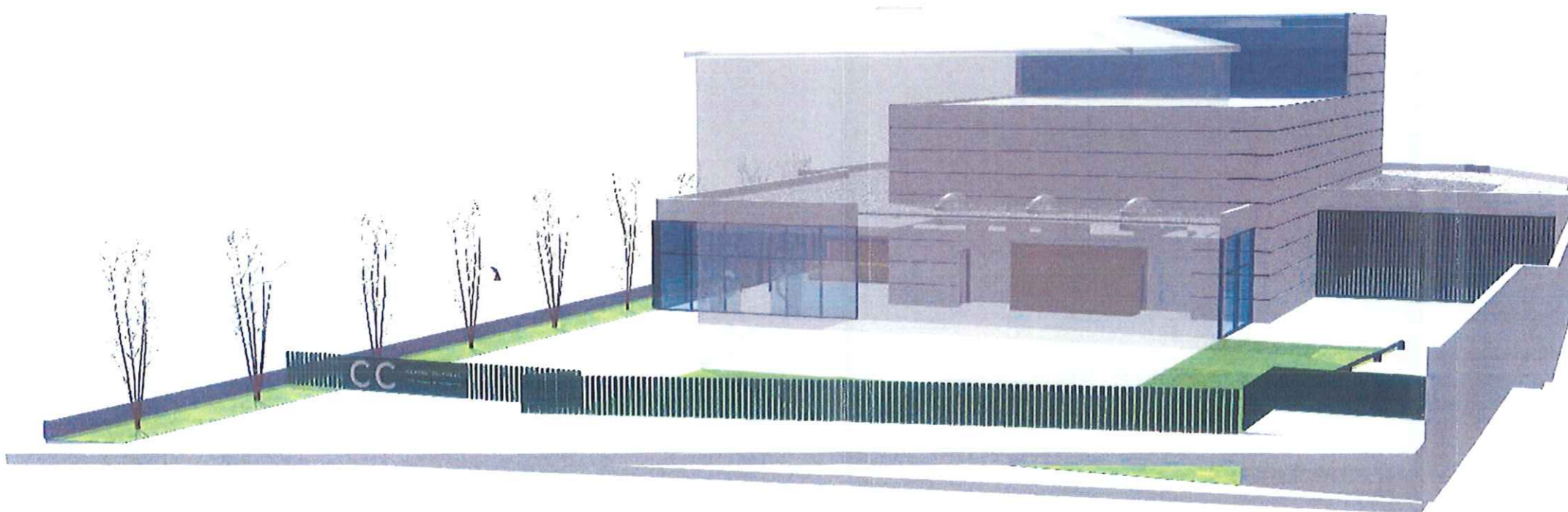
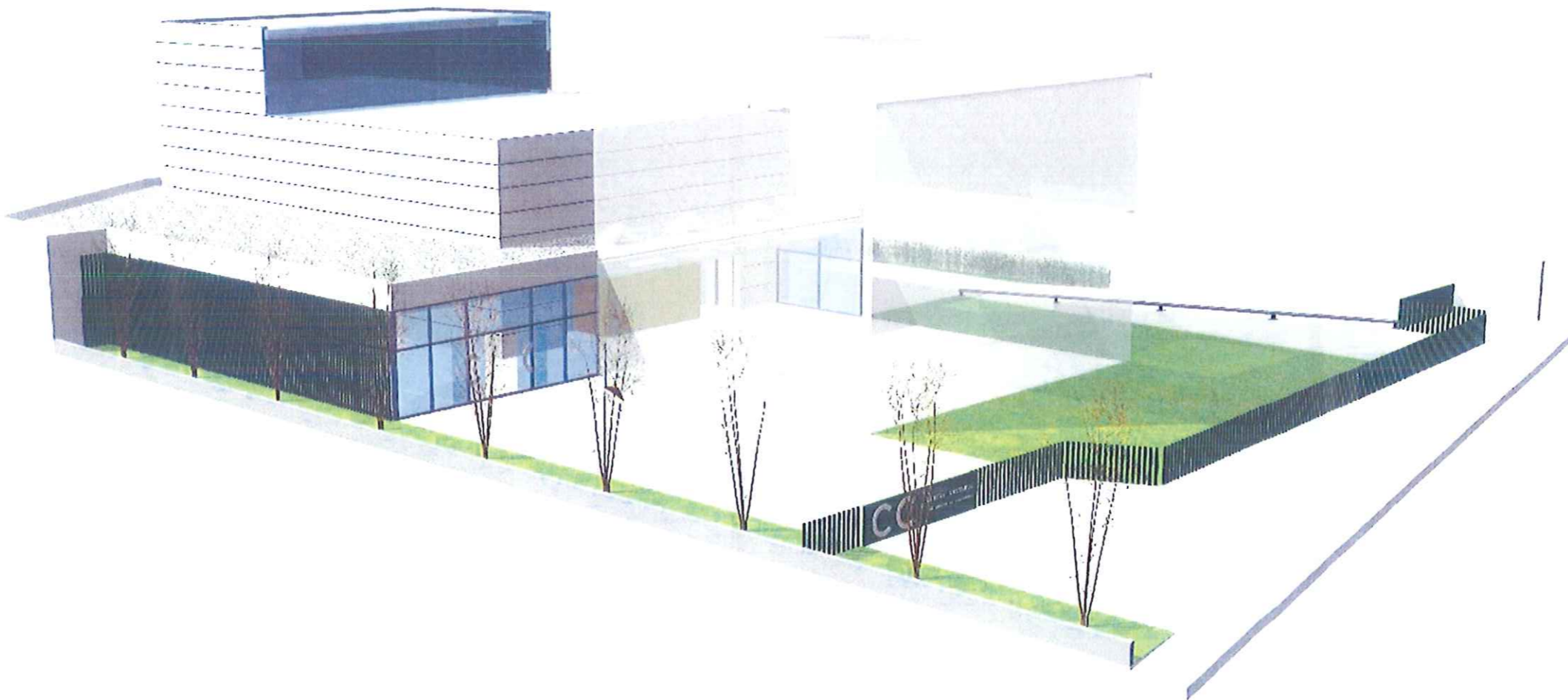
ESQUEMA DE CIRCULACIONS

