

AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

## CONVENI LA BODEGA

Sant Andreu de Llavaneres, 12 de febrer de 2010.

### REUNITS:

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

I de l'altra, el senyor José Arrébola Palma, amb D.N.I. 46.327.275-P, amb domicili al carrer Francesc Layret, núm. 197, 08911 Badalona.

### INTERVENEN:

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

El senyor José Arrébola Palma, en nom i representació de la mercantil "CORTIJOSA, S.A." C.I.F. A60725199, amb domicili social al carrer Francesc Layret, número 134, 08911 de Badalona, en la seva qualitat d'administrador de dita societat, segons escriptura de poder atorgada davant el Notari de Badalona, Sr. Oscar López Martínez de Septien en data 9 de novembre de 2009 i número de protocol 2.011, segons escriptura que aporta, i assegura que el càrrec és vigent.

Així mateix, aporta l'escriptura de constitució de la mercantil CORTIJOSA, S.A., amb les dades de la seva inscripció en el Registre Mercantil corresponent.

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

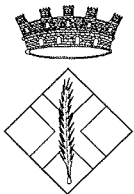
### MANIFESTEN:

I.- L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres és titular d'un bé patrimonial, consistent en una parcel·la anomenada La Llarga, amb la següent descripció registral:

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



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

L'esmentada finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró al Volum 3155, Llibre 174 de Sant Andreu de Llavaneres, Foli 115, Finca 6679.

Es troba lliure de càrregues i gravàmens (comprovar).

### RÈGIM URBANÍSTIC

D'acord amb les Normes Subsidiàries de Sant Andreu de Llavaneres actualment vigents, la descrita finca té la classificació de sòl no urbanitzable.

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007 va classificar la finca com a sòl urbà consolidat, i la va qualificar en part com a sistema d'espais lliures i en part com a sistema d'equipaments.

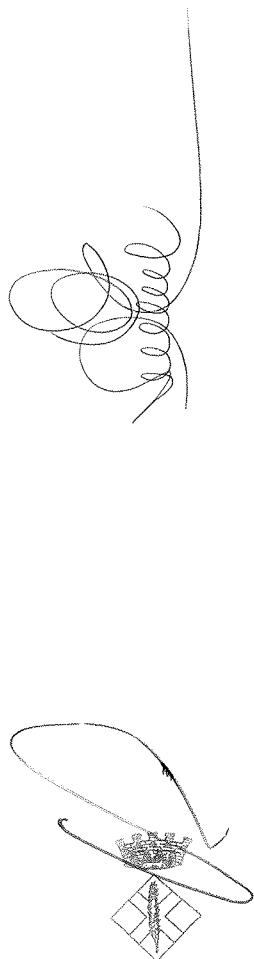
Respecte a la descrita finca, només és objecte del present conveni una petita part de la mateixa, amb una superfície de 6.854,24 m<sup>2</sup>, la qual es grafia en el plànol que s'adjunta com a annex 1, i que en endavant s'anomenarà **Finca A**.

II.- Per altra banda, la mercantil "CORTIJOSA, S.A." és propietària de dues finques (en endavant Finca B i Finca C) situades a l'Avinguda Sant Andreu, núm. 6, de Sant Andreu de Llavaneres, grafiades en el plànol que s'adjunta com a annex 2 amb la descripció registral següent:

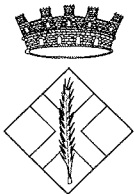
#### FINCA REGISTRAL NÚMERO 778 (en endavant **Finca B**)

*"URBANA: CASA sita en Sant Andrés de Llavaneras, señalada con el número dos, concocida por "Torre Cabot", con frente a la Avenida de Sant Andreu, hoy número seis, con una superficie construída total de setecientos setenta y tres metros ochenta decímetros cuadrados, compuesta de PLANTA BAJA, de doscientos setenta y nueve metros noventa decímetros cuadrados, correspondientes a la masia y ciento setenta metros diez decímetros cuadrados de las edificaciones anejas; y PLANTA PRIMERA, de ciento setenta y cinco metros ochenta decímetros cuadrados, correspondientes a la masia y cuarenta metros cincuenta decímetros cuadrados de las edificaciones anejas y ciento siete metros cincuenta decímetros cuadrados a las construcciones auxiliares del jardín posterior; edificada sobre un solar de superficie mil doscientos treinta metros veinticinco decímetros cuadrados, estando el resto del solar no edificado destinado a jardín.- LINDA en su conjunto: por poniente, oeste, con finca segregada; por el Sur o Mediodía, con Francisco Casas Estrada; por Oriente, Este, con la Avenida de Sant Andreu; y por el Norte, con "Textil Llavaneres" y finca de Francisco Robert".*

L'esmentada parcel·la consta inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró al Volum 3505, Llibre 237 de Sant Andreu de Llavaneres, Foli 196, Finca 778.



Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

CÀRREGUES.- Les que consten en la nota simple informativa emesa pel Registrador de la Propietat de Mataró núm. 4 i que s'adjunta al present conveni com a com a annex 3.

### FINCA REGISTRAL NÚMERO 5610 (en endavant **Finca C**)

*“URBANA: CASA sita en San Andrés de Llavaneras, señalada con el número uno, en la Avenida de Sant Andreu, hoy número seis, con una superficie construída total de setecientos treinta y un metros setenta decímetros cuadrados, compuesta de planta baja, de doscientos dieciocho metros noventa decímetros cuadrados, correspondientes a la edificación principal y setenta y un metros cinco decímetros cuadrados de las construcciones anejas; PLANTA PRIMERA de doscientos dieciocho metros noventa decímetros cuadrados, que corresponden al edificio principal; PLANTA SEGUNDA de doscientos dieciocho metros noventa decímetros cuadrados que pertenecen all edificio principal; Y PLANTA CUBIERTA de tres metros cincuenta decímetros cuadrados que corresponden a la salida a la cubierta del edificio principal; edificada sobre una porción de terreno de superficie mil doscientos treinta metros veinticinco decímetros cuadrados, estando el resto del solar no edificado destinado a jardín.- LINDA: en su conjunto: por Poniente, Oeste, con fincas de los señores Fábregas y Mitjà; por el Sud o Mediodía, con Don Francisco Casas Estrada; por Oriente, Este, con resto de finca de que se segregó; y por el Norte, con sucesores de Eulalia Cabot y “Textil Llavaneres”.-*

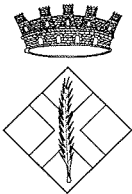
L'esmentada parcel·la consta inscrita en el Registre de la Propietat número 4 de Mataró al Volum 3505, Llibre 237 de Sant Andreu de Llavaneres, Foli 192, Finca 5610.

CÀRREGUES.- Les que consten en la nota simple informativa emesa pel Registrador de la Propietat de Mataró núm. 4 i que s'adjunta al present conveni com a annex 4.

### RÈGIM URBANÍSTIC FINQUES B i C:

D'acord amb les Normes subsidiàries de Sant Andreu de Llavaneres, actualment vigents, ambdues finques estan classificades de sòl urbà i qualificades amb la clau 1b (antic dispers), segons la qual s'admet l'ús comercial, en locals inferiors a 200 m<sup>2</sup> de superfície, i l'ús d'habitatge queda limitat a l'unifamiliar.

Així mateix, les Normes subsidiàries inclouen ambdues finques en el precatòleg d'edificis de patrimoni historicoartístic del municipi. Per tant, qualsevol intervenció rellevant sobre la finca només es pot dur a terme amb l'aprovació prèvia d'un Pla especial de protecció de patrimoni de la finca en qüestió.



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007 va qualificar les esmentades finques amb la clau E. Sistema d'equipaments.

III.- En data 3 de novembre de 2006, CORTIJOSA, S.A. i l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres varen signar un conveni urbanístic de col·laboració urbanística en relació a les finques descrites a l'Expositiu Segon d'aquest conveni, el qual va ser aprovat pel Ple Municipal en data 26 de setembre de 2006.

IV.- Atès el canvi de govern municipal que es va produir en data 6 de juliol de 2007 i havent reconsiderat algunes propostes puntuals respecte al POUM aprovat provisionalment en data 5 de març de 2007, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres està introduint alguns ajustos i modificacions no substancials en l'esmentat document, el qual serà sotmès a una nova aprovació provisional pel Ple municipal. Entre aquestes modificacions, i ateses les característiques de les finques descrites en l'Expositiu Segon d'aquest conveni, propietat de CORTIJOSA, S.A., així com la seva situació privilegiada dins del nucli històric del municipi, l'Ajuntament considera que seria idoni per al municipi que les referides finques fossin qualificades d'equipaments públics al servei del municipi.

