



CONVENI URBANÍSTIC

En Sant Boi de Llobregat, a 22 de desembre de dos mil vuit.



REUNITS:

De una part, el Sr. **JAUME BOSCH i PUGÈS**, Alcalde - president de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat (en endavant, L'AJUNTAMENT), en nom i representació de L'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT, segons allò legalment establert a la vigent Llei Reguladora de les Bases de Règim Local, assistit per la Secretària General accidental de la corporació municipal, Sra. Carmen Valverde i Navarro,

I, d'altra part, el Sr. **IGNACIO UNSAIN ROMERO**, major d'edat, domiciliat a Barcelona, Avda. Diagonal, 490, pral. 08006 – Barcelona, amb NIF número 46.653.387-A actuant en nom i representació de la companyia mercantil HABITAT BAIX, S.L., amb el mateix domicili social, constituïda per escriptura pública autoritzada pel Notari Sr. José Luis Gómez Díez, núm. 2.239 del seu protocol, en data 28 de novembre de 1997, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona al tom 30.471, foli 119, full B-171.055, i amb N.I.F. B-61517900, en virtut de poders atorgats davant del notari de Barcelona Sr. Tomás Giménez Duart en data 16 de juliol de 2007, núm. 3.078 del seu protocol.

EXPOSEN

I.- Que Per mitjà de **conveni urbanístic subscrit en data 26 de març de 2001** entre l'AJUNTAMENT i HABITAT BAIX, S.L., aquesta companyia titular de sòls al sector de «Can Carreres Vell» va donar conformitat a les determinacions contingudes al Programa d'actuació urbanística d'aquell sector comproment-se ambdues parts a col.laborar de forma activa en el desenvolupament de l'esmentat àmbit de transformació urbanística.

Que la CTU de Barcelona, en sessió de **16 de setembre de 2004**, va aprovar definitivament el PAU del sector «Can Carreres Vell», acord publicat al DOGC núm. 4227, de 28 de setembre següent.

Que en compliment d'aquests acords l'AJUNTAMENT va promoure la **Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector de Can Carreres Vell i l'entorn dels sectors de Can Paulet i de Canons-Orioles (MPPGM)** que fou aprovada definitivament per acord del Govern de la Generalitat de Catalunya de data **8 de juny de 2004**, publicat al DOGC núm. 4.171, de 9 de juliol següent.

Que simultàniament a les anteriors tramitacions i en execució de les determinacions de la MPPGM la Corporació local va promoure la redacció i tramitació del **Pla Parcial d'ordenació del Sector "Can Carreres Vell"** que fou aprovat definitivament per resolució de la CTU de Barcelona en sessió de **16 de març de 2005**, acord eficaç amb nova resolució de 15 de juny següent adoptat pel mateix òrgan (DOGC núm. 4.476, de data 26 de setembre de 2005).

Que el Ple de l'AJUNTAMENT, en sessió de 19 d'abril de 2005, va aprovar inicialment la minuta del conveni urbanístic que desenvolupava els pactes de 26 de març de 2001. Una vegada sotmès a informació pública mitjançant publicació d'anunci al BOP de Barcelona núm. 104, de data 2 de maig de 2005 i el taulell d'anuncis de la Corporació, per mitjà de decret d'Alcaldia AAL050088, de 7 de juny següent, es va declarar aprovada definitivament la minuta del conveni, essent subscrita per les parts en data **10 de juny de 2005**.

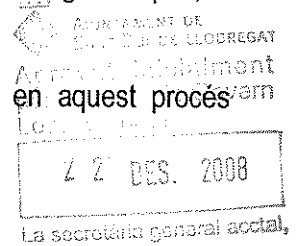


Que en aquests pactes s'establia la distribució de l'emplaçament de l'edificabilitat fixada en el conveni de 26 de març de 2001 que havia de ser objecte de transmissió i que implicava als sectors de millora urbana de «Sant Ramon Nord» (PMU-B), «Sant Ramon Sud» (PMU-C) i al propi sector de «Can Carreres Vell». Els dos PMU esmentats van ser tramitats i aprovats definitivament per acords de la CTU de Barcelona de data 30 de març de 2.006, i publicats als DOGC núms. 4.733 i 4.747, de 4 i 25 d'octubre següent.

II.- Que amb la finalitat de donar compliment tant a les anteriors determinacions de planejament com als pactes subscrits, i de conformitat amb la necessitat acreditada, l'AJUNTAMENT té interès en tramitar l'expedient d'ocupació directa dels sòls destinats a sistemes inclosos dins de l'àmbit del sector «Can Carreres Vell» que han de ser compensats per mitjà del correlatiu aprofitament urbanístic dins de l'àmbit dels sectors de millora urbana «Sant Ramon Nord» i «Sant Ramon Sud», de Sant Boi de Llobregat.

