

**MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL
METROPOLITÀ AFECTACIÓ AMPLIACIÓ VIAL
AVINGUDA BARCELONA, 2A), SANT JOAN DESPÍ,
COMARCA BAIX LLOBREGAT**



**MIQUEL GUARDIA I GUARDIA
ARQUITECTE MUNICIPAL
TÈCNIC URBANISTA
CAP SERVEIS TÈCNICS
SANT JOAN DESPÍ- MAIG 2020**

ÍNDEX DOCUMENT

1 MEMÒRIA

1.1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM

- a) DADES GENERALS
- b) ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT I ORDENACIÓ
- c) INICIATIVA DE LA FORMULACIÓ I REDACCIÓ
- d) ÀMBIT I ABAST DE LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT AFECTAT

1.2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM

- e) OPORTUNITAT I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ
- f) MARC LEGAL. FONAMENT JURÍDIC DE LA FORMULACIÓ
- g) DETERMINACIONS, FORMULACIÓ, TRAMITACIÓ I DOCUMENTACIÓ
- h) RÈGIM URBANÍSTIC
- i) GESTIÓ URBANÍSTICA, SISTEMA ACTUACIÓ I PLA D'ETAPES
- j) AFECTACIONS
- k) PARTICIPACIÓ CIUTADANA
- l) INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- m) AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE L'ACTUACIÓ
- n) TASACIÓ/VALORACIÓ HABITATGE BAIXOS 1^a, (PROPIETAT AFECTADA) avda. Barcelona 2, I HABITATGE HPO/RÈGIM GENERAL NOVA PROMOCIÓ AVDA. BARCELONA/RIUS I TAULET
- o) PROCEDIMENTS I TRAMITACIÓ DOCUMENTAL
- p) ESTUDI AVALUACIÓ AMBIENTAL
- q) MEMÒRIA SOCIAL
- r) ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

1.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- 1.1.I. SITUACIÓ
- 1.2.I. EMPLAÇAMENT
- 1.3.I. AFECTACIÓ VIAL
- 1.4.I. PLANEJAMENT VIGENT (13b)

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- 1.5.O. PLANEJAMENT PROPOSAT (5)
- 1.6.O. AFECTACIÓ COMUNITAT (PROPIETAT 1)
- 1.7.O. AFECTACIÓ BAIXOS 1 (PROPIETAT 2)
- 1.8.O. AFECTACIÓ BAIXOS 2 (PROPIETAT 3)

III ANNEXES

- a) DOCUMENTACIÓ SOBRE MOSTRES DE VALORS DE MERCAT
- b) CONVENIS URBANÍSTICS

1 MEMÒRIA



1.1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM

a) Dades generals

Identificació de la intervenció

Document:	Modificació puntual de pla general metropolitana d'afectació per ampliació de vial enfront núm. 2A), avda- Barcelona, Sant Joan Despí
Tipus d'intervenció:	Afectació per ampliació de vial enfront núm. 2A), avda- Barcelona, Sant Joan Despí. Afectacions de propietats privades, 2 propietats privades individuals (jardí), i propietat accés comunitari (comunitat propietaris) corresponent a l'avda. Barcelona 2A), de Sant Joan Despí, amb ampliació de vorera d'aproximadament 1,75 m., resultant una amplada total de vorera de 4,20 m., permetent el pas en paral·lel i segregat de vianants i vehicles alternatius (bicicletes, patinets, etc). (ampliació viària)
Emplaçament:	Avda. Barcelona 2a), Sant Joan Despí
Municipi:	08027 Sant Joan Despí, Barcelona, comarca del Baix Llobregat
Referència cadastral finques afectades:	PROPIETAT 1: Comunitat propietaris avda. Barcelona 2A) Tomo 2.384, libro 256, folio 100, finca núm. 22063, inscripció 1 ^a PROPIETAT 2: habitatge baixos 1 ^a) Tomo 2.384, libro 256, folio 103, finca núm. 22064, inscripció 1 ^a PROPIETAT 3: habitatge baixos 2 ^a) Zona comunitària edifici avda. Barcelona 2A, cantonada carrer Bon Viatge
Propietats afectades:	PROPIETAT 1:Comunitat propietaris avda. Barcelona 2A) PROPIETAT 2:propietat habitatge baixos 1 ^a) PROPIETAT 3:propietat habitatge baixos 2 ^a)

b) Antecedents de planejament i ordenació

b.1. PLA GENERAL METROPOLITÀ

Municipio:	Barcelona
Otros municipios:	Badalona , Castelldefels , Cornellà de Llobregat , Esplugues de Llobregat , Gavà , L'Hospitalet de Llobregat , Molins de Rei , Montcada i Reixac , Montgat , Pallejà , El Papiol , El Prat de Llobregat , Ripollet , Sant Adrià de Besòs , Sant Boi de Llobregat , Sant Climent de Llobregat , Sant Cugat del Vallès , Sant Feliu de Llobregat , Sant Joan Despí , Sant Just Desvern , Santa Coloma de Cervelló , Santa Coloma de Gramenet , Sant Vicenç dels Horts , Cerdanyola del Vallès , Tiana , Viladecans
Rango:	Planeamiento general
Instrumento:	Plan director urbanístico
Tema:	Pla general metropolità
Núm. expediente:	1976 / 000477 / B
Competencia:	Generalitat de Catalunya
Fecha aprobación:	14/07/1976
Fecha publicación:	19/07/1976

b.2. MODIFICACIÓ PGM (àmbit delimitat per la ctra BV-2001, avda. Barcelona, carrer Rius i Taulet i límit terme municipal Cornellà)

Municipi:	Sant Joan Despí
Rang:	Planejament general
Instrument:	Modificació de pla general d'ordenació
Tema:	Modificació PGM àmbit delimitat per la ctra BV-2001,av.Barcelona,carrer Rius i Taulet i límit terme municipal Cornellà
Núm. expedient:	1994 / 002048 / M
Competència:	
Data aprovació:	27/03/1995
Data publicació:	31/05/1995



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ



Generalitat de Catalunya
**Departament de Política Territorial
i Obres Públiques**

CS/as

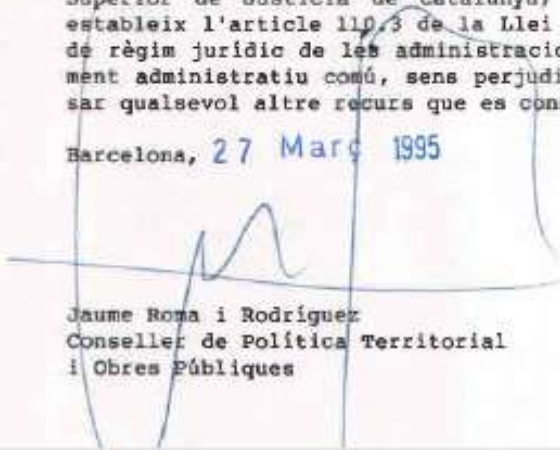
Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

H E R E S O L T :

APROVAR DEFINITIVAMENT el Text refós de la Modificació Pla general metropolità al terme municipal de Sant Joan Despí, a l'àmbit delimitat per la ctra BV-2001, av.Barcelona, carrer Rius i Tauler i límit del terme municipal de Cornellà, promogut i tramès per l'Ajuntament.

Contra aquesta resolució, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, prèvia la comunicació que estableix l'article 110.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, sens perjudici de què es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri procedent.

Barcelona, 27 Març 1995


Jaume Roma i Rodríguez
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques



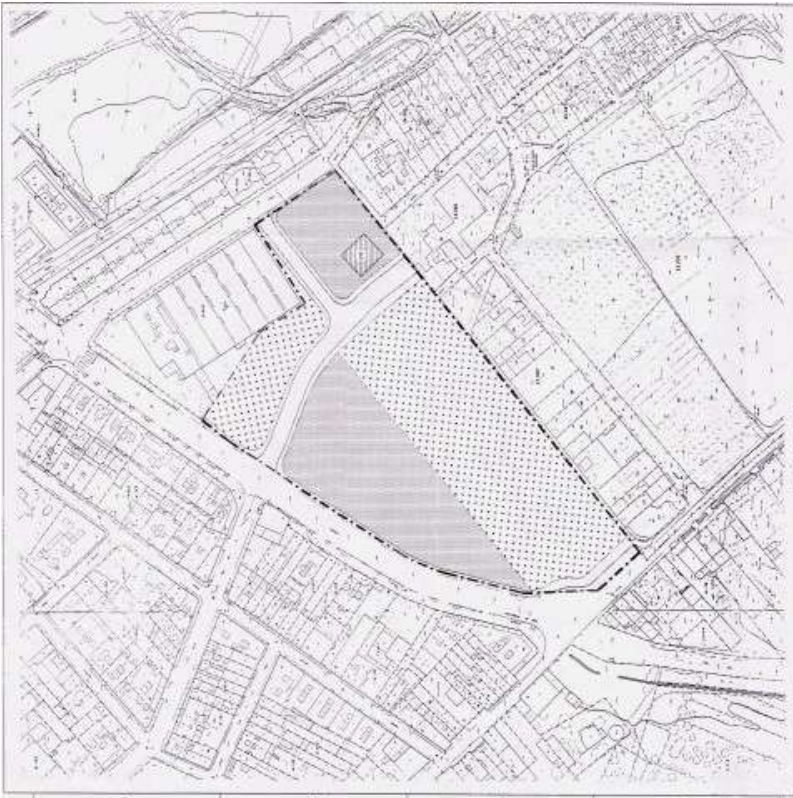
CONJUNTAMENT I VIGILANT
 DISTRICTE DE SANTS - 75
 Nº 27.117

SECRETARIAT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

SECRETARIAT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
 DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
 DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

MODIFICACIÓ P.G.M. - 76 BV-2001/
 AV. BARCELONA - SANT JOAN DESPI
 CARRERS
 SITUACIÓ

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI			N. PLANO
Edifici	Edifici 1.000	Pla 1017	1
Edifici	Edifici 1.000	Pla 1017	1



CONJUNTAMENT I VIGILANT
 DISTRICTE DE SANTS - 75
 Nº 27.117

SECRETARIAT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

SECRETARIAT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
 DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
 DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

.....	Zona de protecció d'espais històrics (3.6)
.....	Parc urbà 8.2
.....	Vida
.....	Equipament

MODIFICACIÓ P.G.M. - 76 BV-2001/
 AV. BARCELONA - SANT JOAN DESPI
 CARRERS
 NOVA QUALIFICACIÓ DEL SÒL

AJUNTAMENT DE SANT JOAN DESPI			N. PLANO
Edifici	Edifici 1.000	Pla 1017	4
Edifici	Edifici 1.000	Pla 1017	4





b.3. PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (àmbit delimitat per la ctra BV-2001, avda. Barcelona, carrer Rius i Taulet i límit terme municipal Cornellà)

Registre de planejament urbanístic de Catalunya

Contacte Castellano Ajuda


[Inici](#) > [Consulta](#) > [Resultats de la consulta](#) > [Detall de l'expedient](#) [Tornar](#)




Detall de l'expedient  

Municipi:	Sant Joan Despí
Rang:	Planejament derivat
Instrument:	Pla especial
Tema:	PERI de l'àmbit delimitat per la ctra BV-2001, l'av.Barcelona, carrer Rius i Taulet i límit terme municipal de Cornellà
Núm. expedient:	1994 / 002049 / M
Competència:	
Data aprovació:	05/04/1995
Data publicació:	29/05/1995
Publicacions butlletins oficials:	DOGC <u>5006</u> 12/11/2007

[Veure documents](#) [Veure mapa](#)

Expedients relacionats

1 expedients - Pàgina (1 de 1) 

	Municipi 	Tipus de relació 	Tema 
Veure	Sant Joan Despí	Geogràfica	Modificació PGM àmbit delimitat per la ctra BV-2001,av.Barcelona,carrer Rius i Taulet i límit terme municipal Cornellà

v.3.0.4 © 2011 Generalitat de Catalunya

c) Iniciativa de la formulació i redacció

La iniciativa de la formulació i redacció d'aquest instrument urbanístic correspon, d'acord amb l'article 76.2 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya a l'Ajuntament de Sant Joan Despí: "Correspon de formular els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal als ajuntaments", al igual que la seva aprovació inicial i provisional en virtut del que disposa l'article 85 de la mateixa, i la seva posterior remissió a la Comisió Territorial d'Urbanisme per la seva eventual aprovació definitiva.

Tot això sense perjudici de la col·laboració amb el Ajuntament, dels propietaris dels dos habitatges afectats, i la comunitat

de propietaris per l'afectació de l'accés comunitari, conforme als Convenis Urbanístics Ajuntament/propietats.

d) Àmbit i abast de la modificació de planejament afectat

L'àmbit territorial de la modificació puntual pla general metropolità per **afectació d'ampliació de vial (SX_5)** a l'avinguda Barcelona 2a), afectarà per una banda a la comunitat de propietaris en l'accés comunitari de l'edifici i als patis laterals amb front a l'avda. Barcelona dels habitatges corresponents a: habitatge baixos 1^a, i habitatge baixos 2^a.

Les superfícies afectades per la present modificació de planejament son les següents:

- o Superfície afectada a la comunitat de propietaris en l'accés comunitari de l'edifici: 10,50 m2s.
- o Superfície afectada habitatge baixos 1^a: 14,62 m2s.
- o Superfície afectada habitatge baixos 2^a: 15,31 m2s.

La superfície total afectada per la present modificació de planejament de proposta de canvi de zona subjecte a ordenació volumètrica (R4/13b), a sistema viari bàsic (SX/5) es de: **40,43 m2s.**

L'abast del present document de modificació de planejament es la proposta de canvi de zona (R4/13b), a sistema viari bàsic (SX/5).

1.2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGM

e) Oportunitat i justificació de l'actuació

ANTECEDENTS

L'Ajuntament de sant Joan Despí en la tramitació de la **MODIFICACIÓ PGM** (àmbit delimitat per la ctra BV-2001, avda. Barcelona, carrer Rius i Tauler i límit terme municipal Cornellà), i el **PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** (àmbit delimitat per la ctra BV-2001, avda. Barcelona, carrer Rius i Tauler i límit terme municipal Cornellà), va fixar l'ordenació d'aquest sector en relació a usos i volumetria edificatòria.

Aquesta ordenació determinada en aquestes dos figures de planejament, es va fixar d'acord amb la vialitat i alineacions derivades del Pla general metropolità, i daten de l'any 1995.

Amb posterioritat a aquesta data de 1995, es van realitzar els estudis de projecte del TRAM_BAIX LLOBREGAT, afectant al seu pas l'avda. Barcelona en el front de les propietats afectades pel present document de modificació puntual de PGM, d'afectació ampliació vial avinguda Barcelona, 2A).

Aquest sistema de transport públic, va entrar en servei en data 05 d'abril de 2004, 9 anys amb posterioritat a la consolidació de l'edificació derivada de l'ordenació determinada en el **PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR** (àmbit delimitat per la ctra BV-2001, avda. Barcelona, carrer Rius i Taulet i límit terme municipal Cornellà).

Aquest sistema de transport públic circula al llarg de l'avda. Barcelona, afectant a la banda dreta en direcció Esplugues (sentit Nord), limitant l'amplada de la vorera enfront de l'edifici afectat pel present document.

DIRECTRIUS I NORMATIVA EN RELACIÓ A MOBILITAT

La llei 9/2003 de la mobilitat estableix 10 principis inspiradors i 23 objectius, entre els quals:

- o El dret dels ciutadans a l'accessibilitat en unes condicions de mobilitat adequades i segures i amb el mínim impacte ambiental possible.

Els objectius (entre d'altres) que han de satisfer les polítiques de mobilitat que s'apliquin a Catalunya són:

- o Planificar la mobilitat prenent com a base la prioritat dels sistemes de transport públic i col·lectiu i altres sistemes de transport de baix impacte, com els desplaçaments a peu, amb bicicleta i amb altres mitjans que no consumeixin combustibles fòssils.
- o Fomentar propostes i actuacions que contribueixin a la millora de la seguretat viària.
- o Introduir l'accessibilitat en transport públic, a peu i en bicicleta en el procés de planificació dels nous desenvolupaments urbanístics i en els àmbits urbans consolidats.

Dins dels objectius unimodals, en relació a la mobilitat a peu, i afavorir les condicions per a la mobilitat dels vianants, destinant:

- o Major superfície de l'espai públic
- o Superfície amb millor qualitat (en termes d'accessibilitat i seguretat) per a la realització dels desplaçaments a peu

Millora de la mobilitat unimodal a Sant Joan Despí

A continuació es relacionen els objectius unimodals del Pacte per la mobilitat de la Xarxa de Ciutats i Pobles cap a la Sostenibilitat amb les línies estratègiques i futures propostes aplicables al municipi de Sant Joan Despí.

Mobilitat a peu:

Pel que fa a la mobilitat de **vianants** s'ha de **garantir l'accessibilitat física**: ampliació de voreres, millora dels guals, existència de passos de vianants, etc.

Mobilitat en bicicleta:

Per als desplaçaments interns s'ha de crear una **xarxa contínua** d'itineraris per a **bicicletes**, garantint l'aparcament segur als principals pols generadors/attractors de la ciutat: la xarxa d'itineraris per a bicicletes ha de ser contínua en tot el seu recorregut per tal de permetre la connexió dels diferents àmbits residencials, comercials i industrials amb els principals equipaments, pols d'atracció i parades i estacions de transport públic.

PREVISIONS MOBILITAT A PEU

Eixamplament de voreres

Dels desplaçaments urbans realitzats a la ciutat el 77,7% es realitzen en modes no motoritzats amb una alta representació dels desplaçaments a peu. Cal doncs adequar les voreres i la connexió de la xarxa de vianants, per augmentar i millorar aquest tipus de mobilitat.

ACTUACIÓ ID_36 BARRI CENTRE

Vorera entre mur i tramvia.

Au es veu reduïda per fanals, gual vianants, parerera, barana i caixes elèctriques.

No es considera viable fer cap actuació.

LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM, es realitza en premissió de les directrius de mobilitat i atès la impossibilitat de portar-lo a terme sense aquesta modificació puntual de PGM.

Les noves necessitats de mobilitat i de sistemes de transport individuals alternatius al vehicle convencional, es troben limitats per aquesta limitació d'amplada lliure existent entre el sistema de transport del TRAM i la propietat de l'edifici afectat pel present expedient.

Atès la impossibilitat de modificació de la secció del vial avda. Barcelona, per la rigidesa que comporta la plataforma del TRAM, que no es pot modificar ni desplaçar, es necessari la redacció del present document, en el que s'afecta una amplada de 1,75 mts. la propietat privada de la zona lliure de l'edifici avda. Barcelona 2A), per permetre una amplada de vorera d'aproximadament 4,20 mts., permetent el pas en paral·lel i segregat de vianants i vehicles alternatius (bicicletes, patinets, etc).

En compliment de l'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, i justificades pels apartats anteriors, es aquest un dels escenaris, atenent a les seves necessitats reals, que ha de ser resultat d'una resposta vàlida del planejament urbanístic eficient, creant-ne en aquests moments **L'OPORTUNITAT I JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ, DONAT L'INTERÉS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT I LA OPORTUNITAT I CONVENIENCIA DE LA SEVA ADOPCIO EN RELACIÓ ALS INTERESOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS**, entenent en aquest cas, que els interessos privats restaran degudament compensats pels perjudicis derivats de l'afectació de vialitat, de part de l'espai lliure privat.

Aquesta major amplada de vorera en front de la propietat situada al núm. 2A) de l'avda, Barcelona, permet donar continuïtat als espais de jardí urbà, l'un consolidat del Consells dels infants, al sud de l'actuació i el futur jardí urbà de nova creació, amb la promoció de "metalarte" situat al nord de l'actuació, actualment en fase d'execució, permetent una permeabilitat entre aquests dos espais, que en l'actualitat resta restringida en el front de l'espai lliure privat de la propietat afectada pel present document.

f) Marc legal. Fonament jurídic de la formulació

Aquesta modificació puntual de pla general metropolità d'afectació de vial, amb afectació de la propietat privada (jardí) corresponent a l'avda. Barcelona 2A), de Sant Joan Despí, per ampliació de vorera (ampliació vial), es formula de conformitat amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Les finalitats i objectiu d'aquest instrument urbanístic es essencialment l'ampliació de vorera a aproximadament 4,20 mts., permetent el pas en paral·lel i segregat de vianants i vehicles alternatius (bicicletes, patinets, etc).lo que implica i determina la MODIFICACIO PUNTUAL DEL PGM mitjançant el present document per tal de conformar i poder dur a terme aquesta actuació, que comporta augment del sistema viari, en front de l'afectació a la propietat privada definida en el present document.

Aquesta afectació puntual d'ampliació de vial en front de la propietat situada en el núm. 2A de l'avda Barcelona i afecta tan sols a aquesta propietat, no resultant alterada tampoc l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

Aquesta "Modificació puntual de pla general metropolità", es redacta a l'empara de l'article 58, apartat 1,h), text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, relatiu a les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal, en relació a la necessitat d'establir les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible en el municipi.

La formulació de la present "Modificació puntual de pla general metropolità", de Sant Joan Despí, ve establert en el següent articulat previst al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'acord amb la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost:

- o L'article 2 i el 14 pel que fa a les competències urbanístiques de les administracions públiques.
- o L'article 77 i resta concordants de la Secció Segona, pel que fa a la iniciativa de la formulació de figures de planejament.



El present document es planteja com a modificació puntual del pla general metropolità, d'afectació per ampliació de vial enfront a la propietat privada situada al núm. 2A), avda-Barcelona, Sant Joan Despí.

La tramitació del present document afecta a la propietat privada situada al núm. 2A), avda- Barcelona, Sant Joan Despí.

La present proposta es formula de conformitat amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística:

- Pla General Metropolità amb data de aprovació 14/07/1976 i data de publicació 19/07/1976.
- Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer relatiu als Plans de millora urbana.
- Decret 305/20006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que aprova el text refós de la Llei del Sòl en la redacció donada per les modificacions introduïdes per la Llei 2/2008, de 23 de desembre.
- Reial Decret Llei 6/2010, de 9 d'abril, el Reial Decret Llei 8/2010, d'1 de juliol, i el Reial Decret Llei 20/2011, de 30 de desembre i, Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 153).

g) Determinacions, formulació, tramitació i documentació

g.1. Formulació, competències i documentació

• **FORMULACIÓ:** D'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, article 76 i 78, correspon formular la *Modificació puntual de pla general metropolità a l'Ajuntament i altres ens Locals.*

• **TRAMITACIÓ:** Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, article 80 i següents, referent a aprovació inicial, provisional i definitiva de les figures de planejament urbanístic, com ja s'ha exposat anteriorment.

• **JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ:** Justificació d'acord amb l'article 58 apartat 1,h), 97.1, del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost

i modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, en relació a la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, fonamentada en la present memòria. Donat l'interès públic de l'actuació, **s'acompanyen convenis urbanístics, en relació a la present modificació de planejament com annex documental.**

• **DOCUMENTACIÓ:** El present document conté les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents incloses en el present document.

g.2. Informació als propietaris afectats

Respecte a l'actuació referent a la modificació puntual pla general metropolità d'ampliació de vial a l'avinguda Barcelona, 2a), i que afecta a la propietat corresponent de l'avda. Barcelona 2a), afectant per una banda a la comunitat de propietaris en l'accés comunitari de l'edifici i als patis laterals amb front a l'avda. Barcelona dels habitatges corresponents a: habitatge baixos 1^a, i habitatge baixos 2^a, aquests es troben degudament informats de l'afectació produïda als espais lliures de la propietat privada, conformant-se els respectius convenis urbanístics amb les tres propietats afectades.

h) Règim urbanístic

RÈGIM URBANÍSTIC VIGENT (sòl afectat):

CLASSIFICACIÓ ACTUAL: Sòl urbà consolidat.

QUALIFICACIÓ ACTUAL: Zona (R4/13b), volumetria segons PERI

RÈGIM URBANÍSTIC PROPOSAT (sòl afectat):

CLASSIFICACIÓ ACTUAL: Sòl urbà consolidat.

QUALIFICACIÓ ACTUAL: Sistema Viari (SX/5)

i) Gestió urbanística, sistema d'actuació, i pla d'etapes

Per tal de portar a terme la gestió urbanística integrada el present document, l'àmbit d'actuació queda delimitat en els plànols d'aquest Pla de millora urbana, i definit per les tres propietats afectades.

La gestió del planejament es realitzarà a través del sistema d'expropiació.

Sobre aquesta actuació es redactarà el corresponent expedient d'expropiació.

La resolució final de la present actuació urbanística es podrà realitzar per mutu acord mitjançant conveni urbanístic amb les tres propietats afectades, previ al tràmit urbanístic del sistema d'expropiació.

L'estudi de viabilitat econòmica de la present actuació urbanística es justifica per l'interès públic de la mateixa, en relació a la necessitat d'ampliació de la vorera confrontada a les propietats afectades, per tal de dotar d'una accessibilitat correcta per vianants i carril bici en aquest tram de vial.

j) Afectacions

La present actuació afecta tres propietats corresponents a l'edifici situat a l'avinguda Barcelona 2A):

PROPIETAT 1: Comunitat propietaris avda. Barcelona 2A)

Tomo 2.384, libro 256, folio 100, finca núm. 22063, inscripció 1^a.

TIPUS AFECTACIÓ: Afectació d'espai lliure d'accés a l'espai comunitari de les diferents escales de l'edifici, i que recau a l'avinguda Barcelona, amb una amplada d'afectació de 1,75 m. i una superfície de **10,50 m2**.

