



s:\tag\urbanisme\convenis\bodega\addenda 2011\addenda.doc

ADDENDA AL CONVENI URBANÍSTIC DE COL.LABORACIÓ URBANÍSTICA ENTRE L'AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES I LA MERCANTIL CORTIJOSA S.A.

Sant Andreu de Llavaneres, .28de març de 2011.

REUNITS:

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

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

INTERVENEN:

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

El senyor José Arrébola Palma, en nom i representació de la mercantil "CORTIJOSA, S.A.", amb C.I.F. A6072519, i domicili social al carrer Francesc Layret, número 134, 08911 de Badalona, en la seva qualitat d'administrador de dita societat, segons escriptura de poder atorgada davant el Notari de Badalona, Sr. Oscar López Martínez de Septien en data 9 de novembre de 2009 i número de protocol 2.011, segons escriptura que consta a l'expedient, i assegura que el càrrec és vigent.

Amb reconeixement mutu de la capacitat legal per formalitzar aquesta addenda del conveni signat en data 12 de febrer de 2010.

MANIFESTEN:

1.- Que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) aprovat provisionalment en data 28 de juliol de 2010 preveia la classificació com a sòl urbà de la finca de titularitat municipal anomenada "La Llarga", i la qualificació d'un àmbit de sòl inclòs en aquesta finca, de 13.920,46 m² de superfície, com a subzona de conjunts d'edifici en plurihabitatge, clau 3b, amb un sostre edificable de 7.740,15 m² per un total de 64 habitatges.

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

- Subàmbit 1: situat al nord, confrontant a la carretera de Sant Vicenç, de 6.854,24 m² de superfície, i amb un sostre edificable de 3.651,45 m² per un total de 30 habitatges.
- Subàmbit 2: el situat al sud, de 7.066,22 m² de superfície, i amb un sostre edificable de 4.088,70 m² per un total de 34 habitatges.





2.- Que els compareixents van acordar, mitjançant conveni de data 12 de febrer de 2010, la permuta, una vegada estigui publicada l'aprovació definitiva del POUM, de dues finques propietat de "CORTIJOSA, S.A.", descrites a l'antecedent II del conveni, inclosos els edificis catalogats existents i l'execució de les obres consistents en un edifici de nova planta destinat a sala polivalent; pel subàmbit 1 descrit al punt anterior, i que quedava definit gràficament al document annex núm. 5 del conveni.

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

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

- Subàmbit 1: 5.138,98 m² de superfície de sòl, i amb un sostre edificable de 1.613,70 m² per un total de 12 habitatges.
- Subàmbit 2: 8.780,56 m² de superfície de sòl, i amb un sostre edificable de 4.088,70 m² per un total de 34 habitatges.
- Total àmbit: 13.919,44 m² de superfície, i amb un sostre edificable de 5.702,40 m² per un total de 46 habitatges.

5.- Atès que amb les noves determinacions del document del POUM alteren els paràmetres bàsics d'aprofitament del subàmbit 1 (sostre edificable i nombre d'habitatges) i modifiquen la superfície de sòl a permutar, es fa necessari adequar les determinacions del conveni a aquesta modificació puntual.

Per aquest motiu subscriuen els següents :

PACTES

Primer.- D'acord amb el que determina l'apartat segon de l'article 105 de la Llei 30/92 de Procediment Administratiu Comú, es rectifica l'error material existent en el conveni signat en data 12 de febrer de 2010, en el seu antecedent I, on es fa referència del sòl municipal objecte de la permuta al plànol que s'adjunta a annex 1, el qual ha de ser l'annex 2, i on es fa referència del sòl propietat de "CORTIJOSA, S.A." objecte de la permuta al plànol que s'adjunta com a annex 2, el qual ha de ser l'annex 1.



En virtut dels antecedents de la present addenda, es remet la referència del sòl municipal objecte de



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES

Secretaria

la permuta, de 5.138,98 m² de superfície de sòl, al plànol que s'adjunta com a annex 2-A.

Segon.- Del pacte segon del conveni signat el 12 de febrer de 2010 es modifica:

- la superfície del terreny municipal de la finca La Llarga, objecte de la futura permuta, que passa a ser de 5.138,98 m².
- el sostre edificable que passa a ser de 1.613,70 m².
- el nombre màxim d'habitatges màxim que passa a ser de 12.
- l'ordenació de l'edificació queda recollida a l'annex 5-A en què s'ha fet l'adaptació de l'ordenació prevista en el text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Tercer.- Atesa la reducció de superfície, sostre edificable i número d'habitatges que comporta el compliment de la determinació fixada per la CTUB, la permuta pactada en l'anterior conveni queda concretada en la cessió les dues finques propietat de "CORTIJOSA, S.A." descrites a l'antecedent II del conveni amb els edificis catalogats que hi són construïts i queda exclosa l'execució de les obres consistents en un edifici de nova planta destinat a sala polivalent .

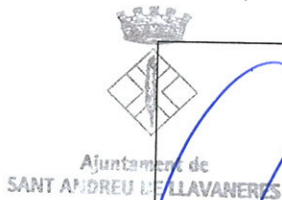
L'equivalència dels valors de la present permuta queda justificada en l'informe tècnic redactat per l'arquitecte municipal i que s'adjunta com annex 8-A.

Quart.- Atès que ja no es contempla la implantació de nova edificació se suprimeix en la seva totalitat el contingut del pacte "QUART" relatiu a la redacció del Pla Especial, el pacte "CINQUÈ" relatiu a la construcció de l'esmentat edifici, i es deixa sense efecte qualsevol referència o càrrega derivades de l'obligació de construir l'edifici de nova planta.