Que l'esmentat expedient es subjectarà a les determinacions de l'article 150 del TRLU 1/2005 de 26 de juliol, i l'article 215 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, havent interessat l'AJUNTAMENT l'emissió de dictamen jurídic en relació a l'expedient als lletrats Srs. Carles Pareja Lozano i Gemma Segura López, el que consta a l'expedient.

Que amb finalitat de determinar la posició de la mercantil HABITAT BAIX, S.L. en aquest procés d'ocupació directa, les parts



PACTEN

Primer.- L'AJUNTAMENT s'obliga i compromet a tramitar l'expedient d'ocupació directa amb la memòria que s'adjunta al present conveni, format part integrant del mateix, com a **document nº 1**.

Segon.- La companyia HABITAT BAIX, S.L. accepta que l'edificabilitat que haurà de permetre compensar l'ocupació directa dels 73.881,20 m² de sòl serà de conformitat amb les determinacions de la memòria adjuntada com a document nº 1, de 22.931,76 m²st d'habitatge lliure, associats als terrenys de titularitat municipal en l'àmbit dels sectors de millora urbana B i C, «Sant Ramon Nord» i «Sant Ramon Sud», en lloc dels 26.892 m²st d'habitatge lliure definits als convenis de 2001 i 2005.

En conseqüència, Habitat Baix S.L. renuncia a reclamar qualsevol compensació, de qualsevol naturalesa, per la menor edificabilitat reconeguda a l'ocupació directa dels sòls esmentats respecte a la prevista als convenis de 2001 i 2005. La eficàcia d'aquesta renuncia resta condicionada a la transmissió efectiva dels aprofitaments urbanístics a Habitat Baix, S.L. en els termes recollits en la memòria d'ocupació directa que s'ha acompanyat al present conveni com a document nº 1.

Tercer.- Que segons es determina a la memòria de l'expedient d'ocupació directa la companyia HABITAT BAIX, S.L. promourà la redacció dels corresponents instruments d'equidistribució dels tres àmbits de sòl implicats.

En el cas particular de projecte de reparcel·lació del sector «Can Carreres Vell» l'edificabilitat esmentada en l'anterior pacte segon serà equidistribuïda entre tots el propietaris de sòl inclosos dins de l'àmbit, que s'integrin dins de la Junta de compensació a constituir, mantenint-se per tant estricta proporcionalitat en el conjunt de l'actuació tant pel que fa a l'adjudicació d'aprofitament com a la participació en les despeses d'urbanització.

Tal i com es detalla a la memòria annexa com a document nº 1 Habitat Baix S.L., una vegada descomptat



AJUNTAMENT DE
SANT BOI DE LLOBREGAT

els 73.881,20 m2 de l'ocupació directa, s'obliga a tenir més del 50% de la propietat dels terrenys del sector, fins que s'aprovi el Projecte de Reparcel·lació de "Can Carreras Vell".

Quart.- L'AJUNTAMENT, per la seva banda, té per realitzades les anteriors manifestacions i es compromet a tramitar simultàniament l'expedient d'ocupació directa esmentat en els anteriors expositius amb el present conveni.

I perquè consti signen el present document al lloc i data al principi esmentats

PER L'AJUNTAMENT,

Jaume Bosch i Pugès

PER HABITAT BAIX,SL,

Ignacio Unsain Romero

DAVANT MEU,
LA SECRETÀRIA GENERAL ACCIDENTAL,

Carmen Valverde Navarro

AJUNTAMENT DE
SANT BOI DE LLOBREGAT
Aprova l'acord de l'ajuntament
per la presentació del Govern
Local de Sant Boi de Llobregat
22 DES. 2008
La secretària general social,

ANNEX. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA EXPEDIENT D'Ocupació DIRECTA DE SòLS AL SECTOR «CAN CARRERES VELL».

22 DES. 2008
La secretària general adjunta

1.- Antecedents administratius de planejament i gestió urbanística

1.1.- Per mitjà de **conveni urbanístic subscrit en data 26 de març de 2001** entre l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT i la societat mercantil HABITAT BAIX, S.L., aquesta companyia promotora i titular de sòls al sector de «Can Carreres Vell» va donar conformitat a les determinacions contingudes al Programa d'actuació urbanística (en endavant PAU) d'aquell sector, aleshores en tràmit, compromentent-se ambdues parts a col·laborar de forma activa en el desenvolupament de l'esmentat àmbit de transformació urbanística.