Aquesta afectació es consensuarà amb la comunitat de propietaris d'aquest edifici en relació a millores en el seu accés comunitari.

PROPIETAT 2: habitatge baixos 1^a)

Tomo 2.384, libro 256, folio 103, finca núm. 22064, inscripció 1^a.

TIPUS AFECTACIÓ: Afectació d'espai lliure de l'habitatge (jardí) que recau a l'avinguda Barcelona, amb una amplada de 1,75 m. i una superfície de **14,62 m2**, afectant a tot el frontal de l'espai lliure (jardí) de l'habitatge, ja aquest espai lliure (jardí) només te façana a l'avinguda Barcelona, i que implica una perdua important del valor de l'habitatge, i de les seves condicions, al ser part molt important aquest espai lliure de jardí en relació al valor de l'habitatge, tenint en compte que es un habitatge situat a planta baixa i aquest espai lliure de jardí, confronta amb l'avinguda Barcelona, i les estances principals de l'habitatge, com son sala menjador i dormitori principal, perdent els mateixos protecció i intimitat en relació al vial avinguda Barcelona.

Aquesta afectació es consensuarà amb reubicació de la seva propietat en habitatge actualment en promoció de protecció oficial en règim general, pròxim al mateix.

En l'apartat m) de la present memòria es realitza la tasació econòmica de l'actual habitatge lliure afectat, en relació al valor de l'habitatge protecció oficial en règim general que serveix per reallotjar la propietat afectada.

L'habitatge actual en règim lliure restarà com a propietat de l'Ajuntament, per tal de donar servei a les necessitats d'habitatge, utilitzant les formules més adients contemplades per la Llei.

PROPIETAT 3: habitatge baixos 2ª)

Zona comunitària edifici avda. Barcelona 2A, cantonada carrer Bon Viatge.

TIPUS AFECTACIÓ: : Afectació d'espai lliure (jardí) de l'habitatge que recau a l'avinguda Barcelona, amb una amplada de 1,75 m. i una superfície de **15,31 m²**, afectant al frontal de l'espai lliure (jardí) de l'habitatge recaient a l'avinguda Barcelona, i restant l'espai lliure (jardí) recaient al carrer Bon Viatge sense afectació, ja aquest espai lliure de jardí te façana a l'avinguda Barcelona i al carrer Bon Viatge.

Aquesta afectació de l'espai lliure (jardí), tot i que representa una perda de valor de l'habitatge, en relació a la perda de 15,31 m², no implica una perda important del valor de l'habitatge i de les seves condicions, al conservar intacta la part d'espai lliure (jardí) recaient al carrer Bon Viatge, sent de més importància aquesta part d'espai lliure de jardí per ser un carrer sense una circulació intensa com ho es l'avinguda Barcelona, i confrontar el mateix amb les peces importants de l'habitatge com es la sala menjador.

Per aquesta propietat es proposa una compensació econòmica pels m² afectats per nova qualificació de vial, i la reposició de l'espai lliure afectat, amb tractament integral de l'espai lliure sense afectar.

En l'apartat m) de la present memòria es realitza la valoració econòmica de les obres a realitzar de reposició de tanca i espai lliure afectat.

k) Participació ciutadana

El programa de participació ciutadana d'aplicació al llarg del procés de formulació i tramitació del Pla garantirà l'efectivitat dels drets reconeguts per l'art. 8

El present document, un cop consti aprovat inicialment, procedirà la seva publicació al BOP i DOGC, i serà exposat al públic, essent consultable en aquest període a la pàgina web municipal (format pdf) i altres sistemes de difusió, restant una còpia d'aquesta Modificació Puntual del PGM a disposició del públic al objecte de facilitar la consulta sense cita prèvia, al objecte de permetre la presentació d'al·legacions.

La documentació exposada s'ha d'anar actualitzant a mesura que es vagin produint les restants aprovacions.

Es possibilitarà l'accés a consultes i/o al·legacions per mitjà de bústia del ciutadà a la web municipal.

Un cop finalitzada la fase d'informació pública cal procedir de forma concreta i específica a la valoració de les al·legacions, justificant la seva acceptació o rebuig de forma motivada i, posteriorment s'ha de donar publicitat al resultat d'aquesta valoració.

Per la aprovació Provisional, formarà part de la documentació de la memòria del Pla la descripció i resultat del Programa de participació ciutadana.

1) Informe de sostenibilitat econòmica

Respecte a l'actuació referent a la modificació puntual pla general metropolità d'ampliació de vial a l'avinguda Barcelona, 2a), i que afecta a la propietat corresponent de l'avinguda Barcelona, 2a), afectant per una banda a la comunitat de propietaris en l'accés comunitari de l'edifici i d'altra banda als patis laterals amb front a l'avda. Barcelona dels habitatges corresponents a: habitatge baixos 1^a, i habitatge baixos 2^a.

El present document incorpora l'estimació econòmica de l'actuació, preveient les partides referents a les obres de reposició de la tanca de la propietat privada afectada, així com les compensacions econòmiques derivades de l'actuació.

m) Agenda i avaluació econòmica i financera de l'actuació

Aquest apartat té per objecte l'estudi de la viabilitat i sostenibilitat econòmica de l'actuació proposada de d'ampliació de vial a l'avinguda Barcelona, 2a).

Aquest apartat basa les dades en els termes determinats per l'article 66.d) de la REFOSA: Llei 3/2012, 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, amb Decret Legislatiu 1/2010, 3 d'agost, TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME:

d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Així mateix la present proposta es recolza en els principis i conceptes d'economia sostenible determinada per la Llei 2/2011, de 4 de març d'Economia Sostenible, definides al títol preliminar i article 2 de la mateixa, basats en l'acció dels poders públics en relació al model de creixement econòmic i el seu desenvolupament mitjançant l'obligació d'impulsar finalitats en l'actuació pròpia i dels particulars, que repercutiran en una millora de la competitivitat no només de la productivitat si no de major estabilitat de les finances públiques.

Art. 2. Economia Sostenible: Als efectes de la present Llei s'entén per Economia Sostenible un patró de creixement conciliant el desenvolupament econòmic, social i ambiental en una economia productiva i competitiva, que afavoreixi l'ocupació de qualitat, igualtat d'oportunitats i cohesió social.

La present actuació dona compliment a aquests requisits, afavorint el desenvolupament sostenible i cohesió social, en resposta a la millora de la mobilitat en aquest punt de l'avda. Barcelona, principal eix de connectivitat i mobilitat del municipi, i que permet una integració dels dos espais de jardí urbà d'aquest sector.

L'estimació econòmica de l'actuació, resta determinada per l'obra civil necessària per dur-la a terme, i per la partida econòmica d'indemnitzacions, compensatoria dels perjudicis de reducció de la zona lliure privada, derivada de l'actuació.

Així mateix es proposa la permuta de l'actual habitatge afectat, baixos 1^a, de l'edifici avda. Barcelona 2A), per un



habitatge en promoció de protecció oficial de règim general situada enfront d'aquesta propietat, avda. Barcelona/Rius i Taulet, al perdre l'habitatge afectat d'aquesta propietat 2, les condicions inicials de qualitat de l'habitatge, tenint en compte que es un habitatge situat a planta baixa i aquest espai lliure de jardí, confronta amb l'avinguda Barcelona, i les estances principals de l'habitatge, com son sala menjador i dormitori principal, perdent els mateixos protecció i intimitat en relació al vial avinguda Barcelona.

Aquesta permuta/substitució d'habitatge es justifica en relació al seu equilibri econòmic amb la tasació/valoració que es realitza en el present apartat en relació al valor de mercat de la propietat 2, de l'habitatge afectat baixos 1^a, i el valor de l'habitatge proposat en permuta de la promoció en curs de l'avda. Barcelona/Rius i Taulet.

Els següents apartats donen compliment a l'Agenda i avaluació econòmica i financera de l'actuació:

1. VALORACIÓ PARTIDES D'OBRA CIVIL/URBANITZACIÓ

- o Demolició del tancament actual límit de la propietat privada amb el vial:
 $25,00\text{ml} \times 1,50\text{m} \times 0,30\text{m} \times 191,00\text{€}/\text{m}^3 = 2.148,75 \text{ €}$
- o Reposició de tancament límit de la propietat privada amb el vial:
 $25,00\text{ml} \times 950,00\text{€}/\text{ml} = 23.750,00 \text{ €}$
- o Adequació dels espais lliures privats afectats:
 $50,00\text{m}^2 \times 87,50\text{€}/\text{m}^2 = 4.375,00 \text{ €}$
- o Reposició de voreres:
 $25\text{ml} \times 3,85\text{m} \times 80,00\text{€}/\text{m}^2 = 7.700,00 \text{ €}$
- o Adequació de tancament i accés comunitari a l'edifici plurifamiliar avda. Barcelona 2A):
Ut= 4.500,00 €

TOTAL PARTIDES OBRA CIVIL/URBANITZACIÓ: 42.473,75 €

2. PARTIDA INDEMNITZACIÓ HABITATGE BAIXOS 2a)

- o Habitatge baixos 2a): 5.575,00 €

3. PARTIDA INDEMNITZACIÓ COMUNITAT PROPIETARIS EDIFICI AVDA. BARCELONA 2

o Comunitat propietaris: 5.500,00 €

TOTAL PARTIDES INDEMNITZACIONS 11.075,00 €

TOTAL ESTIMACIÓ I AVALUACIÓ ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ:
53.548,75 €

4. DESPESES DERIVADES D'AFECTACIONS A SERVEIS PÚBLICS DE SUBMINISTRAMENT, MOBILITAT O MEDI AMBIENT

Aquest sector compta amb tots els serveis públics d'equipaments, transports, etc, no generant despeses d'ordre públic derivades de la seva gestió i desenvolupament, ni afectant al medi ambient.

n) Tasació/valoració habitatge baixos 1^a
(propietat afectada) avda. Barcelona 2, i
habitatge hpo/règim general nova promoció avda.
Barcelona/Rius i Taulet

L'afectació de l'habitatge baixos 2^a, donat que l'afectació de l'espai lliure del mateix, es causa de greu perjudici pel valor de la propietat, al recaure l'afectació del mateix de forma complerta a l'avinguda Barcelona, com únic espai lliure i de protecció de l'habitatge, es proposa una permuta de l'habitatge afectat, per un de nova construcció en aquest sector en règim de protecció general, actualment en fase de construcció, de propietat pública, derivat de l'aprofitament urbanístic, drets i deures, del desenvolupament de l'actuació que resulti de la modificació puntual del Pla general metropolità, en relació a l'actuació urbanística en l'àmbit delimitat per l'avda. Barcelona i el carrer Rius i Taulet del municipi (finca 2.168).

La justificació econòmica d'equilibri de valor de l'actual propietat avinguda Barcelona 2A), baixos 2^a (propietat afectada 2), i de l'habitatge proposat en permuta/substitució, corresponent a l'actuació urbanística de l'àmbit delimitat per l'avda. Barcelona i el carrer Rius i Taulet del municipi (finca 2.168), resta reflexada en el present apartat.



1. PRINCIPIIS I REGLES DE LA VALORACIÓ/TASACIÓ

Per al càlcul del valor d'aquest habitatge s'aplicaran els principis i regles contingudes en la "LEY DEL SUELO, REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015" i "REAL DECRETO 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el "REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO".

En aquest cas es tracta de la tasació d'un habitatge existent de segona mà, per la qual cosa s'utilitzarà el metode de comparació de mercat.

En relació a l'article 5 del REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO:

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

En relació a l'article 23 del REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO:

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

En relació a l'article 24 del REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO:

Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del

valor, se llevarà a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. VALOR DE TASACIÓ IMMOBLE BAIXOS 1ª, AVDA. BARCELONA 2A)

En el present cas, i per disposar d'un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals, la determinació del valor de l'inmoble es realitzarà pel mètode de comparació de mercat.

En aquest cas els valors de mercat emprats es corresponen amb cinc (5) mostres reals de compra-venda d'immobles de similars característiques al de l'habitatge baixos 1ª, de l'edifici avda. Barcelona 2A), objecte de tasació.

Aquestes mostres reals de compra-venda realitzades, determinen els valors oficials i reals de mercat, d'acord amb documents de liquidacions de l'impost de plusvàlua, acompanyat de les escriptures de compra-venda, de les quals s'adjunta la documentació justificativa en annexe a) "DOCUMENTACIÓ VALORS DE MERCAT".

El valor de repercusió per valorar l'inmoble, serà:

Vv= Valor en venda per metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la

base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

Atès que derivat de la informació del document d'escriptura pública, es determinen les superfícies útils dels immobles, s'utilitzarà aquest paràmetre, per comparar-lo amb el valor establert per l'habitatge protegit de règim general proposat de permuta/substitució, i en el paràmetre de preu fixat oficialment, també ve expressat en €/ m2 de superfície útil.

Atès els valors de les cinc (5) mostres, en relació al valor de mercat d'immobles de similars característiques, del que es objecte de valoració/tasació, el preu mitja expressat en €/m2 superfície útil, es de 3.678,83 €/m2 sup. Útil.

Aquest valor resta corregit amb un coeficient corresponent al 80,00%, en aplicació de paràmetres diversos, com situació, antigüetat habitatge, estat habitatge, núm. Pis (planta baixa), etc, restant un valor final de 2.942,94 €/m2 sup. Útil.

Atès la superfície útil de l'habitatge baixos 1^a, de l'edifici avda. Barcelona 2A), objecte de tasació de 62,40 m2 sup. Útil, el valor estimat de tasació del mateix s'estableix en:

$62,40 \text{ m}^2 \text{ súp. Útil} * 2.942,94 \text{ €/m}^2 \text{ súp. Útil} = 183.639,27 \text{ €}$
Aquest preu inclou plaça aparcament i traster en l'edifici.

VALOR TOTAL HABITATGE AFECTAT: 183.639,27 €.

3. VALOR DE TASACIÓ IMMOBLE HABITATGE PROTECCIÓ OFICIAL, RÈGIM GENERAL, PROPOSAT DE PERMUTA/SUBSTITUCIÓ

VALOR €/m2 útil HPP_RÈGIM GENERAL: 1.940,48 €/m2 útil

SUPERFÍCIES HABITATGE

- o Superfície útil habitatge escala A), porta 2, planta 3^a,
Superfície útil interior: 83,12 m2
- o Superfície terrassa: 12,95 m2
- o Plaça aparcament+traster

VALOR ESTIMAT HABITATGE: $83,12 \text{ m}^2 * 1.940,48 \text{ €/m}^2 = 161.292,70 \text{ €}$

VALOR TERRASSA (10% 83,12): $8,312 * 1.940,48 \text{ €/m}^2 * 50\% = 8.064,63 \text{ €}$

VALOR ESTIMAT PLAÇA APARCAMENT I TRASTER: Superfície estimada de 14,72 m2: $14,62 \text{ m}^2 * 1.940,48 \text{ €/m}^2 * 50\% = 14.281,93 \text{ €}$

VALOR TOTAL HABITATGE: 183.639,27 €.

o) Procediments i tramitació documental

L'instrument de planejament per dur a terme els objectius i finalitats expressades al present document serà la figura de "**Modificació puntual de pla general**", que serà tramitat d'acord amb la normativa i legislació vigent d'aplicació.

p) Estudi avaluació ambiental:

La present Modificació Puntual del *Text refós del Pla Especial de Millora Urbana P.A.3, de Sant Joan Despí*,, d'acord amb l'article 7.1/2. de la **Llei 6/2009, d'avaluació ambiental** de plans i programes i la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015 del 21 de Juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, relativa a les regles aplicables en matèria de avaluació ambiental fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013, **NO RESTA SUBJECTA A PRÈVIA AVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL**, donat les característiques del document que modifica puntualment el pla general metropolità, tan sols afecta a nova alineació viària, sense contenir determinacions sobre canvi d'usos, augments d'edificabilitat, o d'altres conceptes que facin necessari aquest estudi d'avaluació ambiental.

D'acord amb l'article 7, Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, DOGC núm. 5374, 07.05.2009: **Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental:**

1.S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a)Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

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

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

La present Modificació puntual de pla general metropolità d'afectació per ampliació de vial enfront núm. 2A), avda-Barcelona, Sant Joan Despí NO ES TROBA SUBJECTA A PRÈVIA AVALUACIÓ ESTRATÈGICA AMBIENTAL, DONAT LES SEVES FINALITATS EN QUE NO SÓN SUSCEPTIBLES DE TENIR EFECTES SIGNIFICATIUS EN EL MEDI AMBIENT I CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT DEL SECTOR AFECTAT.

g) Memòria social:

Art. 8 TRLLU, publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics.

Restarà garantit el dret d'iniciativa, informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

Un cop acordada l'aprovació inicial del pla, seguirà la publicació al BOP i DOGC i exposició pública dels treballs pel termini d'un mes.

Una còpia de la documentació d'aquesta modificació puntual del pla general metropolità restarà a disposició del públic i a les webs municipals en format PDF, a l'objecte de facilitar la consulta sense cita prèvia. Aquesta documentació s'haurà d'actualitzar a mesura que es vagin produint les restants aprovacions.

Es possibilitarà l'accés a consultes i/o aportacions per mitjà de bústia de ciutadà a la web municipal. Les consultes i aportacions s'incorporen com a suggeriments i/o al·legacions durant la fase d'informació pública posterior a l'aprovació inicial.

r) Estudi mobilitat generada:

D'acord amb la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, art. 18) estudi d'avaluació de la mobilitat generada i, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, l'article 3.c., **NO ES NECESSARI L'ESTUDI D'AVALUACIÓ DE MOBILITAT GENERADA, com a document integrat del present document, ja que el planejament tramitat no implanta nous usos o activitats, no incidint ni modificant la mobilitat generada per aquesta actuació, acomplint amb les determinacions del contingut dels preceptes legals derivats de la legislació en matèria de mobilitat generada.**

Aquesta Modificació puntual de pla general metropolità d'afectació per ampliació de vial enfront núm. 2A), avda-Barcelona, Sant Joan Despí **no comporta una modificació en la previsió de la mobilitat del entorn ja que l'afectació d'alineació de vial no incideix sobre el trànsit de vehicles privats.**

Aquesta Modificació puntual de pla general metropolità d'afectació per ampliació de vial enfront de l'edifici núm. 2A), avda-Barcelona, Sant Joan Despí **no comporta una modificació en la previsió de la mobilitat del entorn ja que**

l'afectació d'alineació de vial no incideix sobre el transport públic.

1.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

El present document, donat la finalitat d'afectació a sistema viari (5), d'acord amb el Pla general metropolità, títol III, Sistemes, capítol 2n, secció 5a, sistema viari bàsic, No necessita de normativa urbanística que reguli les modificacions contingudes al mateix, ja que extracta de la conversió d'un sòl amb clau actual R4/13b: capítol 4t, secció 5a, zona densificació intensiva, subzona II, a clau SX/5, sistema viari bàsic, regulat en l'apartat corresponent de les Normes urbanístiques del Pla general metropolità.

La superfície afectada de les diferents propietats privades es:

- o Superfície afectada a la comunitat de propietaris en l'accés comunitari de l'edifici: 10,50 m²s.
- o Superfície afectada habitatge baixos 1^a: 14,62 m²s.
- o Superfície afectada habitatge baixos 2^a: 15,31 m²s.

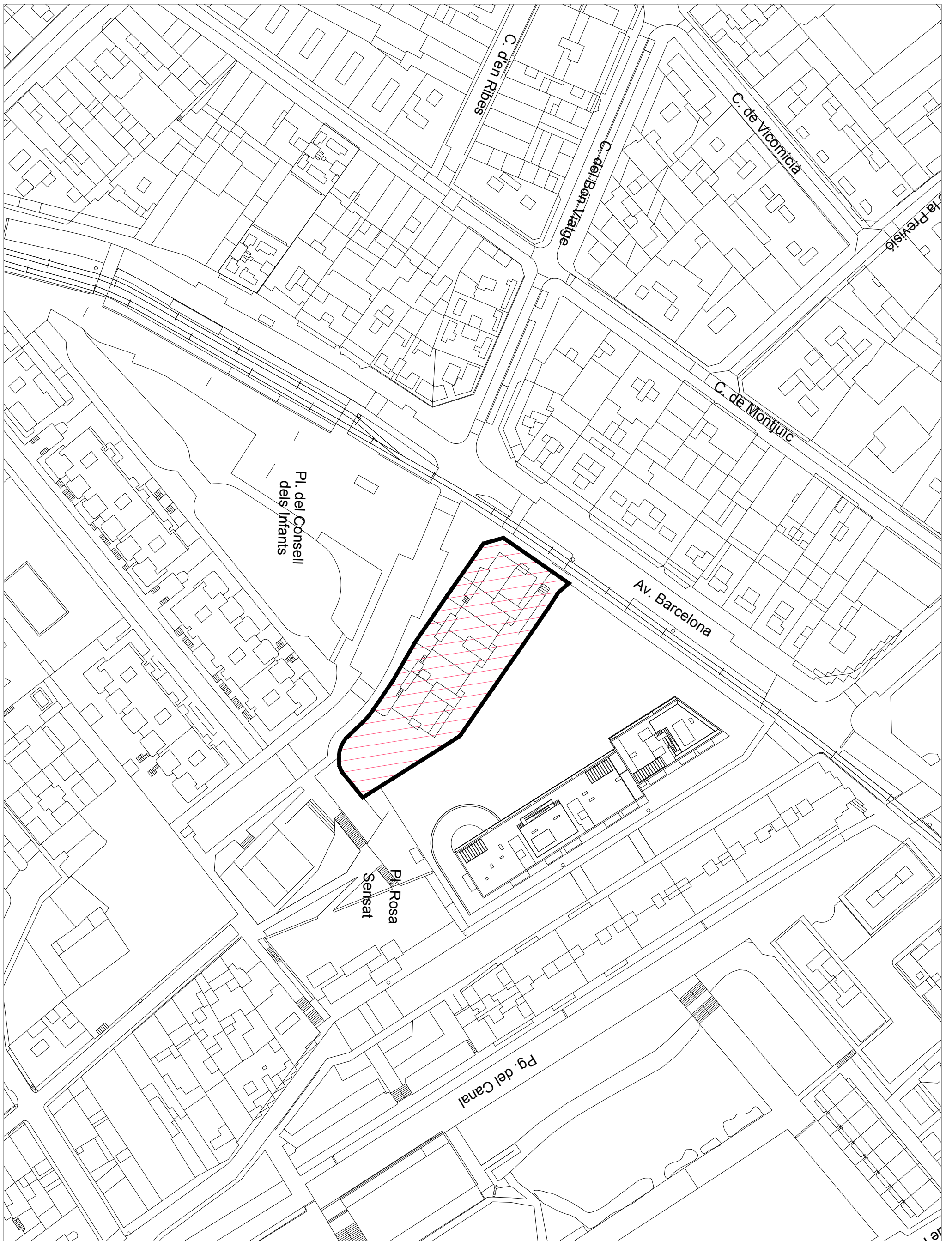
La superfície total afectada per la present Modificació puntual de Pla general metropolità, d'afectació per ampliació de vial enfront núm. 2A) de l'avda- Barcelona de Sant Joan Despí, de proposta de canvi de zona densificació intensiva, subzona II (13b), a sistema viari bàsic (5) es de: 40,43 m²s.

QUALIFICACIÓ ACTUAL: ZONA R4/13b, zona densificació intensiva, subzona II: 40,43 m²s.

QUALIFICACIÓ PROPOSADA: SISTEMA VIARI BÀSIC SX/5: 40,43 m²s.