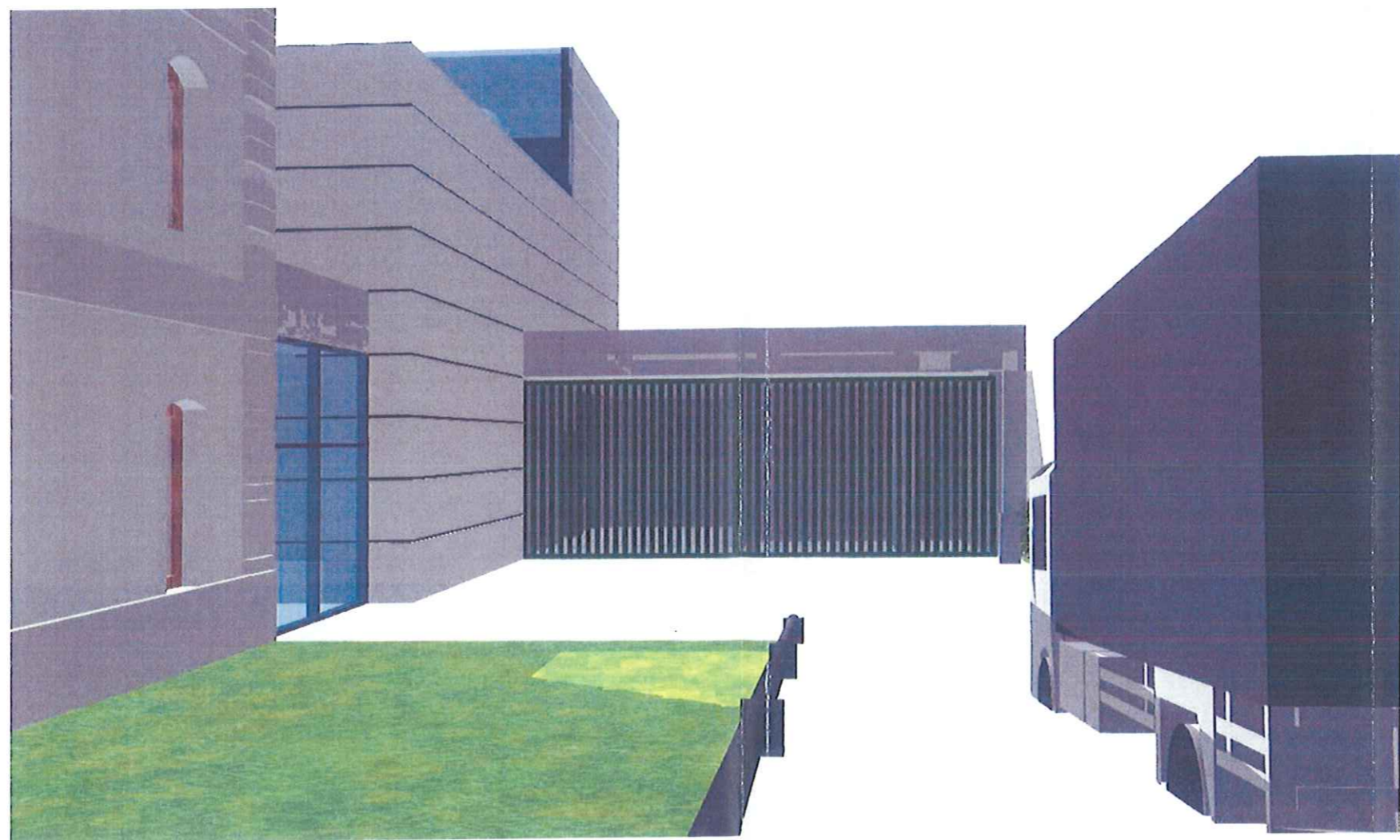
27.07.09

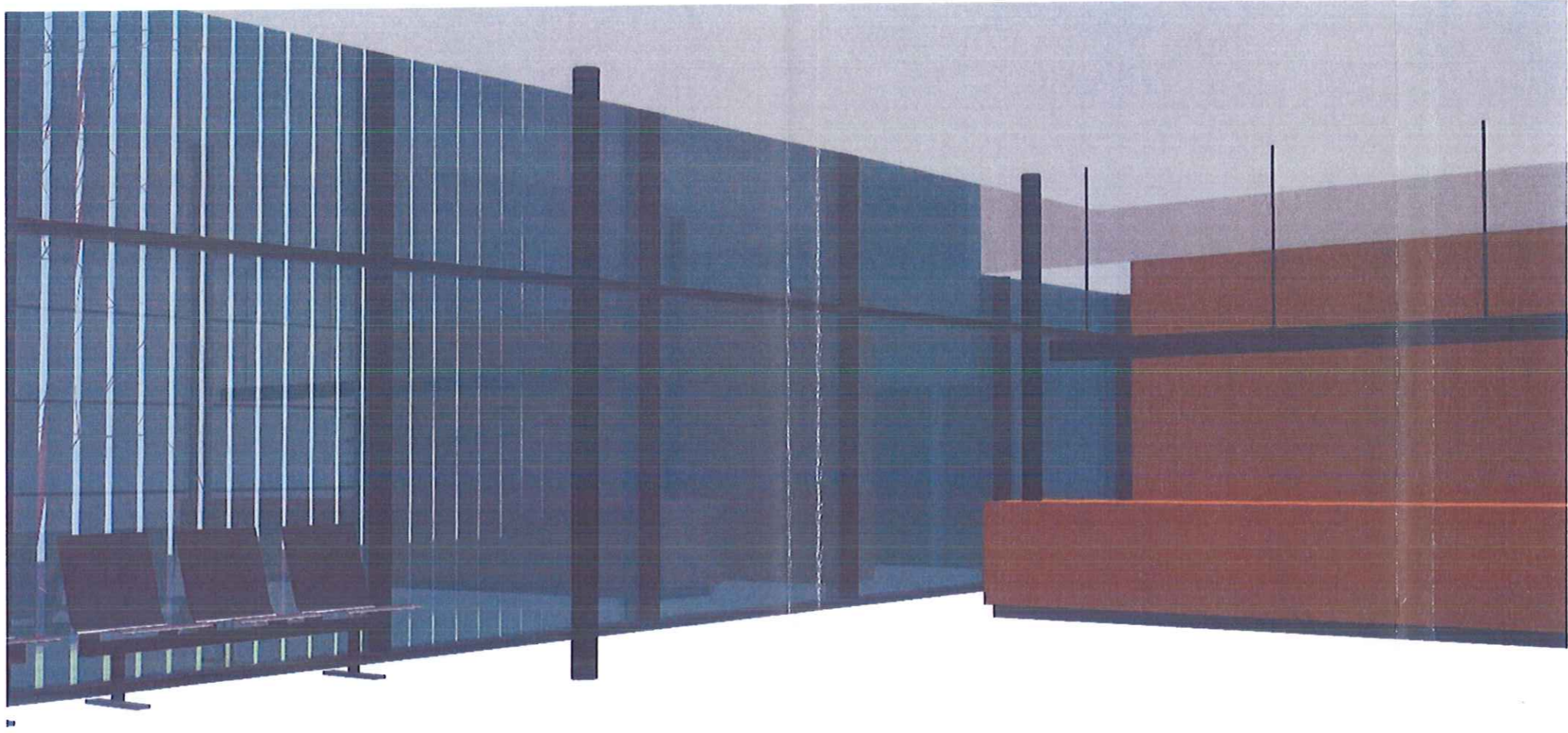
12.02.10



7793







7796

**PRESUPUESTO REHABILITACION CATALOGADO**

| Num.                                      | Codi    | Ud   | Denominació   | Quantitat | Preu (€)  | Total (€) |
|---|---------|------|---|-----------|-----------|-----------|
| 1.1                                       | ender01 | P.a. | Enderroc total d'edificació destinat a restaurant anexe a l'edifici central monumental. Executat durant l'any 2008, inclou el transport i deposició de residus en planta autoritzada. | 1,000     | 35.000,00 | 35.000,00 |
| Total pressupost parcial nº 1 ENDERROCS : |         |      |   |           |           | 35.000,00 |

| Num.  | Codi     | Ud   | Denominació   | Quantitat | Preu (€)  | Total (€)         |
|---|----------|------|---|-----------|-----------|-------------------|
| 2.1   | 01estruc | P.a. | Reforç estructural d'edificació principal mitjançant perfils laminats en calent tipus HEB, IPE, UPN, col·locats sota forjat existent per reforçar els sostres i garantir una sobre càrrega d'ús de 400 kg/m2. | 1,000     | 73.000,00 | 73.000,00         |
| 2.2   | 02estruc | P.a  | Ajudes a ram de paleta a la partida de reforç estructural, realitzant cates, bases de suports perfils laminats, grapat de parets, etc..   | 1,000     | 45.000,00 | 45.000,00         |
| <b>Total pressupost parcial nº 2 ESTRUCTURA :</b> |          |      |   |           |           | <b>118.000,00</b> |

Projecte: Reforma edifici. Avda Sant Andreu n°6. Sant Andreu de LLavaneres

| Capítol                             | Import     |
|-------------------------------------|------------|
| Capítol 1 ENDERROCS                 | 35.000,00  |
| Capítol 2 ESTRUCTURA                | 118.000,00 |
| Pressupost d'execució material      | 153.000,00 |
| 13% de despeses generals            | 19.890,00  |
| 6% de benefici industrial           | 9.180,00   |
| Suma                                | 182.070,00 |
| 16% IVA                             | 29.131,20  |
| Pressupost d'execució per contracta | 211.201,20 |

Puja el pressupost d'execució per contracta a l'expressada quantitat de DOS-CENTS ONZE MIL DOS-CENTS U EUROS AMB VINT CÈNTIMS.

**PRESUPUESTO EJECUCION OBRA NUEVA SALA POLIVALENTE**

7799

| Num. Codi    | Ud             | Denominació  | Quantitat | Preu (€) | Total (€) |
|--------------|----------------|--|-----------|----------|-----------|
| 1.1 ADE010   | m <sup>3</sup> | Características técnicas: Excavación de tierras a cielo abierto para formación de pozos para cimentaciones hasta una profundidad de 2 m, en cualquier tipo de terreno, con medios mecánicos, hasta alcanzar la cota de profundidad indicada en el Proyecto. Incluso transporte de la maquinaria, refinado de paramentos y fondo de excavación, extracción de tierras fuera de la excavación, retirada de los materiales excavados y carga a camión, sin incluir transporte a vertedero autorizado.   | 185,232   | 32,80    | 6.075,61  |
| 1.2 ADE010b  | m <sup>3</sup> | Características técnicas: Excavación de tierras a cielo abierto para formación de zanjas para cimentaciones hasta una profundidad de 2 m, en cualquier tipo de terreno, con medios mecánicos, hasta alcanzar la cota de profundidad indicada en el Proyecto. Incluso transporte de la maquinaria, refinado de paramentos y fondo de excavación, extracción de tierras fuera de la excavación, retirada de los materiales excavados y carga a camión, sin incluir transporte a vertedero autorizado.  | 140,000   | 29,47    | 4.125,80  |
| 1.3 ADE010c  | m <sup>3</sup> | Características técnicas: Excavación de tierras a cielo abierto para formación de zanjas para instalaciones hasta una profundidad de 2 m, en cualquier tipo de terreno, con medios mecánicos, hasta alcanzar la cota de profundidad indicada en el Proyecto. Dejadas las tierras en el borde de la zanja.  | 81,800    | 17,49    | 1.430,68  |
| 1.4 ADR010   | m <sup>3</sup> | Características técnicas: Formación de relleno con tierra seleccionada procedente de la propia excavación, en zanjas en las que previamente se han alojado las instalaciones y se ha realizado el relleno envolvente de las mismas (no incluido en este precio); y compactación en tongadas sucesivas de 20 cm de espesor máximo mediante equipo manual formado por bandeja vibrante, hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, realizado según UNE 103501 (ensayo no incluido en este precio). Incluso cinta o distintivo indicador de la instalación, carga, transporte y descarga a pie de tajo de los áridos a utilizar en los trabajos de relleno y humectación de los mismos. | 81,800    | 5,72     | 467,90    |
| 1.5 GTA010   | m <sup>3</sup> | Características técnicas: Transporte de tierras con camión de los productos procedentes de la excavación de cualquier tipo de terreno a centro de reciclaje, vertedero específico o centro de acogida o transferencia, situado a una distancia máxima de 20 km, considerando el tiempo de espera para la carga a máquina en obra, ida, descarga y vuelta. Sin incluir la carga en obra.  | 422,799   | 4,30     | 1.818,04  |
| 1.6 E2R540H0 | m3             | Transporte de residuos inertes o no peligrosos (no especiales) a instalación autorizada de gestión de residuos, con contenedor de 8 m3 de capacidad  | 40,000    | 15,93    | 637,20    |

Llavaneres  
Pressupost parcial nº 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS

| Num.   | Codi     | Ud | Denominació   | Quantitat | Preu (€) | Total (€)        |
|--|----------|----|---|-----------|----------|------------------|
| 1.7  | E2RA7360 | m3 | Deposición controlada en vertedero autorizado, de residuos mezclados inertes con una densidad $\geq 1,35$ t/m <sup>3</sup> , procedentes de construcción o demolición, con código 170107 según el Catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002) | 40,000    | 6,50     | 260,00           |
| 1.8  | E2RA7L00 | m3 | Deposición controlada en vertedero autorizado, de residuos de tierra inertes, procedentes de excavación, con código 170504 según el Catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)   | 422,799   | 4,68     | 1.978,70         |
| <b>Total pressupost parcial nº 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS :</b> |          |    |   |           |          | <b>16.793,93</b> |

| Num. Codi   | Ud | Denominació  | Quantitat | Preu (€) | Total (€)        |
|---|----|--|-----------|----------|------------------|
| 2.1 CSZ010  | m³ | <p>Compatibilidad: Dependiendo de la agresividad del terreno o la presencia de agua con sustancias agresivas, se elegirá el cemento adecuado para la fabricación del hormigón, así como su dosificación y permeabilidad y el espesor de recubrimiento de las armaduras.</p> <p>Características técnicas: Formación de zapata de cimentación de hormigón armado HA-25/B/20/IIa fabricado en central y vertido desde camión, con una cuantía aproximada de acero UNE-EN 10080 B 500 S de 60 kg/m³.</p> <p>Conservación y mantenimiento: No se depositarán sobrecargas en las proximidades de la cimentación. Se vigilará la presencia de corrientes de agua para evitar el desmoronamiento bajo la cimentación y la presencia de aguas agresivas. Se protegerá el hormigón fresco frente a lluvias, heladas y temperaturas elevadas.</p> <p>Medición en obra: Se medirá el volumen teórico ejecutado según especificaciones de Proyecto, sin incluir los incrementos por excesos de excavación no autorizados.</p> | 163,548   | 140,49   | 22.976,86        |
| 2.2 CAV010  | m³ | <p>Compatibilidad: Dependiendo de la agresividad del terreno o la presencia de agua con sustancias agresivas, se elegirá el cemento adecuado para la fabricación del hormigón, así como su dosificación y permeabilidad y el espesor de recubrimiento de las armaduras.</p> <p>Características técnicas: Formación de viga para el atado de la cimentación, realizada con hormigón armado HA-25/B/20/IIa fabricado en central y vertido desde camión, con una cuantía aproximada de acero UNE-EN 10080 B 500 S de 90 kg/m³.</p>  | 120,000   | 158,26   | 18.991,20        |
| 2.3 CRL010  | m² | <p>Características técnicas: Formación de capa de hormigón de limpieza y nivelado de fondos de cimentación, de 10 cm de espesor, mediante el vertido desde camión de hormigón HL-150/B/20 fabricado en central en el fondo de la excavación previamente realizada.</p>   | 416,840   | 6,95     | 2.897,04         |
| 2.4 EHM010  | m³ | <p>Características técnicas: Formación de muro de hormigón de 30 cm de espesor medio, encofrado a dos caras y ejecutado en condiciones complejas con encofrado metálico con acabado tipo industrial para revestir; realizado con hormigón armado HA-25/B/20/IIa fabricado en central y vertido con cubilote, con una cuantía aproximada de acero UNE-EN 10080 B 500 S de 70 kg/m³. Encofrado y desencofrado de los muros de hasta 3 m de altura, con paneles metálicos modulares. Incluso p/p de juntas y elementos para paso de instalaciones.</p>  | 63,000    | 293,58   | 18.495,54        |
| <b>Total pressupost parcial nº 2 CIMENTACIÓ :</b> |    |  |           |          | <b>63.360,64</b> |