1.2.- La Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona, en sessió de **16 de setembre de 2004**, va aprovar definitivament el PAU del sector «Can Carreres Vell», acord publicat al DOGC núm. 4227, de 28 de setembre següent.

La delimitació del sector de sòl urbanitzable, fins aleshores no programat, que era objecte d'aquest PAU abastava una superfície de **262.176 m²** en la qual es localitzaria el futur sector de «Can Carreres Vell» que coincidiria amb la delimitació de la zona de sòl urbanitzable no programat de desenvolupament urbà opcional d'intensitat 3 i clau 21 dels plànols del PGM de 1976, amb inclusió d'un sòl de sistemes d'espais lliures (clau 6b) i de reserva viària (clau 5).

En compliment d'aquests acords l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT va promoure la **Modificació Puntual del Pla General Metropolità al Sector de Can Carreres Vell i l'entorn dels sectors de Can Paulet i de Canons-Orioles (MPPGM)** que fou aprovada definitivament per acord del Govern de la Generalitat de Catalunya de data **8 de juny de 2004**, publicat al DOGC núm. 4.171, del següent dia 9 de juliol.

L'article 21.5 de les NNUU d'aquest instrument de planejament va normativitzar el contingut del conveni urbanístic de 26 de març de 2001, en els termes següents: "*La delimitació de sòls i aprofitaments detallats anteriorment s'ajustaran als termes del conveni signat, en data 26 de març de 2.001, entre l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i la societat Habitat Baix, S.L.*"

1.3.- Simultàniament a les anteriors tramitacions i en execució de les determinacions de la MPPGM la Corporació local va promoure la redacció i tramitació del **Pla Parcial d'ordenació del Sector "Can Carreres Vell"** que fou aprovat definitivament per resolució de la Comissió Territorial d'urbanisme de Barcelona en sessió de **16 de març de 2005**, acord eficaç amb nova resolució de 15 de juny següent adoptat pel mateix òrgan que va considerar complertes les prescripcions imposades en la resolució anterior.

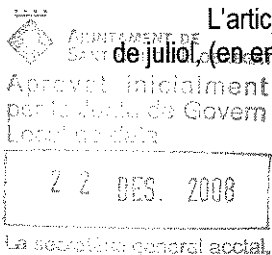
Els dos acords van ser publicats al DOGC núm. 4.476, de data 26 de setembre de 2005, havent de destacar el contingut de l'article 2.2 de les seves NNUU, segons el qual: "*També forma part del Pla Parcial el "Conveni per al desenvolupament urbanístic del Sector Can Carreres Vell, de data 26/03/2001", entre l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i la societat Habitat Baix, S.L., annexat al present document.*"

1.5.- El Ple de l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT, en sessió de 19 d'abril de 2005, va aprovar inicialment la minuta del conveni urbanístic que desenvolupava els pactes de 26 de març de 2001. Una vegada sotmès a informació pública mitjançant publicació d'anunci al BOP de Barcelona núm. 104, de data 2 de maig de 2005 i el taulell d'anuncis de la Corporació, per mitjà de decret d'Alcaldia AAL050088, de 7 de juny següent, es va declarar aprovada definitivament la minuta del conveni, essent subscrita per les parts en data **10 de juny de 2005**.

En aquests pactes s'establí la distribució de l'emplaçament de l'edificabilitat fixada en el conveni de 26 de març de 2001 que havia de ser objecte de transmissió i que implicava als sectors de millora urbana de «Sant Ramon Nord» (PMU-B), «Sant Ramon Sud» (PMU-C) i al propi sector de «Can Carreres Vell».

1.6.- L'Ajuntament de SANT BOI DE LLOBREGAT va promoure la redacció dels **Plans de millora urbana dels plans de millora urbana 'B' «Sant Ramon Nord» i 'C' «Sant Ramon Sud»** que van ser aprovats definitivament per acords de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona de data **30 de març de 2006**, i publicats, respectivament, al DOGC núm. 4.747, de 25 d'octubre següent, i al DOGC núm. 4.733, de 4 d'octubre del mateix any.

2.- Justificació de la necessitat de l'ocupació.



L'article 150 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, (en endavant TRLU) disposa:

"1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comportarà el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets."

En el mateix sentit l'article 215.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), al regular el contingut del document de relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa.