V.- D'altra banda, l'Ajuntament de Llavaneres, ateses les dimensions i la situació dels terrenys de la seva propietat referenciats a l'Expositiu II d'aquest conveni, i atesa la seva gran dimensió, considera necessari per a aconseguir un millor encaix d'aquests futurs terrenys destinats a espai lliure i equipaments amb el nucli urbà, establir que una petita part d'aquests terrenys sigui destinada a habitatges i possibles usos comercials.

VI.- D'acord amb aquests antecedents i amb l'objectiu de possibilitar les propostes urbanístiques esmentades als Expositius IV i V, de tal manera que s'acompleixin les previsions d'equipaments i espais lliures previstos en el POUM, millorant però la seva situació i encaix dins el municipi, totes les parts que subscriuen el present conveni urbanístic, tot harmonitzant interessos públics i privats, formulen el present conveni que es regirà pels següents:

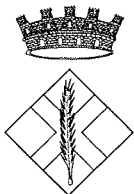
### PACTES

**Primer.-** L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i CORTIJOSA, S.A. acorden de mutu acord deixar sense efecte el conveni subscrit per ambdues parts en data 3 de novembre de 2006, el qual queda íntegrament substituït pel present conveni.

**Segon.-** L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i CORTIJOSA, S.A. acorden que en el document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que se sotmeti a una nova aprovació provisional les finques A, B i C descrites als Expositius Primer i Segon d'aquest conveni, tindran els següents règims urbanístics:

Finca A: Superfície 6.854,24 m<sup>2</sup>

- Classe de sòl: urbà.



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

- Qualificació urbanística: Conjunt d'edificis de plurihabitatge (clau 3b)
- Sostre edificable: 3.651,45 m<sup>2</sup>.
- Ús habitatge lliure: àdhuc en planta baixa, admetent-se l'ús comercial compatible però no obligatori.
- Ordenació de l'edificació: segons l'establert a l'annex 5.
- N° d'habitatges màxim: 30.
- Exempt de despeses d'urbanització, a excepció de la necessària ampliació, en una amplada d'1,50 m, de la futura vorera del camí del Balís, ampliació no contemplada en el projecte d'urbanització del sector El Llarenc, i de la urbanització d'una vorera de 5,00 m al límit de la finca confrontant amb la carretera de Sant Vicenç de Montalt.

### Finca B:

- Classificació: sòl urbà consolidat..
- Qualificació: clau Ec. Sistema d'equipament públic cultural–social–religiós.

### Finca C:

- Classificació: sòl urbà consolidat..
- Qualificació: clau Ec. Sistema d'equipament públic cultural–social–religiós.

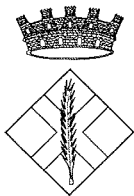
S'adjunta plànol de les finques, amb les qualificacions esmentades, com a annex 6 del present conveni.

**Tercer.-** L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, a partir de la signatura del present conveni, es compromet a iniciar els tràmits per a la descatalogació de l'edificació existent de la Finca C descrita en l'Expositiu Segon d'aquest conveni. Així mateix, en el POUM que s'ha d'aprovar provisionalment, l'Ajuntament exclourà la referida finca del Catàleg de béns protegits del municipi.

### **Quart.-**

**4.1.** Abans de l'aprovació definitiva del POUM, CORTIJOSA, S.A. redactarà al seu compte i càrrec un Pla Especial Urbanístic per a la ordenació de la finca de Can Cabotet, d'acord amb les directrius que l'Ajuntament estableixi per tal que puguin implantar-se dos equipaments públics.

Aquest Pla Especial inclourà a més, les determinacions necessàries per a la construcció, en l'actual Finca C, d'un edifici de nova planta destinat a sala polivalent, així com la rehabilitació de l'edificació actualment existent a la Finca B (Can Cabotet), que s'haurà de destinar a equipament públic, d'acord amb l'avantprojecte que s'adjunta com a annex 7 del present conveni.



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

Els usos als quals es destinarà l'edificació de la Finca B seran determinats pel referit Pla Especial.