Llavaneres  
Pressupost parcial nº 3 ESTRUCTURAS

| Num. Codi   | Ud             | Denominació  | Quantitat | Preu (€) | Total (€) |
|-------------|----------------|--|-----------|----------|-----------|
| 3.1 EAM020b | m <sup>2</sup> | <p>Compatibilidad: La zona de soldadura no se pintará. No se pondrá en contacto directo el acero con otros metales ni con yesos.</p> <p>Características técnicas: Suministro y montaje de cerchas, barras y correas de acero laminado UNE-EN 10025 S275JR mediante uniones soldadas, para distancia entre apoyos de <math>15 &lt; L &lt; 20</math> m y separación de 5 m entre cerchas, trabajado y montado en taller, con preparación de superficies en grado SA21/2 según UNE-EN ISO 8501-1 y aplicación posterior de dos manos de imprimación con pintura de minio electrolítico con un espesor de 40 micras por mano. Incluso p/p de conexiones a soportes, preparación de bordes, soldaduras, cortes, piezas especiales, despuntes y reparación en obra de cuantos retoques y/o desperfectos se originen por razones de transporte, manipulación o montaje, con el mismo grado de preparación de superficies e imprimación.</p> | 164,640   | 56,11    | 9.237,95  |
| 3.2 EAS005  | Ud             | <p>Compatibilidad: La zona de soldadura no se pintará. No se pondrá en contacto directo el acero con otros metales ni con yesos.</p> <p>Características técnicas: Suministro y montaje de placa de anclaje de acero UNE-EN 10025 S275JR en perfil plano, de 350x350 mm y espesor 15 mm, con cuatro garrotas soldadas de acero corrugado UNE-EN 10080 B 500 S de 12 mm de diámetro y 50 cm de longitud total. Trabajado y montado en taller. Incluso p/p de taladro central, preparación de bordes, soldaduras, cortes, pletinas, piezas especiales, despuntes y reparación en obra de cuantos retoques y/o desperfectos se originen por razones de transporte, manipulación o montaje.</p>   | 14,000    | 31,69    | 443,66    |

| Num. | Codi   | Ud | Denominació  | Quantitat | Preu (€) | Total (€) |
|------|--------|----|--|-----------|----------|-----------|
| 3.3  | EAS010 | kg | <p>Compatibilidad: La zona de soldadura no se pintará. No se pondrá en contacto directo el acero con otros metales ni con yesos.</p> <p>Características técnicas: Suministro y montaje de acero laminado UNE-EN 10025 S275JR, en perfiles laminados en caliente, piezas simples de las series IPN, IPE, UPN, HEA, HEB o HEM, para soportes, mediante uniones soldadas. Trabajado y montado en taller, con preparación de superficies en grado SA21/2 según UNE-EN ISO 8501-1 y aplicación posterior de dos manos de imprimación con pintura de minio electrolítico con un espesor de 40 micras por mano, excepto en la zona en que deban realizarse soldaduras en obra, en una distancia de 100 mm desde el borde de la soldadura. Incluso p/p de preparación de bordes, soldaduras, cortes, piezas especiales, placas de arranque y transición de pilar inferior a superior, mortero sin retracción para retacado de placas, despuntes y reparación en obra de cuantos retoques y/o desperfectos se originen por razones de transporte, manipulación o montaje, con el mismo grado de preparación de superficies e imprimación.</p> | 6.092,800 | 1,57     | 9.565,70  |
| 3.4  | EAV010 | kg | <p>Compatibilidad: La zona de soldadura no se pintará. No se pondrá en contacto directo el acero con otros metales ni con yesos.</p> <p>Características técnicas: Suministro y montaje de acero laminado UNE-EN 10025 S275JR, en perfiles laminados en caliente, piezas simples de las series IPN, IPE, UPN, HEA, HEB o HEM, para vigas y correas, mediante uniones soldadas. Trabajado y montado en taller, con preparación de superficies en grado SA21/2 según UNE-EN ISO 8501-1 y aplicación posterior de dos manos de imprimación con pintura de minio electrolítico con un espesor de 40 micras por mano, excepto en la zona en que deban realizarse soldaduras en obra, en una distancia de 100 mm desde el borde de la soldadura. Incluso p/p de preparación de bordes, soldaduras, cortes, piezas especiales, despuntes y reparación en obra de cuantos retoques y/o desperfectos se originen por razones de transporte, manipulación o montaje, con el mismo grado de preparación de superficies e imprimación.</p>  | 4.260,000 | 1,57     | 6.688,20  |

| Num. Codi  | Ud             | Denominació  | Quantitat  | Preu (€) | Total (€)         |
|--|----------------|--|------------|----------|-------------------|
| 3.5 EHR020   | m <sup>2</sup> | Características técnicas: Formación de estructura de hormigón armado HA-30/B/12/IIIa fabricado en central y vertido con bomba con un volumen total de hormigón en forjado y soportes de 0,202 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; acero UNE-EN 10080 B 500 S en zona de ábacos, vigas, nervios, zunchos y soportes con una cuantía de 22 kg/m <sup>2</sup> , compuesta de los siguientes elementos: FORJADO RETICULAR: horizontal, canto 30 = 25+5 cm; nervios de hormigón "in situ" de 14 cm de espesor, intereje 84 cm; bloque de hormigón, 70x23x25 cm, incluso p/p de piezas especiales; capa de compresión de 5 cm de espesor, con armadura de reparto formada por malla electrosoldada ME 20x20 de Ø 5 mm, acero B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080, incluso p/p de macizado de capiteles, refuerzo de huecos y zunchos perimetrales de planta y huecos, encofrado y desencofrado con encofrado continuo con puntales, sopandas metálicas y superficie encofrante de madera tratada reforzada con varillas y perfiles; SOPORTES: con altura libre entre 4 y 5 m, incluso p/p de encofrado y desencofrado con chapas metálicas reutilizables. | 446,000    | 80,89    | 36.076,94         |
| 3.6 E44B5112                                       | kg             | Acero S275JR según UNE-EN 10025-2, para correa formada por pieza simple, en perfiles laminados en caliente serie IPN, IPE, HEB, HEA, HEM y UPN, con una capa de imprimación antioxidante, colocado en obra con soldadura   | 7.125,000  | 2,77     | 19.736,25         |
| 3.7 E44A7315                                       | KG             | Acero S275J2 según UNE-EN 10025-2, para cerchas formadas por pieza compuesta, en perfiles laminados en caliente serie IPN, IPE, HEB, HEA, HEM y UPN, trabajado en taller y con una capa de imprimación antioxidante, colocado en obra con soldadura  | 18.550,000 | 3,07     | 56.948,50         |
| <b>Total pressupost parcial nº 3 ESTRUCTURAS :</b> |                |  |            |          | <b>138.697,20</b> |

| Num. Codi        | Ud | Denominació   | Quantitat | Preu (€) | Total (€) |
|------------------|----|---|-----------|----------|-----------|
| 4.1 E54A81C40000 | m2 | Cubierta tipo Deck con perfil nervado de chapa de acero liso galvanizada y lacada de color estándar de espesor 0,6 mm con nervios de entre 100 y 110 mm de longitud, aislamiento con placa rígida de lana de roca de densidad 126 a 160 kg/m3 de 80 mm de espesor, membrana para impermeabilización de cubiertas GA-6 según UNE 104402 de dos láminas, de densidad superficial 6,9 kg/m2 con lámina LBM (SBS)-40/G FP 150 g/m2 sobre lámina LBM (SBS)-30-FP 135 g/m2, adheridas en caliente, previa imprimación específica, colocada con fijaciones mecánicas. Artículos: ref. 37451 de la serie POLITABER COMBI de ASFALTOS CHOVA, ref. 755S120608 de la serie Industria de ROCKWOOL | 414,080   | 97,86    | 40.521,87 |
| 4.2 15114R0G     | m2 | Cubierta invertida transitable, con primera capa de regularización de mortero, capa separadora, impermeabilización con una membrana de una lámina de 1,2 mm de espesor de PVC flexible resistente a la intemperie colocada sin adherir, y acabado con pieza prefabricada de hormigón aligerado y filtrante con base de poliestireno extruido, de color gris de 30x40 cm, colocada sin adherir   | 445,820   | 64,21    | 28.626,10 |

| Num. Codi  | Ud             | Denominació  | Quantitat | Preu (€) | Total (€)        |
|--|----------------|--|-----------|----------|------------------|
| 4.3 QLL010                                       | m <sup>2</sup> | <p>Características técnicas: Formación de lucernario a un agua en cubiertas, con perfilera autoportante de aluminio lacado para una dimensión de luz máxima menor de 3 m revestido con placas alveolares de policarbonato celular blanco opal traslúcido y 16 mm de espesor. Incluso perfilera estructural de aluminio lacado, tornillería y elementos de remate y piezas de anclaje para formación del elemento portante, cortes de plancha, perfilera universal con gomas de neopreno para cierres, tornillos de acero inoxidable y piezas especiales para la colocación de las placas. Totalmente terminado en condiciones de estanqueidad.</p> <p>Criterio de medición de proyecto: Superficie del faldón medida en verdadera magnitud, según documentación gráfica de Proyecto.</p> <p>Condiciones previas del soporte: Se comprobará que la cubierta está en fase de impermeabilización.</p> <p>Condiciones previas ambientales: Se suspenderán los trabajos cuando llueva, nieve o la velocidad del viento sea superior a 50 km/h.</p> <p>Fases de ejecución: Montaje del elemento portante. Montaje de la estructura de perfilera de aluminio. Colocación y fijación de las placas. Resolución del perímetro interior y exterior del conjunto. Sellado elástico de juntas.</p> <p>Condiciones de terminación: El lucernario será estanco al agua y tendrá resistencia a la acción destructiva de los agentes atmosféricos.</p> <p>Conservación y mantenimiento: No se apoyará ningún elemento ni se permitirá el tránsito.</p> <p>Medición en obra: Se medirá el número de unidades realmente ejecutadas según especificaciones de Proyecto.</p> | 72,160    | 242,32   | 17.485,81        |
| <b>Total pressupost parcial nº 4 CUBIERTAS :</b> |                |  |           |          | <b>86.633,78</b> |