Miquel Guàrdia i Guàrdia
Arquitecte Municipal/Tècnic urbanista
Cap dels Serveis Tècnics

II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



L'ARQUITECTE MUNICIPAL CAP SERVEIS TÈCNICS
MIQUEL GUÀRDIA I GUÀRDIA

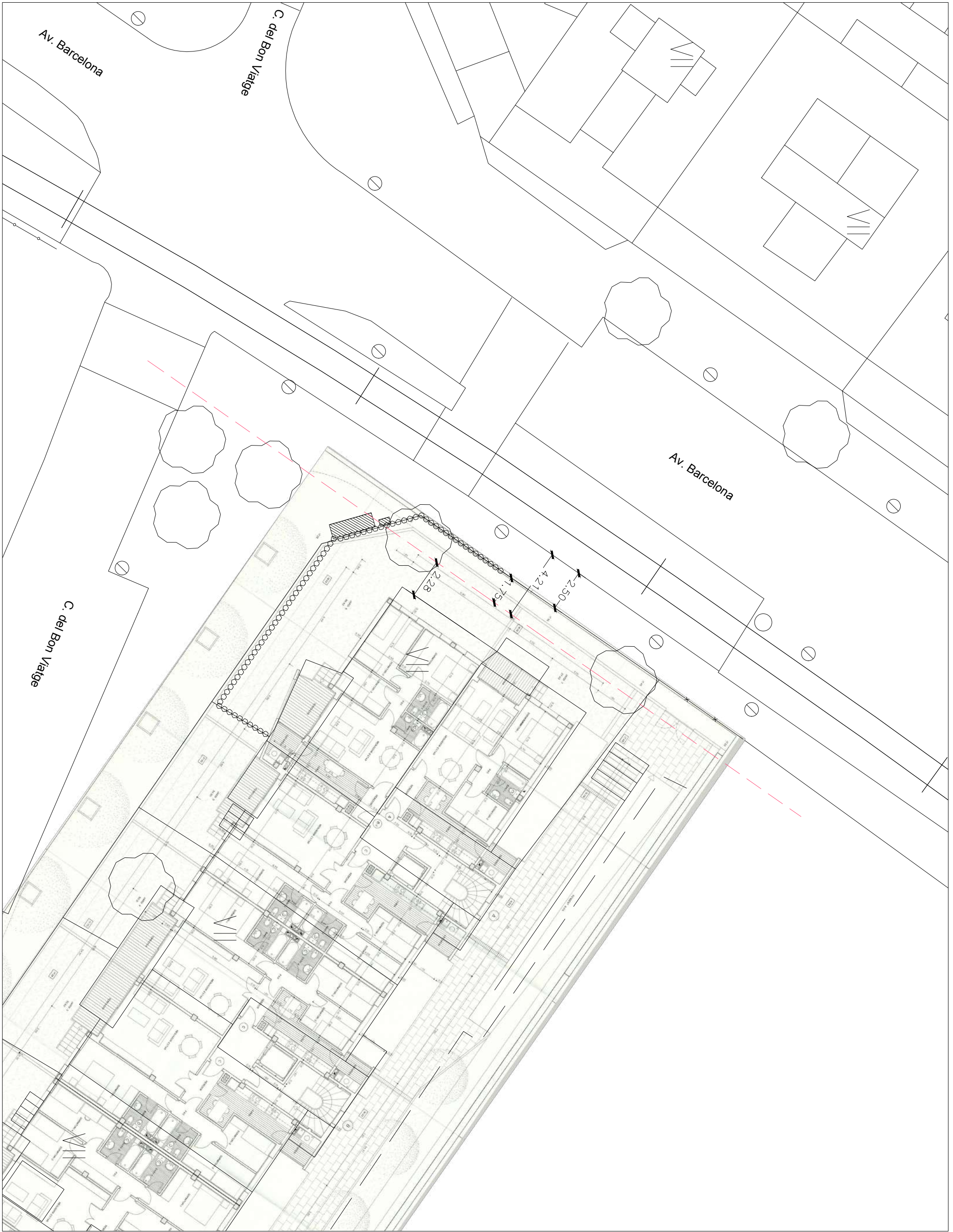
SITUACIÓ AVINGUDA BARCELONA,2A SANT JOAN DESPÍ
MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ AFECTACIÓ AMPLIACIÓ VIAL AVINGUDA BARCELONA, 2A.

ARXIU 82_19
PLUOTI 1=1
FITXER ESTIL NEGRE PRUEBA.cd
DWG 82_19UR.DWG
PROJECCIÓ S. Coloma

DATA 29-03-19
2019
ESCALA 1/1000

DESIGNACIÓ  **EMPLAÇAMENT**

PLANO 1.2.1
EXPEDIENT



L'ARQUITECTE MUNICIPAL CAP SERVEIS TÈCNICS
MIQUEL GUÀRDIA I GUÀRDIA

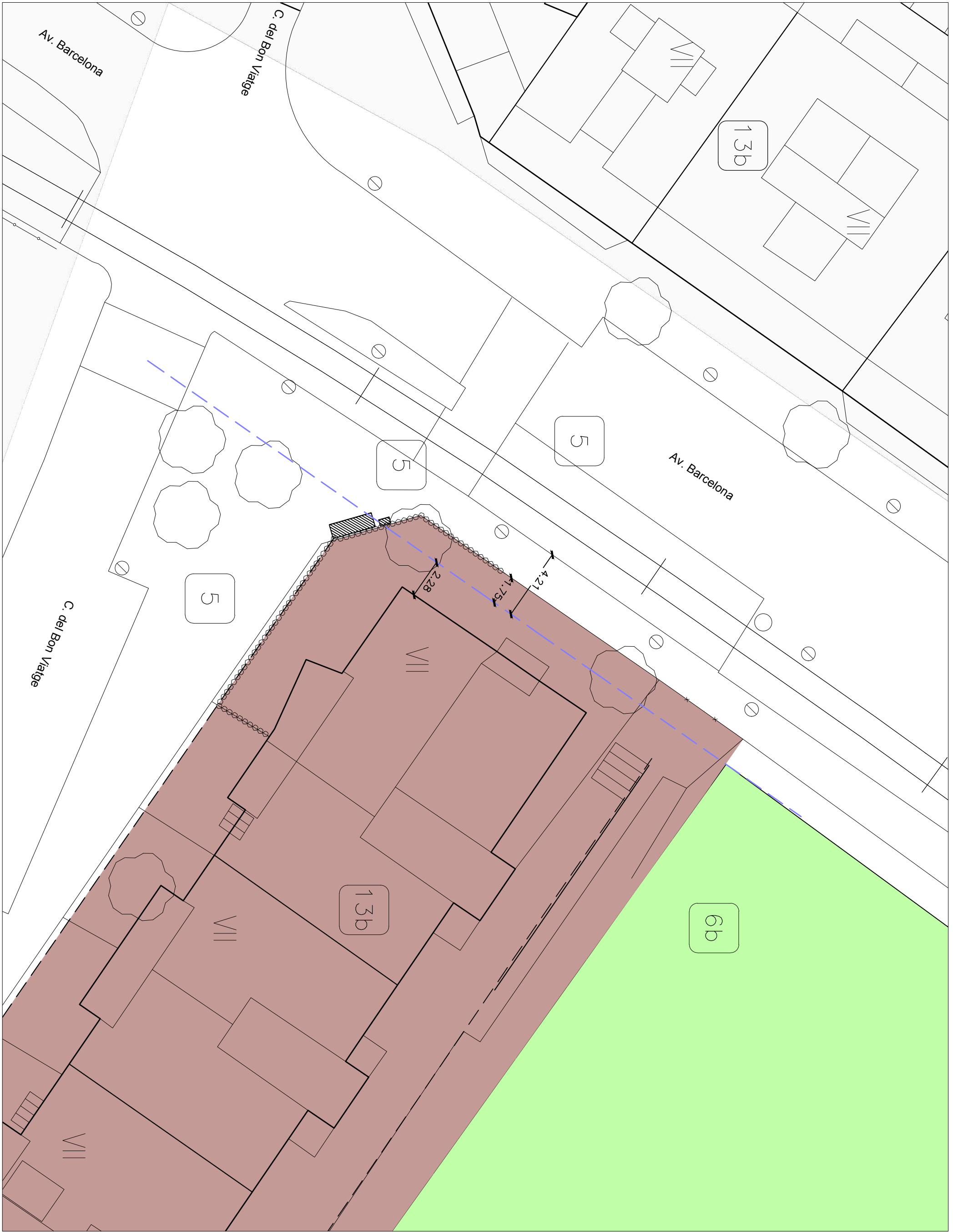
SITUACIÓ AVINGUDA BARCELONA,2A SANT JOAN DESPÍ
MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ AFECTACIÓ AMPLIACIÓ VIAL AVINGUDA BARCELONA, 2A.

ARXIU 83_19
PLOTTOR 1=1
FIXER ESTIL
NEGRE PROJEBA.ctb
DWG 83_19UR.DWG
DIBUJAT S. Coloma

DATA 29-03-19
2019
ESCALA 1/200

DESIGNACIÓ  AFECTACIÓ VIAL

PLANOL 1.3.1
EXPEDIENT



L'ARQUITECTE MUNICIPAL CAP SERVEIS TÈCNICS
 MIQUEL GUÀRDIA I GUÀRDIA

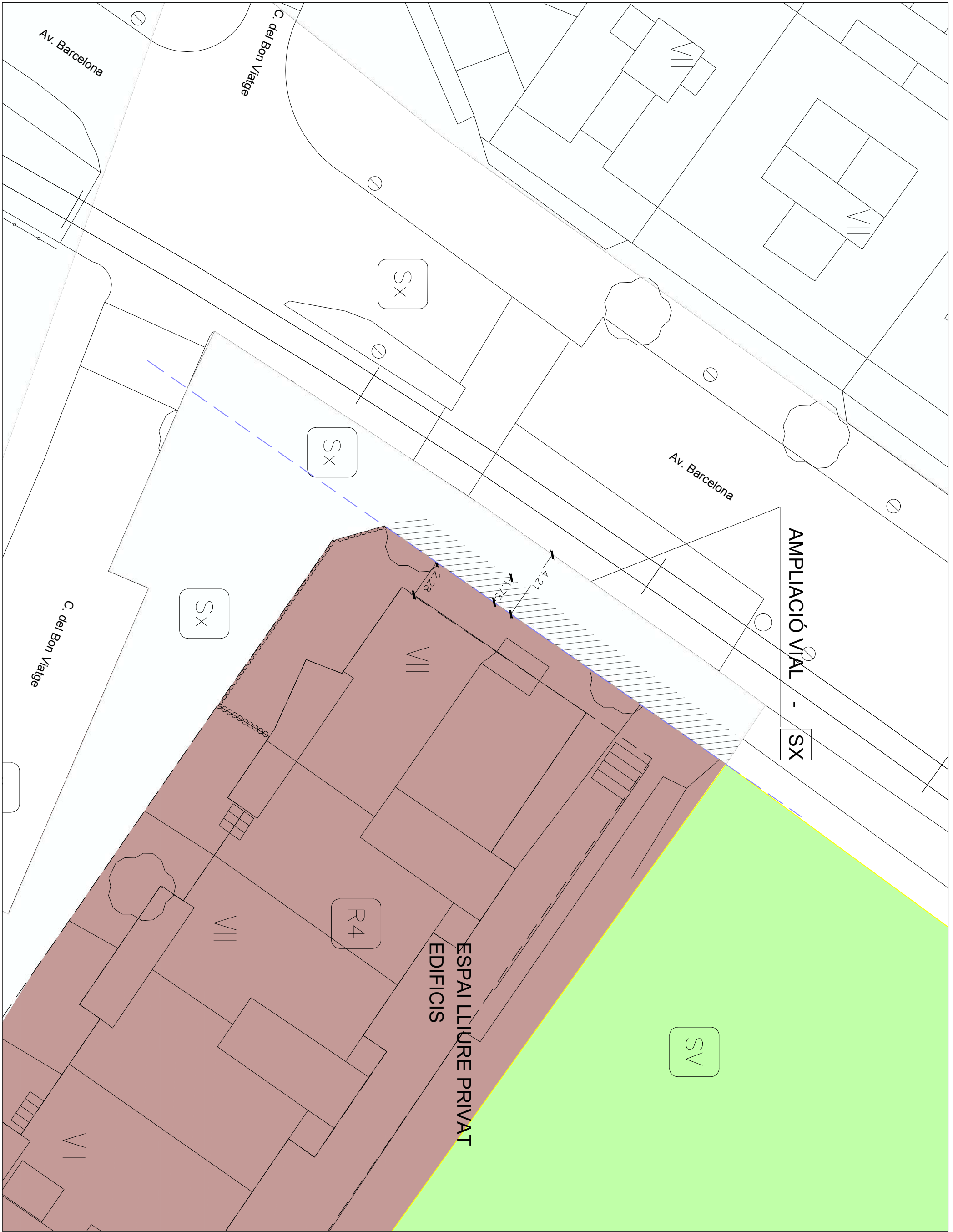
SITUACIÓ AVINGUDA BARCELONA,2A SANT JOAN DESPÍ
MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ AFECTACIÓ AMPLIACIÓ VIAL AVINGUDA BARCELONA, 2A.

ARXIU 84_19
 PLOTTER 1=1
 FIXER ESIL
 PGM_BARÇA.ctb
 DWG 84_19UR.DWG
 DIBUIXAT S. Coloma

DATA 29-03-19
 2019
 ESCALA 1/200

DESIGNACIÓ **PLANEJAMENT VIGENT**

PLANOL 1.4.1
 EXPEDIENT



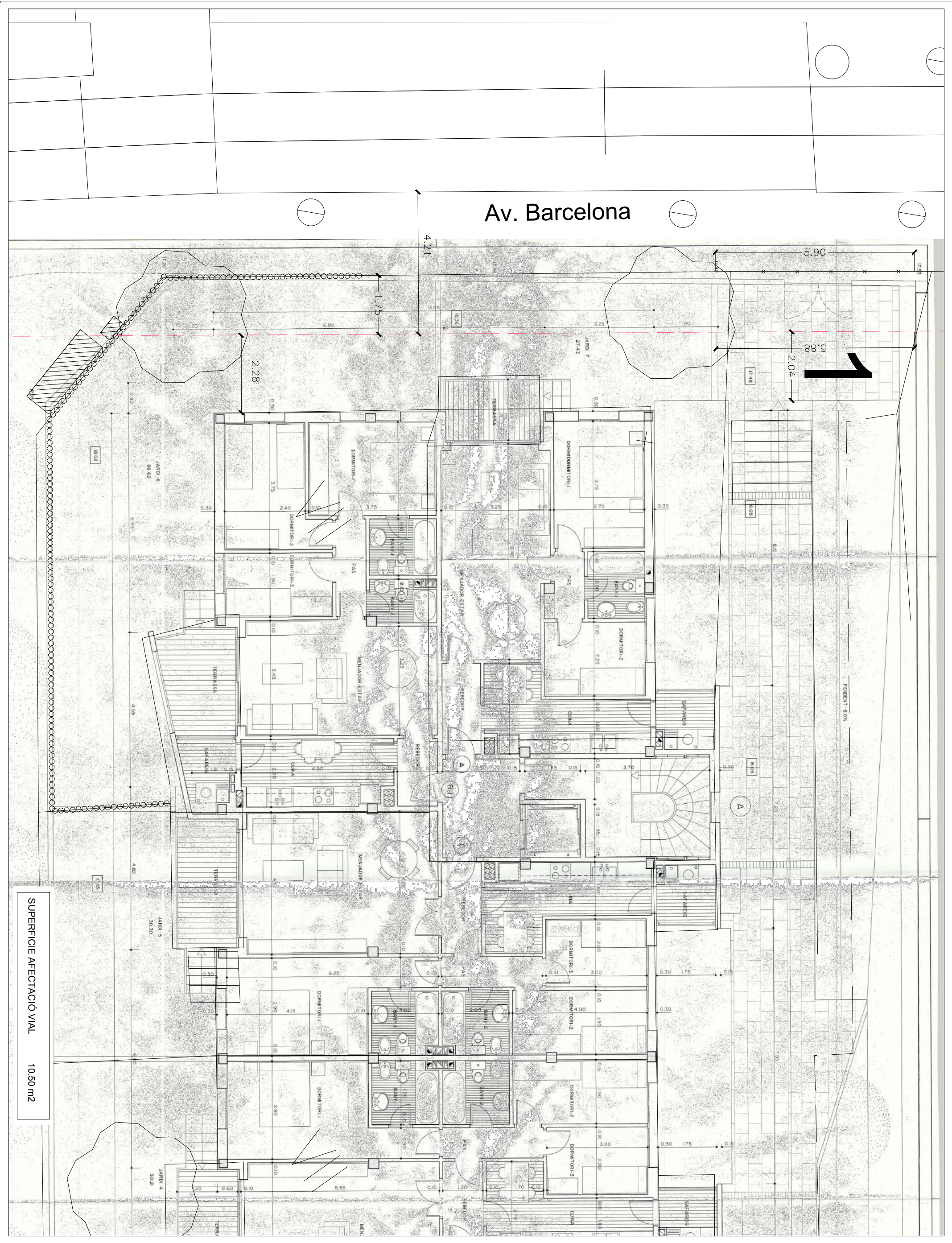
L'ARQUITECTE MUNICIPAL CAP SERVEIS TÈCNICS
 MIQUEL GUÀRDIA I GUÀRDIA

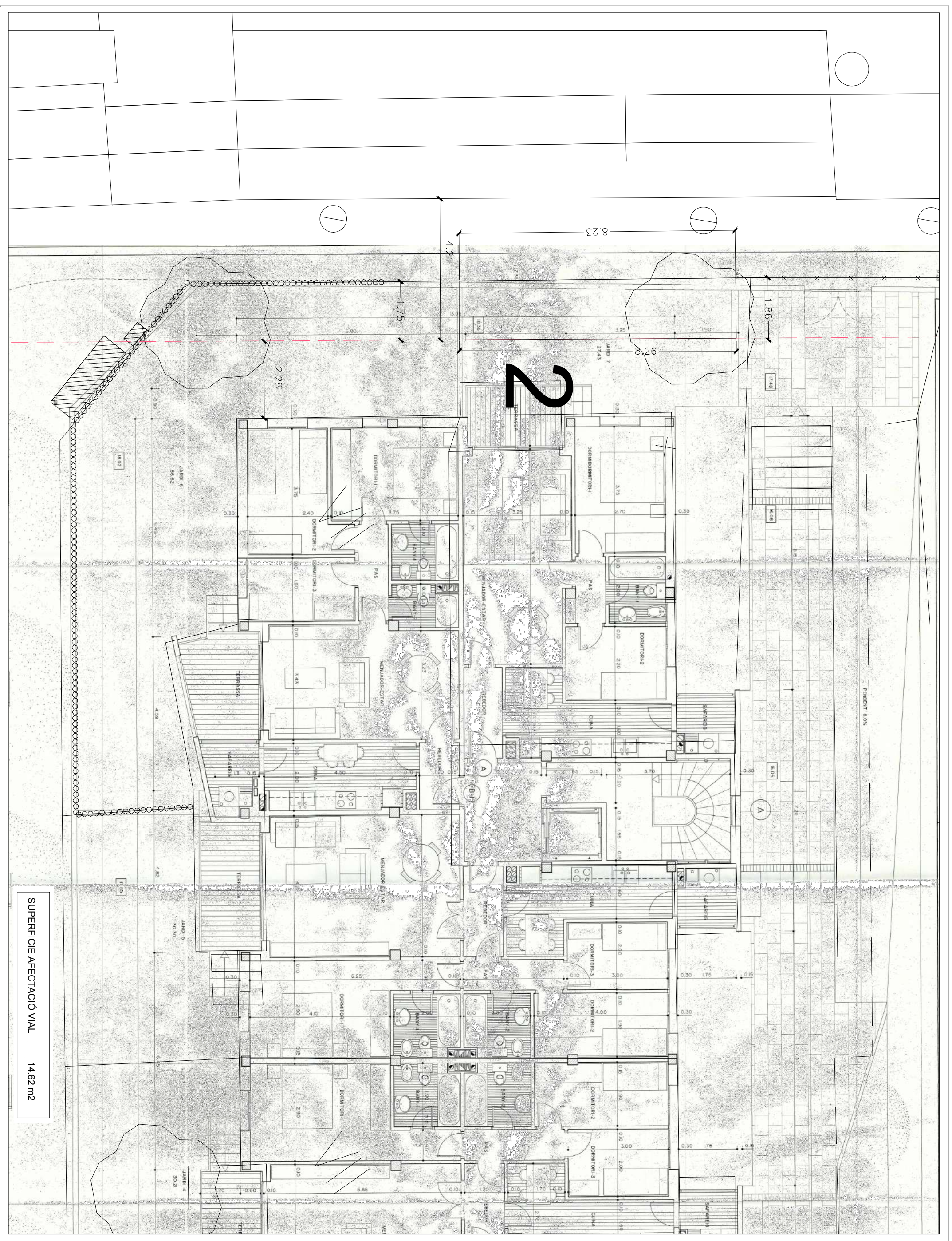
SITUACIÓ AVINGUDA BARCELONA,2A SANT JOAN DESPÍ
MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ AFECTACIÓ AMPLIACIÓ VIAL AVINGUDA BARCELONA, 2A.

ARXIU 85_19
 PLOTTER 1=1
 FITXER ESIL
 ATENCIA AL BARCELONA@
 DWG 85_19UR.DWG
 DIBUXTAT S. Coloma

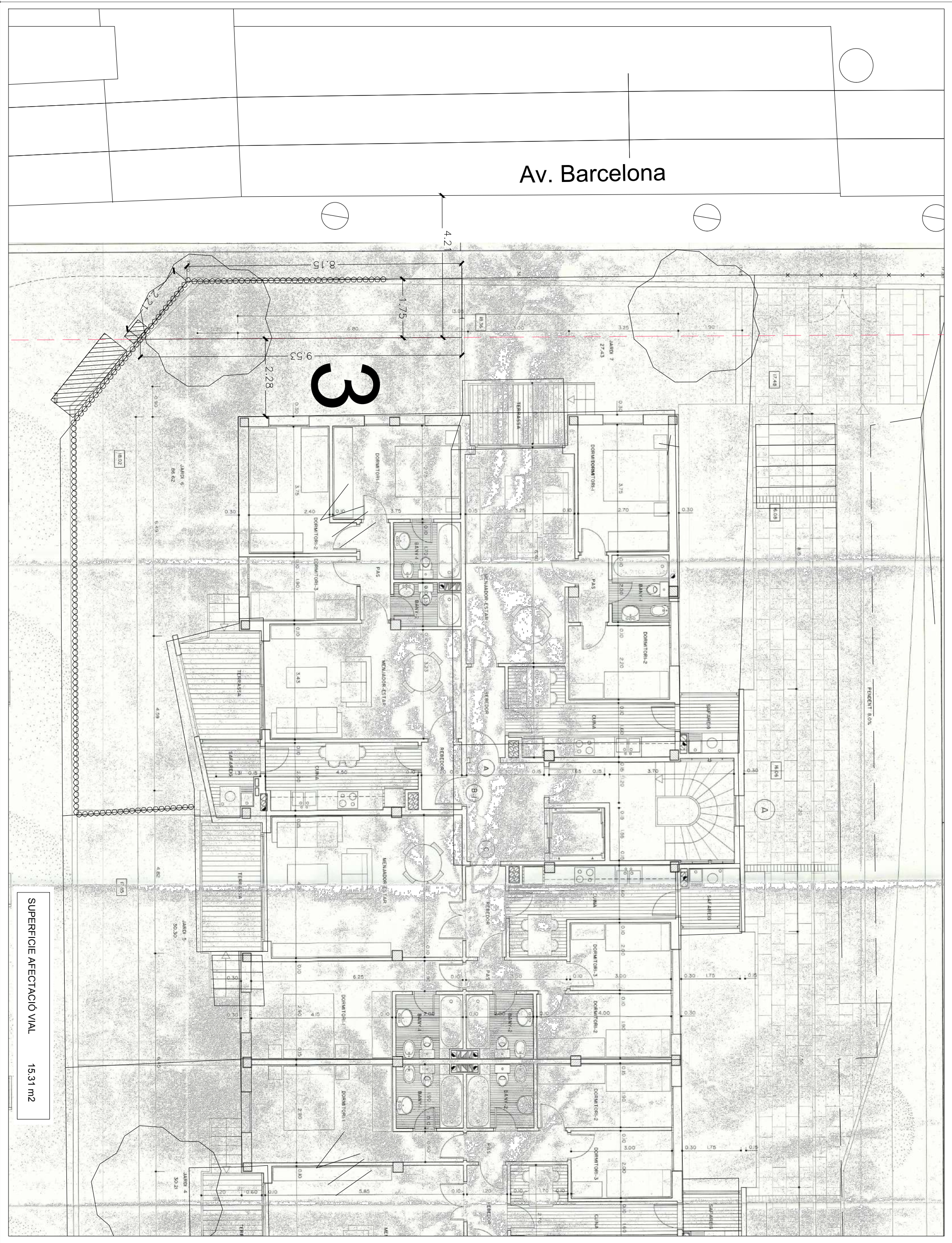
DATA 29-03-19
 2019
 ESCALA 1/200

DESIGNACIÓ **PLANEJAMENT PROPOSAT**
 PLANOL 1.5.0
 EXPEDIENT





SUPERFICIE AFECTACIÓ VIAL 14.62 m2



Av. Barcelona

3

SUPERFICIE AFECTACIÓ VIAL 15.31 m2

III ANNEXE

DOCUMENTACIÓ SOBRE MOSTRES DE VALORS DE MERCAT

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

12/4/2019

Hora

11:09:07

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1299303DF2810A0019ZT

Localización

CL BON VIATGE 20 Es:1 Pl:01 Pt:01
08970 SANT JOAN DESPI (BARCELONA)

Clase

Urbano

Uso principal

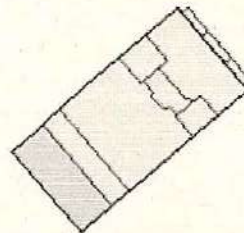
Residencial

Superficie construida(*)

103 m²

Año construcción

2018

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización

CL BON VIATGE 20
SANT JOAN DESPI (BARCELONA)