La necessitat d'ocupació de les finques concretes que es relacionen en annex i les causes que la motiven s'acredita per un conjunt de motius que podem dividir en tres grups diferenciats: (a) de naturalesa mediambiental; (b) vinculades a determinacions generals de planejament urbanístic; i, finalment, (c) associades a l'interès general lligat al procés d'execució urbanística i, amb això, al compliment dels pactes subscrits amb la propietat durant els anys 2001 i 2005.

Veiem, continuació, quines són les justificacions d'aquesta necessitat en cada un d'aquests casos.

2.1.- De la necessitat d'ocupació per raó d'exigències mediambientals: l'ocupació dels sòls que a continuació es diran, consistents en més de 7,3 Ha. qualificades com a sistemes d'espais lliures i dotacionals dins de l'àmbit del sector «Can Carreres Vell» constitueixen el primer pas decisiu des del punt de vista administratiu en ordre a la concreció del desenvolupament sostenible dels terrenys existents dins d'aquell sector que han de permetre donar compliment a les determinacions de planejament contingudes a la Modificació puntual del PGM més amunt apuntada en el sentit de vetllar per una intervenció en el territori ajustada a criteris d'integració i respecte amb les condicions topogràfiques i naturals de l'entorn.

Aquest conjunt de criteris dimana, en realitat, de diverses iniciatives i encàrrecs directament realitzats per la Corporació municipal de Sant Boi de Llobregat que cristal·litzaren, d'una banda, en el document públic de «**Bases per a l'anàlisi dels valors territorials, ecològics, paisatgístics, patrimonials i didàctics de la Vall de Can Carreres, al Municipi de Sant Boi de Llobregat**». I, de l'altra, en l'«**Estudi de Base de l'Espai Natural Montbaig-Montpedrós**», redactat per l'organització no governamental DEPANA ambdós integrants com diem de la documentació encarregada per la Junta de govern municipal per formar part de la taula ciutadana de debat «Agenda 21 local».

Les conclusions extretes en forma de directives dels treballs d'aquesta Comissió 21, així com dels estudis i bases ressenyades, van imbuir la redacció tant de la Modificació puntual del PGM com, en particular, del Pla parcial del sector «Can Carreres Vell», concretant-se amb els següents principis que als efectes de la present ocupació directa tenen un interès determinant:

- La preservació d'aquest entorn natural i, en especial, de l'ecosistema forestal i agrícola de la muntanya, present a la Vall de Can Carreres com de Santa Bàrbara i als vessants de la muntanya de Sant Ramon.
- La voluntat de protegir una superfície aproximada de 21 Ha. de l'àmbit de Can Carreres de qualsevol iniciativa urbanitzadora, amb la intenció de facilitar llur integració al parc natural protegit com a sistemes generals d'espais lliures i dotacions comunitàries. D'aquí que l'ocupació directa que ara s'instrumenta abasti tant a sòls qualificats amb clau 6 (espais lliures) com amb clau 7 (equipaments públics).
- Aconseguir que aquests espais conformin un territori de transició entre la ciutat i el medi agroforestal, facilitant en tot cas el camí per a una immediata intervenció pública en matèria de gestió del medi, la protecció contra incendis i la definitiva consolidació de la iniciativa pública de conformació de l'Espai Natural Montbaig-Montpedrós, juntament amb els municipis limítrofs, aspiració llargament reclamada per la ciutadania.

- Enervar, definitivament, qualsevol intent de transformació d'aquest territori de sistemes per part de la iniciativa privada.

L'expedient d'ocupació directa que es tramita permet fer realitat, per primera vegada, a aquest conjunt de directives formulades des d'un fòrum de participació ciutadana i consolidada, de forma indefectible, llurs determinacions sobre una part important del territori a preservar, sense esperar al ritme de la iniciativa privada a l'hora de la transformació del pla parcial «Can Carreres Vells».

2.2.- De la necessitat d'ocupació per raó d'exigències de planejament urbanístic: la Modificació del Pla General Metropolità al Sector de Can Carreres Vell i l'entorn dels sectors de Can Paulet i de Canons-Orioles estableix a la seva Memòria justificativa («Antecedent 2on») les raons de l'extraordinària singularitat en la decisió d'ordenació territorial a l'hora de delimitar un sector que, amb una superfície de 26,21 Ha., siguin objecte de cessió en un percentatge del 86,16%, això és, 22,59 Ha.