## Pressupost parcial nº 5 CERRAMIENTOS Y DIVISORIAS

| Num.   | Codi     | Ud | Denominació   | Quantitat | Preu (€) | Total (€)        |
|--|----------|----|---|-----------|----------|------------------|
| 5.1  | E618961K | m2 | Cerramiento de obra de fábrica de una hoja, de pared de 20 cm de espesor, de bloque de mortero de cemento hueco liso de 400x200x200 mm, de mortero cemento gris de dos caras vistas, colocado con mortero mixto 1:2:10, con trabas y jambas macizados con hormigón de 225 kg/m3 de cemento con una proporción en volumen 1:3:6, colocado manualmente y armado con acero B500S en barras corrugadas. C1+J1 según DB-HS | 1.177,475 | 54,10    | 63.701,40        |
| 5.2  | E612TRAV | m2 | Pared divisoria apoyada de espesor 14 cm, de ladrillo hueco doble, LD, de 290x140x100 mm, para revestir, categoría I, según la norma UNE-EN 771-1, tomado con mortero para albañilería industrializado M 5 (5 N/mm2) de designación (G) según norma UNE-EN 998-2  | 169,016   | 30,57    | 5.166,82         |
| <b>Total pressupost parcial nº 5 CERRAMIENTOS Y DIVISORIAS :</b> |          |    |   |           |          | <b>68.868,22</b> |

| Num. Codi     | Ud | Denominació   | Quantitat | Preu (€) | Total (€) |
|---------------|----|---|-----------|----------|-----------|
| 6.1 E81131E1  | m2 | Enfoscado maestreado sobre paramento vertical interior, a 3,00 m de altura, como máximo, con mortero de cemento 1:4, elaborado en obra, acabado regleado  | 491,195   | 18,97    | 9.317,97  |
| 6.2 E825133V  | m2 | Alicatado de paramento vertical interior a una altura <= 3 m, con baldosa de cerámica esmaltada mate, precio medio, de 16 a 25 piezas/m2, colocadas con mortero adhesivo C1 (UNE-EN 12004) y rejuntado con lechada CG1 (UNE-EN 13888) | 491,195   | 24,49    | 12.029,37 |
| 6.3 E898J350  | m2 | Pintado de paramento vertical de yeso, al plástico picado o goleado, con una capa de imprimación a la cola diluida, una de pasta plástica de picar y una de pintura plástica  | 1.070,672 | 7,00     | 7.494,70  |
| 6.4 E898D240  | m2 | Pintado de paramento vertical exterior de cemento, con pintura plástica con acabado liso, con una capa de fondo diluida, y dos de acabado   | 335,286   | 5,68     | 1.904,42  |
| 6.5 E8441020  | m2 | Falso techo continuo de placas de yeso laminado tipo estándar (A), para revestir, de 12,5 mm de espesor y borde afinado (BA), con sujeción de barra enroscada al techo mediante entramado oculto con suspensión,                      | 182,420   | 23,47    | 4.281,40  |
| 6.6 E84253A1  | m2 | Falso techo de placas de fibras minerales de cara vista, fonoabsorbentes, precio superior, de 60x60 cm sistema desmontable con entramado visto y suspensión con alambre galvanizado   | 150,210   | 37,07    | 5.568,28  |
| 6.7 E8431131  | m2 | Falso techo de placas de fibras vegetales fonoabsorbentes, acabado fibra vegetal, de 60x60 cm y 25 mm de espesor, con entramado oculto con canto especial y suspensión autoniveladora de barra roscada                                | 398,120   | 31,40    | 12.500,97 |
| 6.8 E8JCU001  | m  | Coronación de pared de 18 a 27,5 cm de espesor, con plancha de zinc de 0,82 mm de espesor y 40 cm de desarrollo como máximo, colocada con fijaciones mecánicas  | 109,880   | 22,86    | 2.511,86  |
| 6.9 E894FBS0  | Pa | Pintado de estructura metálica compuesta de perfiles de acero al esmalte sintético, con dos capas de imprimación anticorrosiva y dos de acabado   | 1,000     | 8.000,00 | 8.000,00  |
| 6.10 E89A2BB0 | m2 | Pintado de puertas ciegas de madera, al esmalte sintético, con una capa de protector químico insecticida-fungicida, una selladora y dos de acabado  | 1,000     | 1.500,00 | 1.500,00  |
| 6.11 xxx      | m2 | Revestimiento exterior de fachada con paneles de cemento reforzado tipo EURONIT, VIROC o similar, colocado sobre perfiles metálicos y fijaciones especiales.<br>Conjunto R3+B3+C1+J1 según DB-HS.                                     | 429,048   | 120,00   | 51.485,76 |

| Num.  | Codi         | Ud | Denominació  | Quantitat | Preu (€) | Total (€)         |
|---|--------------|----|--|-----------|----------|-------------------|
| 6.12  | zzz          | m2 | Panel acústico ranurado con tablero MDF ignifugo acabado melamina arce de 243x288 mm y 16 mm de grosor, colocado sobre rastreles de pino con fijaciones especiales tipo IDEACUSTIC-IDEATEC o similar. Includo la integración de puertas en el sistema de panelado. | 258,393   | 122,50   | 31.653,14         |
| 6.13  | E83LA5R8DIMK | m2 | Revestimiento con panel MDF ignifugo acabado melamina arce de 243x600 mm y 12 mm de grosor, colocado sobre rastreles de pino con fijaciones especiales tipo IDEATEC o similar.   | 122,496   | 62,00    | 7.594,75          |
| <b>Total pressupost parcial nº 6 REVESTIMIENTOS :</b> |              |    |  |           |          | <b>155.842,62</b> |

## Pressupost parcial nº 7 PAVIMENTOS

| Num. Codi   | Ud | Denominació   | Quantitat | Preu (€) | Total (€)         |
|---|----|---|-----------|----------|-------------------|
| 7.1 193513B4                                      | m2 | Solera de hormigón HM-20/P/20/ I, de 15 cm de espesor, capa drenante con grava de cantera de 50 a 70 mm de D, capa filtrante con geotextil de polipropileno. C2+D1 según DB-HS  | 612,890   | 32,44    | 19.882,15         |
| 7.2 E9B312CK                                      | m2 | Pavimento continuo de origen pétreo de 6 cm de espesor, sobre solera de hormigón, incluido pulido y abricado.   | 537,410   | 60,00    | 32.244,60         |
| 7.3 E9G2264K                                      | m2 | Pavimento de hormigón HM-30/P/10/I+E de consistencia plástica, tamaño máximo del árido 10 mm, esparcido desde camión, tendido y vibrado mecánico, fratasado mecánico añadiendo 7 kg/m2 de polvo de cuarzo gris y pintado con pintura de resinas epoxi | 457,450   | 128,22   | 58.654,24         |
| 7.4 E9UA5211                                      | m  | Zócalo de aluminio anodizado de 50 mm de altura, colocado con tacos y tornillos   | 133,370   | 7,84     | 1.045,62          |
| <b>Total pressupost parcial nº 7 PAVIMENTOS :</b> |    |   |           |          | <b>111.826,61</b> |

## Pressupost parcial nº 8 CERRAMIENTOS Y DIVISORIAS PRACTICABLES

| Num. Codi   | Ud | Denominació   | Quantitat | Preu (€) | Total (€)        |
|---|----|---|-----------|----------|------------------|
| 8.1 1A231331  | m2 | Porta interior de fusta, pintada, amb porta de fulles batents de fusta d'una llum de bastiment aproximada de 70x200 cm, amb bastiment per a envà, fulla batent i tapajunts de fusta. m2 de llum de bastiment  | 15,785    | 144,97   | 2.288,35         |
| 8.2 1A231NC2  | m2 | Porta interior de fusta, pintada, amb porta de fulles batents de fusta per a un buit d'obra de 100x245 cm, amb bastiment per a envà, fulla batent i tapajunts de fusta. m2 de buit d'obra   | 14,760    | 175,92   | 2.596,58         |
| 8.3 EAQDI0021   | u  | Porta interior de dos fulles batents, de fusta per a envernissar i de 35 mm de gruix, tipus bloc, de cares llises i estructura interior de cartró, de 200 cm d'amplària i de 200 cm d'alçària, col.locada amb folrat de bastiment de base d'envà, inclús ferramenta per a penjar, pany de cop, manetes i bastiment de base. S'inclou l'envernissat de la porta, folrat de bastiment i tapetes a taller. | 2,000     | 435,00   | 870,00           |
| 8.4 EAM11AF5  | m2 | Tancament de vidre lluna incolora trempada de 10 mm de gruix, amb dues fulles batents i una tarja superior, col.locat amb fixacions mecàniques  | 6,000     | 365,20   | 2.191,20         |
| 8.5 EAMW1001  | u  | Tancaportes per a porta de vidre, encastat al paviment  | 1,000     | 218,20   | 218,20           |
| 8.6 EAMW2002  | u  | Pany per a porta de vidre, col.locat  | 1,000     | 140,79   | 140,79           |
| 8.7 EC1F3L33  | m2 | Vidre aïllant d'una lluna incolora de 8 mm de gruix i un vidre laminar de seguretat incolor, amb classificació de resistència a l'impacte manual nivell B de 8+8 mm de gruix, i cambra d'aire de 12 mm, col.locat amb llistó de vidre sobre fusta, acer o alumini   | 46,150    | 126,40   | 5.833,36         |
| <b>Total pressupost parcial nº 8 CERRAMIENTOS Y DIVISORIAS PRACTICABLES :</b> |    |   |           |          | <b>14.138,48</b> |

| Num.  | Codi   | Ud | Denominació  | Quantitat | Preu (€)  | Total (€)        |
|---|--------|----|--|-----------|-----------|------------------|
| 9.1   | PRTMLL | u  | Suministro y colocación de puerta seccional aislante de la marca ANGEL MIR, construida con panel tipo sandwich de 40mm, con cara exterior de chapa de acero gofrada y nervada, cámara interior con espuma de poliuretano inyectado, cara interior de chapa de acero gofrada y nervada galvanizada y lacada en color blanco RAL9002, guías de elevación y sujeción verticales i horizontales en chapa de acero galvanizado, cable de elevación, consolas de soporte de rodillos de nylon, juntas de estanqueidad en todo el perímetro de la hoja, sistemas de seguridad para rotura de cable y muelle elevador manual a cadena. Incluye transporte y montaje. | 2,000     | 2.211,00  | 4.422,00         |
| 9.2   | ESTLUM | u  | Estructura auxiliar para soporte de elementos de iluminación de escenario, de acero galvanizado atornillada. Incluye mecanismos de elevación y automatización del mismo  | 1,000     | 21.000,00 | 21.000,00        |
| <b>Total pressupost parcial nº 9 CERRAJERIA :</b> |        |    |  |           |           | <b>25.422,00</b> |