**4.2.** L'Ajuntament, per la seva banda, es compromet a tramitar el l'esmentat Pla Especial amb la màxima celeritat.

**Cinquè.-** CORTIJOSA, S.A., s'obliga a construir al seu compte i càrrec l'edifici de nova planta abans esmentat, ajustant-se en qualsevol cas als usos que per a aquesta edificació determini el Pla Especial de referència. A aquests efectes, en el termini d'un mes des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de l'esmentat Pla Especial, CORTIJOSA, S.A. presentarà davant l'Ajuntament els projectes d'enderroc i obres necessaris per a executar les determinacions contingudes en el referit Pla Especial i sol·licitarà les corresponents llicències urbanístiques per la construcció de l'edificació de nova planta contemplada en el Pla Especial.

A partir del moment en el qual l'Ajuntament de Llavaneres atorgui les referides llicències, CORTIJOSA, S.A. s'obliga a iniciar les referides obres en el termini de sis mesos i a finalitzar-les, com a màxim, en el termini de 18 mesos des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

### **Sisè.-**

**6.1.** Un cop aprovat definitivament el POUM, en virtut del qual les finques A, B i C descrites en aquest conveni tinguin el règim urbanístic aquí establert, i amb la finalitat que les finques B i C actualment propietat de CORTIJOSA, S.A. passin a ser de propietat de l'Ajuntament de Llavaneres, en tant que equipaments públics, ambdues parts acorden formalitzar una permuta, en virtut de la qual l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres adquirirà la propietat de les Finques B i C i CORTIJOSA, S.A. la propietat de la Finca A. Així mateix, i atesa la diferència de valor entre les finques propietat de l'Ajuntament i de CORTIJOSA, S.A., aquesta darrera assumirà al seu càrrec tots els imports derivats de l'execució de les obres relacionades al Pacte Cinquè d'aquest Conveni, incloses les despeses administratives i de tramitació corresponents. L'equivalència entre aquests valors queda justificada a l'informe tècnic redactat per l'arquitecte municipal i que s'adjunta com a annex 8.

La permuta es materialitzarà, amb les finques lliures de càrregues i gravàmens i previ informe favorable de la Direcció General d'Administració Local, davant del notari que designi l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en el termini màxim de 4 mesos a comptar des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del POUM en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, sempre i quan s'hagi donat compliment a les prescripcions del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

Un cop obtinguda l'autorització de l'administració autonòmica competent, l'Ajuntament procedirà a la segregació de la superfície corresponent a la Finca A (registral 6679) grafiada en el plànol annex 1. Dita superfície segregada passarà a formar una finca registral independent de la finca 6679.

Totes les despeses i impostos derivats d'aquestes operacions seran assumides per ambdues parts, segons llei.



## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

La condició de que les finques B i C, actualment propietat de CORTIJOSA, S.A. estiguin lliures de càrregues i gravàmens, és condició indispensable i ineludible per a la formalització de la permuta abans esmentada.

**6.2.** Amb la finalitat de garantir l'execució de les obres previstes en el Pacte Cinquè d'aquest conveni, en el moment de la formalització de la permuta referenciada a l'apartat anterior, CORTIJOSA, S.A. presentarà a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres un aval per l'import de la totalitat de dites obres. El referit import, es concretarà en el Pla Especial que s'ha de redactar i tramitar, d'acord amb allò establert als Pactes Quart i Cinquè del present conveni. La presentació del referit aval és condició indispensable i ineludible per a la formalització de la permuta a dalt descrita.

En supòsit d'incompliment dels terminis per a iniciar o per a finalitzar les esmentades obres, expressats al Pacte Cinquè d'aquest conveni, l'Ajuntament quedarà facultat per executar l'aval per tal de poder portar a terme les obres esmentades.

**6.3.** Així mateix, i pel cas que es formalitzi la permuta referenciada en aquest Pacte, CORTIJOSA, S.A s'obliga a executar les obres d'urbanització corresponents a la vorera de nova creació davant la Finca A descrita a l'Expositiu Primer d'aquest conveni, i al Pacte Segon, d'acord amb les directrius establertes per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. Per tal de garantir l'execució d'aquestes obres, CORTIJOSA, S.A. dipositarà un aval, per l'import total de les mateixes, com a condició particular per a l'obtenció de la llicència d'edificació.