Superficie gráfica

462 m²

Participación del inmueble

6,280000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal

Escalera

Planta

Puerta

Superficie m²

VIVIENDA	1	01	01	87
ELEMENTOS COMUNES				16



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Provincia de BARCELONA

Municipio de SANT JOAN DESPI

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:1,500

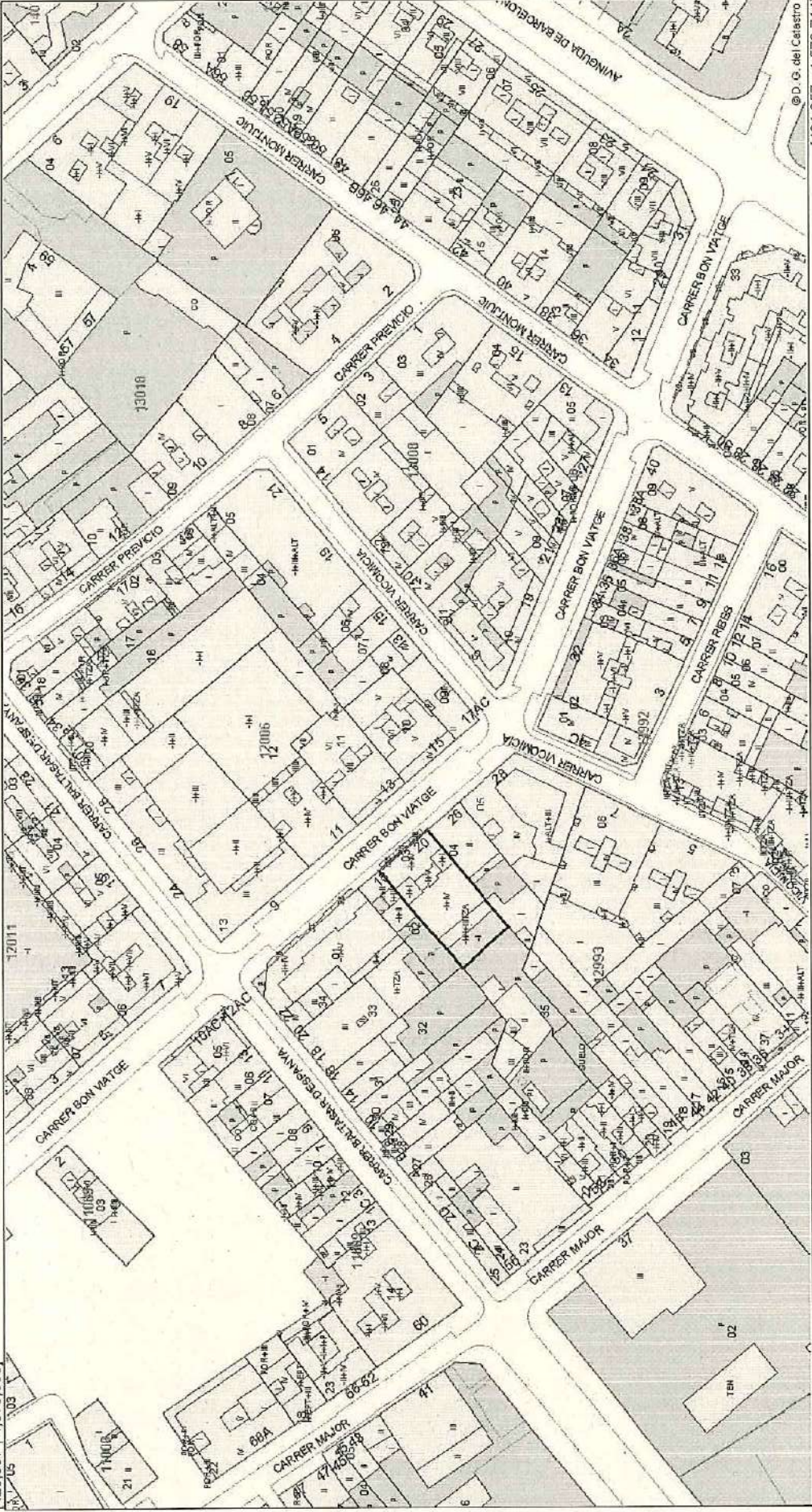


CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 1299303DF2810A

[420,997 ; 4,579,909]

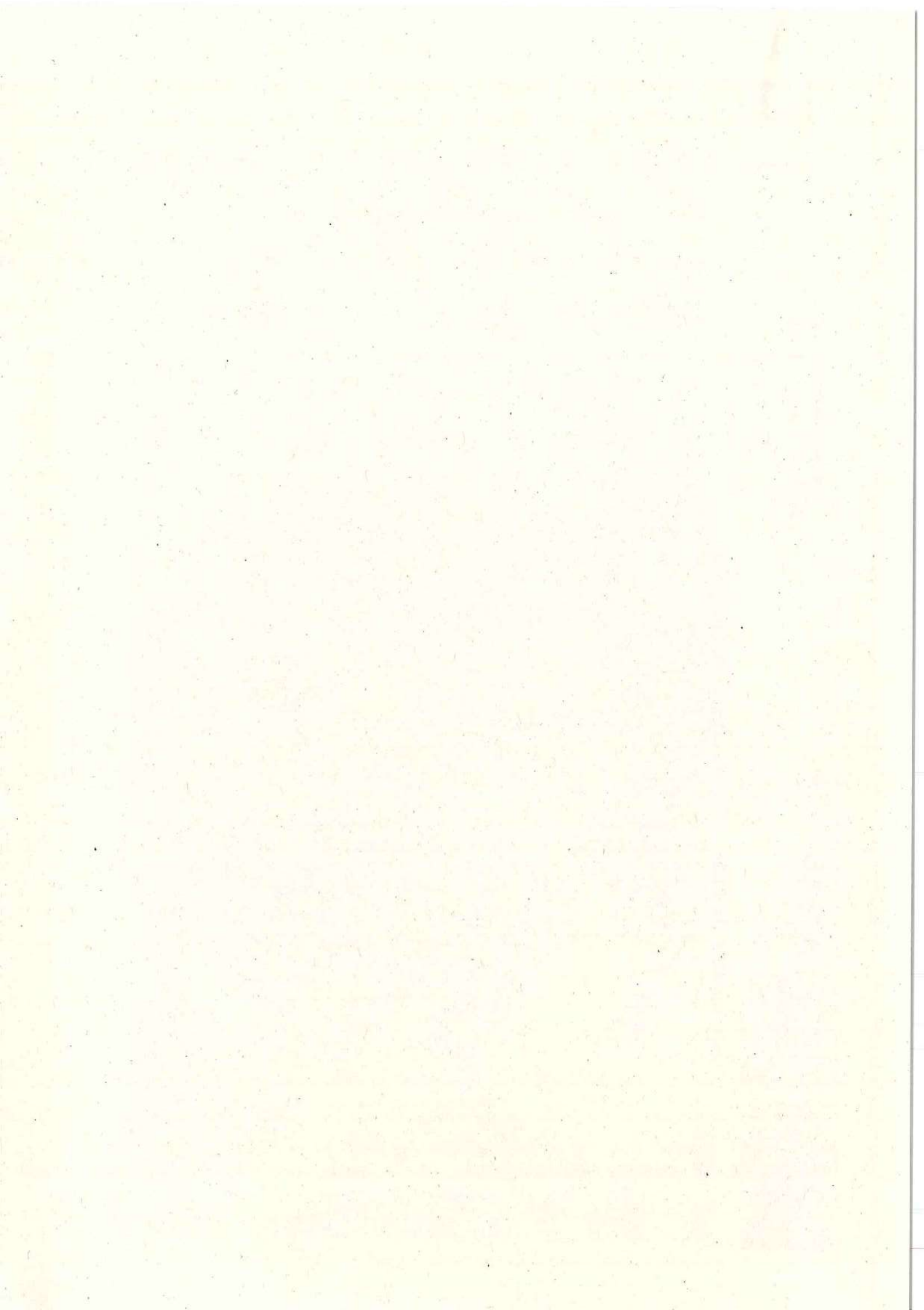
[421,357 ; 4,579,909]



[420,997 ; 4,579,714]

[421,357 ; 4,579,714]

© D. G. del Catastro





social adecuándolo a la actividad financiera y ha adoptado su actual denominación de "CAIXABANK, S.A.", causando todo ello la inscripción 109 de la citada hoja. -----

Dicho señor me acredita el carácter con que actúa en virtud de una escritura de poder autorizada por Don Tomás Jiménez Duart, en Barcelona, el día 30 de junio de 2011, número 2.708 de protocolo, que causó la inscripción 117ª en el Registro Mercantil, la cual me ha sido exhibida. --

Copia autorizada del cual, en donde resultan sus facultades para conceder préstamos y créditos con garantía hipotecaria, he tenido a la vista y considero suficiente para el otorgamiento de esta escritura de préstamo con garantía hipotecaria. ---

Asegura dicho apoderado que las facultades al mismo conferidas no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas, así como que no ha variado la capacidad de su principal. -----

Me aseguro de sus **IDENTIDADES** por la

documentación reseñada que me ha sido exhibida y les juzgo con **CAPACIDAD LEGAL** suficiente para otorgar esta escritura de **COMPRAVENTA**, a cuyo efecto, -----

EXPONEN: -----

I.- Que la mercantil "~~ABITAJES SANVEB S.~~" es dueña, en pleno dominio, de las fincas sitas en el término municipal de Sant Joan Despí, cuyas descripciones son las siguientes: -----

Primera finca -----

DEPARTAMENTO NÚMERO DIECINUEVE. **VIVIENDA PLANTA PRIMERA, PUERTA PRIMERA.** VIVIENDA situada en la PRIMERA planta alta, puerta PRIMERA, del Edificio (en construcción), sito en el término municipal de Sant Joan Despí, con frente a la calle Bon Viatge, donde se encuentra señalado con los números 20-22. Tiene una superficie construida aproximada de ochenta y seis metros sesenta y tres decímetros cuadrados (86,63m²) y una superficie útil aproximada de setenta y cinco metros ochenta y ocho decímetros cuadrados (75,88m²), debidamente distribuidos. Tiene además una terraza de superficie aproximada veintidós metros setenta y cuatro decímetros cuadrados (22,74m²). Todo forma una sola finca que LINDA: contemplado desde la



calle Bon Viatge, al frente, con patio de uso exclusivo de este departamento, ascensor, distribuidor de escalera y vivienda puerta segunda de su misma escalera y planta; a la derecha, con distribuidor de escalera y vivienda puerta segunda de su misma escalera y planta; a la izquierda, con finca señalada con los números 24-26 en la calle Bon Viatge; y al fondo, con vuelo de terraza de la vivienda bajos primera. Cuota con relación al total edificio: seis ~~enteros~~ veintiocho ~~centésimas~~ por ciento (6,28%). Este departamento tiene derecho al uso exclusivo y excluyente de un patio, situado a nivel de la propia planta y con acceso desde la propia vivienda, de superficie aproximada ocho metros sesenta y un decímetros cuadrados (8,61 m²), que linda: contemplando desde la calle Bon Viatge; al frente, con patio de la vivienda 1^o, 3^a; a la derecha, con ascensor; a la izquierda, con finca señalada con los números 24-26 en la calle Bon Viatge; y al fondo, con la propia vivienda. . -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Sant
Joan Despí, en el tomo 2956, libro 534 de Sant Joan
Despí, folio 76, finca 29092. -----

OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA LEY DE 28 DE
DICIEMBRE DE 2.007, DEL DERECHO A UNA VIVIENDA: ---

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132
de la citada ley: -----

1º.- La parte transmitente entrega en este acto
a la parte adquirente, que recibe, la cédula de
habitabilidad vigente de la vivienda descrita;
cédula que tengo a la vista y cuya copia exacta
extendida en un folio de papel timbrado notarial
incorporo a esta matriz con valor de testimonio. --

2º.- ~~ABITATILES SANVER, S.L.~~, como parte
transmitente, manifiesta que ha cumplido todos los
requisitos y ha puesto a disposición de DON
~~FRANCISCO MARTINEZ OLLER, DON FRANCISCO MARTINEZ~~
~~PEREZES Y DOÑA CARMEN OLLER NAVARRO~~ la información
y documentación exigidas en el Capítulo VI del
título IV de la citada ley. -----

Segunda finca: -----

DEPARTAMENTO NÚMERO DIEZ. PLAZA DE APARCAMIENTO
NÚMERO DIEZ, situada en la planta sótano -1 del
Edificio (en construcción), sito en el término



municipal de Sant Joan Despí, con frente a la calle Bon Viatge, donde se encuentra señalado con los números 20-22. Tiene una superficie útil aproximada de once metros doce decímetros cuadrados (11,12 m2). LINDA: contemplado desde su acceso, al frente, con zona de paso y rodadura; a la derecha, con plaza de aparcamiento número 9; a la izquierda, con plaza de aparcamiento número 11; y al fondo, con muro. Cuotas: Con relación a la planta sótano: cinco enteros ochenta y cinco centésimas por ciento (5,85%). Con relación al total edificio: un entero cincuenta y cinco centésimas por ciento (1,55%). ----

INSCRITA en el **Registro de la Propiedad de Sant Joan Despí**, en el tomo 2956, libro 534 de Sant Joan Despí, folio 49, finca 29083. -----

DATOS COMUNES A AMBAS FINCAS -----

CARGAS.- En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1888/92, con fecha veintidós de mayo de dos mil dieciocho, se ha solicitado por la infrascrita Notario, del Registro de la Propiedad de Sant Joan

Despí, nota simple informativa del estado de cargas de las fincas antes descrita, habiéndose recibido la oportuna información de dicho Registro el día veinticinco de mayo de dos mil dieciocho, que incorporo fotocopia al final de esta matriz, y de la que resulta que las mismas se hallan afectas, sin perjuicio de las notas de afección al pago de los impuestos correspondiente y de las limitaciones derivadas de régimen de propiedad horizontal, a lo siguiente: -----

POSTERIORES A LA AGRUPACION QUE ORIGINÓ LA FINCA DE PROCEDENCIA 617 de Sant Joan Despí -----

COMO PROCEDENTE DE LA REGISTRAL 22482 de Sant Joan Despí -----

AFECCIÓN sobre la finca durante el plazo de cinco años contados a partir del 9 de agosto de dos mil diecisiete, al pago de la cantidad de **CIENTO CINCO (105€) EUROS**, de conformidad a los dispuesto en el artículo 25.2 de la **Ley del Impuesto sobre la Renta de no residentes** y concordantes, al haberse practicado una transmisión de no residentes y no resultar de la documentación aportada que dicha suma haya sido debidamente ingresada, según nota al margen de la inscripción 7ª. -----



transmitente que los inmuebles objeto de la presente escritura no tienen la consideración de activo esencial, en los términos recogidos en dicho precepto. -----

INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS. -----

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 y en el anexo 1 del Decreto 67/2015 de 5 de mayo, del Parlament de Catalunya, informo a las partes de que todos los edificios de viviendas se han de someter a inspección técnica antes de los 45 años de antigüedad, tomando como fecha para determinar la antigüedad la que consta en el catastro; y de la obligación que tiene la parte transmitente de hacer entrega a la adquirente, una copia del informe de la inspección técnica realizada al inmueble y del certificado de aptitud.

Manifiesta al respecto la parte transmitente que no dispone del correspondiente certificado de aptitud y del informe técnico del edificio al ser el mismo de nueva construcción. -----

II.- Que tienen convenido el contrato de COMPRAVENTA que solemnizan por la presente escritura, con arreglo a las siguientes, -----

E S T I P U L A C I O N E S: -----

PRIMERA.- COMPRAVENTA.-----

La mercantil "~~INSTITUCIONES SANVER, S.A.~~", debidamente representada en este acto, VENDE el pleno dominio de las fincas descritas en el apartado I de la parte positiva de esta escritura, con los derechos a la misma anexos, en favor de ~~DON FRANCISCO MARTINEZ OLLER, DON FRANCISCO MARTINEZ FERRETES, y DOÑA CARMEN OLLER NAVARRO~~ que la COMPRAN Y ADQUIEREN, en la proporción de una mitad indivisa el primero de ellos, y en un veinticinco por ciento cada uno de los dos últimos. -----

SEGUNDA.- PRECIO.-----

El PRECIO de esta compraventa es el de TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL EUROS (318.000,00 €) correspondiendo a la vivienda la cantidad de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS EUROS (296.500,00 €), y a la plaza de aparcamiento la cantidad de VEINTIÚN MIL QUINIENTOS EUROS (21.500,00 €). -----

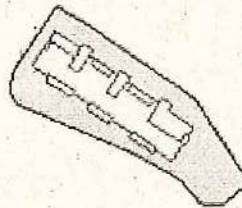
Dicho precio se satisface de la siguiente

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha
12/4/2019
Hora
11:10:21

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
1498903DF2719G0021MX
Localización
AV BARCELONA 2(A) Es:B Pl:01 Pt:01
08970 SANT JOAN DESPI (BARCELONA)
Clase
Urbano
Uso principal
Residencial
Superficie construida(*)
106 m²
Año construcción
1997

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)
Localización
AV BARCELONA 2
SANT JOAN DESPI (BARCELONA)
Superficie gráfica
2.097 m²
Participación del inmueble
1,630000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
---------------	----------	--------	--------	---------------------------

VIVIENDA	B	01	01	92
ELEMENTOS COMUNES				14



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

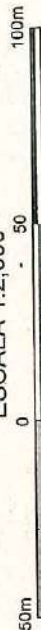
Sede Electrónica del Catastro

Provincia de BARCELONA

Municipio de SANT JOAN DESPI

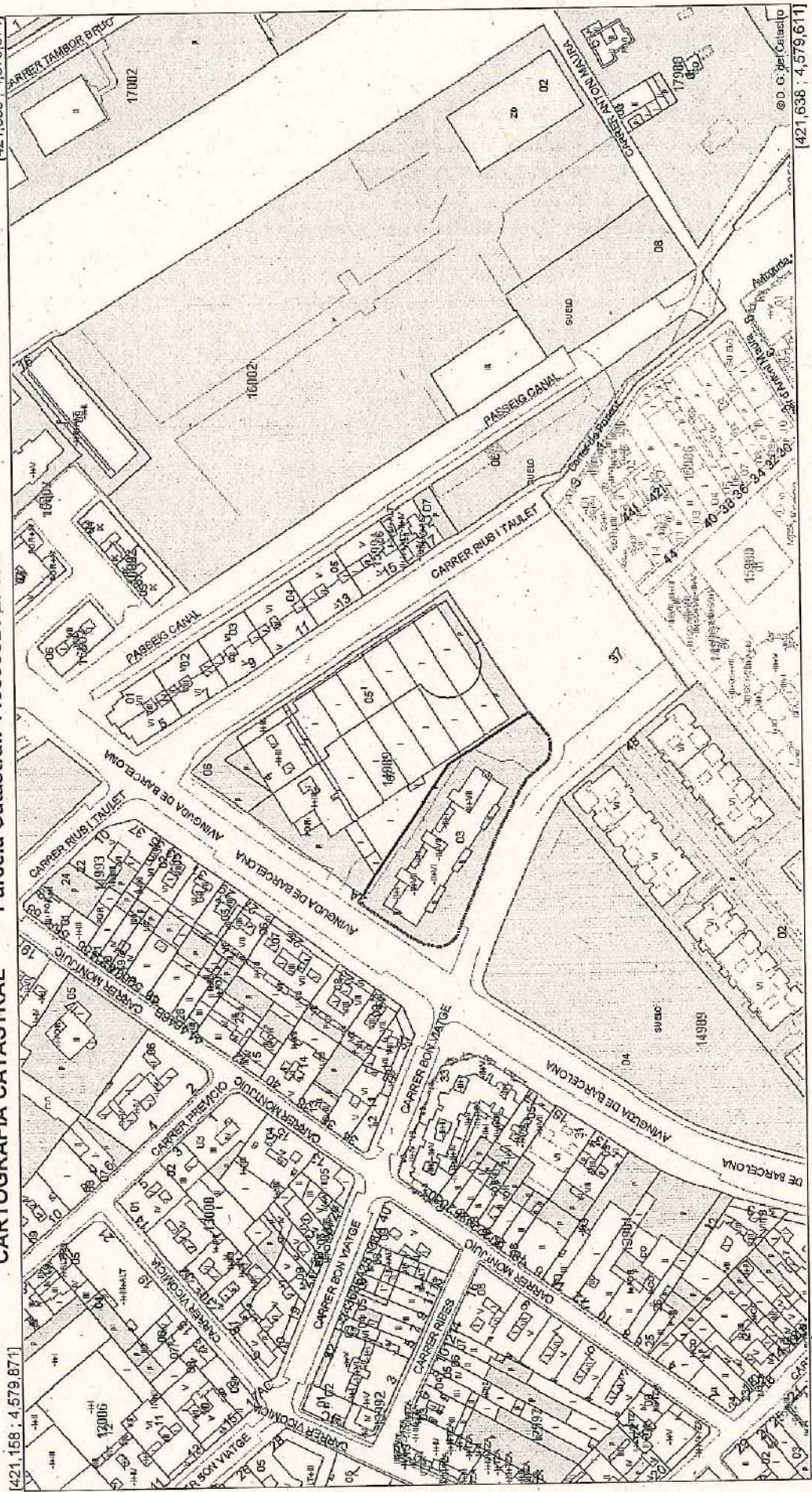
Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:2,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL Parcela Catastral: 1498903DF2719G

421,638 ; 4,579,871



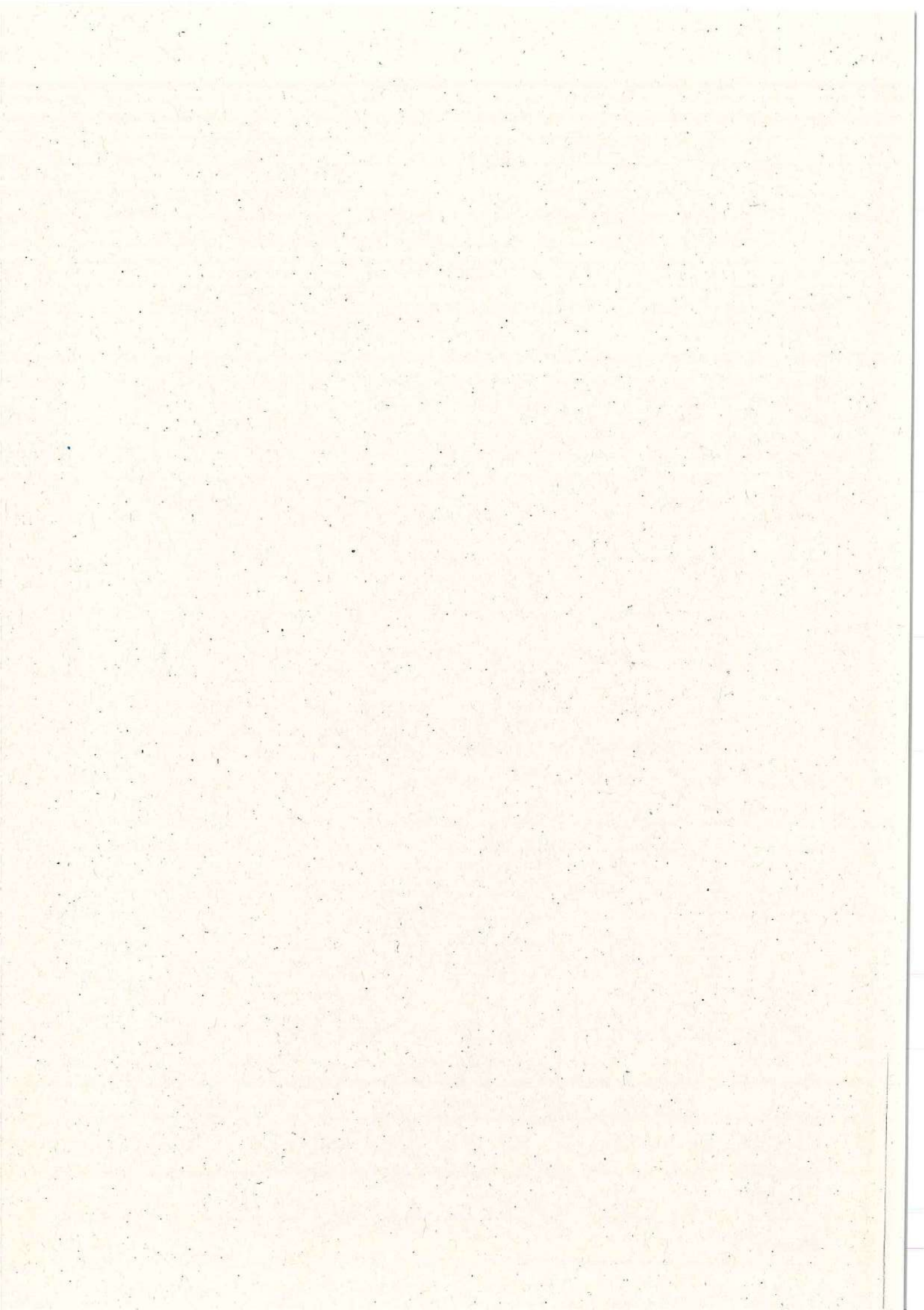
421,638 ; 4,579,611

© D. G. del Catastro

© Dirección General del Catastro 12/04/19

Este documento no es una certificación catastral

Coordenadas del centro: X = 421,368 Y = 4,579,741



ES COPIA SIMPLE

V0173-19

JOSEP MARIA VALLS I XUFRE
Notari
Consell de Cent 357 át. 2ª
Tel. 93-215-70-04
08007 Barcelona



NUMERO: CIENTO SETENTA Y TRES. -----

-----COMPRAVENTA-----

En Barcelona, mi residencia, a veintiuno de enero de
dos mil diecinueve. -----

Ante mí, JOSEP MARIA VALLS I XUFRE, Notario de
Barcelona y del Ilustre Colegio de Notarios de Catalunya,

-----COMPARECEN-----

Como PARTE VENDEDORA:-----

~~DOÑA ANA MARIA TORTAJADA BLASCO Y DON~~
~~MARCO TRUJILLO HELD~~, mayores de edad, casados en
régimen legal catalán de separación de bienes, operaria
y farmacéutico, vecinos de 08970-Sant Joan Despí, calle
Baltasar de España número 21, 3º 1ª, provistos de sus
D.N.I. números ~~3.078.632-V~~ y ~~8.443.313-D~~,
respectivamente. -----

Y, como PARTE COMPRADORA:-----

~~DON JUAN ALBERTO BELMONTE CELESTINO~~
~~DOÑA ROCIO BENÍTEZ BLANCO~~, mayores de edad,
solteros, administrativos, vecinos a partir de la presente
de 08970- Sant Joan Despí (Barcelona), Avenida