| Num. Codi   | Ud | Denominació  | Quantitat | Preu (€) | Total (€)       |
|---|----|--|-----------|----------|-----------------|
| 10.1 EJ14B11NBRI1   | u  | Inodoro de porcelana vitrificada, de salida vertical, con asiento y tapa, de color blanco, precio superior, colocado sobre el pavimento y conectado a la red de evacuación | 11,000    | 361,03   | 3.971,33        |
| 10.2 EJ13B212   | u  | Lavabo de porcelana vitrificada, sencillo, de ancho de 45 a 60 cm, de color blanco, precio alto, colocado con soportes murales   | 9,000     | 90,13    | 811,17          |
| 10.3 EJ239111   | u  | Grifo sencillo temporizado para lavabo, montado superficialmente sobre encimera o aparato sanitario, de latón cromado, precio superior, con entrada de 1/2"                | 9,000     | 108,09   | 972,81          |
| 10.4 EC1K1502   | m2 | Espejo de luna incolora de 5 mm de espesor, colocado fijado mecánicamente sobre paramento  | 8,000     | 130,31   | 1.042,48        |
| 10.5 EJ16B111   | u  | Urinario de porcelana vitrificada con evacuación directo y alimentación integrada, de color blanco, precio superior, colocado con fijaciones murales                       | 2,000     | 44,00    | 88,00           |
| 10.6 ED111B61   | m  | Desagüe de aparato sanitario con tubo de PVC-U de pared maciza, área de aplicación B según norma UNE-EN 1329-1, de DN 90 mm, hasta bajante, caja o albañal                 | 60,000    | 28,65    | 1.719,00        |
| <b>Total pressupost parcial nº 10 APARATOS SANITARIOS :</b> |    |  |           |          | <b>8.604,79</b> |

| Num. Codi    | Ud | Denominació  | Quantitat | Preu (€) | Total (€) |
|--------------|----|--|-----------|----------|-----------|
| 11.1 ASA010  | Ud | Características técnicas: Suministro y montaje de arqueta a pie de bajante enterrada, de dimensiones interiores 55x55x52 cm, prefabricada de polipropileno "RIUVERT", sobre solera de hormigón en masa HM-20/B/20/I de 15 cm de espesor, con codo de PVC de 87°30', con tapa prefabricada de PVC para uso peatonal, con cierre hermético al paso de olores mefíticos. Incluso conexiones de conducciones y remates. Completamente terminada, sin incluir la excavación ni el relleno del trasdós.    | 6,000     | 364,43   | 2.186,58  |
| 11.2 ASA010b | Ud | Características técnicas: Suministro y montaje de arqueta sifónica enterrada, de dimensiones interiores 55x55x52 cm, prefabricada de polipropileno "RIUVERT", sobre solera de hormigón en masa HM-20/B/20/I de 15 cm de espesor, con placa para sifonar de polipropileno y tapa prefabricada de PVC para uso peatonal, con cierre hermético al paso de olores mefíticos. Incluso conexiones de conducciones y remates. Completamente terminada, sin incluir la excavación ni el relleno del trasdós. | 2,000     | 283,59   | 567,18    |
| 11.3 ASA010c | Ud | Características técnicas: Suministro y montaje de arqueta de paso enterrada, de dimensiones interiores 60x60x60 cm, prefabricada de hormigón armado sobre solera de hormigón en masa HM-20/B/20/I de 15 cm de espesor, con marco y tapa prefabricados de hormigón armado y cierre hermético al paso de los olores mefíticos. Incluso conexiones de conducciones y remates. Completamente terminada, sin incluir la excavación ni el relleno del trasdós.   | 4,000     | 132,21   | 528,84    |

## Pressupost parcial nº 11 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

| Num. Codi   | Ud | Denominació   | Quantitat | Preu (€) | Total (€) |
|-------------|----|---|-----------|----------|-----------|
| 11.4 UAP010 | Ud | <p>Características técnicas: Suministro y montaje de pozo de registro compuesto por elementos prefabricados de hormigón en masa y fábrica de ladrillo cerámico perforado, de 0,80 m de diámetro interior y de 2 m de altura útil interior, formado por: solera de 25 cm de espesor de hormigón armado HA-30/B/20/IIb+Qb ligeramente armada con malla electrosoldada ME 20x20 de Ø 8 mm, acero B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 dispuesto en la cara superior de la solera; cono asimétrico para brocal de pozo de registro, prefabricado de hormigón en masa, con junta de goma, según UNE-EN 1917, de 80 a 60 cm de diámetro interior y 60 cm de altura, resistencia a compresión mayor de 250 kg/cm<sup>2</sup>; anillo prefabricado de hormigón en masa, para pozo de registro, unión rígida mediante junta machihembrada, según UNE-EN 1917, de 80 cm de diámetro interior y 100 cm de altura, resistencia a compresión mayor de 250 kg/cm<sup>2</sup>; anillo prefabricado de hormigón en masa, para pozo de registro, unión rígida mediante junta machihembrada, según UNE-EN 1917, de 80 cm de diámetro interior y 50 cm de altura, resistencia a compresión mayor de 250 kg/cm<sup>2</sup>, con cierre de marco y tapa de fundición clase D-400 según UNE-EN 124, carga de rotura 400 kN, instalado en calzadas de calles, incluyendo las peatonales, o zonas de aparcamiento para todo tipo de vehículos. Incluso anillado superior, relleno perimetral con hormigón en masa HM-10/B/20/I del trasdós del pozo, p/p de material para conexiones y remates, formación de canal en el fondo del pozo, junta expansiva para sellado de juntas, recibido de pates, recibido de marco y ajuste entre tapa y marco con material elastómero. Completamente terminado, sin incluir la excavación.</p> | 1,000     | 475,89   | 475,89    |
| 11.5 UAC010 | m  | <p>Características técnicas: Suministro y montaje de colector enterrado en terreno no agresivo, con refuerzo bajo calzada, formado por tubo de PVC corrugado, serie SN-4, rigidez anular nominal 4 kN/m<sup>2</sup>, de 200 mm de diámetro exterior y sección circular, con una pendiente mínima del 0,50%, para conducción de saneamiento sin presión, colocado sobre solera de hormigón en masa HM-20/B/20/I de 10 cm de espesor, relleno lateral y superior hasta 30 cm por encima de la generatriz superior con el mismo tipo de hormigón, debidamente vibrado y compactado. Incluso p/p de accesorios, piezas especiales, juntas y lubricante para montaje, sin incluir la excavación ni el posterior relleno principal de las zanjas. Totalmente colocada y probada.</p>  | 75,000    | 34,95    | 2.621,25  |

| Num.   | Codi   | Ud | Denominació  | Quantitat | Preu (€) | Total (€)        |
|--|--------|----|--|-----------|----------|------------------|
| 11.6   | ASC010 | m  | Características técnicas: Suministro y montaje de colector enterrado de red horizontal de saneamiento, con una pendiente mínima del 2%, para la evacuación de aguas residuales y/o pluviales, formado por tubo de PVC liso, serie SN-4, rigidez anular nominal 4 kN/m <sup>2</sup> , de 160 mm de diámetro exterior, con junta elástica, colocado sobre cama o lecho de arena de 10 cm de espesor, debidamente compactada y nivelada mediante equipo manual con pisón vibrante, relleno lateral compactando hasta los riñones y posterior relleno con la misma arena hasta 30 cm por encima de la generatriz superior de la tubería. Incluso p/p de accesorios, uniones y piezas especiales, juntas y lubricante para montaje, sin incluir la excavación ni el posterior relleno principal de las zanjas. Totalmente colocada y probada. | 6,800     | 42,36    | 288,05           |
| 11.7   | ISB010 | m  | Características técnicas: Suministro y montaje de bajante de aguas pluviales formada por tubo polipropileno PhoNoFire "COES", de 160 mm de diámetro y unión a presión por junta elástica, fijada a los muros mediante abrazaderas metálicas, con sus correspondientes piezas especiales de empalme y derivación, para la evacuación de aguas residuales y/o pluviales en el interior del edificio. Totalmente montada, conexionada y probada.  | 69,950    | 56,29    | 3.937,49         |
| 11.8   | ISS010 | m  | Características técnicas: Suministro e instalación de colector suspendido de red horizontal, formado por tubo polipropileno PhoNoFire "COES", de 160 mm de diámetro y unión a presión por junta elástica, fijado a techos o muros mediante abrazaderas de acero galvanizado, con una pendiente mínima del 1,00%, para la evacuación de aguas residuales (a baja y alta temperatura) y/o pluviales en el interior de la estructura de los edificios. Incluso p/p de contratubo en pasos de muros y su relleno con masilla elástica, registros, manguitos de dilatación, injertos y piezas especiales de derivación y empalme. Totalmente montado, conexionado y probado. Sin incluir ayudas de albañilería.   | 63,000    | 75,18    | 4.736,34         |
| <b>Total pressupost parcial nº 11 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO :</b> |        |    |  |           |          | <b>15.341,62</b> |

## Pressupost parcial nº 12 INSTALACIÓN DE FONTANERIA

| Num. Codi   | Ud | Denominació                                    | Quantitat | Preu (€)  | Total (€)        |
|---|----|--|-----------|-----------|------------------|
| 12.1 INST   | Pa | Instalación completa de fontanería en<br>baños | 1,000     | 44.721,73 | 44.721,73        |
| <b>Total pressupost parcial nº 12 INSTALACIÓN DE FONTANERIA :</b> |    |  |           |           | <b>44.721,73</b> |

Llavaneres

## Pressupost parcial nº 13 INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

| Num.   | Codi       | Ud | Denominació  | Quantitat | Preu (€)   | Total (€)         |
|--|------------|----|--|-----------|------------|-------------------|
| 13.1   | INSTCLIM1  | Pa | Instalación completa de la central de producción de energías             | 1,000     | 166.922,50 | 166.922,50        |
| 13.2   | INSTCLIM2  | Pa | Instalación completa de los equipos de bombeo                            | 1,000     | 20.240,84  | 20.240,84         |
| 13.3   | INSTCLIM3  | Pa | Instalación completa de las unidades de tratamiento del aire.            | 1,000     | 65.562,94  | 65.562,94         |
| 13.4   | INSTCLIM4  | Pa | Instalación completa de la red de distribución hidráulica                | 1,000     | 48.760,71  | 48.760,71         |
| 13.5   | INSTCLIM5  | Pa | Instalación completa de valvulería y accesorios                          | 1,000     | 31.105,18  | 31.105,18         |
| 13.6   | INSTCLIM6  | Pa | Instalación del aislamiento de la red de distribución hidráulica         | 1,000     | 56.881,59  | 56.881,59         |
| 13.7   | INSTCLIM7  | Pa | Instalación completa de para la distribución y difusión del aire tratado | 1,000     | 82.028,65  | 82.028,65         |
| 13.8   | INSTCLIM8  | Pa | Instalación completa de los equipos de extracción de aire                | 1,000     | 10.136,60  | 10.136,60         |
| 13.9   | INSTCLIM9  | Pa | Instalación completa de equipos de regulación y control                  | 1,000     | 40.645,07  | 40.645,07         |
| 13.10  | INSTCLIM10 | Pa | Tratamiento acústico de la instalación de climatización                  | 1,000     | 9.194,93   | 9.194,93          |
| <b>Total pressupost parcial nº 13 INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN :</b> |            |    |  |           |            | <b>531.479,01</b> |