### Setè.-

**7.1.** En el cas que el POUM de Sant Andreu de Llavaneres no sigui aprovat definitivament en un termini de 24 mesos des de la signatura del conveni per part de l'Alcalde de Sant Andreu de Llavaneres, CORTIJOSA, S.A., podrà reclamar el pagament de les despeses de redacció del Pla Especial al que es fa esment en el Pacte Quart, sota la condició que aquest document hagi estat sotmès, com a mínim, al tràmit d'aprovació inicial. L'import màxim d'aquest pagament serà de 3.000 €.

**7.2.** En el cas que no pugui formalitzar-se l'escriptura de permuta a la que fa referència el Pacte Sisè per causes imputables a CORTIJOSA, S.A., o com a conseqüència de la denegació de les autoritzacions administratives corresponents per a al seva formalització, quedarà sense efectes el present conveni, sense que CORTIJOSA, S.A. pugui reclamar a l'Ajuntament cap tipus d'indemnització per les despeses generades per la redacció del projectes d'obres i enderrocs als que fan referència el Pacte Cinquè, així com per les obres realitzades en execució dels mateixos.

**Vuitè**- En cas d'alienació a tercers de les finques B i C, CORTIJOSA, S.A. s'obliga a notificar als nous adquirents els compromisos adquirits en el present Conveni, així com a condicionar la referida alienació a l'assumpció per part dels nous adquirents dels referits compromisos. A tal efecte, en els actes de formalització de les alienacions





## AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

s'hauran de consignar els compromisos adquirits mitjançant el present conveni així com la subrogació dels nous adquirents en la posició de CORTIJOSA, S.A.

**Novè.-** El present conveni urbanístic se sotmetrà a la tramitació dels articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i l'article 11 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl, i serà efectiu des de la seva signatura la qual es produirà un cop el mateix hagi estat aprovat pel Ple i hagi transcorregut el període d'informació pública legalment establert.

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

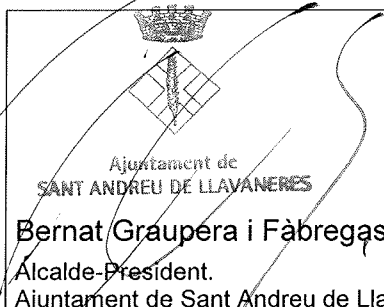
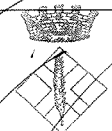
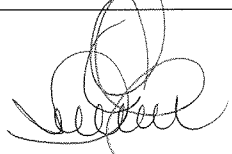
**Desè.-** Les parts s'obliguen a formalitzar els documents necessaris per a fer efectiu tot allò pactat en aquest conveni, fins a la inscripció de la permuta a que fa referència el Pacte Sisè al Registre de la propietat.