Òbviament aquest gènere de reserva de sòls porta causa directa de l'anterior conjunt de determinacions i directives emanades des de diferents orígens per confluïr en una mateixa direcció: la de dotar al municipi de Sant Boi de Llobregat d'un àmbit de parc amb la voluntat de formar un entorn de singular protecció. I aquesta és una determinació que dimana directament del planejament general que es materialitzarà tant a través de la transformació dels àmbits poligonals que es delimiten com del present expedient d'ocupació directa.

2.3.- De la necessitat d'ocupació per raó compliment dels pactes subscrits amb la propietat durant els anys 2001 i 2005.

Finalment, l'ocupació directa d'aquests sòls és la que ha de permetre la materialització dels acords de transmissió de l'edificabilitat convinguts en els convenis de 26 de març de 2.001 i 10 de juny de 2.005, que va instrumentar el mecanisme de concreció de l'aprofitament urbanístic no materialitzable al sector de sòl urbanitzable de «Can Carreres Vell» pels motius expressats. Aquesta constitueix, per si mateixa, una alta finalitat a la que va dirigida la tramitació del present expedient que ha de permetre la concreció dels drets i obligacions travats a través d'aquells pactes i instruments de planejament –tots ells amb naturalesa de disposició de caràcter general-, conferint així la màxima seguretat jurídica al procés de gestió del planejament al sector de «Can Carreres Vell» i sectors vinculats.

Aquests són, doncs, el conjunt de motius que justifiquen la necessitat d'ocupació dels sòls implicats en el present expedient d'ocupació directa tots ells destinats a sistemes públics dins de l'àmbit del sector «Can Carreres Vell».

3.- Determinació de la superfície de sòl a ocupar de forma directa per part de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat.

Des de la perspectiva de la superfície de sòl a ocupar i conforme resulta del plànol 4 de la documentació gràfica que s'annexa, relatiu a la "Proposta de cessió anticipada", es tracta en tots els casos de sòls qualificats com a sistemes, d'espais lliures o d'equipaments públics pel Pla parcial d'ordenació del Sector «Can Carreres Vell». De manera que la declaració d'utilitat pública dels mateixos es troba ínsita en el propi planejament.

La quantificació de la superfície dels sòls implicada en l'ocupació directa, que es compensa amb el sostre reconegut per la via convencional, es determina posant en relació la cessió teòrica a la que s'hauria d'ajustar el sector «Can Carreres Vell» conforme al PGM de 1.976 amb aquella a la que, en realitat, cal fer front conforme a al que resulta de la MPGM de 8 de juny de 2.004 [sobre un total sector de 262.176 m²]:

	PGM (art. 136 NNUU) (m ²)	%	MPGM 08/06/04 (art. 21.3.3 NNUU) m ²	%
Total àmbit	262.176,00	100,00	262.176,00	100,00
Reserva sòl públic	152.062,08	58,00	225.943,28	86,18

DEPARTAMENT D'URBANISME I PLANEJAMENT
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat
DES. 2008

Per tant,

$$225.943,28 - 152.062,08 = 73.881,20 \text{ m}^2$$

Els sòls a ocupar de forma directa per l'AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT per raó del percentatge de sòls destinats a sistemes de cessió en l'àmbit del Sector «Can Carreres Vell» al que es refereix el conveni de 26 de març de 2001, és doncs de 73.881,20 m².

4.- Justificació del compliment del principi d'equidistribució de beneficis i càrregues entre els propietaris de sòl inclòs al sector "Can Carreres Vell" en el futur desenvolupament del mateix.

4.1.- Resulta prioritari en aquest punt determinar el sostre que es veu implicat en la compensació associada a l'ocupació directa dels 73.881,20 m² inclosos dins del sector «Can Carreres Vell» i acreditar la incidència del mateix en el procés d'equidistribució de beneficis i càrregues. En aquest sentit, malgrat els termes dels convenis subscrits i la determinació concreta de l'edificabilitat que hauria de compensar l'ocupació directa d'aquest sòl de sistemes, els projectes de reparcel·lació dels tres sectors implicats hauran de prendre en consideració les modificacions legislatives operades a través del Decret legislatiu 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, i pel RLU. El primer bloc legal, en particular, resulta de general aplicació a qualsevol procediment de gestió urbanística que no disposés de projecte de reparcel·lació aprovat a la data de 1 de juliol de 2007 (DT 1^a).

Aquestes noves determinacions legals impossibiliten compensar els sòls destinats a sistemes de necessària ocupació amb els 26.892 m²st residencial lliure inicialment compromesos, dins dels sectors de Can Carreres, PMU-B y PMU-C.