Barcelona 2-A, escalera B, 1º 1ª, provistos de sus D.N.I. números ~~7.660.872~~ y ~~47.778.137~~, respectivamente. -

-----INTERVENCIÓN-----

Intervienen todos los comparecientes en su propio nombre y derecho. -----

---- IDENTIFICACIÓN, CAPACIDAD Y LEGITIMACIÓN ----

Les identifico por sus respectivos documentos de nacionales de identidad, que me han exhibido reseñados en su comparecencia, siendo concordantes fotografías y firmas, y les juzgo con capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de COMPRAVENTA y, a tal efecto, -----

----- EXPONEN -----

PRIMERO.- Que ~~DONA ANA MARIA TORTAJADA~~
~~ELASCO Y DON MARKO TRUVILLO HELI~~ son dueños, por el título que se dirá, de la siguiente finca:-----

URBANA.- ENTIDAD NUMERO VEINTIUNO.- Piso Vivienda en planta Primera, Puerta PRIMERA, integrante parte de la planta Primera de la casa sita en Sant Joan Despi, Avenida de Barcelona, número 2-A, de tipo C, de superficie útil ochenta y cinco metros cero cuatro decímetros cuadrados, distribuida en varias dependencias y servicios. LINDA: frente, puerta 3a de esta misma planta de la escalera B; izquierda entrando,



proyección a acceso comunitario; derecha, proyección a jardín privado y calle Buen Viaje; dorso, caja de escalera y puerta 2a de esta misma planta y escalera. Lleva vinculada e inseparable la propiedad exclusiva la plaza de parking número DIECIOCHO sita en la planta subterránea n° 1, con una superficie de veinticinco metros sesenta y cinco decímetros cuadrados. Que linda: por su frente, con zona de acceso; a la derecha entrando, la plaza número 19; por su izquierda, la plaza número 17; y por el fondo, muro del edificio. -----

CUOTA VIVIENDA.- uno, sesenta y tres por ciento. --

CUOTA PARKING.- cero, cuarenta ocho por ciento. -

CUOTA TOTAL.- dos, once por ciento. -----

INSCRITA.- En el Registro de la Propiedad de Sant Joan Despí, al tomo 2384, libro 256, folio 160, finca registral número 22083 de Sant Joan Despí. -----

TÍTULO.- Les pertenece el pleno dominio por mitad y proindiviso en virtud de escritura de compraventa autorizada en Sant Joan Despí, el día 01 de abril de 1998, por Doña María del Sagrario Álvarez Jiménez, bajo

el número 553 de orden de su protocolo. -----

CARGAS y GRAVÁMENES.- Dicha finca se halla
afecta a:-----

- Normas dimanantes del Régimen de Propiedad
Horizontal en que se halla constituida la total finca. -----

- Hipoteca de la inscripción 2º modificada por la
inscripción 4ª, constituida a favor de la entidad "Caixa
d'Estalvis de Catalunya", por un principal de 56.621,65.-
€. -----

Dicha hipoteca se halla cancelada contablemente,
pendiente únicamente de su cancelación registral a cargo
de la parte vendedora. -----

-Derecho de tanteo y retracto a favor de
"Aparcamiento Despi Adsa" respecto de la transmisión de
la finca descrita, **RESPECTO DEL QUE SE SOLICITA
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SU CANCELACIÓN
POR CADUCIDAD**, al haber transcurrido el plazo previsto
para el ejercicio del mismo. -----

-Diversas afecciones fiscales reseñadas en la
información registral mencionada, conforme a los
artículos 78 y 79 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre,
General Tributaria, y demás normas concordantes. -----

Manifiesta la propiedad que la finca se halla libre de
otras cargas, gravámenes y al corriente del pago del



GASTOS DE COMUNIDAD. -----

Asimismo manifiesta hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de comunidad y, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9º, letra e), párrafo 4º, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, así como por el artículo 553.5 de Codi Civil de Catalunya, aporta en este acto certificación correspondiente, que asegura auténtica, y que se incorpora a la presente, justificativa de tal extremo y que la parte compradora acepta como suficiente, eximiendo ésta a la parte vendedora de cualquier otra acreditación. -----

CÉDULA DE HABITABILIDAD.- De acuerdo con lo establecido en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre del Dret a l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, la parte transmitente entrega en este acto a la parte adquirente la cédula de habitabilidad, de la cual yo, el notario, deduzco testimonio que incorporo a la presente. -

CERTIFICACION DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.- En cumplimiento de lo previsto en el Real Decreto 235/2013,

de 5 de abril, la parte vendedora entrega en este acto a la parte compradora, que manifiesta recibir, el certificado de eficiencia energética correspondiente a la finca objeto de la presente compraventa, con toda su documentación anexa. Deduzco copia de dicho certificado para incorporar a la presente escritura. -----

SEGUNDO.- Que llevan a cabo el contrato que tienen convenido con arreglo a las siguientes, -----

----- **ESTIPULACIONES** -----

PRIMERA.- Que ~~DOÑA ANA TORTAJADA BLANCO~~
~~Y DON MARKO TRUJILLO BELLO~~, VENDEN la finca anteriormente descrita a ~~DON JUAN ALBERTO BELMONTE CELESTINO y DOÑA ROCÍO BENÍTEZ BLANCO~~, quienes la compran y adquieren por mitad y proindiviso y con todos sus derechos anejos. -----

SEGUNDA.- El precio de esta compraventa es la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (280.000 €). -----

Dicho precio se satisface de la siguiente forma:-----

- En cuanto a la suma de **MIL EUROS (1.000 €)** manifiesta haberla recibido la parte vendedora de la parte compradora el día 12.12.2018 en efectivo metálico, por lo que firman al efecto la más perfecta carta de pago.

- En cuanto a la suma de **CATORCE MIL EUROS**

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

12/4/2019

Hora

11:07:45

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1398433DF2719G0014SK

Localización

CL BON VIATGE 42 Es:A Pl:03 Pt:01
08970 SANT JOAN DESPI (BARCELONA)

Clase

Urbano

Uso principal

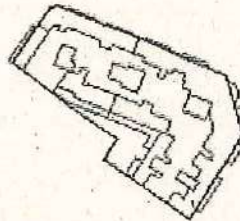
Residencial

Superficie construida(*)

192 m²

Año construcción

2004

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización

CL BON VIATGE 42 N2-46
SANT JOAN DESPI (BARCELONA)

Superficie gráfica

1.039 m²

Participación del inmueble

3,000000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal

Escalera

Planta

Puerta

Superficie m²

VIVIENDA	A	03	01	102
VIVIENDA	A	04	01	55
ELEMENTOS COMUNES				35



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro

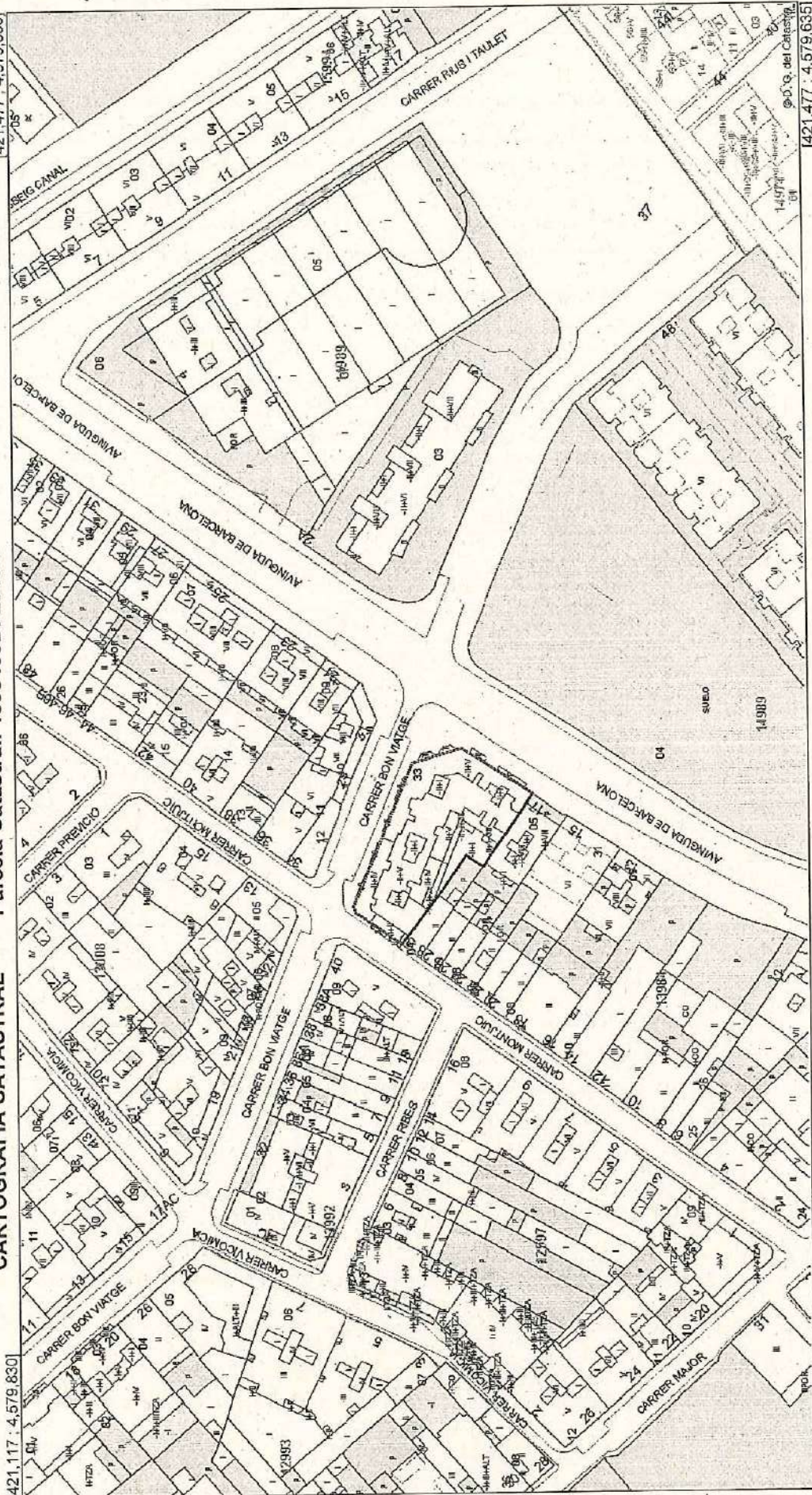
Provincia de BARCELONA
Municipio de SANT JOAN DESPI
Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:1,500



CARTOGRAFÍA CATASTRAL Parcela Catastral: 1398433DF2719G

[421,177 ; 4,579,830]



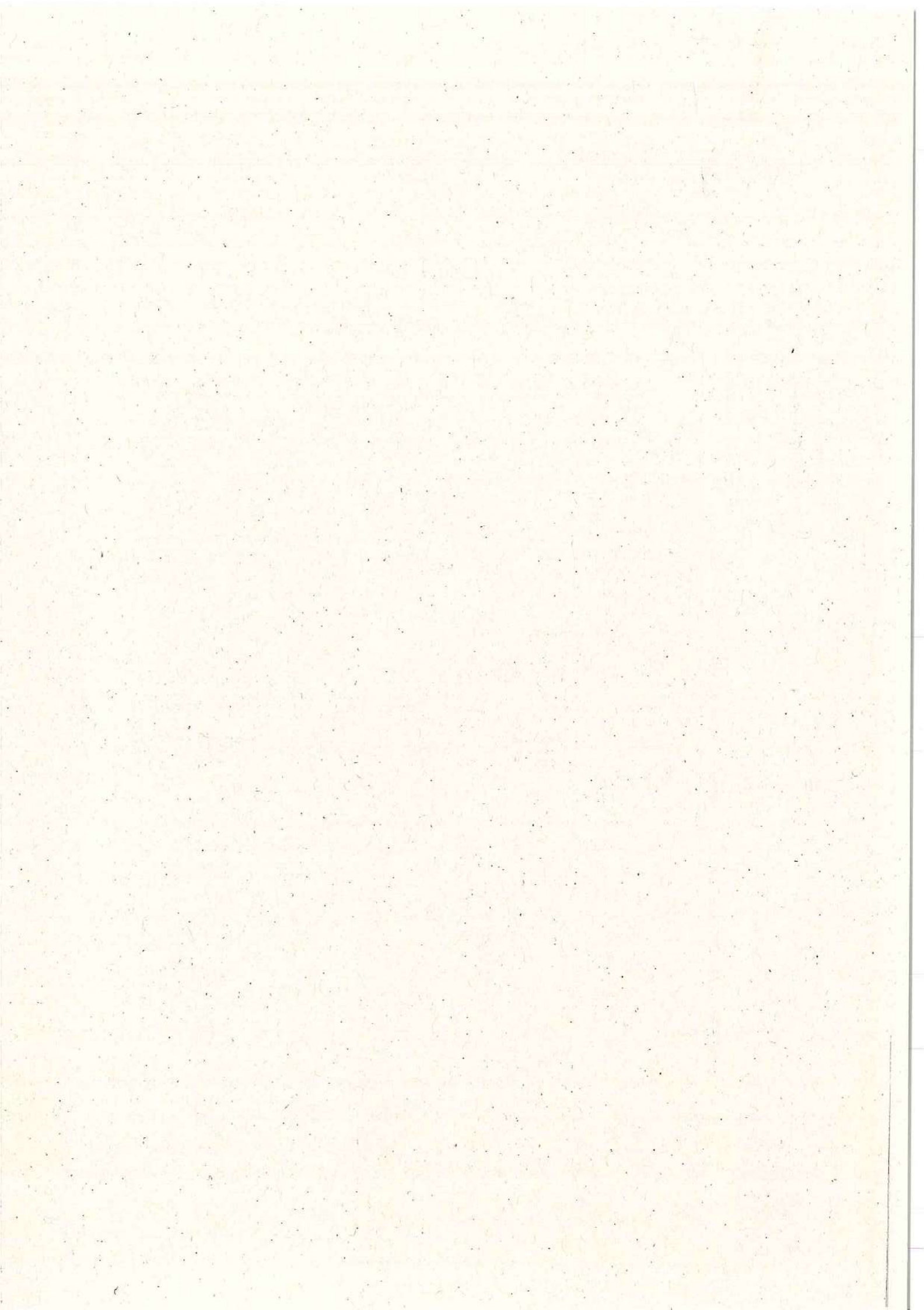
[421,117 ; 4,579,635]

[421,477 ; 4,579,635]

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 12/04/19

Coordenadas del centro: X = 421,287 Y = 4,579,732





EMILIO ROSELLÓ CARRIÓN
NOTARIO
AVDA. DIAGONAL 409, 3º
TIF. 93 467 44 33 -
08008 - BARCELONA
www.armnotarios.com

«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

NÚMERO MIL OCHOCIENTOS VEINTIDÓS.-----

En Barcelona, mi residencia, a siete de junio de dos mil dieciocho. -----

Ante mí, EMILIO ROSELLÓ CARRIÓN, Notario de esta Capital y del Ilustre Colegio de Cataluña. -----

==== COMPARECEN ====

Como parte vendedora:-----

Los consortes **DON ENRIQUE CARRASCO RUBIO**, funcionario y **DOÑA MARISOL PALOMO FERNÁNDEZ**, enfermera, ambos mayores de edad, casados en régimen legal de separación de bienes, vecinos de Sant Joan Despí, calle Catalunya, número 37, 2º; con DNI/NIF números **6.665.781-1** y **3.457.461-3**, respectivamente.-----

Como parte compradora:-----

DOÑA MARIA CARMEN ALBARRAN GARCIA, economista, mayor de edad, divorciada, vecina, a partir del presente otorgamiento, de Sant Joan Despí, calle Bon Viatge, número 42, 3º-1ª; provista de DNI/NIF números **3.454.577-1**.

DON XAVIER VIETA ALEMANY, ingeniero, mayor de

edad, soltero, vecino, a partir del presente otorgamiento, de Sant Joan Despí, calle Bon Viatge, número 42, 3ª-1ª; provisto de DNI/NIF número **5.354.398** -----

IDENTIFICACION: -----

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

INTERVIENEN: -----

En su propio nombre y derecho. -----

JUICIO DE CAPACIDAD: -----

Tienen a mi juicio capacidad suficiente para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa. -----

EXPONEN: -----

Don Enrique Carrasco Rubio y dona Mariol Palomares (parte vendedora) son titulares de los derechos y en la proporción que luego se indica, de las siguientes fincas: -----

I.- FINCAS OBJETO DE ESTA ESCRITURA. -----

1.- URBANA.- DEPARTAMENTO NÚMERO CATORCE.- VIVIENDA TIPO DÚPLEX, PLANTAS TERCERA Y BAJO CUBIERTA, PUERTA PRIMERA, de la escañera A, con acceso por la calle Bon Viatge, número cuarenta y dos. VIVIENDA TIPO DÚPLEX situada en las Plantas Tercero y Bajo Cubierta, con acceso por la planta tercera Puerta Primera del edificio con dos frentes, uno a la calle Bon Viatge, números cuarenta y dos y cuarenta y seis, y



otro a la Avenida de Barcelona, número diecinueve del término municipal de Sant Joan Despí, con acceso por la escalera A. Tiene una superficie construida aproximada de ciento cuarenta y nueve metros, cincuenta y nueve decímetros cuadrados (de los que corresponden noventa y cuatro metros, sesenta y nueve decímetros cuadrados a la planta tercera y cincuenta y cuatro metros, noventa decímetros cuadrados a la planta bajo-cubierta) y una superficie útil aproximada de ciento treinta y dos metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados, (de los que corresponden ochenta metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados a la planta tercera y cincuenta y dos metros cuadrados a la planta bajo-cubierta no distribuible), debidamente distribuidos. Ambas plantas están comunicadas por una escalera interior. Tiene además en la planta tercera un balcón en su linde fondo de superficie útil aproximada doce metros, setenta y siete decímetros cuadrados.

Todo forma una sola finca, que **LINDA**, contemplado desde la calle Bon Viatge: al frente, con rellano, caja de ascensor, vuelo del patio de uso exclusivo de la vivienda de la planta primera y vivienda puerta tercera de su misma planta y

escalera; a la derecha, con vuelo de la calle Montjuich; a la izquierda, con vivienda puerta segunda de su misma planta y escalera y vuelo del patio de uso exclusivo de la vivienda de la planta primera; y al fondo, con finca señalada con el número 30 de la calle Montjuich. -----

COEFICIENTE: general del edificio, tres enteros por ciento; particular escalera, catorce enteros treinta y dos centésimas por ciento. -----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Sant Joan Despí, tomo 2.679, libro 344, folio 4, finca registral número 25.253. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 1398433DF2719G0014SK. -

2.- Participación indivisa que se corresponde con la PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO CUARENTA Y SEIS, DEL SÓTANO -2, de la siguiente finca: -----

URBANA.- DEPARTAMENTO NÚMERO UNO - PLANTAS SÓTANO -1 y -2. LOCAL DESTINADO A GARAJE que ocupa la totalidad de la planta sótano -2 y del sótano -1 del edificio con dos frentes, uno a la calle Bon Viatge, números cuarenta y dos y cuarenta y seis y otro a la avenida de Barcelona, número diecinueve del término municipal de Sant Joan Despí, descontando lo que corresponde a los elementos comunes. Tiene acceso para vehículos a través de la rampa a la que se accede desde La Avenida Barcelona, tres



accesos a través de ascensor y dos accesos peatonales a través de escaleras del edificio situadas en la Avenida Barcelona y la calle Montjuich. Tiene una superficie construida aproximada total de dos mil ocho metros, noventa y dos decímetros cuadrados y una superficie útil aproximada total de mil ochocientos cuarenta y siete metros, cincuenta y nueve decímetros cuadrados. En ambas plantas se ubican las Sesenta y Nueve plazas de aparcamiento, quedando como elementos comunes del mismo, los pasos, zona de maniobras de vehículos, accesos, puertas y rampa.-----

Todo forma una sola finca que **LINDA**, contemplado desde la calle Bon Viatge: al frente, con subsuelo de la citada calle; a la derecha, con subsuelo de la calle Montjuich; a la izquierda con subsuele de la Avenida de Barcelona; y al fondo, en parte con subsuelo de la finca señalada con el número treinta de la calle Montjuich y en parte con subsuelo de la finca señalada con el numero diecisiete de la Avenida Barcelona.-----

COEFICIENTE: general del edificio, veinte enteros doce centésimas por ciento.-----

A la indicada participación indivisa le corresponde la PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO CUARENTA Y SEIS, DEL SÓTANO -2, que tiene una superficie aproximada de trece metros con setenta decímetros cuadrados y que LINDA: al frente, con zona de paso; a la derecha, con plaza de aparcamiento número cuarenta y siete; a la izquierda con la plaza de aparcamiento número cuarenta y cinco; y al fondo, con muro. -----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Sant Joan Despí, tomo 2.732, libro 370, folio 22, finca registral número 25.240. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 1398433DF2719G0081SK. -

INFORMACIÓN COMÚN A AMBAS FINCAS:

Título: Pertenecen a la parte vendedora, por mitades indivisas, por título de compraventa, en virtud de escritura autorizada por el notario de Esplugues de Llobregat, don José Vicente Galdón Garrido, en fecha 8 de junio de 2005. -----

Consentimientos especiales: No se precisan por no tratarse de vivienda habitual familiar ni de pareja estable de personas distintas a la parte vendedora, ni estar sujeta su disposición a ninguna limitación, autorización ni consentimiento -----

Cargas: -----

Están sujetas a las siguientes cargas y gravámenes:-----

- Ambas fincas, por razón de procedencia, a una



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, advierto a la parte transmitente de su obligación de facilitar a la parte adquirente el certificado de eficiencia energética correspondiente al edificio del que forman parte la finca o fincas objeto de la presente escritura, así como de las sanciones que pueden derivarse del no cumplimiento de dicha obligación, previstas en el artículo 18 de dicho Real Decreto.--

Se hace entrega del certificado que se me exhibe e incorporo por testimonio en la parte bastante. -----

INSPECCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO. -----

De conformidad con el artículo 15.3 del Decreto 67/2015 de 5 de mayo, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas, se hace constar que el año de construcción del edificio del que forma parte la finca que es objeto de esta escritura es **2004** según resulta de la certificación catastral. En consecuencia, no está obligado a ser objeto de Inspección Técnica de acuerdo con la normativa aplicable. -----

II.- Con cuyos antecedentes, -----

OTORGAN:-----

PRIMERO: COMPRAVENTA.-----

~~Don Enrique Carrasco Rubio y dona Mariol Palomares~~
~~Fernández~~ venden y entregan a ~~dona María Carmen Albarán~~
~~García y a don Xavier Viera Alemany~~, que compran y
adquieren por mitad y pro indiviso, la finca y participación
indivisa de finca antes descritas, transmitiéndose por esta
escritura su propiedad con cuanto sea necesario, integrante y
dependiente, como cuerpo cierto, en el estado de cargas
anteriormente citado que aceptan y con todos los derechos,
servicios y aprovechamientos que le correspondan. -----

SEGUNDO: PRECIO.-----

El precio total de esta venta es el de **CUATROCIENTOS
TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (438.500,00
€)**. De dicho precio corresponden **CUATROCIENTOS
DIECIOCHO MIL QUINIENTOS EUROS (418.500,00 €)** a la
vivienda y **VEINTE MIL EUROS (20.000,00 €)** a la plaza de
aparcamiento.-----

En cumplimiento de la Orden EHA/1439/2006, de 3 de
mayo, de Movimientos de Pago, y del artículo 177 del
Reglamento Notarial, se hace constar, según las
manifestaciones y documentos aportados por las partes, que el
precio se hace efectivo de la siguiente manera:-----

1.- Pagos anteriores: -----

1.1.- En cuanto a la cantidad de **SEISCIENTOS EUROS**

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

12/4/2019

Hora

11:06:08

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1197401DF3719G0035GX

Localización

CL JOSE AGUSTIN GOYTISOLO 3 Es:2 Pl:04 Pt:04
08970 SANT JOAN DESPI (BARCELONA)

Clase

Urbano

Uso principal

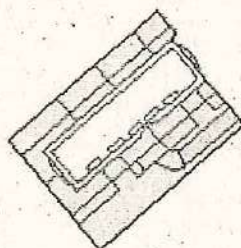
Residencial

Superficie construida(*)

150 m²

Año construcción

2003

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización

CL JOSE AGUSTIN GOYTISOLO 3 N2-5
SANT JOAN DESPI (BARCELONA)

