

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

Sant Andreu de Llavaneres, 15 de gener de 2010.

COMPAREIXEN:

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

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

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

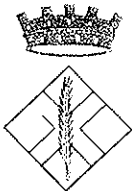
EXPOSEN:

PRIMER: Que Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C és propietària d'una finca situada en el nucli costaner de la població de Sant Andreu de Llavaneres, en concret a l'Avgda. Can Sans nº 20, d'una superfície de 10.739,13 m² on s'hi troben ubicades unes instal·lacions per la pràctica del tennis: en concret, 10 pistes de tennis, una piscina descoberta, i unes edificacions destinades a local social i a vestidors. Adjunt s'acompanya com a DOCUMENT nº 2 el plànol d'ubicació de l'esmentat solar, i de DOCUMENT nº3 la nota actualitzada del Registre.

La descripció registral de l'esmentada finca és:

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

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



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

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

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

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

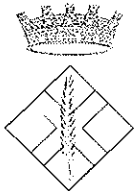
Que ja en l'avanç de planejament Promocions Deportives Llavaneres S.L., S en C va presentar en data 29 de juliol de 2005, un escrit de suggerències, que va ser ratificat en data 14 de juliol de 2006, referent a l'aprovació inicial.

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

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

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

Després de diverses converses ambdues parts han arribat a un acord de fer una permuta, de manera que els sòls actualment propietat de Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C, d'una superfície d'un total de 10.739,13 m² i segons el POUM 10.760 m² del carrer de Sans, passin a ser de titularitat municipal i en compensació l'Ajuntament li cedirà un terreny de 7.413 m² en la finca La Llarga, en el lloc que es grafia de color blau en el plànol que adjunt s'acompanya de DOCUMENT n° 4, signat per les dues parts, formant un tot amb el present document. L'aprofitament urbanístic d'aquesta finca de la Llarga serà equivalent a la suma de l'aprofitament que el POUM aprovat provisionalment el 5 de març de 2007 atorgava a la finca propietat de Promociones Deportivas Llavaneres S.L., S en C i al valor actual de les construccions i instal·lacions que actualment s'hi troben, segons es fa palès a l'informe tècnic redactat per l'arquitecte municipal i que s'adjunta com a DOCUMENT n° 5.



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

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

- Classe de sòl: urbà.
- Qualificació urbanística: Conjunt d'habitatges en plurihabitatge (clau 3b).
- Metres quadrats de sostre edificable 4.088,70 m².
- Ús habitatge lliure: àdhuc en planta baixa, admetent-se l'ús comercial compatible però no obligatori.
- Ordenació de l'edificació: segons l'establert al DOCUMENT n°4, establint uns gàlils d'ocupació que permetin l'edificació dels metres de sostre que figura en el DOCUMENT acompanyat de n°5.
- N° d'habitatges màxim: 34.
- Exempt de despeses d'urbanització, disposant dels serveis de clavegueram, aigua, llum, gas i telèfon a peu de parcel·la, a excepció de la necessària ampliació, en una amplada d'1,50 m, de la futura vorera del camí del Balís, ampliació no contemplada en el projecte d'urbanització del sector El Llairenc.
- Possibilitat de sol·licitar llicència d'obres independent per cadascun dels edificis que es puguin col·locar dins de la parcel·la objecte de permuta, i de subdividir la parcel·la sota les condicions que defineixi el POUM

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

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

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

Es troba lliure de càrregues i gravàmens.

Aquest terreny municipal té la qualificació jurídica de bé patrimonial.