Obligada doncs la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic i la exigència de reserva sostre per a habitatge subjecte a algun règim de protecció en els sectors de millora urbana de Sant Ramon Nord i Sant Ramon Sud l'edificabilitat atribuïda a HABITAT BAIX, S.L. en el conveni de 10 de juny de 2005 als efectes de compensar l'ocupació directa que s'instrumenta ha de veure's necessàriament modificada i quedar fixada en els termes següents:

Sector	m ² st hab lliure segons conveni 10/06/2005	m ² st hab lliure que s'atribueix
Can Carreres Vell	1.345,00	0,00
PMU-B (Sant Ramon Nord)	12.163,00	11.331,71
PMU-C (Sant Ramon Sud)	13.384,00	11.600,05
Total	26.892,00	22.931,76

La diferència que resulta, de 3.959,83 m²st correspon a l'impossibilitat de cedir els aprofitaments derivats de la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic i l'existència de sostre protegit i concertat als PMUs B i C.

Per la justificació del sostre que s'atribueix en compensació a l'ocupació directa, s'han adoptat, als tres sectors, els següents coeficients de homogeneïtzació: 1,00 per tots els sostres residencials lliure, 0,63 per tots els sostres residencials concertats i 0,20 per tots els sostres residencials protegits. Segons això, per sectors tindriem:

a) Sector «Can Carreres Vell»:

L'aprofitament d'aquest sector és el següent:

Tipologia	m ² Sostre	Coefficient	Unitats Valor	10 % AU
Unifamiliar	8.680,00	1,00	8.680,00	868,00
Plurifamiliar	7.320,00	1,00	7.320,00	732,00
Total	16.000,00		16.000,00	1.600,00

Com l'Ajuntament no disposa de terreny que li generin aprofitaments, no resulta possible l'atribució d'edificabilitat compensatòria de l'ocupació directa en aquest sector. Els sòls d'on eventualment extraure els 1.345 m²st inicialment compromesos integren el 10% de l'aprofitament urbanístic sobre el que no resulta possible la intervenció.

b) PMU-B «Sant Ramon Nord»:

L'aprofitament d'aquest sector és el següent:

Tipologia	m ² Sostre	Coefficient	Unitats Valor	10 % AU
Unifamiliar	2.380,00	1,00	2.380,00	238,00
Plurifamiliar	13.916,00	1,00	13.916,00	1.391,60
Concertat	1.940,00	0,63	1.222,20	122,22
Protegit	1.164,00	0,20	232,80	23,28
Total	19.400,00		17.751,00	1.775,10

El dret que s'adjudica a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic coincideix essencialment amb el sostre protegit i amb el concertat, més un residual d'habitatge lliure.

Així, les 1.775,10 u.a. que s'adjudicaran a l'Ajuntament en concepte de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic es corresponen al sostre següent:

Tipologia	UA	Coefficient	m ² Sostre
Lliure	320,10	1,0000	320,10
Concertat	1.222,20	1,5873	1.940,00
Protegit	232,80	5,0000	1.164,00
Total	1.775,10		3.424,10

Considerant que l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat ostenta la titularitat del 70,93% del sòl inicial de l'àmbit, el seu dret als efectes del procés d'equidistribució seria de 63,837% (70,93 x 0,9). Per contra el dret corresponent a la resta de propietaris del PMU-B seria del 29,06% inicial, corresponent a un dret corregit del 26,16%.

D'aquesta manera l'edificabilitat que pot ser objecte de compensació en aquest sector en el marc de l'expedient d'ocupació directa, exclòs el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, és la següent:

Sòl de propietat municipal equivalent al 70,93%:

$$70,93\% \times 0,9 = 63,837\%$$

De manera que:

$$17.751,00 \text{ u.a.} \times 63,837\% = 11.331,71 \text{ u.a.}$$

Dret equivalent a 11.331,71 m²st al tractar-se de sostre lliure amb coeficient 1.

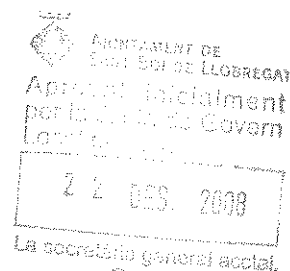
c) PMU-C «Sant Ramon Sud»:

L'aprofitament d'aquest sector és el següent:

Tipologia	m ² Sostre	Coefficient	Unitats Valor	10 % AU
Plurifamiliar	12.046,00	1,00	12.046,00	1.204,60
Concertat	1.338,0	0,63	842,94	84,29
Total	13.384,00		12.888,94	1.288,89

El dret que s'adjudica a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic coincideix essencialment amb el sostre concertat, més un residual d'habitatge lliure.