Superficie gráfica

1.798 m²

Participación del inmueble

3,374000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal

Escalera

Planta

Puerta

Superficie m²

VIVIENDA	1	04	04	79
VIVIENDA	1	+1	04	32
APARCAMIENTO	1	-1	21	12
ALMACEN	1	TR	21	5
ELEMENTOS COMUNES				22



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

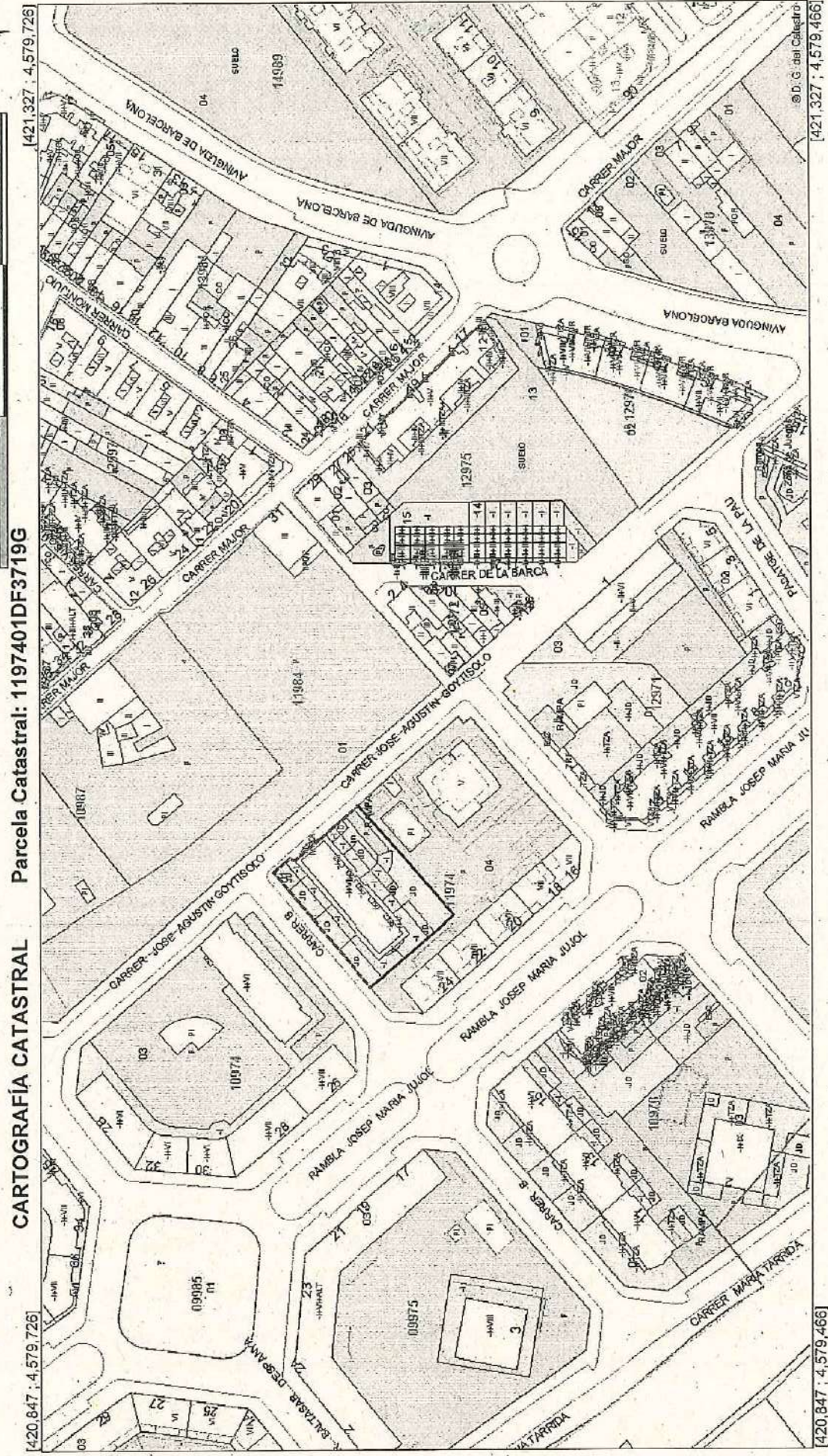
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Provincia de BARCELONA
Municipio de SANT JOAN DESPI
Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:2,000



CARTOGRAFÍA CATASTRAL Parcela Catastral: 1197401DF3719G

[421,327 ; 4,579,726]

[420,847 ; 4,579,726]

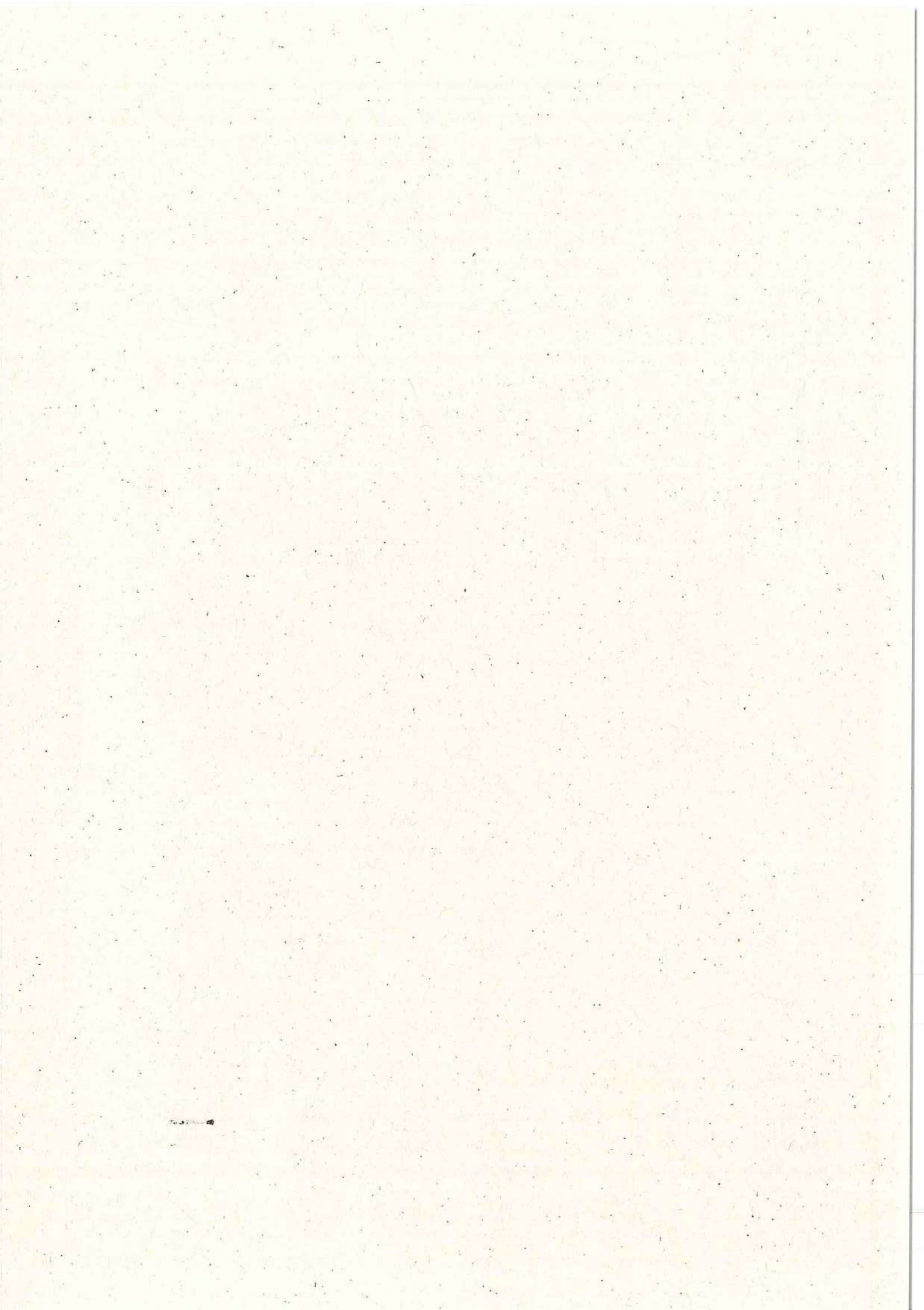
[420,847 ; 4,579,466]

[421,327 ; 4,579,466]

Coordenadas del centro: X = 421,087 Y = 4,579,566

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 12/04/19



Joan Rúbies Mallol

NOTARI

Avda. Diagonal 407 àtic

08008 BARCELONA

Tel: 93 2922800

notaria@rubiestarragona.org

www.rubiestarragona.org

COPIA SIMPLE



NUMERO DOS MIL QUATRE-CENTS SEIXANTA-QUATRE

COMPRAVENDA

Barcelona, la meva residència, onze de juny de
dos mil divuit-----

Davant meu, JOAN RÚBIES MALLOL Notari de
l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya,-----

COMPAREIXEN:

D'una part:-----

El SENYOR **[REDACTED]**, major d'edat, casat en règim legal supletori de separació de béns, consultor, domiciliat a Sant Just Desvern (08960), carrer dels Pins, número 23, amb DNI/NIF número **[REDACTED]**-----

I la seva esposa **[REDACTED]**
TOBARRA, major d'edat, del seu mateix veïnatge i domicili, amb DNI/NIF número **[REDACTED]**-----

I d'una altra part:-----

El SENYOR **[REDACTED]**, major d'edat, casat en règim econòmic matrimonial legal supletori de separació de béns, economista, domiciliat a Sant

ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD
POR LA TRANSCRIPCIÓN



Joan Despí, carrer Josep Maria Goytisolo números 3 i 5, escala 3, pis quart, porta quarta, amb DNI/NIF número [REDACTED]. -----

INTERVENEN en nom i interès propi, la Sra. [REDACTED], que està casada amb el venedor [REDACTED], per raó de la normativa sobre protecció de l'habitatge habitual o comú, a l'efecte de consentir expressament en l'atorgament de la present compravenda. ---

Tenen, a "judici meu, la capacitat legal necessària per a formalitzar aquesta escriptura i -----

ATORGUEN:

PRIMER.- El senyor [REDACTED] amb el consentiment de la seva esposa, VEN I TRANSMET al senyor [REDACTED], que COMPRA I ADQUIREIX, per a sí, amb tot allò que li és inherent i accessori, en especial la participació corresponent en els elements comuns de l'immoble, el ple domini de la següent FINCA URBANA: -----

CL/JOSE AGUSTIN GOYTISOLO, 3, ESC.2, 4t, 4a, 08970 SANT JOAN DESPI (Barcelona). -----

Habitatge-pis lliure, de segona mà. -----

URBANA.- ENTITAT NÚMERO TRENTA-CINC.- **HABITATGE PLANTA QUARTA PORTA QUARTA** de l'edifici situat a Sant Joan Despí, carrer Josep Maria Goytisolo núme-



ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD
POR LA TRANSCRIPCIÓN

ros 3 i 5. Té el seu accés per l'escala del portal número 3, abans escala número dos. Compost de diversos departaments, de superfície segons projecte seixanta-nou metres, noranta-tres decímetres quadrats útils, amb sota-coberta traster de trenta-un metres, vuitanta-un decímetres quadrats, amb ús privatiu d'una terrassa de vuit metres, quaranta-quatre decímetres quadrats. Així mateix té com annex privatiu la plaça d'aparcament número vint-i-u, situada a la planta soterrani amb una superfície de vint-i-cinc metres trenta-vuit decímetres quadrats, inclosa la part corresponent dels elements comuns d'aquesta planta i un traster de quatre metres, noranta-tres decímetres quadrats. CONFRONTA. Fons entrant amb habitatge porta la escala 1, dreta entrant amb habitatge porta 3a; esquerra entrant, projecció vertical amb pati porta 2a; front entrant, amb vestíbul i caixa escala. -----

COEFICIENT. particular de la casa.- 6,223 per cent.-----

COEFICIENT total bloc.- 3,374 per cent. -----

Referència Cadastral incorporada número:
1197401DF3719G0035GX. -----

INSCRITA en el Registre de la Propietat de Sant
Joan Despí, tom 2651, llibre 331, foli 81, finca
número 24975. -----

TÍTOL.- Compravenda atorgada davant el Notari
de Barcelona Sr. Juan Francisco Boisán Benito, el
dia 3 de juliol de 2003. -----

RÈGIM DE LA COMUNITAT DE PROPIETARIS.- En allò
que calgui, declaren conèixer-lo i acceptar-lo, i
es remetèn a allò que es va establir a l'escriptura
de constitució de l'immoble en règim de propietat
horitzontal i a allò que en resulti del Registre de
la Propietat. -----

DESPESES COMUNITÀRIES.- Declara la part vene-
dora que no hi ha cap quantitat pendent de pagament
a la Comunitat de Propietaris, per raó de despeses
generals, obres, millores, derrames o qualsevol al-
tre concepte. -----

La part venedora exhibeix a la part compradora
la certificació sobre l'estat de deutes amb la Co-
munitat de Propietaris, la qual m'és entregada a
mi, el Notari que la deixo incorporada a aquesta



ta escriptura. La part venedora es compromet a satisfer els pagaments diferits de l'IBI ja meritat corresponent a l'exercici 2018. -----

SEGON.- GARANTIA DE CONFORMITAT DEL BÉ TRANSMÈS EN EL CONTRACTE.-----

La part venedora respon de la conformitat del bé transmès en el contracte d'acord amb el que disposa el llibre VI del Codi Civil de Catalunya. No obstant això, la finca objecte del present contracte és venuda com a cos cert, delimitada pels límits que la concreten i determinen; en conseqüència en el cas que hi hagués qualsevol diferència en més o en menys, entre la realitat física i la superfície indicada en la descripció de la finca, no comportarà ni la modificació del preu de la compravenda ni la consideració d'aquesta circumstància com a manca de conformitat.-----

TERCER.- El preu d'aquesta compravenda, es de QUATRE-CENTS SETANTA MIL EUROS (470.000 €) abonat per la part compradora en la forma següent: -----

ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD
POR LA TRANSCRIPCIÓN

Amb anterioritat a aquest acte: -----

- 1.000 euros, amb transferència bancària de data 3 de maig de 2018. -----

- 45.000 euros, el dia 17 de maig de 2018, mitjançant xec bancari nominatiu, amb càrrec al compte número ES75 2100 0808 1102 0070 6966. -----

En el moment del atorgament d'aquesta escriptura: -----

- 26.850 euros, mitjançant xec bancari nominatiu, amb càrrec al compte número ES75 2100 0808 1102 0070 6966, que és retingut per la part compradora per a la cancel·lació en el dia d'avui del deute hipotecari pendent abans ressenyat, segons accepten totes dues parts. -----

- 168.400 euros, mitjançant xec bancari nominatiu, amb càrrec al compte número ES75 2100 0808 1102 0070 6966, que és retingut per la part compradora per a la cancel·lació en el dia d'avui del deute hipotecari pendent abans ressenyat, segons accepten totes dues parts. -----

- 228.750 euros, mitjançant xec bancari nominatiu, amb càrrec al compte número ES75 2100 0808 1102 0070 6966, que és lliurat a la part venedora. -

M'entreguen i incorporo a la present escriptura

Consulta y certificación de Bien Inmueble**FECHA Y HORA**

Fecha

12/4/2019

Hora

11:04:26

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1297101DF3719E0054IJ

Localización

RB JOSE M JIJOL 6 És:5 PI:02 Pt:01
08970 SANT JOAN DESPI (BARCELONA)

Clase

Urbano

Uso principal

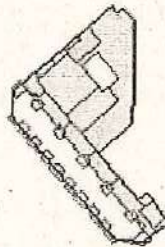
Residencial

Superficie construida(*)

134 m²

Año construcción

2002

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización

RB JOSE M JIJOL 6 N2-14
SANT JOAN DESPI (BARCELONA)

Superficie gráfica

3.207 m²

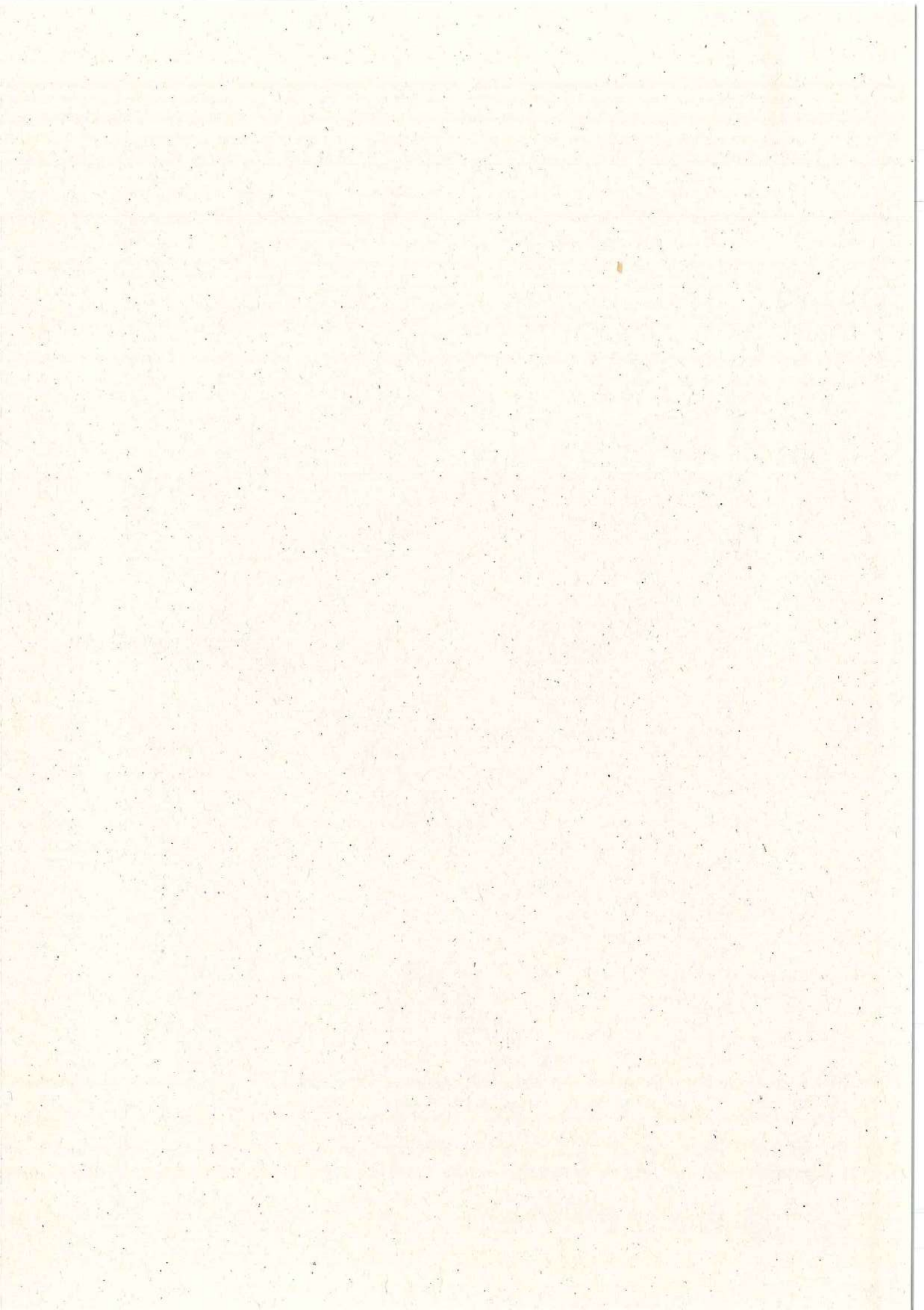
Participación del inmueble

1,630000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
---------------	----------	--------	--------	---------------------------

VIVIENDA	5	02	01	120
ELEMENTOS COMUNES				14



José-Vicente Galdón Garrido

Notario

Angel Guimera, 138 ,entresol 1

08950-ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Tel. 93/372.65.55 Fax. 93/473.12.45



NÚMERO DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (2357)

COMPRAVENTA (VIVIENDA)

En ESPLUGUES DE LLOBREGAT , mi residencia, a
veintisiete de septiembre de dos mil dieciocho. ----

Ante mí, JOSE VICENTE GALDON GARRIDO, Notario del
Ilustre Colegio de Notarios de Catalunya,-----

COMPARECEN

De una parte, como VENEDORES:-----

Los consortes ~~DON JORGE ANTONIO ASENCIO RUPILLER~~,
nacido el 19 de abril de 1974, de comercial de profe-
sión y ~~DOÑA CRISTINA GUIRADO GARCIA~~, nacida el 27 de
abril de 1975, ama de casa , ambos casados en régimen
legal supletorio catalán de separación de bienes, ve-
cinos de Piera con domicilio en calle Sant Bonifaci
número 6-, con D.N.I. y N.I.F. números ~~31487731~~ y
~~73868150~~-----

De otra parte, como COMPRADOR:-----

DON ~~CESAR RAFAEL FERNANDEZ RUIZ~~, nacido el 23 de
octubre de 1969, divorciado, de profesión empresa-
ria, vecino de Sant Feliu de Llobregat, calle Cinto

ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD
POR LA TRANSCRIPCIÓN

Rius, numero 5, casa 3, con D.N.I. y de N.i.F. numero

██████████

INTERVIENEN: Todos en nombre y por derecho propios.

TITULAR REAL: A los efectos de identificación del Titular Real, que impone la Ley 10/2010 de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, los comparecientes MANIFIESTAN que en esta operación no hay ningún titular real distinto de ellos mismos.

LES IDENTIFICO por sus respectivos D.N.I. que exhiben.- Aseguran tener y tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA, y

EX P O N E N :

I.- FINCA OBJETO DE COMPRAVENTA.

DON **JORGE ANTONIO ASENCIO REPULLÉS**

Y SU ESPOSA **ROSALBA SUÑERADO VARGAS** son propietarios por mitad y pro indiviso, del PLENO DOMINIO de las siguientes

F I N C A S:

a) ENTIDAD NUMERO CINCUENTA Y CUATRO.- PISO SEGUNDO PUERTA PRIMERA en la cuarta planta del Edificio sito en SANT JOAN DESPI, con frente a la Rambla Josep María Jujol, donde le corresponden los números



a 14.-----

Tiene acceso a través de la Escalera número 5,
situada en la Rambla Josep María Jujol, numero 6.---

Se compone de varias dependencias, servicios y
balcón.- Su superficie construida esde 120,11 m2., y
su superficie útil es de 100,63 m2.-----

LINDA: por el frente entrando, en parte, con ves-
tíbulo planta, rellano de escalera, hueco del ascen-
sor y entidad número 55; izquierda entrando, con vue-
lo de la terraza de la Entidad número 50 y pasillo
comunicación con zona ajardinada; derecha entrando,
con vuelo de la Rambla Josep Maria Jujol y chaflán
que forma esta calle con Passatge de la Pau; al fon-
do, con Passatge de la Pau.-----

COEFICIENTE: 1,63 %.-----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de SANT
JOAN DESPI, al tomo - 2792, libro 395 de Sant Joan
Despi, folio 37, finca número 24.932, inscripción 2ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 1297101df3719e0054ij.-----

b) PARTICIPACION INDIVISA de 1/64 ava parte, que-

da derecho exclusivo de la PLAZA DE APARCAMIENTO Y TRASTERO NUMERO 36, ubicadas en la siguiente:-----

ENTIDAD NUMERO UNO.- LOCAL SOTANO, en la primera planta denominado "SOTANO" del Edificio sito en SANT JOAN DESPI, con frente a la Rambla Josep María Jujol, donde le corresponden los números 6 a 14.-----

Está destinado a APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS y otros usos y tiene acceso a la vía pública a través de cinco escaleras y pasillos que lo comunican con la Rambla Josep María Jujol, así como con la calle Montjuc, donde tiene rampa de acceso.- Tambien tiene acceso a través de cinco ascensores del total inmueble.-----

Su superficie construida es de 1.830 m2. y su superficie útil es de 1.236,53 m2.-----

LINDA: por el Norte, con límite sector; Sur, con la Rambla Josep María Jujol; Este, con el Passatge de la Pau; y oeste, con la calle Montjuic.-----

Se hace constar que los elementos comunes de dicha entidad local destinado a aparcamiento y otros usos, lo constituyen todas las zonas no ocupadas por las plazas de aparcamiento y trasteros; las de paso, maniobra y circulación, rampa de acceso de vehículos y escaleras de acceso peatonal y ascensores, siendo

ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD
POR LA TRANSCRIPCIÓN



superficie útil de los mismos de 665,09 m2. -----

COEFICIENTE: 8 %. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de SANT
JOAN DESPI, al tomo 2918, libro 496, folio 115, fin-
ca número 24.879 inscripción 73ª. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 1297101df3719e0096GQ. -----

A la citada participación indivisa se la tribuye
el uso exclusivo de la indicada plaza de aparcamiento
y trasteros siguientes: -----

PLAZA NUMERO 36.- PLAZA DE APARCAMIENTO de forma
rectangular, con una superficie útil de 11,25 m2.,
perímetro 14 metros, 2,50 m. de ancho, por 4,50 me-
tros de largo.- LINDA: al frente entrando, con zona
de acceso y maniobra; derecha, con plaza de aparca-
miento 37; izquierda, con plaza de aparcamiento núme-
ro 35; y fondo, con trastero numero 36. -----

TRASTERO NUMERO 36.- TRASTERO de forma rectangu-
lar, con una superficie útil de 4,81 m2., perímetro
8,80 metros, 2,35 metros de ancho por 2,05 metros de
largo.- LINDA: al frente entrando, con plaza de apar-

camiento numero 36; derecha, con Trastero número 37; izquierda, con trastero numero 35; y fondo, con muro de cerramiento del edificio.-----

TITULO.- Les pertenecen dichas fincas, por compra a la sociedad "construcciones Pulido, S.A." mediante escritura autorizada por la Notario de Barcelona, doña catalina Nadal Reus, el dia 30 de octubre de 2002 bajo el numero 2.167 de protocolo.-----

CARGAS.- Manifiestan los comparecientes que se remiten a las cargas que resultan del Registro de la Propiedad, que declaran conocer y aceptar, y que en forma resumida son las siguientes:-----

1) Por su procedencia :-----

Son las que resultan de la Nota Simple Informativa unida a la presente y que se dan aquí por totalmente reproducidas.-----