## Pressupost parcial nº 14 INSTALACIONES ELECTRICAS

| Num.   | Codi     | Ud   | Denominació                       | Quantitat | Preu (€)   | Total (€)         |
|--|----------|------|-----------------------------------|-----------|------------|-------------------|
| 14.1   | INSTELE1 | P.a. | Instalación de cuadros eléctricos | 1,000     | 94.316,02  | 94.316,02         |
| 14.2   | INSTELE2 | P.a. | Instalación de baja tensión       | 1,000     | 137.236,03 | 137.236,03        |
| 14.3   | INSTELE3 | P.a. | Instalación completa de alumbrado | 1,000     | 94.908,38  | 94.908,38         |
| 14.4   | INSTELE4 | P.a. | Instalación de red de tierras     | 1,000     | 11.989,73  | 11.989,73         |
| 14.5   | INSTELE6 | P.a. | Instalación de megafonía          | 1,000     | 7.011,16   | 7.011,16          |
| <b>Total pressupost parcial nº 14 INSTALACIONES ELECTRICAS :</b> |          |      |                                   |           |            | <b>345.461,32</b> |

| Num.   | Codi       | Ud   | Denominació                   | Quantitat | Preu (€)  | Total (€)        |
|--|------------|------|-------------------------------|-----------|-----------|------------------|
| 15.1   | INSTCONT01 | P.a. | Red BIES                      | 1,000     | 14.750,52 | 14.750,52        |
| 15.2   | INSTCON02  | P.a. | Red de detección de incendios | 1,000     | 44.242,61 | 44.242,61        |
| 15.3   | INSTCON03  | P.a. | Extintores                    | 1,000     | 3.131,74  | 3.131,74         |
| <b>Total pressupost parcial nº 15 INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS :</b> |            |      |                               |           |           | <b>62.124,87</b> |

| Num.   | Codi     | Ud | Denominació  | Quantitat | Preu (€)  | Total (€)        |
|--|----------|----|--|-----------|-----------|------------------|
| 16.1   | PLASEGSA | PA | Realización i puesta en obra del Plan de seguridad i Salud | 1,000     | 33.786,00 | 33.786,00        |
| 16.2   | CONQUAL  | u  | Realización del control de calidad                         | 1,000     | 16.893,00 | 16.893,00        |
| <b>Total pressupost parcial nº 16 VARIOS :</b> |          |    |  |           |           | <b>50.679,00</b> |

Projecte: Llavanes

7811

| Capítol  | Import       |
|--|--------------|
| Capítol 1 MOVIMIENTO DE TIERRAS                  | 16.793,93    |
| Capítol 2 CIMENTACIÓN                            | 63.360,64    |
| Capítol 3 ESTRUCTURAS                            | 138.697,20   |
| Capítol 4 CUBIERTAS                              | 86.633,78    |
| Capítol 5 CERRAMIENTOS Y DIVISORIAS              | 68.868,22    |
| Capítol 6 REVESTIMIENTOS                         | 155.842,62   |
| Capítol 7 PAVIMENTOS                             | 111.826,61   |
| Capítol 8 CERRAMIENTOS Y DIVISORIAS PRACTICABLES | 14.138,48    |
| Capítol 9 CERRAJERIA                             | 25.422,00    |
| Capítol 10 APARATOS SANITARIOS                   | 8.604,79     |
| Capítol 11 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO            | 15.341,62    |
| Capítol 12 INSTALACIÓN DE FONTANERIA             | 44.721,73    |
| Capítol 13 INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN          | 531.479,01   |
| Capítol 14 INSTALACIONES ELECTRICAS              | 345.461,32   |
| Capítol 15 INSTALACIONES CONTRAINCENDIOS         | 62.124,87    |
| Capítol 16 VARIOS                                | 50.679,00    |
| Pressupost d'execució material                   | 1.739.995,82 |
| 13% de despeses generals                         | 226.199,46   |
| 6% de benefici industrial                        | 104.399,75   |
| Suma   | 2.070.595,03 |
| 16% IVA  | 331.295,20   |
| Pressupost d'execució per contracta              | 2.401.890,23 |

Puja el pressupost d'execució per contracta a l'expressada quantitat de DOS MILIONS QUATRE-CENTS U MIL VUIT-CENTS NORANTA EUROS AMB VINT-I-TRES CÈNTIMS.

Badalona

## **PRESUPUESTO URBANIZACIÓN**

7812

| Num. Codi   | Ud  | Denominació   | Quantitat | Preu (€)  | Total (€)        |
|---|-----|---|-----------|-----------|------------------|
| 1.1 F2211020  | m2  | Limpieza y desbroce del terreno, con medios mecánicos y carga   | 1.014,000 | 0,56      | 567,84           |
| 1.2 F2212129  | m3  | Excavación para rebaje en capa de tierra vegetal, con medios mecánicos, transporte hasta el lugar de acopio y formación de pilas para su conservación   | 178,104   | 5,94      | 1.057,94         |
| 1.3 E2221222  | m3  | Excavación de zanjas y pozos de hasta 1,5 m de profundidad, en terreno blando, con medios mecánicos y carga mecánica sobre camión   | 24,192    | 6,04      | 146,12           |
| 1.4 F2135323  | m3  | Derribo de muro de contención de hormigón armado, con compresor y carga manual y mecánica de escombros sobre camión   | 15,750    | 44,04     | 693,63           |
| 1.5 urb01   | P.a | Derribo de construcciones auxiliares existentes, incluye carga y transporte en obra, transporte de residuos hasta centro autorizado y deposición controlada con tasas incluidas   | 1,000     | 10.000,00 | 10.000,00        |
| 1.6 GTA010  | m³  | Características técnicas: Transporte de tierras con camión de los productos procedentes de la excavación de cualquier tipo de terreno a centro de reciclaje, vertedero específico o centro de acogida o transferencia, situado a una distancia máxima de 20 km, considerando el tiempo de espera para la carga a máquina en obra, ida, descarga y vuelta. Sin incluir la carga en obra. | 262,985   | 4,30      | 1.130,84         |
| 1.7 E2RA7L00  | m3  | Deposición controlada en vertedero autorizado, de residuos de tierra inertes, procedentes de excavación, con código 170504 según el Catalogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)   | 262,990   | 4,68      | 1.230,79         |
| 1.8 135238A1  | m3  | Muro de contención de hormigón armado de 3 m de altura como máximo y hasta 30 cm de espesor, de hormigón HA-25/B/20/IIa, vertido con bomba, armadura AP500 S de acero en barras corrugadas con una cuantía 50 kg/m2 y encofrado con panel metálico  | 16,128    | 272,45    | 4.394,07         |
| 1.9 F922101F  | m3  | Subbase de sablón, con extendido y compactado del material al 95 % del PM   | 148,500   | 25,37     | 3.767,45         |
| 1.10 PC000107                                       | m   | Valla perimetral de hierro negro colocada en la Avda. Sant Andreu para posterior oxidación de la misma. Incluye la cimentación, colocación y pintado posterior de la misma  | 34,800    | 650,00    | 22.620,00        |
| 1.11 PC000108                                       | u   | Fabricación, suministro y montaje de puerta de entrada sin automatizar de 5000x3000mm fabricada con tubo de 80x60x5, pasamano de 80x10 y postres de 200x120mm. Uncluye posterior oxidación y barnizado transparente de fijación   | 1,000     | 5.967,70  | 5.967,70         |
| 1.12 PC000110                                       | u   | Automatización de puerta corrediza, incluye conexión de cremallera, motor, célula fotoeléctrica y mando a distancia, todo conectado a portero electrónico que también se incluye en la partida  | 1,000     | 3.516,63  | 3.516,63         |
| <b>Total pressupost parcial nº 1 URBANIZACIÓN :</b> |     |   |           |           | <b>55.093,01</b> |

Projecte: Llavaneres

| Capítol                             | Import    |
|-------------------------------------|-----------|
| Capítol 1 URBANIZACIÓN              | 55.093,01 |
| Pressupost d'execució material      | 55.093,01 |
| 13% de despeses generals            | 7.162,09  |
| 6% de benefici industrial           | 3.305,58  |
| Suma                                | 65.560,68 |
| 16% IVA                             | 10.489,71 |
| Pressupost d'execució per contracta | 76.050,39 |

Puja el pressupost d'execució per contracta a l'expressada quantitat de SETANTA-SIS MIL CINQUANTA EUROS AMB TRENTA-NOU CÈNTIMS.

Badalona

**RESUM DE LA INVERSIÓ ECONÒMICA PREVISTA PER L'EXECUCIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ DEL NOU CENTRE CÍVIC I D'ASSOCIACIONISME DE SANT ANDREU DE LLAVANERES A LA FINCA DE LA BODEGA.**
**Inversió realitzada:**

|   |           |              |
|---|-----------|--------------|
| Taxes i permisos municipals liquidats fins al moment            |           | 11.514,00 €  |
| Honoraris tècnics liquidats per la rehabilitació de Can Cabotet |           | 21.551,72 €  |
| Obra executada a l'edifici catalogat de Can Cabotet             | 153.000 € |              |
| 13% Despeses generals   | 19.890 €  |              |
| 6% Benefici industrial  | 9.180 €   |              |
| Total PEC rehabilitació   |           | 182.070,00 € |

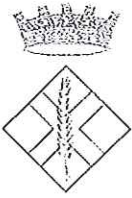
**Execució obra prevista:**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Pressupost contracte del nou edifici Sala Polivalent        | 1.739.995,82 € |                |
| 13% Despeses generals                                       | 226.199,46 €   |                |
| 6% Benefici industrial                                      | 104.399,75 €   |                |
| Total PEC obra nova   |                | 2.070.595,03 € |
| Pressupost contracte Urbanització                           | 55.093,01 €    |                |
| 13% Despeses generals                                       | 7.162,09 €     |                |
| 6% Benefici industrial                                      | 3.305,58 €     |                |
| Total PEC urbanització                                      |                | 65.560,68 €    |
| Projecte Bàsic i d'Execució                                 | 119.896,21 €   |                |
| Direcció de l'obra ( Arquitecte )                           | 51.384,09 €    |                |
| Direcció d'execució d'obra ( Arquitecte Tècnic )            | 51.384,09 €    |                |
| Seguretat i salut ( ESS+ Coordinació ESS )                  | 15.415,22 €    |                |
| Projecte per obtenció de Llicència Ambiental ( enginyeria ) | 42.820,07 €    |                |
| Total honoraris tècnics                                     |                | 280.899,68 €   |
| Despeses Col·legis Professionals previstes                  |                | 4.213,49 €     |

---

**TOTAL** 2.636.404,60 €

 Sant Andreu de Llavaneres, 8 de febrer de 2010.
 