Així, les 1.288,89 u.a. que s'adjudicaran a l'Ajuntament en concepte de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic es corresponen al sostre següent:



Tipologia	UA	Coefficient	m ² Sostre
Lliure	445,95	1,0000	445,95
Concertat	842,94	1,5873	1.338,00
Total	1.288,89		1.783,95

Considerant que l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat ostenta la titularitat del 100% del sòl comprès al PMU-C, el dret susceptible de transmissió en el marc de l'ocupació directa seria:

$$12.888,94 \text{ u.a.} \times 0,90 = 11.600,05 \text{ u.a.}$$

Dret equivalent a **11.600,05 m²st** al tractar-se de sostre lliure amb coeficient 1.

La conclusió, doncs, és que l'edificabilitat que ha de permetre compensar l'ocupació directa de 73.881,20 m² és de **22.931,76 m²st** associada als sòls de titularitat municipal en l'àmbit dels sectors de millora urbana B i C, «Sant Ramon Nord» i «Sant Ramon Sud».

4.2.- Correspon ara determinar els drets susceptibles d'apropiació per part dels propietaris del sector «Can Carreres Vell», doncs el dret sobre la propietat d'aquests aprofitaments o la seva possible compensació es un punt que no queda clarament reflectit als convenis de 2001 i 2005. Aquest és un punt que es vol concretar a la present memòria, i per fer-ho es parteix de la base que els aprofitaments assignats fora del sector de "Can Carreres Vell" s'adjudiquen íntegrament a Habitat Baix SL, però que aquesta tindrà que compensar a la resta de propietaris del sector "Can Carreres Vell" dintre del mateix sector i segons es detalla a continuació:

Sector	Drets (m ² st lliure)	Coefficient	Unitats Valor
Can Carreres Vell (1)	14.400,00	1,00	14.400,00
PMU-B «Sant Ramon Nord»	11.331,71	1,00	11.331,71
PMU-C «Sant Ramon Sud»	11.600,05	1,00	11.600,05
Total	37.331,76		37.331,76

(1) 16.000 m²st * 0,90 = 14.400 m²st, que equivalen a 14.400 unitats d'aprofitament del total de 16.000.

Per a fixar l'equidistribució d'aquests drets globals entre els propietaris del sector «Can Carreres Vell» cal partir de la participació que s'acredita en aquest àmbit segons la superfície global que ja esmentava el PAU als que es refereix l'epígraf 1.2 d'aquesta Memòria justificativa. Segons les dades que resulten de la Memòria justificativa del Pla parcial «Can Carreres Vell», actualitzades amb el quadre de propietats que s'annexa.

Propietaris	m ² sòl (*)	%
HABITAT BAIX, S.L.	189.045,00	73,00
Resta de propietaris	69.933,00	27,00
Total Sol amb Aprofitament	258.978,00	100,00
Camins	3.198,00	
Total Sector Can Carreres	262.176,00	

(*) Última estimació segons Pla Parcial Aprovat, pendent del possible ajusts final de la reparcel·lació del sector "Can Carreres Vell"

El que suposa:

Propietaris	% Drets i Carregues	Dret en m ² st residencial lliure
HABITAT BAIX, S.L.	73,00	27.250,89
Resta de propietaris	27,00	10.080,87
Total	100,00	37.331,76

El que permet concloure que tot el sostre al que pugin acreditar drets la resta de propietaris del sector «Can Carreres Vell» (al marge, d'HABITAT BAIX, S.L.) es pot consolidar dins de l'àmbit d'aquest pla parcial, una vegada deduïda la cessió al Municipi en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic:

10.080,87 m²st < 14.400,00 m²st

De l'anterior distribució de beneficis i carregues, en resulten les següents determinacions que modifiquen part dels pactes dels convenis signats amb Habitat Baix als anys 2001 i 2005:

- a) Que per la necessitat de poder iniciar el desenvolupament els sectors "Sant Ramon Nord", "Sant Ramon Sud" i "Can Carreres Vell", el compliment dels convenis urbanístics de 2001 i 2005 subscrits entre l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat i HABITAT BAIX, S.L. queda acreditat en els termes que resulten de la present Memòria justificativa i, en concret, amb el reconeixement a la propietat de 22.932,17 m²st residencial lliure en els àmbits dels sectors de millora urbana "Sant Ramon Nord" i "Sant Ramon Sud"; els quals seran assignats íntegrament a Habitat Baix SL.
- b) Que l'ajust final de carregues i drets dels propietaris de "Can Carreres Vell" es farà a la reparcel·lació del sector "Can Carreres Vell" i en funció de quina sigui l'adjudicació final de drets i carregues que tingui Habitat Baix en els Plan de Millora Urbana de "Sant Ramon Nord" i "Sant Ramon Sud".
- c) Que els propietaris del nucli antic dels sectors no participaran dels drets d'aprofitaments (tret dels 2.348,30 m²t preexistents) ni de les càrregues urbanístiques que es deriven de la urbanització del sector, incloent les derivades del pacte quart del conveni de 2001.
- d) Que Habitat Baix SL, una vegada descomptat els 73.881,20 m² de l'ocupació directa, s'obliga a tenir més del 50% de la propietat dels terrenys del sector, fins que s'aprovi el Projecte de Reparcel·lació de "Can Carreres Vell".
- e) Que a tenor de les anteriors manifestacions es pot acreditar el compliment ple del principi d'equidistribució de beneficis i càrregues en el conjunt de sectors implicats, fet que no quedava específicament recollit en els convenis de 2001 i 2005 respecte a la resta de propietaris del sector.

5.- Identificació de les finques afectes a l'expedient d'ocupació directa. Justificació de la superfície a ocupar.

La relació de béns i drets afectats per l'expedient d'ocupació directa s'incorpora annexa a la present Memòria justificativa als efectes de la seva oportuna tramitació.

La síntesi dels sòls afectats és la següent:

22 DES. 2008

Codi Cadastral Rústic	Finca registral	Tomo / Llibre / Foli	M² Registre	m² íntegre (segons amidament real)	m² aportació parcial
024.009	33.503	971 / 426 / 19	14.564,00		5.206,00
024.010	3.242	961 / 417 / 32	8.167,00		5.007,00
024.011	1.652	938 / 396 / 200	9.486,80		4.007,00
024.041-1	33.185	938 / 396 / 198	4.781,50		2.532,20
024.041-2	33.495	971 / 426 / 11	4.031,50	4.328,00	
024.041-3	509	938 / 396 / 196	9.799,00	10.415,00	
024.041-4	33.497	971 / 426 / 13	29.116,00	30.174,00	
024.093	33.807	981 / 436 / 155	12.185,50	12.212,00	
				57.129,00	16.752,00

TOTAL SÒLS AFECTES A L'OCUPACIÓ DIRECTA 73.881,20 m²

6.- Procediment per a la tramitació de l'expedient d'ocupació directa.

D'acord amb el que admet l'article 215 del RLU el procediment s'iniciarà per l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat amb la formulació de la relació, concreta i individualitzada, dels béns afectats per l'ocupació directa, amb descripció de tots els seus aspectes materials i jurídics i drets que, en el seu cas, siguin de necessària ocupació.

L'expedient justifica:

- a) **La necessitat d'ocupació i les causes que la motiven:** descrites en l'epígraf 2on de la present Memòria justificativa.
- b) **El sector de planejament en el que la propietat afectada ha de fer efectius els seus drets:** PMU-B, «Sant Ramon Nord» i PMU-C, «Sant Ramon Sud».
- c) **Aprofitament urbanístic que s'atribueix a les propietats objecte d'ocupació:** 22.932,17 m² de sostre residencial lliure.
- d) **Propietari dels drets afectats per l'ocupació directa:** HABITAT BAIX, S.L.
- e) **Indemnitzacions procedents associades a l'ocupació i per l'extinció dels drets afectats:** no es generen indemnitzacions per aquests conceptes.

Una vegada aprovat inicialment el document es sotmetrà a informació pública per un termini mínim de 15 dies, amb audiència simultània pel mateix termini a les persones propietàries i titulars de drets inscrits al Registre de la propietat. En aquest cas, exclusivament, la mercantil HABITAT BAIX, S.L. propietària de les finques afectades per l'ocupació directa.

Podrà sol·licitar-se, en aquest moment, la pràctica de nota marginal d'afectació al Registre de la propietat sobre cada una de les finques afectades que s'han relacionat en l'anterior epígraf.

L'expedient d'ocupació directa s'aprovarà definitivament, amb publicació al Butlletí oficial de la província i nova notificació individualitzada, el que comportarà la declaració de necessitat de la urgent ocupació directa.

Aquesta actuació administrativa habilitarà per a la subscripció de l'acta o actes d'ocupació amb el contingut mínim que determina l'apartat 7è de l'article 215 del RLU.

The image shows three distinct handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. Below them is a faint, rectangular official stamp with illegible text, and a fourth signature in black ink positioned below the stamp.