2) Específicas de la PLAZA DE PARKING CON TRASTERO.-----

HIPOTECA a favor de "BARCLAYS BANK, S.A." en garantía de la devolución de un préstamo de 12.779,18 euros de principal y demás accesorias, por plazo que finaliza el 30 de octubre de 2032, según escritura autorizada por la Notario de Barcelona, Doña Cataina Nadal Reus, de fecha 30 de octubre de 2002, -----

ES COPIA SIMPLE - SIN RESPONSABILIDAD
POR LA TRANSCRIPCIÓN



certificación catastral descriptiva y gráfica Y
GEORREFERENCIADA de las fincas objeto de esta escri-
tura, de las cuales resulta que la referencia catas-
tral de las mismas es la reseñada al final de su
respectiva descripción. -----

De dichas certificaciones, que se incorporan a
la presente matriz, compruebo que los datos que apa-
recen coinciden básicamente con los del Registro. ---

INFORMACION REGISTRAL POR MEDIOS TELEMATICOS: ---

Por imposibilidad técnica NO PUEDO comprobar por
medios telemáticos la titularidad y el estado de car-
gas de las fincas objeto de esta escritura. -----

En consecuencia, previa renuncia de los compare-
cientes en este acto a la comprobación telemática, he
obtenido por telefax la información registral oportu-
na que incorporo a esta matriz, advirtiendo a las
partes de la posible existencia de discordancia ante
la información registral y los Libros del registro,
al no producirse el acceso telemático a éstos en el
momento de la autorización. -----

NORMAS DE COMUNIDAD.- Se estará a lo que dispone la Ley 5/2006 de 10 de Mayo del Libro Quinto, del Código Civil de Catalunya, y su modificación por Ley 5/2015 de 13 de mayo, y en especial por las que resultan del régimen de propiedad horizontal, que la parte adquirente declara conocer y aceptar en su totalidad .-----

II.- Que solemnizado lo convenido, ambas partes aceptan recíprocamente las siguientes,-----

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

PRIMERA.- COMPRAVENTA.-----

DON ~~JORGE ANTONIO ASENCIO PEREZ~~ Y DOÑA

~~CRISTINA GILRADO GARCIA~~ VENDEN A DON ~~JOSE RAFAEL~~

~~BERNANDEZ RUI~~ que COMPRA para sí:-----

El PLENO DOMINIO de la VIVIENDA y de la PLAZA DE APARCAMIENTO CON TRASTERO ampliamente descritas en la exposición primera de ésta escritura con todos sus derechos, usos, servidumbres, pertenencias y además anexos a su favor, y LIBRE de arrendatarios y ocupantes.-----

SEGUNDA.- PRECIO.-----

El precio de esta compraventa es el total y global de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000 euros)-----

(De Los cuales 285.000 euros corresponden a la



vienda y 15.000 euros a la plaza de aparcamiento
(con trastero) -----

Dicha total suma se hace efectiva como sigue: ---

a) En cuanto a la suma de 3.800 euros la parte
vendedora confiesa haber recibido de la parte compra-
dora en fecha 10 de Agosto de 2018 Mediante
TRANSFERENCIA BANCARIA a favor de la Agencia Interme-
diaria Inmobiliaria, con cargo a la cuenta numero
es38.1465.0120.3717.2081.0383 de la entidad ING
DIRECT, a favor de la cuenta numero
es36.0049.3076.5225.1414.7698 del Banco de Santan-
der, SA. según manifiestan. -----

Fotocopia de dicha transferencia me entregan para
unir a la presente. -----

b) En cuanto a la suma de 12.000 euros la parte
vendedora confiesa haber recibido de la parte compra-
dora en fecha 23 de Agosto de 2018 Mediante
TRANSFERENCIA BANCARIA a favor de la vendedora Sra.
Cristina Guirado Garcia con cargo a la misma cuenta
numero ES38.1465.0120.3717.2081.0383 de la entidad

ING DIRECT, a favor de la cuenta numero
ES87.0182.6329.6902.0006.9049 del BBVA. SA según ma-
nifiestan.-----

Fotocopia de dicha transferencia me entregan para
unir a la presente.-----

c) En cuanto a la suma de 12.000 euros la parte
vendedora confiesa haber recibido de la parte compra-
dora en fecha 23 de Agosto de 2018 Mediante
TRANSFERENCIA BANCARIA a favor del vendedor Sr Jorge
antonio Asencio Repulles con cargo a la misma cuen-
ta numero ES38.1465.0120.3717.2081.0383 de la entidad
ING DIRECT, a favor de la cuenta numero
ES87.0182.6329.6902.0006.9049 del BBVA. SA según ma-
nifiestan.-----

Fotocopia de dicha transferencia me entregan para
unir a la presente.-----

d) En cuanto a la suma de 10.200 euros la parte
vendedora confiesa haber recibido de la parte compra-
dora en fecha 23 de Agosto de 2018 Mediante
TRANSFERENCIA BANCARIA a favor de la Agencia Interme-
diaria Inmobiliaria "Gualtieri Altamira, S.L." con
cargo a la misma cuenta numero
ES38.1465.0120.3717.2081.0383 de la entidad ING
DIRECT, a favor de la cuenta numero

CONVENI URBANÍSTIC PER A LA L'OBTENCIÓ DE SISTEMA URBANÍSTIC PÚBLIC A L'AVINGUDA DE BARCELONA 2A, BAIXOS 1A, MITJANÇANT EXPROPACIÓ AMB PERMUTA

Sant Joan Despí, a 29 de gener de 2020

REUNITS:

D'una banda, el Sr. Antonio Poveda Zapata, Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

D'altra banda, el Sr. F. U. R. i la Sra. M. J. G. P., en nom i interès propis.

INTERVENEN:

El Sr. Antoni Poveda Zapata, Alcalde, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en virtut de l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 53.1 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, segons resulta de les facultats del seu càrrec que comporten l'atorgament del present acord i de les obligacions que se'n derivin.

El Sr. F. U. R. i la Sra. M. J. G. P., majors d'edat, amb NIF X i X respectivament, ambdós amb domicili a l'avinguda de Barcelona número 2A, baixos 1a, de Sant Joan Despí.

Ambdues parts es reconeixen recíprocament plena capacitat en Dret per a obligar-se en els termes del present Conveni i, a aquest efecte:

MANIFESTEN:

I. L'Ajuntament de Sant Joan Despí té la intenció d'instruir expedient relatiu a la modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) d'afectació per ampliació de vial enfront número 2A de l'avinguda de Barcelona de Sant Joan Despí.

La finalitat i l'objectiu de dita modificació de PGM es l'ampliació de la vorera de l'avinguda de Barcelona a l'alçada del número 2A, que passaria a tenir aproximadament 4,20 metres, permetent el pas en paral·lel i segregat de vianants i vehicles alternatius, el que suposa un canvi de qualificació, de la clau urbanística 13b "zona ordenació d'edificació

segons alineació de vial" a la clau 5 "sistema viari", que afecta a les propietats de dita finca, concretament l'accés comunitari de l'edifici, i els habitatges baixos 1a i baixos 2a.

L'obtenció del sistema viari es preveu que es realitzi mitjançant sistema d'actuació per expropiació, i l'objectiu del present conveni és determinar, i fixar, lliurement i de mutu acord, el preu just.

II. La modificació de PGM comporta una afectació de tot el frontal de l'espai lliure (jardí) de l'habitatge ubicat als baixos 1a de l'avinguda de Barcelona 2A, en una amplada de 1,75 m. i una superfície de 14,62 m².

III. El Sr. F. U. R., amb NIF X, i la Sra. M. J. G. P., amb NIF X, són propietaris en proindivís del ple domini de de l'habitatge ubicat als baixos 1a de l'avinguda de Barcelona 2A, que consta inscrit en el Registre de la Propietat de Sant Joan Despí, amb el número de finca urbana 22064, al tom 2.384, llibre 256, foli 103, on es descriu com a

"ENTIDAD NÚMERO UNO.- Piso vivienda en planta baja, puerta primera, integrante parte de la planta baja de la casa situada en Sant Joan Despí Avda. Barcelona 2-A, del tipo A de superficie útil sesenta y dos metros cuarenta decímetros cuadrados, distribuida en varias dependencias y servicios. Linda: frente, proyección a jardín privado y Avda. Barcelona; derecha entrando, proyección acceso comunitario; izquierda, puerta 2ª de esta misma planta y escalera; dorso, caja de la escalera. Lleva vinculada e inseparable la propiedad exclusiva de: 1.- Porción de terreno jardín por su frente de veintisiete metros cuadrados. 2.- La plaza de parking número nueve sita en la planta subterránea nº 1, con una superficie de veintidos metros setenta y ocho decímetros cuadrados. Que linda: frente, zona de acceso; derecha entrando, plaza nº 8; izquierda, la plaza nº 7; y por el fondo, muro del edificio. "

Càrregues: Segons manifesta la part venedora, la finca descrita està lliure de càrregues i gravàmens. També manifesta la venedora que la finca està lliure d'arrendataris i ocupants.

Segons certificació del Registre de la Propietat, de data 17 d'abril de 2019, consta una nota marginal de data 9 d'abril de 2019 per la qual la finca queda afectada pel termini de 5 anys al pagament de les liquidacions que, si és el cas, poden girar-se per raó de l'impost.

Qualificació urbanística: La finca està classificada com a sòl urbà, amb la qualificació de "zona ordenació d'edificació segons alineació de vial" corresponent a la clau urbanística 13b.

IV. L'Ajuntament de Sant Joan Despí és titular de l'habitatge de l'escala A, porta 2a, planta 3a, de l'avinguda de Barcelona, número 4, de Sant Joan Despí, que consta en l'escriptura de declaració d'**obra nova en construcció** que es va atorgar en escriptura pública de data 25 de juliol de 2018, davant el notari de Barcelona Francisco Armas Omedes, i número de protocol 1975, on es descriu com a:

“134) Entidad número ciento treinta y cuatro.- Piso tercero, vivienda puerta segunda, ubicado en la planta tercera de la casa-1 o escalera-A del edificio sito en Sant Joan Despí (Barcelona) con frentes a la avenida de Barcelona, donde le corresponde el número cuatro (4), y a la calle Rius i Tauler números doce (12), catorce (14) y dieciséis (16), formando esquina entre ambas; con acceso de entrada a través del vestíbulo de la escalera-A que es la casa número dieciséis (16) de calle Rius i Tauler. Tiene una superficie útil de ochenta y tres metros doce décimos cuadrados; y una superficie construida de noventa y siete metros cuarenta décimos cuadrados. Tiene el uso y disfrute privativo de una terraza exterior de doce metros noventa y cinco décimos cuadrados. Y, Linda: por su frente, con rellano de la escalera-A, cuarto de instalaciones de agua, elementos comunes, vivienda puerta tercera de su misma planta y escalera, y mediante terraza propia con conducto de ventilación; por la izquierda entrando, con elementos comunes y en parte mediante terraza propia y en proyección vertical con Finca resultante C; por la derecha, con vivienda puerta primera de su misma planta y escalera, con los cuartos de instalaciones de telecomunicaciones, eléctricas y de agua, elementos comunes, y rellano de la escalera-A; y, por el fondo, con vivienda puerta segunda de su misma planta de la escalera-B y mediante terraza propia con conducto de ventilación.

Su coeficiente.- Se le asigna una cuota de participación con respecto a la total edificación de un entero, quinientas veinte milésimas por ciento (1,520%)

En cumplimiento de la previsión legal de destinar el 20% del techo edificable a viviendas de protección pública, y de conformidad con lo que .al efecto obliga la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito de la antigua fábrica Metalarte, y recoge el proyecto de reparcelación del polígono. Delimitado en ese ámbito, ésta entidad está sujeta al régimen de viviendas de protección pública de régimen general (H.P.O.).”

L'Ajuntament de Sant Joan Despí també és titular de l'aparcament número 1 i el traster número 1 ubicats a la mateixa finca de l'avinguda de Barcelona, número 4, que consta en l'escriptura de declaració s'obra nova en construcció que es va atorgar en escriptura pública de data 25 de juliol de 2018, davant el notari de Barcelona Francisco Armas Omedes, i número de protocol 1975, on es descriuen com a:

“60) Entidad número sesenta.- Plaza de aparcamiento número uno (1) destinada a guarda de un vehículo automóvil, ubicada en la planta sótano-2 o letra-B, del edificio sito en Sant Joan Despí (Barcelona) con frentes a la avenida de Barcelona, donde le corresponde el número cuatro (4), y a la calle Rius i Tauler números doce (12), catorce (14) y dieciséis (16), formando esquina entre ambas; con acceso de entrada por calle Rius i Tauler número dieciséis (16). Tiene una superficie útil de once metros setenta décimos cuadrados. Y, linda: por su frente, con zona de paso y maniobra; por la izquierda entrando, con plaza número dos; por la derecha, con muro perimetral; y, por el fondo, con trastero número dos y con trastero número uno anejo a esta entidad y trastero número dos.

Tiene como anejo inseparable el cuarto trastero número uno (1) ubicado en la misma planta sótano-2 o letra-B, del edificio sito en Sant Joan Despí (Barcelona) con frentes a la

avenida de Barcelona, donde le corresponde el número cuatro (4), y a la calle Rius i Taulet números doce (12), catorce (14) y dieciséis (16), formando esquina entre ambas; con acceso de entrada por calle Rius i Taulet número dieciséis (16). Tiene una superficie útil de tres metros ochenta y cinco decímetros cuadrados; y una superficie construida de cuatro metros setenta y cuatro decímetros cuadrados. Y, linda: por su frente, con la plaza número uno de la que es anejo; por la izquierda entrando, con el trastero número dos (anejo a la plaza número dos); por la derecha, con muro perimetral; y, por el fondo, con muro perimetral.

En cumplimiento de la previsión legal de destinar el 20% del techo edificable a viviendas de protección pública, y de conformidad con lo que al efecto obliga la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito de la antigua fábrica Metalarte, y recoge el proyecto de reparcelación del polígono delimitado en ese ámbito, ésta entidad está sujeta al régimen de viviendas de protección pública de régimen general (H.P.O.).”

Títol: Ambdues finques li pertanyen per cessió obligatòria establerta a l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, de conformitat amb el que estableix el Text Refós de la Modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de l'antiga fàbrica Metalarte, aprovat definitivament el 15 de juliol de 2015 i en el Conveni urbanístic de 20 de maig de 2014, i que es va atorgar en escriptura pública de data 25 de juliol de 2018, davant el notari de Barcelona Francisco Armas Omedes.

Qualificació urbanística: La finca està classificada com a sòl urbà, amb la qualificació de “Zona subjecta a ordenació volumètrica” corresponent a la clau urbanística 18.

Els béns descrits formen part del Patrimoni municipal del sòl de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

V. Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar, entre d'altres finalitats, a l'obtenció de sistemes urbanístics de titularitat pública, d'acord amb el previst a l'article 160.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 224 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

D'altra banda l'article 160.5.b del Text refós de la Llei d'urbanisme preveu que el patrimoni de sòl i d'habitatge es destini a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

Endemés l'article 224.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme preveu la possibilitat de que els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es destinin a l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació a aquest patrimoni.

VI. L'article 168.2.a del Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya preveu que es podrà adjudicar directament els béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge als propietaris de terrenys afectats pel planejament urbanístic a sistemes urbanístics públics o de béns que es vulguin incorporar al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per a obtenir-los mitjançant una permuta.

VII. Amb l'objectiu de facilitar l'execució del Planejament, es preveu l'adjudicació directa del bé immoble propietat de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, inclòs al Patrimoni municipal del sòl, al senyor F. U. R. i a la senyora M. J. G. P. a fi i efecte d'obtenir, d'una banda, el sistema urbanístic viari previst i de l'altra obtenir l'habitatge situat als baixos 1a de l'avinguda de Barcelona número 2A per tal d'incorporar-lo al Patrimoni municipal del sòl, mitjançant la permuta dels dos béns.

VIII. Havent exposat tot el que precedeix, les parts, en les qualitats en què respectivament actuen,

ACORDEN:

I. L'Ajuntament de Sant Joan Despí, una cop tramitada, aprovada definitivament i publicada al DOGC, la modificació puntual del Pla General Metropolita d'afectació per ampliació de vial enfront del número 2A de l'avinguda de Barcelona, i amb l'objectiu d'executar l'esmentada modificació de planejament, iniciarà l'expedient administratiu per tal d'obtenir el sistema urbanístic viari mitjançant expropiació amb permuta de les finques descrites als expositius III i IV.

II. La permuta es materialitzarà, prèvia tramitació de l'anterior expedient, que haurà d'incorporar informe favorable de la Generalitat, ajustat a les determinacions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, al Reglament de Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, resta de normativa aplicable.

III. El Sr. F. U. R. i la Sra. M. J. G. P. manifesten que les dades i informació que consten en la certificació del Registre de la Propietat, de data 17 d'abril de 2019, relativa a la seva propietat no han canviat ni modificat.

IV. En aquest sentit ambdues parts accepten la valoració de les seves respectives propietats segons l'informe de l'arquitecte municipal que consta com annex a aquest document.

Ambdues parts manifesten que el preu dels immobles a permutar és el mateix, pel que no s'acorda cap tipus de compensació per la diferència que pogués existir, segons consta a l'informe dels Serveis Tècnics Municipals annexat.

Ambdues parts convenen i fixen, lliurement i de mutu acord, el preu just per a l'adquisició de la finca descrita en l'expositiu III, mitjançant procediment expropiatori que s'iniciarà d'acord amb els articles 109 a 112 del text refós de la Llei d'urbanisme.

V. Ambdues parts declaren conèixer i acceptar les característiques físiques i l'estat urbanístic de les finques que es permutarien.

VI. Aquest conveni urbanístic resta subjecta a una condició suspensiva fins al moment que adquireixi fermesa en via administrativa l'aprovació definitiva de la modificació del Pla General Metropolità i es publiqui al DOGC, que té per objecte l'ampliació del vial enfront del número 2A de l'avinguda de Barcelona de Sant Joan Despí.

VII. En cas de transmissió de la titularitat de la finca de la seva propietat, el Sr. F. U. R. i la Sra. M. J. G. P. es comprometen a informar de l'existència d'aquest Conveni urbanístic als tercers adquirents, que se subrogaran en tots els drets i obligacions que es deriven del mateix, a fer-ho constar als contractes que signin, i a notificar per escrit aquest fet a l'Ajuntament.

VIII. Totes les despeses i els impostos que derivin d'aquest conveni, fins a haver inscrit la permuta al Registre de la Propietat, seran a càrrec de la part adquirent de cadascuna de les finques, llevat de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, si s'escau, que serà satisfet pel transmissent de cada finca, com també el de les despeses no atribuïbles a alguna de les dues finques, que seran satisfetes per meitats entre totes dues parts.

IX. L'Ajuntament de Sant Joan Despí i els Srs. F. U. i M. J. G. es comprometen a col·laborar i actuar amb la major bona fe i diligència possibles, als efectes de permetre el compliment dels compromisos previstos en aquest conveni, en els termes i formes que queden convinguts.

X. El Conveni se sotmetrà a l'aprovació inicial i a la provisional per part del Ple municipal, i als tràmits d'informació pública, audiència als municipis que confinen amb Sant Joan Despí, sol·licitud d'informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, aprovació definitiva de la Generalitat de Catalunya i publicació d'aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i a la resta de tràmits a que se subjecti l'esmentada Modificació del Pla General Metropolità, a l'empara d'allò que preveu l'article 26.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, mitjançant el qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

XI. L'Ajuntament enviarà una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

XII. El present conveni urbanístic té naturalesa jurídica administrativa i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre contenciós administratiu amb seu a la jurisdicció territorial que correspon a l'Ajuntament.

I, per tal que consti, en prova de la seva conformitat, signen el present Conveni per exemplar triplicat i a un sol efecte en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

**ANNEXE CONVENI PROPIETAT AFECTADA BAIXOS 1a)
AVDA. BARCELONA 2A), DE LA MODIFICACIÓ
PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ AFECTACIÓ
AMPLIACIÓ VIAL AVINGUDA BARCELONA, 2A), SANT
JOAN DESPÍ, COMARCA BAIX LLOBREGAT**

El present annexe, forma part del CONVENI URBANÍSTIC PER A LA L'OBTENCIÓ DE SISTEMA URBANÍSTIC PÚBLIC A L'AVINGUDA DE BARCELONA 2, BAIXOS 1A, MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE MUTU ACORD, signat entre, el Sr. Antonio Poveda Zapata, Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, i el Sr. Faustino Udaondo Rodríguez i la Sra. Maria Jesús Guerrero Pérez,, en nom i interès propis.

El present annexe determina els valors i tasació de l'habitatge baixos 1a) de l'avda. Barcelona afectat per ampliació de vial, i de l'habitatge de protecció pública de titularitat de l'Ajuntament de Sant Joan Despí l'habitatge situat a l'escala A, porta 2a, planta 3a, de l'avinguda de Barcelona, número 4, de Sant Joan Despí, que consta en l'escriptura de declaració s'obra nova en construcció que es va atorgar en escriptura pública de data 25 de juliol de 2018, davant el notari de Barcelona Francisco Armas Omedes, i número de protocol 1975, i que en compliment de la previsió legal de destinar el 20% del sostre edificable a habitatges de protecció pública, aquesta entitat esta subjecta al règim d'habitatges de protecció pública de règim general (H.P.O.).

**TASACIÓ/VALORACIÓ HABITATGE BAIXOS 1ª
(PROPIETAT AFECTADA) AVDA. BARCELONA 2, I
HABITATGE HPO/RÈGIM GENERAL NOVA PROMOCIÓ AVDA.
BARCELONA/RIUS I TAULET**

L'afectació de l'habitatge baixos 1ª, donat que l'afectació de l'espai lliure del mateix, es causa de greu perjudici pel valor de la propietat, al recaure l'afectació del mateix de forma completa a l'avinguda Barcelona, com únic espai lliure i de protecció de l'habitatge, es proposa una permuta de l'habitatge afectat, per un de nova construcció en aquest sector en règim de protecció general, actualment en fase de construcció, de propietat pública, derivat de l'aprofitament urbanístic, drets i deures, del desenvolupament de l'actuació que resulti de la

modificació puntual del Pla general metropolità, en relació a l'actuació urbanística en l'àmbit delimitat per l'avda. Barcelona i el carrer Rius i Taulet del municipi (finca 2.168).

La justificació econòmica d'equilibri de valor de l'actual propietat (avinguda Barcelona 2A), baixos 1ª (propietat afectada 2), i de l'habitatge proposat en permuta/substitució, corresponent a l'actuació urbanística de l'àmbit delimitat per l'avda. Barcelona i el carrer Rius i Taulet del municipi (finca 2.168), resta reflexada en el present apartat.

1. PRINCIPIIS I REGLES DE LA VALORACIÓ/TASACIÓ

Per al càlcul del valor d'aquest habitatge s'aplicaran els principis i regles contingudes en la "LEY DEL SUELO, REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015" i "REAL DECRETO 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el "REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO".

En aquest cas es tracta de la tasació d'un habitatge existent de segona mà, per la qual cosa s'utilitzarà el mètode de comparació de mercat.

En relació a l'article 5 del REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO:

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

En relació a l'article 23 del REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO:

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.



En relació a l'article 24 del REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO:

Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. VALOR DE TASACIÓ IMMOBLE BAIXOS 1ª, AVDA. BARCELONA 2A)

En el present cas, i per disposar d'un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals, la determinació del valor de l'inmóble es realitzarà pel mètode de comparació de mercat.

En aquest cas els valors de mercat emprats es corresponen amb cinc (5) mostres reals de compra-venda d'immobles de similars característiques al de l'habitatge baixos 1ª, de l'edifici avda. Barcelona 2A), objecte de tasació.

Aquestes mostres reals de compra-venda realitzades, determinen els valors oficials i reals de mercat, d'acord amb documents de liquidacions de l'impost de plusvàlua, acompanyat de les escriptures de compra-venda, de les quals s'adjunta la documentació justificativa en annexe a) "DOCUMENTACIÓ VALORS DE MERCAT".

El valor de repercusió per valorar l'immoble, serà:

Vv= Valor en venda per metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

Atès que derivat de la informació del document d'escriptura pública, es determinen les superfícies útils dels immobles, s'utilitzarà aquest paràmetre, per comparar-lo amb el valor establert per l'habitatge protegit de règim general proposat de permuta/substitució, i en el paràmetre de preu fixat oficialment, també ve expressat en €/ m2 de superfície útil.

Atès els valors de les cinc (5) mostres, en relació al valor de mercat d'immobles de similars característiques, del que es objecte de valoració/tasació, el preu mitja expressat en €/m2 superfície útil, és de 3.678,83 €/m2 sup. Útil.

Aquest valor resta corregit amb un coeficient corresponent al 80,00%, en aplicació de paràmetres diversos, com situació, antigüetat habitatge, estat habitatge, núm. Pis (planta baixa), etc, restant un valor final de 2.942,94 €/m2 sup. Útil.

Atès la superfície útil de l'habitatge baixos 1ª, de l'edifici avda. Barcelona 2A), objecte de tasació de 62,40 m2 sup. Útil, el valor estimat de tasació del mateix s'estableix en:

$62,40 \text{ m}^2 \text{ sup. Útil} * 2.942,94 \text{ €/m}^2 \text{ sup. Útil} = 183.639,27 \text{ €}$
Aquest preu inclou plaça aparcament i traster en l'edifici.

VALOR TOTAL HABITATGE AFECTAT: 183.639,27 €.