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

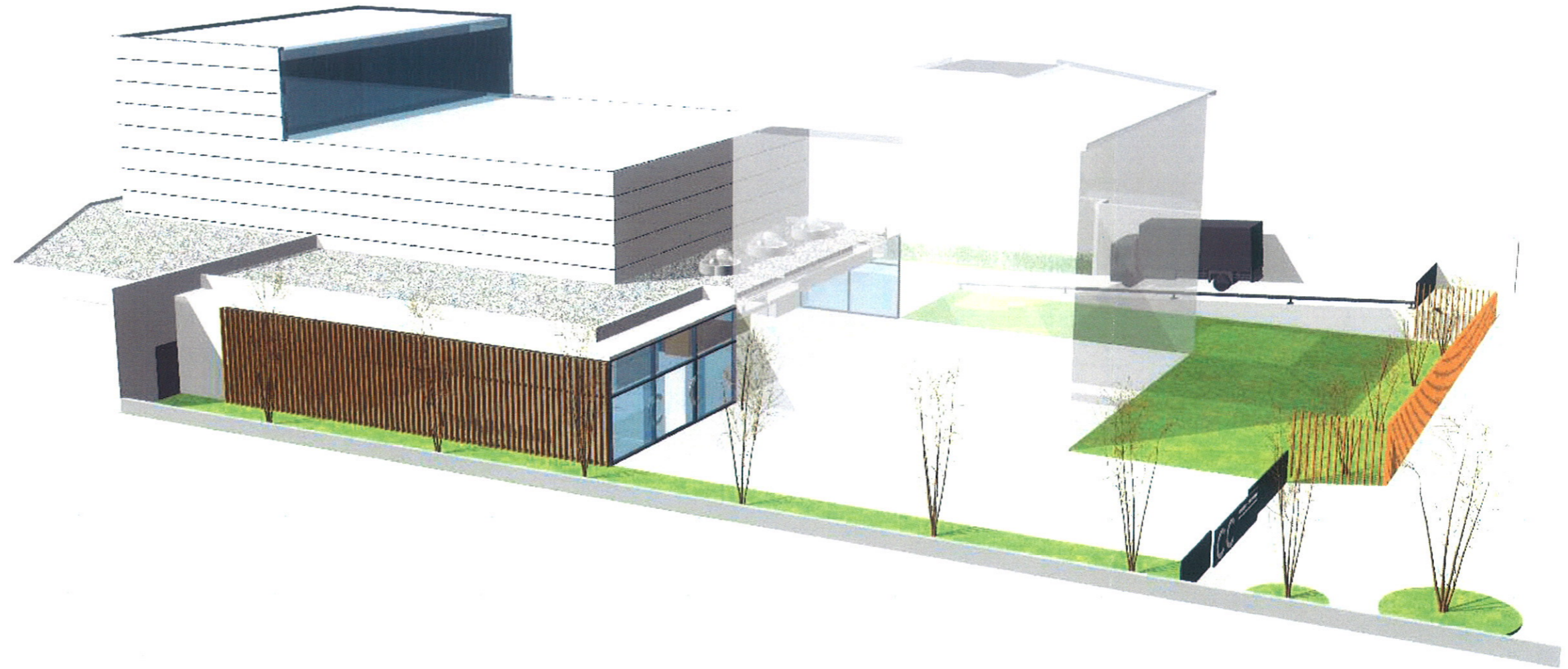
**Onzè.-** D'acord amb el que determina l'article 98.4 del DL 1/2005 de 26 de juliol, modificat per la llei 26/09 de 23 de desembre de mesures fiscals, financeres i administratives, els signants consenteixen en que el contingut íntegre del present conveni sigui difós per mitjans telemàtics.

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

En prova de la seva conformitat, les parts signen el present conveni per duplicat exemplar, en el lloc i data indicats al seu encapçalament.

  Ajuntament de SANT ANDREU DE LLAVANERES <b>Bernat Graupera i Fàbregas</b> Alcalde-President. Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres	 CORTIJOSA, S.A..
--	--





AVANTPROJECTE PER LA  
NOVA SALA POLIVALENT I  
REHABILITACIÓ DE CAN CABOTET

Sant Andreu de Llavanes

febrer de 2010  
CORTIJOSA SA

**RESUM DE LA INVERSIÓ ECONÒMICA PREVISTA PER L'EXECUCIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ DEL NOU CENTRE CÍVIC I D'ASSOCIACIONISME DE SANT ANDREU DE LLAVANERES A LA FINCA DE LA BODEGA.**

**Inversió realitzada:**

Taxes i permisos municipals liquidats fins al moment		11.514,00 €
Honoraris tècnics liquidats per la rehabilitació de Can Cabotet		21.551,72 €
Obra executada a l'edifici catalogat de Can Cabotet	153.000 €	
13% Despeses generals	19.890 €	
6% Benefici industrial	9.180 €	
<b>Total PEC rehabilitació</b>		<b>182.070,00 €</b>