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

En virtut dels antecedent exposat formalitzen els següents:



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

PACTES

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

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

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

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

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

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

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

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



AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

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

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

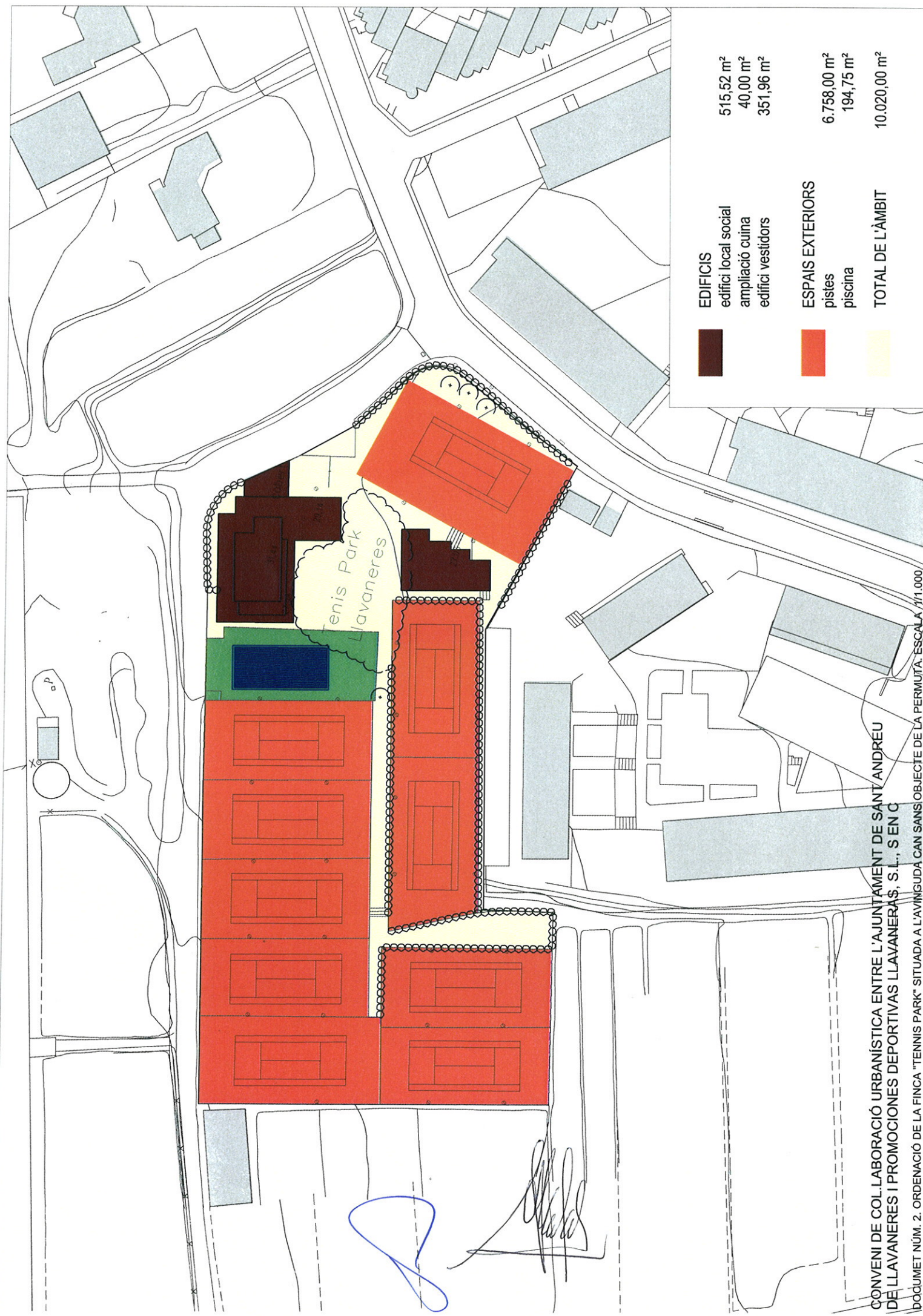
VUITÈ: La transmissió a tercers dels terrenys objecte dels present conveni, d'acord amb allò que preveu l'article 19 de RDL 2/2008 de 20 de juny, produirà la subrogació dels drets i deures de l'anterior propietari, així com, en les obligacions per aquest assumides a tots els efectes. Per allò que de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