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

7815

DETERMINACIÓ DE L'EQUIVALÈNCIA ENTRE EL VALOR ECONÒMIC DE LA FINCA I LA INVERSIÓ DE CORTIJOSA A LA FINCA "LA BODEGA" I L'APROFITAMENT A LA FINCA A (PART DE LA FINCA "LA LLARGA")

A. VALORACIÓ ECONÒMICA DE LA FINCA I LA INVERSIÓ SOBRE LA FINCA DE "LA BODEGA" I DESPESES D'URBANITZACIÓ A LA FINCA LA LLARGA

A.1. Valoració del sòl existent segons planejament vigent

|  |   |
|--|---|
| 1 Superfície de la finca (segons topogràfic)   | 2.551,50 m <sup>2</sup>                 |
| 2 Coeficient d'edificabilitat segons les Normes subsidiàries de planejament (zona 1b, antic dispers) | 0,60 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> |
| 3 Sostre edificable residencial de la finca (1x2)  | 1.530,90 m <sup>2</sup> st              |
| 4 Valor unitari sostre residencial zona 1b   | 800,00 €/m <sup>2</sup> st              |
| <b>5 Valor sòl (3x4)</b>   | <b>1.224.720,00 €</b>                   |

A.2. Valoració de l'edificació existent a conservar

|   |                            |
|---|----------------------------|
| 6 Sostre de l'edificació existent a conservar (Can Cabotet) | 660,25 m <sup>2</sup> st   |
| 7 Valor unitari de l'edificació                             | 695,90 €/m <sup>2</sup> st |
| <b>8 Valor de l'edificació existent (6x7)</b>               | <b>459.469,04 €</b>        |

A.3. Valoració de les obres a executar a les finques de La Bodega segons conveni

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>9 Inversió econòmica definida a l'avantprojecte presentat per CORTIJOSA</b> | <b>2.636.404,60 €</b> |
|--|-----------------------|

A.4. Valoració de les despeses d'urbanització de les voreres de la finca de La Llarga obres a executar a les finques de La Bodega segons conveni

|  |                        |
|--|------------------------|
| 10 Reserva viària                        | 744,00 m <sup>2</sup>  |
| 11 Cost unitari del sistema viari        | 90,00 €/m <sup>2</sup> |
| <b>12 Total obres a executar (10x11)</b> | <b>66.960,00 €</b>     |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>13 Valor econòmic a compensar (valor sòl + valor edificació + cost obres a executar + despeses urb. La Llarga) (5+8+9+12)</b> | <b>4.387.553,64 €</b> |
|--|-----------------------|

B. DETERMINACIÓ DEL VALOR UNITARI DE SOSTRE EN UN SOLAR DE SÒL URBÀ SITUAT A LA LLARGA (FINCA A), DEFINIT AL POU

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <b>14 Valor unitari de sostre residencial en plurihabitatge de renda lliure a la finca de la Llarga</b> | <b>1.200,00 €/m<sup>2</sup></b> |
|---|---------------------------------|

C. CONVERSIÓ DEL VALOR I LES DESPESES A LA FINCA DE LA BODEGA EN SOSTRE DE NOVA CREACIÓ

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>15 Sostre a compensar a CORTIJOSA, SA: (Valor finca La Bodega + obres) / Valor unitari sostre en sòl urbà, finca A (13/14)</b> | <b>3.656,29 m<sup>2</sup></b> |
|---|-------------------------------|

Sant Andreu de Llavaneres, 25 de gener de 2010

L'arquitecte municipal

Xavier Andreu i Barrera

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ A CONSERVAR DE LA FINCA DE "LA BODEGA" (EDIFICI DE CAN CABOTET)

|                | Sup (m2)      | Mb       | Cg   | Ct   | Cq   | Cu   | CU         | PEM                 | PEC                   | H-LL | PI                    | H    | I |                   |
|----------------|---------------|----------|------|------|------|------|------------|---------------------|-----------------------|------|-----------------------|------|---|-------------------|
| PLANTA BAIXA   | 218,93        | 485,00 € | 0,95 | 1,20 | 1,20 | 2,00 | 1.326,96 € | 290.511,35 €        | 345.708,51 €          | 13%  | 390.650,62 €          | 0,39 | 1 | 152.353,74        |
| PLANTA PRIMERA | 218,93        | 485,00 € | 0,95 | 1,20 | 1,20 | 2,00 | 1.326,96 € | 290.511,35 €        | 345.708,51 €          | 13%  | 390.650,62 €          | 0,39 | 1 | 152.353,74        |
| PLANTA SEGONA  | 218,93        | 485,00 € | 0,95 | 1,20 | 1,20 | 2,00 | 1.326,96 € | 290.511,35 €        | 345.708,51 €          | 13%  | 390.650,62 €          | 0,39 | 1 | 152.353,74        |
| BADALOT        | 3,46          | 485,00 € | 0,95 | 1,20 | 1,20 | 2,00 | 1.326,96 € | 4.591,28 €          | 5.463,63 €            | 13%  | 6.173,90 €            | 0,39 | 1 | 2.407,80          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>660,25</b> |          |      |      |      |      |            | <b>876.125,34 €</b> | <b>1.042.589,15 €</b> |      | <b>1.178.125,74 €</b> |      |   | <b>459.469,00</b> |

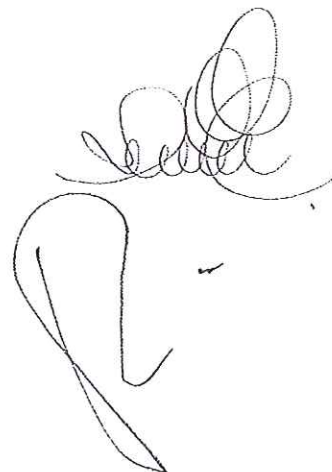
VALOR UNITARI (€/m2) 695,90

- Mb** Mòdul bàsic segons CoAC
- Cg** Coeficient geogràfic
- Cq** Coeficient qualitat
- Ct** Coeficient tipologia
- Cu** Coeficient ús
- CU** Cost unitari (per m2)
- PEM** Pressupost d'execució material
- PEC** Pressupost d'execució per contracte (PEM + 13% despeses generals + 6% benefici industrial)
- H-LL** Increment per despeses d'honoraris tècnics i llicències
- PI** Preu actual de la construcció (sense considerar depreciacions)
- H** Coeficient reductor per antiguitat
- I** Coeficient reductor per estat de conservació
- PF** Preu final de la construcció

Sant Andreu de Llavaneres, 25 de gener de 2010

L'arquitecte municipal

Xavier Andreu i Barrera





s:\tag\urbanisme\convenis\bodega\addenda 2011\addenda.doc

**ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE COL.LABORACIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES I LA MERCANTIL CORTIJOSA S.A.**

Sant Andreu de Llavaneres, .28de març de 2011.

**REUNITS:**

D'una part, el senyor Bernat Graupera i Fàbregas, amb D.N.I. 37.793.752-Z, i domicili a la Plaça de la Vila, número 1, de Sant Andreu de Llavaneres.

I de l'altra, el senyor José Arrébola Palma, amb D.N.I. 46.327.275-P, amb domicili al carrer Francesc Layret, núm. 197, 08911 Badalona.

**INTERVENEN:**

El senyor Bernat Graupera i Fàbregas, com a Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, CIF P 0819600H, i domicili a la Plaça de la Vila, número 1, de Sant Andreu de Llavaneres.

El senyor José Arrébola Palma, en nom i representació de la mercantil "CORTIJOSA, S.A.", amb C.I.F. A6072519, i domicili social al carrer Francesc Layret, número 134, 08911 de Badalona, en la seva qualitat d'administrador de dita societat, segons escriptura de poder atorgada davant el Notari de Badalona, Sr. Oscar López Martínez de Septien en data 9 de novembre de 2009 i número de protocol 2.011, segons escriptura que consta a l'expedient, i assegura que el càrrec és vigent.

Amb reconeixement mutu de la capacitat legal per formalitzar aquesta addenda del conveni signat en data 12 de febrer de 2010.

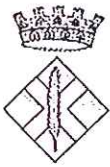
**MANIFESTEN:**

1.- Que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) aprovat provisionalment en data 28 de juliol de 2010 preveia la classificació com a sòl urbà de la finca de titularitat municipal anomenada "La Llarga", i la qualificació d'un àmbit de sòl inclòs en aquesta finca, de 13.920,46 m<sup>2</sup> de superfície, com a subzona de conjunts d'edifici en plurihabitatge, clau 3b, amb un sostre edificable de 7.740,15 m<sup>2</sup> per un total de 64 habitatges.

El document del POUM preveia la divisió d'aquest àmbit edificable en dos subàmbits d'actuació:

- Subàmbit 1: situat al nord, confrontant a la carretera de Sant Vicenç, de 6.854,24 m<sup>2</sup> de superfície, i amb un sostre edificable de 3.651,45 m<sup>2</sup> per un total de 30 habitatges.
- Subàmbit 2: el situat al sud, de 7.066,22 m<sup>2</sup> de superfície, i amb un sostre edificable de 4.088,70 m<sup>2</sup> per un total de 34 habitatges.





2.- Que els compareixents van acordar, mitjançant conveni de data 12 de febrer de 2010, la permuta, una vegada estigui publicada l'aprovació definitiva del POUM, de dues finques propietat de "CORTIJOSA, S.A.", descrites a l'antecedent II del conveni, inclosos els edificis catalogats existents i l'execució de les obres consistents en un edifici de nova planta destinat a sala polivalent; pel subàmbit 1 descrit al punt anterior, i que quedava definit gràficament al document annex núm. 5 del conveni.

3.- Que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 27 de gener de 2011, va acordar l'aprovació definitiva el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres, tot i que prèviament a que aquest document sigui executiu caldrà presentar un text refós al qual s'hauran d'incorporar les prescripcions que determina l'esmentat acord. Una d'aquestes prescripcions estableix la necessitat d'ajustar el paràmetre d'edificabilitat a l'àmbit qualificat en clau 3b de la finca La llarga, per tal de no excedir la mitja dels sectors adjacents.

4.- Com a conseqüència d'aquesta determinació, el document del text refós del POUM preveu reduir el sostre edificable d'aquest àmbit i reajustar per tant l'ordenació específica dels dos subàmbits esmentats, de forma que quedaran determinats pels següents paràmetres:

- Subàmbit 1: 5.138,98 m<sup>2</sup> de superfície de sòl, i amb un sostre edificable de 1.613,70 m<sup>2</sup> per un total de 12 habitatges.
- Subàmbit 2: 8.780,56 m<sup>2</sup> de superfície de sòl, i amb un sostre edificable de 4.088,70 m<sup>2</sup> per un total de 34 habitatges.
- Total àmbit: 13.919,44 m<sup>2</sup> de superfície, i amb un sostre edificable de 5.702,40 m<sup>2</sup> per un total de 46 habitatges.

5.- Atès que amb les noves determinacions del document del POUM alteren els paràmetres bàsics d'aprofitament del subàmbit 1 (sostre edificable i nombre d'habitatges) i modifiquen la superfície de sòl a permutar, es fa necessari adequar les determinacions del conveni a aquesta modificació puntual.

Per aquest motiu subscriuen els següents :

#### PACTES

**Primer.-** D'acord amb el que determina l'apartat segon de l'article 105 de la Llei 30/92 de Procediment Administratiu Comú, es rectifica l'error material existent en el conveni signat en data 12 de febrer de 2010, en el seu antecedent I, on es fa referència del sòl municipal objecte de la permuta al plànol que s'adjunta a annex 1, el qual ha de ser l'annex 2, i on es fa referència del sòl propietat de "CORTIJOSA, S.A." objecte de la permuta al plànol que s'adjunta com a annex 2, el qual ha de ser l'annex 1.