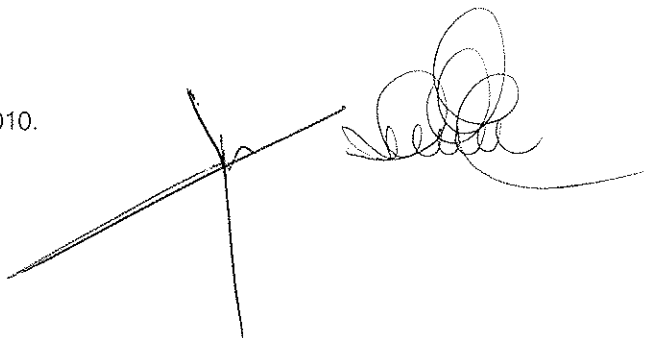
**Execució obra prevista:**

Pressupost contracte del nou edifici Sala Polivalent	1.739.995,82 €	
13% Despeses generals	226.199,46 €	
6% Benefici industrial	104.399,75 €	
<b>Total PEC obra nova</b>		<b>2.070.595,03 €</b>
Pressupost contracte Urbanització	55.093,01 €	
13% Despeses generals	7.162,09 €	
6% Benefici industrial	3.305,58 €	
<b>Total PEC urbanització</b>		<b>65.560,68 €</b>
Projecte Bàsic i d'Execució	119.896,21 €	
Direcció de l'obra ( Arquitecte )	51.384,09 €	
Direcció d'execució d'obra ( Arquitecte Tècnic )	51.384,09 €	
Seguretat i salut ( ESS+Coordinació ESS )	15.415,22 €	
Projecte per obtenció de Llicència Ambiental ( enginyeria )	42.820,07 €	
<b>Total honoraris tècnics</b>		<b>280.899,68 €</b>
Despeses Col·legis Professionals previstes		4.213,49 €

---

**TOTAL** **2.636.404,60 €**

Sant Andreu de Llavaneres, 8 de febrer de 2010.



CONVENI LA BODEGA. ANNEX 8

DETERMINACIÓ DE L'EQUIVALÈNCIA ENTRE EL VALOR ECONÒMIC DE LA FINCA I LA INVERSIÓ DE CORTIJOSA A LA FINCA "LA BODEGA" I L'APROFITAMENT A LA FINCA A (PART DE LA FINCA "LA LLARGA")

A. VALORACIÓ ECONÒMICA DE LA FINCA I LA INVERSIÓ SOBRE LA FINCA DE "LA BODEGA" I DESPESES D'URBANITZACIÓ A LA FINCA LA LLARGA

A.1. Valoració del sòl existent segons planejament vigent

1	Superfície de la finca (segons topogràfic)	2.551,50 m <sup>2</sup>
2	Coeficient d'edificabilitat segons les Normes subsidiàries de planejament (zona 1b, antic dispers)	0,60 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> st
3	Sostre edificable residencial de la finca (1x2)	1.530,90 m <sup>2</sup> st
4	Valor unitari sostre residencial zona 1b	800,00 €/m <sup>2</sup> st
5	<b>Valor sòl (3x4)</b>	<b>1.224.720,00 €</b>

A.2. Valoració de l'edificació existent a conservar

6	Sostre de l'edificació existent a conservar (Can Cabotet)	660,25 m <sup>2</sup> st
7	Valor unitari de l'edificació	695,90 €/m <sup>2</sup> st
8	<b>Valor de l'edificació existent (6x7)</b>	<b>459.469,04 €</b>

A.3. Valoració de les obres a executar a les finques de La Bodega segons conveni

9	<b>Inversió econòmica definida a l'avantprojecte presentat per CORTIJOSA</b>	<b>2.636.404,60 €</b>
---	--	-----------------------

A.4. Valoració de les despeses d'urbanització de les voreres de la finca de La Llarga obres a executar a les finques de La Bodega segons conveni

10	Reserva viària	744,00 m <sup>2</sup>
11	Cost unitari del sistema viari	90,00 €/m <sup>2</sup>
12	<b>Total obres a executar (10x11)</b>	<b>66.960,00 €</b>

13	<b>Valor econòmic a compensar (valor sòl + valor edificació + cost obres a executar + despeses urb. La Llarga) (5+8+9+12)</b>	<b>4.387.553,64 €</b>
----	---	-----------------------

B. DETERMINACIÓ DEL VALOR UNITARI DE SOSTRE EN UN SOLAR DE SÒL URBÀ SITUAT A LA LLARGA (FINCA A), DEFINIT AL POUM

14	<b>Valor unitari de sostre residencial en plurihabitatge de renda lliure a la finca de la Llarga</b>	<b>1.200,00 €/m<sup>2</sup></b>
----	--	---------------------------------

C. CONVERSIÓ DEL VALOR I LES DESPESES A LA FINCA DE LA BODEGA EN SOSTRE DE NOVA CREACIÓ

15	<b>Sostre a compensar a CORTIJOSA, SA: (Valor finca La Bodega + obres) / Valor unitari sostre en sòl urbà, finca A (13/14)</b>	<b>3.656,29 m<sup>2</sup></b>
----	--	-------------------------------

Sant Andreu de Llavaneres, 25 de gener de 2010

L'arquitecte municipal

Xavier Andreu i Barrera