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



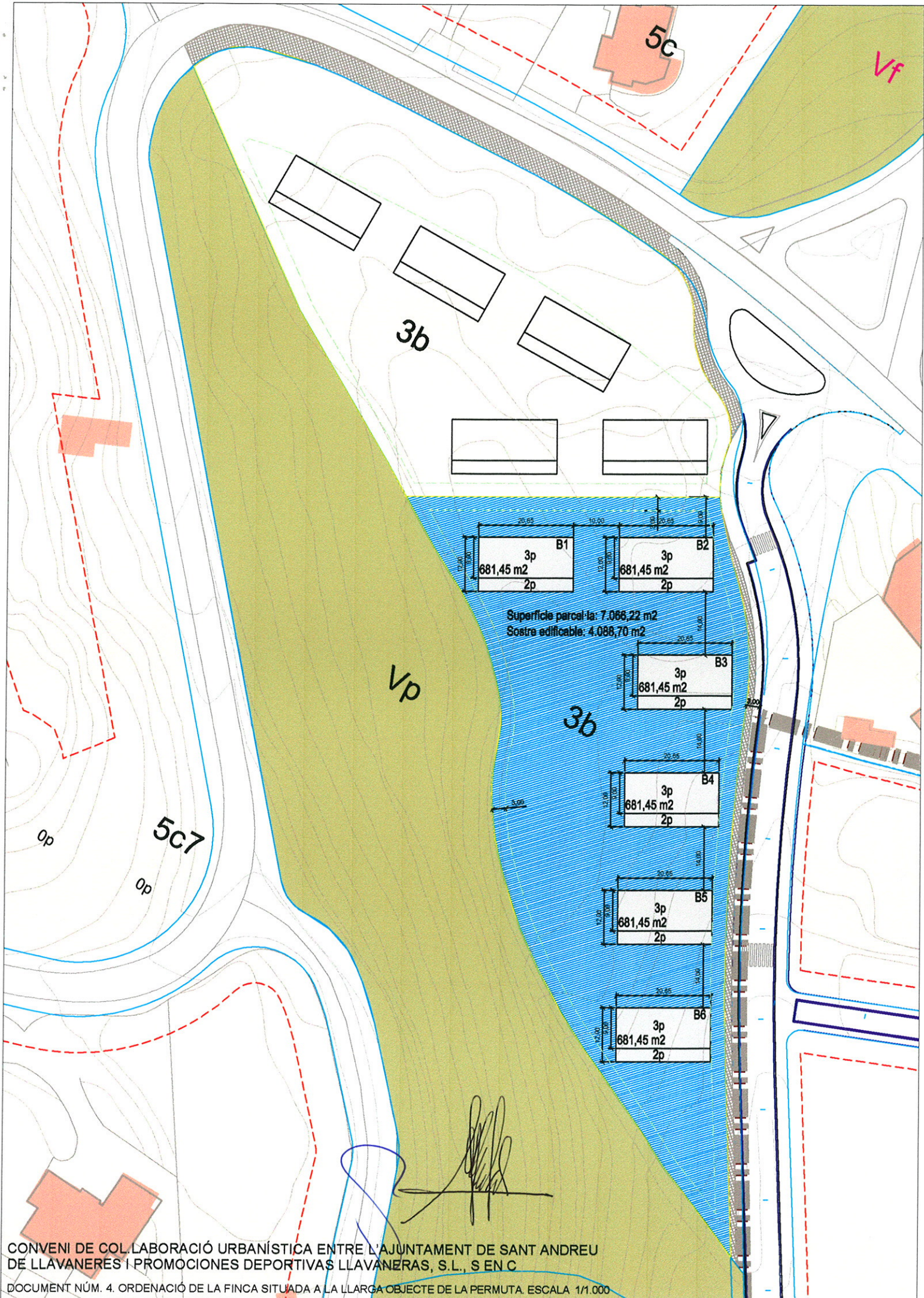
Bernat Graupera i Fabregas
Alcalde-President.
Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes

Juan Antonio Alarcón Gálvez
PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., SENC



EDIFICIS		ESPAIS EXTERIORS	
edifici local social	515,52 m ²	pistes	6.758,00 m ²
ampliació cuina	40,00 m ²	piscina	194,75 m ²
edifici vestidors	351,96 m ²	TOTAL DE L'ÀMBIT	10.020,00 m²

CONVENI DE COL·LABORACIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES I PROMOCIONES DEPORTIVAS LLAVANERAS, S.L., S EN C
 DOCUMENT NÚM. 2. ORDENACIÓ DE LA FINCA "TENNIS PARK" SITUADA A L'AVINGUDA CAN SANS OBJECTE DE LA PERMUTA. ESCALA 1/11.000



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

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

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

DOCUMENT 5.