3. VALOR DE TASACIÓ IMMOBLE HABITATGE PROTECCIÓ OFICIAL, RÈGIM GENERAL, PROPOSAT DE PERMUTA/SUBSTITUCIÓ

VALOR €/m2 útil HPP_RÈGIM GENERAL: 1.940,48 €/m2 útil

SUPERFÍCIES HABITATGE



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

- o Superfície útil habitatge escala A), porta 2, planta 3^a,
Superfície útil interior: 83,12 m²
- o Superfície terrassa: 12,95 m²
- o Plaça aparcament+traster

VALOR ESTIMAT HABITATGE: $83,12 \text{ m}^2 * 1.940,48 \text{ €/m}^2 = 161.292,70 \text{ €}$

VALOR TERRASSA (10% 83,12): $8,312 * 1.940,48 \text{ €/m}^2 * 50\% = 8.064,63 \text{ €}$

VALOR ESTIMAT PLAÇA APARCAMENT I TRASTER: Superfície estimada de 14,72 m²: $14,62 \text{ m}^2 * 1.940,48 \text{ €/m}^2 * 50\% = 14.281,93 \text{ €}$

VALOR TOTAL HABITATGE: 183.639,27 €.

Els dos valors dels habitatges afectats al present conveni de permuta i reallotjament es de 183.639,27 €, restant compensades enternes econòmics les dues propietats.

Sant Joan Despí, signat digitalment

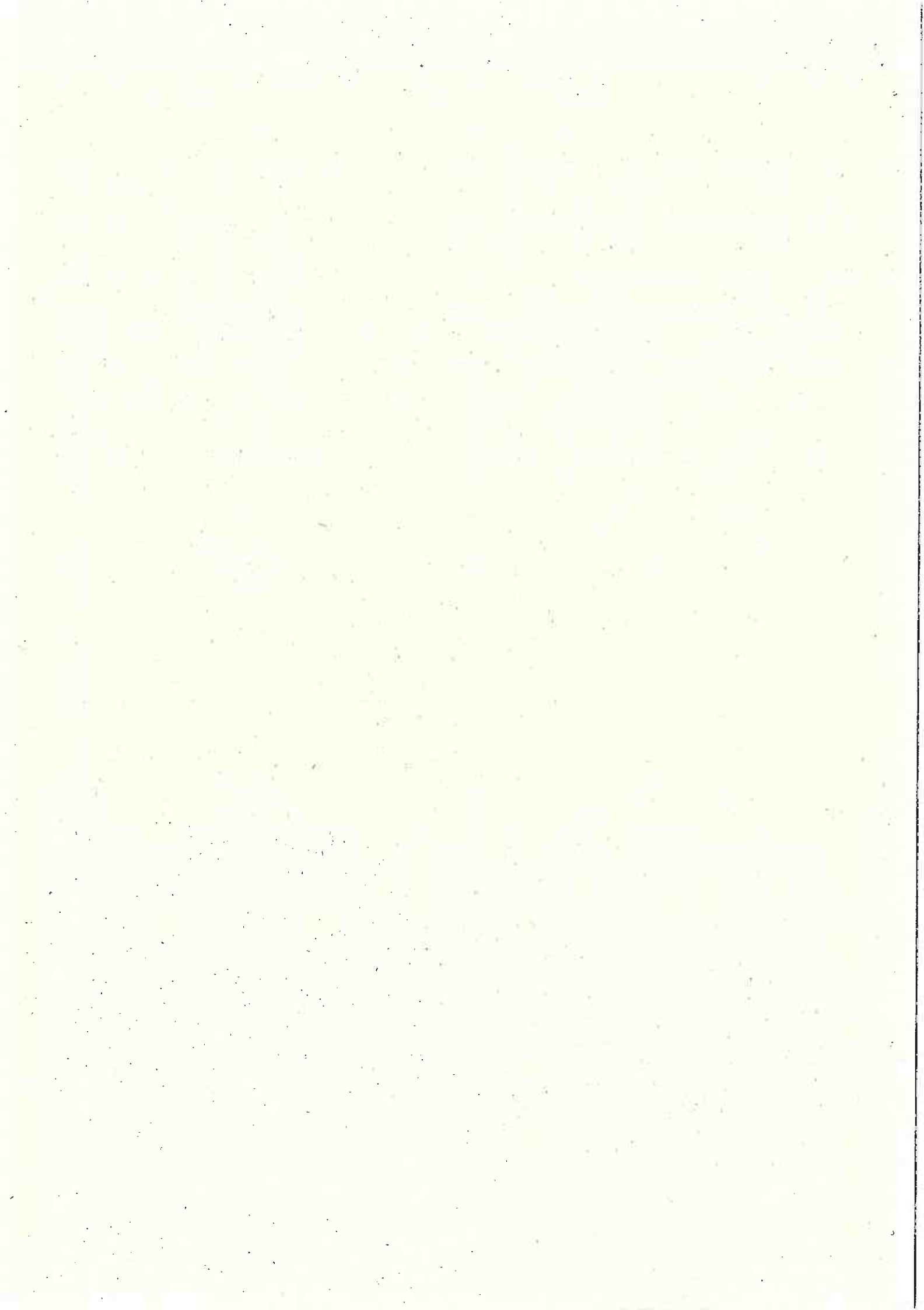
TCAT P MIQUEL

GUARDIA GUARDIA

- DNI 37675065F

Signat digitalment per TCAT
P MIQUEL GUARDIA
GUARDIA - DNI 37675065F
Data: 2020.01.29 18:18:48
+01'00'

Miquel Guardia Guardia
Arquitecte Municipal
Cap Serveis Tècnics



CONVENI URBANÍSTIC PER A LA L'OBTENCIÓ DE SISTEMA URBANÍSTIC PÚBLIC A L'AVINGUDA DE BARCELONA 2, BAIXOS 2A, MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE MUTU ACORD

Sant Joan Despí, a 29 de gener de 2020

REUNITS:

D'una banda, el Sr. Antonio Poveda Zapata, Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

D'altra banda, el Sr. A. M. B. Velasco i la Sra. W.-A. B. O., en nom i interès propis.

INTERVENEN:

El Sr. Antoni Poveda Zapata, Alcalde, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en virtut de l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 53.1 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, segons resulta de les facultats del seu càrrec que comporten l'atorgament del present acord i de les obligacions que se'n derivin.

El Sr. A. M. B. V. i la Sra. W.-A. B. O., majors d'edat, amb NIF X i X respectivament, ambdós amb domicili a l'avinguda de Barcelona número 2A, baixos 2a, de Sant Joan Despí.

Ambdues parts es reconeixen recíprocament plena capacitat en Dret per a obligar-se en els termes del present Conveni i, a aquest efecte:

MANIFESTEN:

I. L'Ajuntament de Sant Joan Despí té la intenció d'instruir expedient relatiu a la modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) d'afectació per ampliació de vial enfront número 2A de l'avinguda de Barcelona de Sant Joan Despí.

La finalitat i l'objectiu de dita modificació de PGM es l'ampliació de la vorera de l'avinguda de Barcelona a l'alçada del número 2A, que passaria a tenir aproximadament 4,20 metres, permetent el pas en paral·lel i segregat de vianants i vehicles alternatius, el que suposa un canvi de qualificació, de la clau urbanística 13b "zona ordenació d'edificació

segons alineació de vial” a la clau 5 “sistema viari”, que afecta a les propietats de dita finca, concretament l'accés comunitari de l'edifici, i els habitatges baixos 1a i baixos 2a.

L'obtenció del sistema viari es preveu que es realitzi mitjançant sistema d'actuació per expropiació, i l'objectiu del present conveni és determinar, i fixar, lliurement i de mutu acord, el preu just.

II. El Sr. A. M. B. V., amb NIF X, i la Sra. W.-A. B. O., amb NIF X, són propietaris en proindivís del ple domini de l'habitatge ubicat als baixos 2a de l'avinguda de Barcelona 2A, que consta inscrit en el Registre de la Propietat de Sant Joan Despí, amb el número de finca urbana 22064, al tom 2.384, llibre 256, foli 103, on es descriu com a

"ENTIDAD NÚMERO DOS.- Piso vivienda en planta baja, puerta primera, integrante parte de la planta baja de la casa sita en Sant Joan Despí, Avenida de Barcelona, número 2A, de tipo B1, de superficie útil sesenta y cuatro metros, setenta decímetros cuadrados, distribuída en varias dependencias y servicios. Linda: frente, proyección a jardín privado y Calle Buen Viaje; derecha entrando, proyección a jardín privado y Avenida y Avenida de Barcelona; izquierda, puerta tercera de esta misma planta y escalera; dorso, caja de la escalera y puerta 1º de esta misma planta y escalera. Lleva vinculada e inseparable la propiedad exclusiva de: 1) Porción de terreno o jardín, por su frente y en forma de "L" de ochenta y seis metros cuadrados de superficie aproximadamente. 2) La plaza de parking número diez, sita en la planta subterránea número 1, con una superficie de veintiocho metros, diez decímetros cuadrados. Linda: por su frente frente, con zona de acceso; a la derecha entrando, plaza número 9; por su izquierda, con muro del edificio; y por el fondo, con muro del edificio. "

Càrregues: Segons certificació del Registre de la Propietat, de data 17 d'abril de 2019, consta en la inscripció vuitena de dita finca, hipoteca a favor de Caixa d'Estalvis de Catalunya

Segons manifesta la part venedora, la finca descrita està lliure d'altres càrregues i gravàmens. També manifesta la venedora que la finca està lliure d'arrendataris i ocupants.

Qualificació urbanística: La finca està classificada com a sòl urbà, amb la qualificació de "zona ordenació d'edificació segons alineació de vial" corresponent a la clau urbanística 13b.

III. La modificació de PGM comporta una afectació del frontal de l'espai lliure (jardí) a l'avinguda de Barcelona, de la finca descrita en l'expositiu II , en una amplada de 1,75 metres i una superfície de 15,31 metres quadrats.

IV. Havent exposat tot el que precedeix, les parts, en les qualitats en què respectivament actuen,

ACORDEN:

I. L'Ajuntament de Sant Joan Despí, una cop tramitada, aprovada definitivament i publicada al DOGC, la modificació puntual del Pla General Metropolita d'afectació per ampliació de vial enfront del número 2A de l'avinguda de Barcelona, i amb l'objectiu d'executar l'esmentada modificació de planejament, iniciarà l'expedient administratiu per tal d'obtenir el sistema urbanístic viari que afecta la finca descrita en l'expositiu III en la part esmentada en l'expositiu II, mitjançant expropiació per mutu acord.

II. El Sr. F. U. R. i la Sra. M. J. G. P. manifesten que les dades i informació que consten en la certificació del Registre de la Propietat, de data 17 d'abril de 2019, relativa a la seva propietat no han canviat ni modificat.

III. Les parts convenen i fixen, lliurament i de mutu acord, el preu just per a l'adquisició de la porció de finca descrita en l'expositiu III, mitjançant procediment expropiatori que s'iniciarà d'acord amb els articles 109 a 112 del text refès de la Llei d'urbanisme.

El preu just consistirà en el pagament de 5.575,00 euros, les obres d'enderrocament de la tanca actual i reposició de tanca nova en nova alineació de vial, realitzada d'obra vista i tancament metàl·lic superior i les obres d'acondicionament del jardí afectat, amb formació de pendents, drenatges i pavimentació.

IV. Ambdues parts declaren conèixer i acceptar les característiques físiques i l'estat urbanístic de les finques que es permutarien.

V. Ambdues parts acorden que la part de la finca que s'adquireixi per l'Ajuntament de Sant Joan Despí ho serà lliure de càrregues i/o gravàmens, arrendataris i/o ocupants

VI. Aquest conveni urbanístic resta subjecta a una condició suspensiva fins al moment que adquireixi fermesa en via administrativa l'aprovació definitiva de la modificació del Pla General Metropolita i es publiqui al DOGC, que té per objecte l'ampliació del vial enfront del número 2A de l'avinguda de Barcelona de Sant Joan Despí.

VII. En cas de transmissió de la titularitat de la finca de la seva propietat, el Sr. A. M. B. V. i la Sra. W.-A. B. O. es comprometen a informar de l'existència d'aquest Conveni als tercers adquirents, que se subrogaran en tots els drets i obligacions que es deriven del mateix, a fer-ho constar als contractes que signin, i a notificar per escrit aquest fet a l'Ajuntament.

VIII. Totes les despeses i els impostos que derivin d'aquest conveni, fins a haver-lo inscrit al Registre de la Propietat, seran a càrrec de la part adquirent de cadascuna de les finques, llevat de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, si s'escau, que serà satisfet pel transmissor de cada finca, com també el de les despeses no atribuïbles a alguna de les dues finques, que seran satisfetes per meitats entre totes dues parts.

IX. L'Ajuntament de Sant Joan Despí i els Srs. A. M. B. V. i W.-A. B. O. es comprometen a col·laborar i actuar amb la major bona fe i diligència possibles, als efectes de permetre el compliment dels compromisos previstos en aquest conveni, en els termes i formes que queden convinguts.

X. El Conveni se sotmetrà a l'aprovació inicial i a la provisional per part del Ple municipal, i als tràmits d'informació pública, audiència als municipis que confinen amb Sant Joan Despí, sol·licitud d'informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, aprovació definitiva de la Generalitat de Catalunya i publicació d'aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i a la resta de tràmits a que se subjecti l'esmentada Modificació del Pla General Metropolità, a l'empara d'allò que preveu l'article 26.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, mitjançant el qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

XI. L'Ajuntament enviarà una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

XII. El present conveni té naturalesa jurídica administrativa i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre contenciós administratiu amb seu a la jurisdicció territorial que correspon a l'Ajuntament.

I, per tal que consti, en prova de la seva conformitat, signen el present Conveni per exemplar triplicat i a un sol efecte en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

**ANNEXE CONVENI PROPIETAT AFECTADA BAIXOS 2a)
AVDA. BARCELONA 2A), DE LA MODIFICACIÓ
PUNTUAL PLA GENERAL METROPOLITÀ AFECTACIÓ
AMPLIACIÓ VIAL AVINGUDA BARCELONA, 2A), SANT
JOAN DESPÍ, COMARCA BAIX LLOBREGAT**

El present annexe, forma part del CONVENI URBANÍSTIC PER A LA L'OBTENCIÓ DE SISTEMA URBANÍSTIC PÚBLIC A L'AVINGUDA DE BARCELONA 2, BAIXOS 2A, MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE MUTU ACORD, signat entre, el Sr. Antonio Poveda Zapata, Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, i el Sr. Antonio Manuel Bellido Velasco i la Sra. Wendy-Amarilys Benítez Oviedo, en nom i interès propis.

El present annexe determina el valor de la part de l'espai lliure de l'habitatge afectat, així com les obres complementàries a realitzar de l'habitatge corresponent a la PROPIETAT 3: habitatge baixos 2ª) Zona comunitària edifici avda. Barcelona 2A, cantonada carrer Bon Viatge, segons el document de planejament.

Definició afectació: Espai lliure (jardí) de l'habitatge que recau a l'avinguda Barcelona, amb una amplada de 1,75 m. i una superfície de 15,31 m², afectant al frontal de l'espai lliure (jardí) de l'habitatge recaient a l'avinguda Barcelona, i restant l'espai lliure (jardí) recaient al carrer Bon Viatge sense afectació, ja aquest espai lliure de jardí te façana a l'avinguda Barcelona i al carrer Bon Viatge.

Aquesta afectació de l'espai lliure (jardí), tot i que representa una perda de valor de l'habitatge, en relació a la perda de 15,31 m², no implica una perda important del valor de l'habitatge i de les seves condicions, al conservar intacta la part d'espai lliure (jardí) recaient al carrer Bon Viatge, sent de més importància aquesta part d'espai lliure de jardí per ser un carrer sense una circulació intensa com ho es l'avinguda Barcelona, i confrontar el mateix amb les peces importants de l'habitatge com es la sala menjador.

Per aquesta propietat es proposa una compensació econòmica pels m² afectats per nova qualificació de vial, i la reposició de l'espai lliure afectat, amb tractament integral de l'espai lliure sense afectar.

- o En l'apartat m) de la present memòria es realitza la valoració econòmica de les obres a realitzar de reposició de tanca i espai lliure afectat, que en cas de la propietat afectada al present conveni es de $50,00\text{m}^2 \cdot 87,50\text{€}/\text{m}^2 = 4.375,00 \text{€}$.
- o La compensació econòmica estimada per la perdua de superfície privada es de 5.575,00 €.

El valor total estimat compensatori per l'expropiació dels 15,31 m2s afectats a vialitat es de 9.950,00 €, representant una repercusió/m2 de 649,90 €, en línia amb preus de mercat en zona 13b), amb la situació del barri centre de Sant Joan despi.

Sant Joan Despi, signat digitalment

TCAT P MIQUEL

Signat digitalment per TCAT

P MIQUEL GUARDIA

GUARDIA GUARDIA

GUARDIA - DNI 37675065F

- DNI 37675065F

Data: 2020.01.29 18:08:41

+01'00'

Miquel Guardia Guardia

Arquitecte Municipal

Cap Serveis Tècnics

CONVENI URBANÍSTIC PER A LA L'OBTENCIÓ DE SISTEMA URBANÍSTIC PÚBLIC A L'AVINGUDA DE BARCELONA 2A, COMUNITAT DE PROPIETARIS, MITJANÇANT EXPROPIACIÓ DE MUTU ACORD

Sant Joan Despí, a 11 de febrer de 2020

REUNITS:

D'una banda, el Sr. Antonio Poveda Zapata, Alcalde-President de l'Ajuntament de Sant Joan Despí.

D'altra banda, el Sr. D. Ll. G., amb NIF X, president de la Comunitat de Propietaris de l'avinguda de Barcelona 2A de Sant Joan Despí, d'ara endavant "la Comunitat", segons acord de la Junta General de la Comunitat, reunida en sessió ordinària en data 14 de març de 2019, i en representació d'aquesta.

INTERVENEN:

El Sr. Antoni Poveda Zapata, Alcalde, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Joan Despí, en virtut de l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 53.1 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, segons resulta de les facultats del seu càrrec que comporten l'atorgament del present acord i de les obligacions que se'n derivin.

El Sr. D. Ll. G., amb NIF X, President de la Comunitat, que actua en nom i representació d'aquesta, amb facultats per atorgar els documents públics i privats necessaris per a la present permuta, segons acord de la Junta General de la Comunitat, reunida en sessió extraordinària en data 22 de juliol de 2019.

Ambdues parts es reconeixen recíprocament plena capacitat en Dret per a obligar-se en els termes del present Conveni i, a aquest efecte:

MANIFESTEN:

I. L'Ajuntament de Sant Joan Despí té la intenció d'instruir expedient relatiu a la modificació puntual del Pla General Metropolità (PGM) d'afectació per ampliació de vial enfront número 2A de l'avinguda de Barcelona de Sant Joan Despí.

La finalitat i l'objectiu de dita modificació de PGM es l'ampliació de la vorera de l'avinguda de Barcelona a l'alçada del número 2A, que passaria a tenir aproximadament 4,20 metres, permetent el pas en paral·lel i segregat de vianants i vehicles alternatius, el que suposa un canvi de qualificació, de la clau urbanística 13b "zona ordenació d'edificació segons alineació de vial" a la clau 5 "sistema viari", que afecta a les propietats de dita finca, concretament l'accés comunitari de l'edifici, i els habitatges baixos 1a i baixos 2a.

L'obtenció del sistema viari es preveu que es realitzi mitjançant sistema d'actuació per expropiació, i l'objectiu del present conveni és determinar, i fixar, lliurement i de mutu acord, el preu just.

II. La modificació de PGM comporta una afectació del frontal de l'espai lliure (jardí) a l'avinguda de Barcelona, en una amplada de 1,75 m. i una superfície de 10,50 m².

III. La Comunitat està conformada pel conjunt de propietaris de l'avinguda de Barcelona, 2A, que alhora són propietaris, de forma conjunta, dels elements i serveis comuns, i els seus estatuts es troben en la mateixa inscripció novena.

IV. L'immoble de l'avinguda de Barcelona 2A, inscrit en el Registre de la Propietat de Sant Joan Despí amb el número de finca urbana 2174, al tom 2338, llibre 245, foli 150 i 151, es troba dividit en propietat horitzontal, segons consta en la inscripció novena relativa a l'edificació i règim de la comunitat, i en la inscripció desena relativa a la rectificació o modificació de l'obra nova, d'acord amb la certificació literal del Registre de la Propietat de Sant Joan Despí de data 17 d'abril de 2019, i on l'espai lliure (jardí) afectat es descriu com a:

"..situado en avenida de Barcelona nº 2A esquina a calle Buen Viaje, siendo su fachada de 50'37 metros con una profundidad de 13'05 metros, lo que permite dejar una zona libre de 5,40 metros de espacio comunitario desde el que se accede peatonalmente a los vestibulos de las viviendas. Los espacios que dan a la calle Buen Viaje y a la Avenida de Barcelona son jardines privados para las viviendas de la planta baja. El acceso de vehiculos se realizará desde la calle Buen Viaje; y el acceso para peatones se realizará desde la Avenida de Barcelona y desde la calle Buen Viaje."

Càrregues: Segons manifesta la part venedora, la finca descrita està lliure de càrregues i gravàmens. També manifesta la venedora que la finca està lliure d'arrendataris i ocupants.

Qualificació urbanística: La finca està classificada com a sòl urbà, amb la qualificació de "zona ordenació d'edificació segons alineació de vial" corresponent a la clau urbanística 13b.

V. Havent exposat tot el que precedeix, les parts, en les qualitats en què respectivament actuen,

ACORDEN:

I. L'Ajuntament de Sant Joan Despí, una cop tramitada, aprovada definitivament i publicada al DOGC, la modificació puntual del Pla General Metropolità d'afectació per ampliació de vial enfront del número 2A de l'avinguda de Barcelona, i amb l'objectiu d'executar l'esmentada modificació de planejament, iniciarà l'expedient administratiu per tal d'obtenir el sistema urbanístic viari que afecta la finca descrita en l'expositiu IV, mitjançant expropiació per mutu acord.

II. El Sr. D. Ll. G., en representació de la Comunitat, manifesta que les dades i informació que consten en la certificació del Registre de la Propietat, de data 17 d'abril de 2019, relativa als elements comuns i espai lliure de la seva titularitat no han canviat ni s'han modificat.

III. Els propietaris de l'immoble de l'avinguda de Barcelona, 2A, reunits en Junta General Extraordinària en data 22 de juliol de 2019 i segons l'annex a l'acta anterior, de data 5 de setembre de 2019, van aprovar per unanimitat dels propietaris la venda a l'Ajuntament de Sant Joan Despí de la superfície de la zona comunitària que quedarà afectada per la modificació del Pla General Metropolità, limitada per la façana de l'avinguda de Barcelona, en una amplada de 1,75 m. i una superfície de 10,50 m².

D'altra banda també van acordar que el preu seria de 5.500 euros i els costos que comporti l'ampliació de la vorera.

IV. Les parts convenen i fixen, lliurament i de mutu acord, el preu just per a l'adquisició de la porció de finca descrita en l'expositiu IV, mitjançant procediment expropiatori que s'iniciarà d'acord amb els articles 109 a 112 del text refós de la Llei d'urbanisme.

El preu just consistirà en el pagament de 5.500,00 euros.

V. Ambdues parts acorden que la part de la finca que s'adquireixi per l'Ajuntament de Sant Joan Despí ho serà lliure de càrregues i/o gravàmens, arrendataris i/o ocupants

VI. Aquest conveni urbanístic resta subjecte a una condició suspensiva fins al moment que adquireixi fermesa en via administrativa l'aprovació definitiva de la modificació del Pla General Metropolità i es publiqui al DOGC, que té per objecte l'ampliació del vial enfront del número 2A de l'avinguda de Barcelona de Sant Joan Despí.

VII. En cas de transmissió de qualsevol de les finques de l'avinguda de Barcelona, 2A, la Comunitat es compromet a informar de l'existència d'aquest Conveni als tercers

adquirents, que se subrogaran en tots els drets i obligacions que es deriven del mateix, a fer-ho constar als contractes que se signin, i a notificar-ho per escrit a aquest fet a l'Ajuntament.

VIII. Totes les despeses i els impostos que derivin d'aquest conveni, fins a haver-lo inscrit al Registre de la Propietat, seran a càrrec de la part adquirent de cadascuna de les finques, llevat de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, si s'escau, que serà satisfet pel transmissor de cada finca, com també el de les despeses no atribuïbles a alguna de les dues finques, que seran satisfetes per meitats entre totes dues parts.

IX. L'Ajuntament de Sant Joan Despí i la Comunitat es comprometen a col·laborar i actuar amb la major bona fe i diligència possibles, als efectes de permetre el compliment dels compromisos previstos en aquest conveni, en els termes i formes que queden convinguts.

X. El Conveni se sotmetrà a l'aprovació inicial i a la provisional per part del Ple municipal, i als tràmits d'informació pública, audiència als municipis que confinen amb Sant Joan Despí, sol·licitud d'informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, aprovació definitiva de la Generalitat de Catalunya i publicació d'aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i a la resta de tràmits a que se subjecti l'esmentada Modificació del Pla General Metropolità, a l'empara d'allò que preveu l'article 26.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, mitjançant el qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

XI. L'Ajuntament enviarà una còpia al Departament de Territori i Sostenibilitat perquè sigui inserit en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de l'Administració de la Generalitat.

XII. El present conveni té naturalesa jurídica administrativa i les qüestions relatives al seu compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre contenciós administratiu amb seu a la jurisdicció territorial que correspon a l'Ajuntament.

I, per tal que consti, en prova de la seva conformitat, signen el present Conveni per exemplar triplicat i a un sol efecte en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.