Cinquè.- Es mantenen la resta dels pactes signats en el conveni de data 12 de febrer de 2010.

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

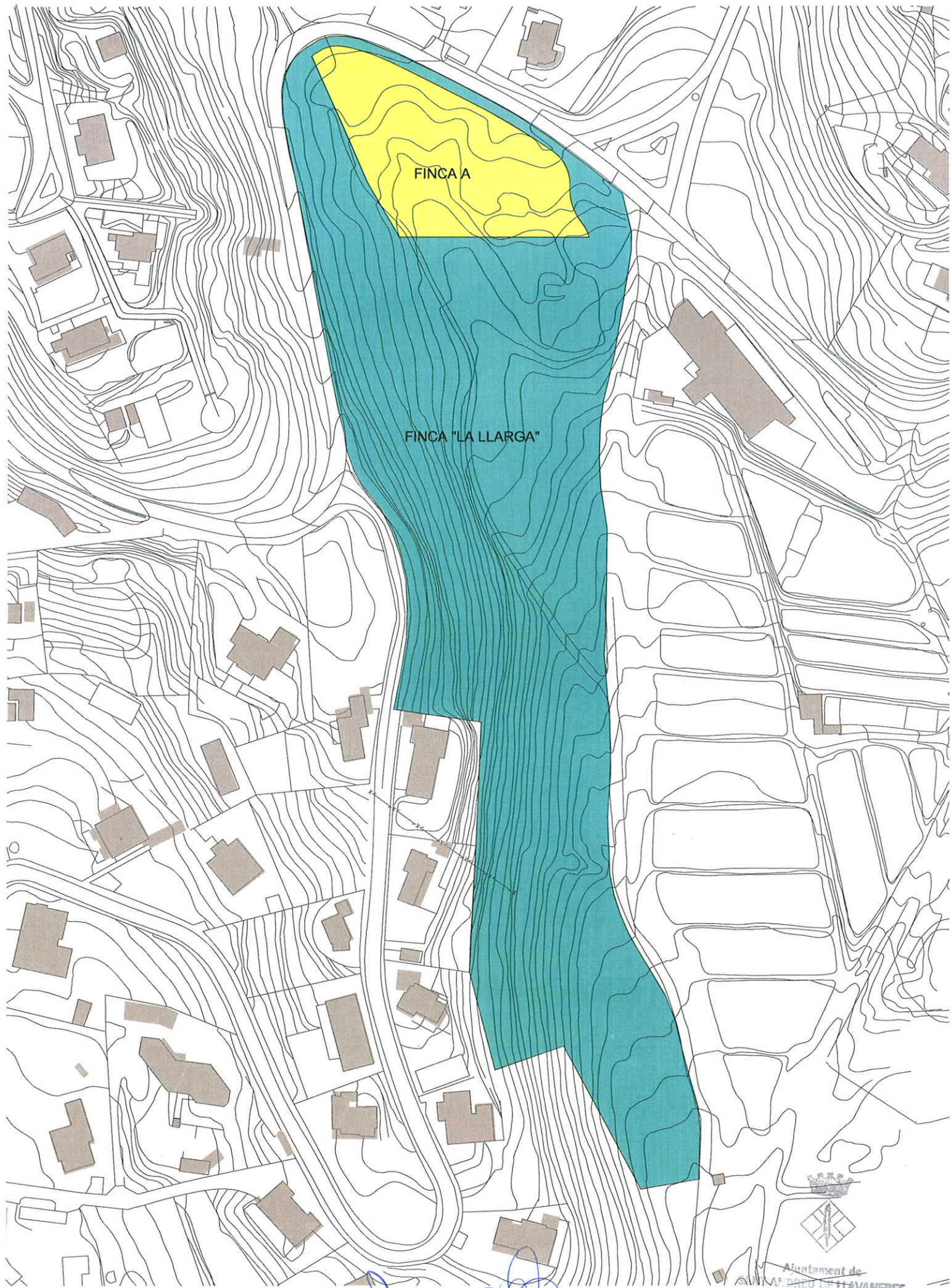
I perquè consti als efectes oportuns, ambdues parts signen la present addenda per duplicat exemplar i a un sol efecte en el lloc i la data indicats a l'encapçalament.



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES

Bernat Graupera i Fàbregas
Alcalde-President
Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes

José Arrébola Palma
CORTIJOSA S.A



FINCA A

FINCA "LA LLARGA"

ADDENDA AL CONVENI LA BODEGA

ANNEX 2-A. EMPLAÇAMENT DE LA FINCA "LA LLARGA"

Ajuntament de
SANT ANDRÉU DE LLAVANERES

ADDENDA CONVENI LA BODEGA. ANNEX 8-A

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

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

A.1. Valoració del sòl existent segons planejament vigent

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

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

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

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

9	Inversió econòmica ja realitzada per CORTIJOSA a l'edifici de Can Cabotet	182.070,00 €
---	---	--------------

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

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

13	Valor econòmic a compensar (valor sòl + valor edificació + cost obres executades + despeses urb. La Llarga)(5+8+9+12)	1.933.219,04 €
----	--	-----------------------

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

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

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

15	Sostre a compensar a CORTIJOSA, SA: (Valor finca La Bodega + obres) / Valor unitari sostre en sòl urbà, finca A (13/14)	1.611,02 m ²
----	---	-------------------------

Sant Andreu de Llavaneres, 10 de març de 2011

L'arquitecte municipal

Xavier Andreu i Barrera



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Oficina tècnica



Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES

(Signatures)