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

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

Superfície del sector	10.430,00 m ²
Superfície computable del sector	10.020,00 m ²
Edificabilitat	0,50 m ² st/ m ² sl
Sostre edificable	5.010,00 m ²
Sostre edificable privat, exclòs el 10% A.U. (0,9 x 5.010,00 m ²)	4.509,00 m ²
Repartiment del sòl edificable, exclòs el 10% A.U.	
Sostre residencial privat (90% sobre 4.509,00 m ²)	4.058,10 m ²
Sostre residencial privat lliure (60% sobre 4.058,10 m ²)	2.434,86 m ²
Sostre residencial protegit en règim general (20% sobre 4.058,10 m ²)	811,62 m ²
Sostre residencial protegit en règim concertat (20% sobre 4.058,10 m ²)	811,62 m ²
Sostre comercial privat (10% sobre 4.509,00 m ²)	450,90 m ²

VALOR 1. Aprofitament del sector

Càlcul dels ingressos del sector

Valor unitari sostre residencial lliure	1.200,00 €/m ² st
Valor unitari sostre residencial protegit en règim general	384,00 €/m ² st
Valor unitari sostre residencial protegit en règim concertat	951,00 €/m ² st
Valor unitari sostre comercial	750,00 €/m ² st

Valor sostre residencial privat (2.434,86 m ² x 1.200 €/m ²)	2.921.832,00 €
Valor sostre residencial protegit en règim general (811,62 m ² x 384 €/m ²)	311.662,08 €
Valor sostre residencial protegit en règim concertat (811,62 m ² x 951 €/m ²)	771.850,62 €
Valor sostre comercial privat (450,90 m ² x 750 €/m ²)	338.175,00 €
Total ingressos (2.921.832,00 € + 311.662,08 € + 771.850,62 € + 338.175,00 €)	4.343.519,70 €

Càlcul de les despeses del sector

Reserva sistema viari del PMU	1.860,00 m ²
Cost unitari sistema viari	185,00 €/m ²
Cost sistema viari (1.860,00 m ² x 185 €/m ²)	344.100,00 €
Despeses gestió planejament i urbanització (15% s. 344.100,00 €)	51.615,00 €
Total despeses (344.100,00 € + 51.615,00 €)	395.715,00 €

Total Valor 1 (4.343.519,70 € - 395.715,00 €) 3.947.804,70 €

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

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

Reserva sistema viari	233,00 m ²
Cost unitari urbanització vorera	90,00 €/m ²
Total valor 3 (233 m² x 90 €/m²)	20.970,00 €

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

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

Valor unitari sostre residencial lliure	1.200,00 €/m ² st
Sostre a compensar (4.907.535,17 € / 1.200 €/m²)	4.089,61 m²
Superfície de la reserva de sòl de La Llarga	7.066,22 m ²

Sant Andreu de Llavaneres, 16 de setembre de 2009

L'arquitecte municipal

Xavier Andreu i Barrera



VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS A LA FINCA DEL TENNIS PARK

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

Mb	Modul bàsic segons CoAC
Cg	Coefficient geogràfic
Cq	Coefficient qualitat
Ct	Coefficient tipologia
Cu	Coefficient us
CU	Cost unitari (per m2)
PEM	Pressupost d'execució material
PEC	Pressupost d'execució per contracte (PEM + 13% despeses generals + 6% benefici industrial)
H-LL	Increment per despeses d'honoraris tècnics i llicències
PI	Preu actual de la construcció (sense considerar depreciacions)
H	Coefficient reductor per antiguitat
I	Coefficient reductor per estat de conservació
PF	Preu final de la construcció

Sant Andreu de Ullavanes, 16 de setembre de 2009
L'arquitecte municipal

Xavier Andreu i Barrera