En virtut dels antecedents de la present addenda, es remet la referència del sòl municipal objecte de



la permuta, de 5.138,98 m<sup>2</sup> de superfície de sòl, al plànol que s'adjunta com a annex 2-A.

**Segon.-** Del pacte segon del conveni signat el 12 de febrer de 2010 es modifica:

- la superfície del terreny municipal de la finca La Llarga, objecte de la futura permuta, que passa a ser de 5.138,98 m<sup>2</sup>.
- el sostre edificable que passa a ser de 1.613,70 m<sup>2</sup>.
- el nombre màxim d'habitatges màxim que passa a ser de 12.
- l'ordenació de l'edificació queda recollida a l'annex 5-A en què s'ha fet l'adaptació de l'ordenació prevista en el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Tercer.-** Atesa la reducció de superfície, sostre edificable i número d'habitatges que comporta el compliment de la determinació fixada per la CTUB, la permuta pactada en l'anterior conveni queda concretada en la cessió les dues finques propietat de "CORTIJOSA, S.A." descrites a l'antecedent II del conveni amb els edificis catalogats que hi són construïts i queda exclosa l'execució de les obres consistents en un edifici de nova planta destinat a sala polivalent .

L'equivalència dels valors de la present permuta queda justificada en l'informe tècnic redactat per l'arquitecte municipal i que s'adjunta com annex 8-A.

**Quart.-** Atès que ja no es contempla la implantació de nova edificació se suprimeix en la seva totalitat el contingut del pacte "QUART" relatiu a la redacció del Pla Especial, el pacte "CINQUÈ" relatiu a la construcció de l'esmentat edifici, i es deixa sense efecte qualsevol referència o càrrega derivades de l'obligació de construir l'edifici de nova planta.

**Cinquè.-** Es mantenen la resta dels pactes signats en el conveni de data 12 de febrer de 2010.

**Sisè.-** D'acord amb el que determina l'article 98.4 del DL 1/2005 de 26 de juliol, modificat per la Llei 26/09 de 23 de desembre de mesures fiscals, financeres i administratives, els signants queden assabentats de l'obligació que el contingut íntegre de la present addenda sigui difós per mitjans telemàtics.

I perquè consti als efectes oportuns, ambdues parts signen la present addenda per duplicat exemplar i a un sol efecte en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

Bernat Graupera i Fàbregas  
Alcalde-President  
Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres

José Arrébola Palma  
CORTIJOSA S.A

2818

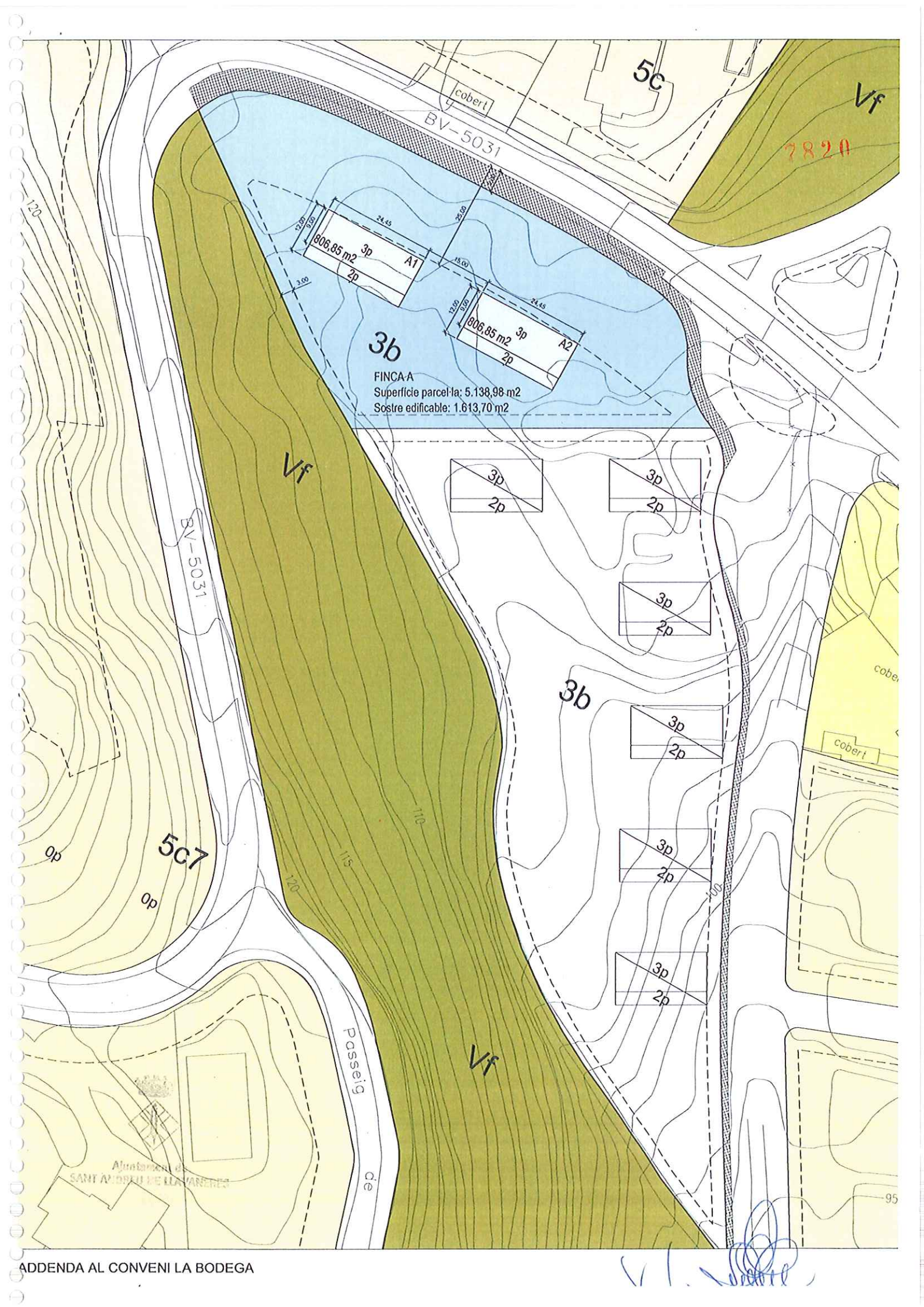
FINCA A

FINCA "LA LLARGA"



Ajuntament de  
EL AVANES

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



cobert

5c

Vf

7820

BV-5031

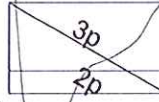
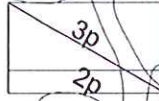
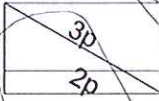


3b

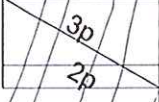
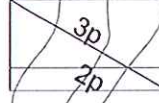
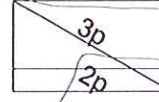
FINCA A  
Superficie parcel·la: 5.138,98 m2  
Sostre edificable: 1.613,70 m2

Vf

BV-5031



3b



5c7

op

op

120

110

115

Passaig de

Vf

Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

95

*Handwritten signature in blue ink.*

## ADDENDA CONVENI LA BODEGA. ANNEX 8-A

## DETERMINACIÓ DE L'EQUIVALÈNCIA ENTRE EL VALOR ECONÒMIC DE LA FINCA I LA INVERSIÓ DE CORTIJOSA A LA FINCA "LA BODEGA" I L'APROFITAMENT A LA FINCA A (PART DE LA FINCA "LA LLARGA")

## A. VALORACIÓ ECONÒMICA DE LA FINCA I LA INVERSIÓ SOBRE LA FINCA DE "LA BODEGA" I DESPESES D'URBANITZACIÓ A LA FINCA LA LLARGA

## A.1. Valoració del sòl existent segons planejament vigent

|  |   |
|--|---|
| 1 Superfície de la finca (segons topogràfic)   | 2.551,50 m <sup>2</sup>                   |
| 2 Coeficient d'edificabilitat segons les Normes subsidiàries de planejament (zona 1b, antic dispers) | 0,60 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> s |
| 3 Sostre edificable residencial de la finca (1x2)  | 1.530,90 m <sup>2</sup> st                |
| 4 Valor unitari sostre residencial zona 1b   | 800,00 €/m <sup>2</sup> st                |
| <b>5 Valor sòl (3x4)</b>   | <b>1.224.720,00 €</b>                     |

## A.2. Valoració de l'edificació existent a conservar

|   |                            |
|---|----------------------------|
| 6 Sostre de l'edificació existent a conservar (Can Cabotet) | 660,25 m <sup>2</sup> st   |
| 7 Valor unitari de l'edificació                             | 695,90 €/m <sup>2</sup> st |
| <b>8 Valor de l'edificació existent (6x7)</b>               | <b>459.469,04 €</b>        |

## A.3. Valoració de les obres ja executades a les finques de La Bodega segons conveni

|   |              |
|---|--------------|
| 9 Inversió econòmica ja realitzada per CORTIJOSA a l'edifici de Can Cabotet | 182.070,00 € |
|---|--------------|

## A.4. Valoració de les despeses d'urbanització de les voreres de la finca de La Llarga obres a executar a les finques de La Bodega segons conveni

|  |                        |
|--|------------------------|
| 10 Reserva viària                        | 744,00 m <sup>2</sup>  |
| 11 Cost unitari del sistema viari        | 90,00 €/m <sup>2</sup> |
| <b>12 Total obres a executar (10x11)</b> | <b>66.960,00 €</b>     |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>13 Valor econòmic a compensar (valor sòl + valor edificació + cost obres executades + despeses urb. La Llarga)(5+8+9+12)</b> | <b>1.933.219,04 €</b> |
|---|-----------------------|

## B. DETERMINACIÓ DEL VALOR UNITARI DE SOSTRE EN UN SOLAR DE SÒL URBÀ SITUAT A LA LLARGA (FINCA A), DEFINIT AL POU

|  |                           |
|--|---------------------------|
| 14 Valor unitari de sostre residencial en plurihabitatge de renda lliure a la finca de la Llarga | 1.200,00 €/m <sup>2</sup> |
|--|---------------------------|

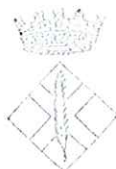
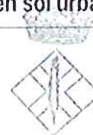
## C. CONVERSIÓ DEL VALOR I LES DESPESES A LA FINCA DE LA BODEGA EN SOSTRE DE NOVA CREACIÓ

|   |                         |
|---|-------------------------|
| 15 Sostre a compensar a CORTIJOSA, SA: (Valor finca La Bodega + obres) / Valor unitari sostre en sòl urbà, finca A(13/14) | 1.611,02 m <sup>2</sup> |
|---|-------------------------|

Sant Andreu de Llaveneres, 10 de març de 2011

L'arquitecte municipal

Xavier Andreu i Barrera

Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVENERES  
C/ de l'ÀfricaAjuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVENERES