



## INFORME DE L'ARQUITECTE MUNICIPAL

<b>Assumpte:</b>	<b>VALORS DE REPERCUSSIÓ ACTUALS DE MERCAT DELS DIFERENTS TIPUS D'EDIFICABILITATS POSSIBLES AL SECTOR DEL PMU-E.</b>
<b>Emplaçament:</b>	<b>Sector del PMU-E a la zona de les Orioles baixes.</b>

*L'arquitecte sotasignat, en relació amb l'assumpte de referència, un cop analitzada la documentació de que es disposa i efectuada una inspecció ocular, emeto el següent ...*

## INFORME

**OBJECTE DEL PRESENT INFORME.-** És l'objecte del present informe l'establiment dels valors de mercat de repercussió per als diferents tipus d'edificabilitat admesa en el Polígon d'actuació PMU-E, resultant de la modificació del Pla general metropolità al sector de "Can Carreres Vell" i a l'entorn dels Sectors de "Can Paulet" i de "Canons-Orioles" mitjançant la modificació puntual del Pla general metropolità per l'àmbit de l'esmentat Pla de millora urbana E a efectes d'establir compensacions entre excessos i defectes d'adjudicació en el Projecte de reparcel·lació i repartiment de beneficis i càrregues.

**ANTECEDENTS.-** De resultes de la modificació del Pla general metropolità al sector de "Can Carreres Vell" i a l'entorn dels Sectors de "Can Paulet" i de "Canons-Orioles", es va repartir l'edificabilitat que el Pla general metropolità, en principi, preveia en el sector de can Carreres entre diversos sectors entre els que figura el sector anomenat PMU-E que consta d'unes finques d'equipaments i dotacions, situades parcialment dins l'àmbit del Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles i dins de l'àmbit del Pla especial de concreció d'usos esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda. Posteriorment una nova modificació del Pla general metropolità ha desenvolupat el PMU-E definint tots els paràmetres d'edificabilitat, de tal forma que ja no és necessari el Pla de millora urbana. Aquesta modificació ha estat aprovada definitivament el seu text refós per part del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

**DIFERENTS TIPUS D'EDIFICABILITAT.-** D'acord amb la modificació esmentada, en el sector PMU-E hi ha tres tipus d'edificabilitat:

- Edificació en bloc plurifamiliar per habitatges de renda lliure
- Edificació en bloc plurifamiliar per habitatges de protecció oficial de preu concertat
- Edificació en bloc plurifamiliar per habitatges de protecció oficial de règim general

**BASE DE DADES DE VALORS DE REPERCUSSIÓ.-** En el Departament de Gestió Urbanística i Patrimoni de l'Ajuntament, seguint el mapa de distribució de valors de l'estudi de mercat de la Ponència, s'efectuen contínues preses de mostres per tal de mantenir una base de dades de valors de repercussió per a les diferents edificabilitats i per a les diferents zones de preus que, de moment, mantenen les mateixes relacions que els valors cadastrals, llevat d'alguns entorns en que s'hi ha efectuat recents inversions de millora que repercuteix en l'augment de preus de venda.

En aquesta base de dades els valors de repercussió per a les diferents varietats descrites, són els següents:

- Edificació en bloc plurifamiliar per habitatges de renda lliure 1.296,87 €/m<sup>2</sup>
- Edificació en bloc plurifamiliar per habitatges d'HPO de preu concertat 463,02 €/m<sup>2</sup>
- Edificació en bloc plurifamiliar per habitatges d'HPO de règim general 202,24 €/m<sup>2</sup>

Aquests valors es justifiquen en el càlcul resumit de la taula següent:

<b>CONCEPTES</b>	<b>LLIURE</b>	<b>CONCERTAT</b>	<b>HPO GENERAL</b>
PEM (Pressupost d'execució material)	675,00	640,00	640,00
13% Despeses generals de contractista	87,75	83,20	83,20
6% Benefici industrial contractista	40,50	38,40	38,40
1% Control de qualitat	6,75	6,40	6,40
2% Seguretat i salut	13,50	12,80	12,80
1,5% Escomeses	10,13	9,60	9,60
14% honoraris facultatius de tot tipus	94,50	89,60	89,60
4% ICIO	27,00	25,60	25,60
1,5% Taxa per llicència d'obres	10,13	9,60	9,60
0,2% Taxa llicència 1a ocupació	1,35	1,28	1,28
2% Inspeccions tècniques	13,50	12,80	12,80
CC (Cost de la construcció, sense IVA)	980,10	929,28	929,28
VM (Valor en venda per m <sup>2</sup> útil)	3.750,00	2.293,20	1.863,68
VM (Valor en venda per m <sup>2</sup> construït)	3.187,50	1.949,22	1.584,13
<b>VR = (VM/1,4) - CC (Valor residual)</b>	<b>1.296,69</b>	<b>463,02</b>	<b>202,24</b>

**APROFITAMENT.-** S'estableixen els coeficients de ponderació de l'aprofitament en funció directa del valor de les diferents capacitats edificatòries ja que no hi ha cap altre factor que pugui diferenciar-les i fer que s'hagi d'atribuir un coeficient d'homogeneïtzació diferent:

- 1 m<sup>2</sup> sostre en bloc plurifamiliar d'habitatge de renda lliure =  
**1,000 unitats d'aprofitament**
- 1 m<sup>2</sup> sostre en bloc plurifamiliar d'habitatge d'HPO de preu concertat =  
463,02 / 1.296,69 = **0,365 unitats d'aprofitament**
- 1 m<sup>2</sup> sostre en bloc plurifamiliar d'habitatge d'HPO de règim general =  
202,24 / 1.296,69 = **0,156 unitats d'aprofitament**

**COSTOS D'URBANITZACIÓ.-** A efectes dels càlculs de compensacions per excessos o defectes d'adjudicació, abans de repartir les despeses d'urbanització i d'altres, s'haurà de disminuir el valor de la unitat d'aprofitament en la repercussió d'aquestes despeses.

**INDEMNITZACIONS D'OBRES INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.-** En principi no s'aprecia res més que una tanca metàl·lica d'obra, parcialment reutilitzable, de 155 m que envolta una de les finques. Calcularem la indemnització en funció de les despeses de retirar-la carregar-la i transportar-la per al seu magatzematge i posterior reutilització.

- 155 m x 58,54 €/m<sup>2</sup> = **9.073,70 €**

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



signat: **Jaume Gaya Beltran.**  
Sant Boi de Llobregat, 03 de maig de 2007.

## CONVENI URBANÍSTIC

Per al desenvolupament del polígon d'actuació urbanística PMU-E, resultant de la modificació puntual del Pla general metropolità al sector de "Can Carreres Vell" i a l'entorn dels Sectors de "Can Paulet" i de "Canons-Orioles" (mitjançant la redacció i tramitació d'una modificació puntual de PGM per l'àmbit del Pla de millora urbana-E) i per a la cessió anticipada de la parcel·la d'equipament públic inclosa dins aquest polígon d'actuació.

En Sant Boi de Llobregat, a 18 de gener de 2007

### REUNITS :

D'una part, el Sr. **JAUME BOSCH i PUGÉS**, Primer Tinent d'Alcalde de l'Àrea de Disseny i Promoció de la Ciutat, de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en nom i representació del mateix, segons allò legalment establert a la vigent Llei Reguladora de les Bases del Règim Local i en virtut de les competències delegades per l'Alcaldessa-presidenta de la Corporació municipal, segons el Decret d'Alcaldia núm. AALB030209 de data 2 de juliol de 2003, publicat al BOPB núm. 168 de data 15.07.2003 (en endavant, l'Ajuntament), assistit per la Secretària General accidental de la Corporació municipal, Sra. Carmen Valverde Navarro,

I, d'altra part,

- 1) la Sra. **CARMEN JULIÀ PARÉS**, major d'edat, domiciliada al [REDACTED], amb [REDACTED];
- 2) la Sra. **CLARA JULIA PARES**, major d'edat, domiciliada al [REDACTED], amb [REDACTED];
- 3) la Sra. **ROSA MARIA JULIA PARÉS**, major d'edat domiciliada al [REDACTED], amb [REDACTED];
- 4) el Sr. **ALEJO JULIÀ PARES**, major d'edat, domiciliat al [REDACTED], amb [REDACTED]; i
- 5) el Sr. **JOSEP ALEIX JULIA PARÉS**, major d'edat, domiciliat al [REDACTED], amb [REDACTED].

Actuen tots sis en el seu propi nom i interès i el Sr. **JOSEP ALEIX JULIÀ PARÉS** també, en nom i representació de l'empresa "**C. de B. 30, SL.**", domiciliada en el [REDACTED], constituïda per temps indefinit per escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona Sr. Miguel Alemany Escapa, el dia 10 de Desembre de 1998, amb el núm. 2.707 del seu protocol, traslladat el seu domicili abans indicat per escriptura de data 26 de febrer del 2002, autoritzada pel Notari Sr. Manuel Piquer; inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona al Tomo 31.260, foli 102, Full núm. B-192.164, inscripció 1ª; amb CIF. núm. B-61-822.615. Actua en virtut del seu càrrec d'administrador solidari anomenat per termini indefinit i amb atribució al seu favor de totes les facultats inherents a l'esmentat càrrec, en la pròpia escriptura fundacional abans referida.

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat jurídica i d'obrar suficient per al present acte, en la qualitat en què cadascú d'ells actuen, i,

### MANIFESTEN :

I.- Que tots els germans **JULIÀ PARÉS** són propietaris, pel títol que es dirà, d'una sexta part indivisa cadascun d'ells, llevat del Sr. Josep Aleix Julià Parés, que és propietari de dos sextes parts indivises, de les finques següents:

- 1) "Pieza de tierra situada en el término municipal de Sant Baudilio de Llobregat, partida llamada Gabarrot, de cabida una mojada y media, equivalente a setenta y tres áreas

cuarenta y cuatro centiáreas; lindante a Oriente (Este) y Mediodía (Sur) con los sucesores de Miguel Net; a Poniente (Oeste) parte con finca de los hermanos Pablo y José Julià; y al Norte, con Baudilio Julià".

Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Tom 1.532, Llibre 924, Foli 125, Finca núm. 646. Referència Cadastral: 8807802DF1787B0001AF

- 2) "Pieza de tierra camp seco, de cabida una mojada y media poco más o menos, equivalente a setenta y tres áreas cuatrocientos cuarenta y siete milésimas, nombrada Los abeurals, sita en el término de San Baudilio de Llobregat; lindante por Oriente (Este) con Pedro Madorell, mediante camino; a Mediodía (Sur), con finca de Pablo Julià, a Poniente (Oeste), con Pablo Purcet Allareda; y al Norte, con Luís Ribas y Regordosa"

Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Tom 1.532, Llibre 924, Foli 128, Finca núm. 10. Referència Cadastral: 8807802DF1787B0001AF

Títol.- Ambdues finques referides són de la seva propietat, respecte a una sexta part indivisa segons escriptura d'inventari i acceptació d'herència núm. de protocol 1.454 del Notari de Barcelona Sr. Joaquin Borruec Otín, atorgada en data 5 d'abril de 2001. A més, el Sr. Josep Aleix Julià Parés és propietari d'una altra sexta part indivisa, per compra efectuada a la Sra. Teresa Julià Parés, per escriptura pública atorgada en data 29 d'abril de 2005 davant del Notari de Barcelona, Sr. Josep Maria Valls i Xufré (núm. 2136 del seu protocol).

II.- Que la companyia "C. de B.30, SL." és plena propietària, pel títol que es dirà, de la finca següent:

"Pieza de tierra camp, seco, con albaricoques y otros frutales, actualmente algarrobos, actualmente urbana, señalada con el nº 15/19 de la calle Besós, de Sant Boi de Llobregat; de cabida una mojada poco más o menos, equivalente a cuarenta y ocho áreas, noventa y seis centiáreas, partida Lo Gabarrot o dels Abeurals; linda: al Este y Sur, con don José Canalías y Gibert, actualmente sus sucesores; oeste, Pablo Ribas, alias Quintana y Norte, con Rafael Folquet, actualmente Pablo Julià"

Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Tom 1.532, Llibre 924, Foli 122, Finca núm. 166.

Referència Cadastral: 8869606FD1786H0001YT.

Títol.- En quant a cinc sextes parts indivises és propietària "C. de B.30, SL " per compra efectuada als germans CARMEN, TERESA, CLARA, ROSA MARIA I ALEIX JULIÀ PARÉS, en data 24 d'abril de 2003, mitjançant escriptura pública autoritzada pel Notari de Barcelona Sr. Carlos Cabades O'Callaghan, núm. 2.089 del seu protocol (que causà la inscripció sisena en el Registre de la Propietat), i en quant a una sexta part per aportació efectuada pel Sr. Josep Aleix Julià Pares per ampliació del seu capital segons escriptura pública atorgada davant del mateix Notari i mateixa data núm. 2.088 de seu protocol (que causà la inscripció setena en el Registre de la Propietat).

III.- Que, l'Ajuntament va tramitar la modificació puntual del Pla general metropolità al sector de Can Carreres Vell i a l'entorn del sectors de Can Paulet i de Canons-Orioles, que fou aprovat definitivament per la Generalitat de Catalunya en data 08/06/2004 (DOGC núm. 4149) configurant, part de les finques referides en els apartats anteriors un sector discontinu que consta de dos àmbits diferenciats a desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana (PMU-E 1 i 2), amb els següents paràmetres urbanístics:

- **PMU-E:** Superfície total del sector = 17.318 m<sup>2</sup> sòl

**Superfície màxima de sòl d'aprofitament privat:** 2.633,00 m<sup>2</sup> sòl (clau 18)

**Superfície mínima de sòl públic:** 14.685 m<sup>2</sup> sòl, dels quals:

- Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació (clau 7b) de 13.271,00 m<sup>2</sup> de superfície, per a ús esportiu, de cessió obligatòria i gratuïta
- Parcs i jardins urbans de nova creació (clau 6b) de 1.414 m<sup>2</sup>

**Sostre edificable:** 3.672 m<sup>2</sup> sostre amb les condicions:

- Ús: habitatge
- Número màxim d'habitatges = 39
- Reserva sostre habitatge protecció = 10 %

**Cessió d'aprofitament:** 10% (en compliment de l'art 43 llei 2/2002)

**Sistema d'actuació:** Reparcel·lació (cooperació o compensació)

**IV.-** Que les tres finques referides a les manifestacions **I** i **II**, i segons consta en el plànol adjunt al present conveni (**DOCUMENT ANNEX NÚM. 1**), estan qualificades pel planejament urbanístic vigent de la forma següent:

1. Pel que fa a les finques descrites a la manifestació **I** (en concret, les inscrites al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat amb els números 646 i 10):

- Parcialment, equipament esportiu, en virtut del Pla especial d'equipament esportiu de l'entorn de l'estadi "Constantí Miranda", i inclòs dins l'àmbit de l'esmentat PMU-E segons la modificació puntual del Pla general metropolità al sector de Can Carreres Vell i a l'entorn dels sectors de Can Paulet i de Canons-Orioles .
- Parcialment, sistema viari, (clau 5) en virtut del Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, i no inclòs al PMU "E", en concret 104,19m<sup>2</sup> sòl.
- Forma part de la mateixa finca registral núm. 10 una superfície de 373,79 m<sup>2</sup> sòl, confrontants, qualificats de sistema de parcs urbans de nova creació a nivell local, - clau 6b- en virtut del Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, i no inclòs al PMU-E.

2. Pel que fa a la finca descrita a la manifestació **II** (en concret, la finca registral núm. 166):

- Zona subjecta a ordenació volumètrica, clau 18 i sistema de parcs urbans de nova creació a nivell local clau 6b, en virtut de la Modificació puntual de PGM al sector Can Carreres vell i a l'entorn dels sectors Canons-Orioles i Can Paulet, i inclosa dins l'àmbit de l'esmentat PMU-E.

**V.-** Que, l'Ajuntament va detectar, una vegada en disposició del plànol topogràfic dels sòls inclosos en el PMU-E així com el PMU-D (confrontat l'anterior), una discrepància de superfícies en relació a ambdós sectors que la modificació puntual PGM en el sector Canons-Orioles i entorn: nova normativa sobre usos i parcel·la mínima i desenvolupament subsector PMU-D, ja va esmenar, pel que fa al sector PMU-D.

Resultava necessari doncs, la redacció i tramitació una nova modificació puntual de PGM, en l'àmbit del PMU-E, amb l'objectiu, entre d'altres, d'esmenar, també en aquest àmbit, aquesta errada de superfícies (que, de mantenir-se, suposaria un greuge comparatiu pels propietaris del sector PMU-E) i que implica ajustar la delimitació del sector, referent al límit confrontant al sector PMU-D i també als sòls qualificats de sistema viari, inclosos a l'àmbit del Pla especial sector Canons-Orioles.

Aquesta nova modificació del Pla general metropolità ha estat tramitada per l'Ajuntament incloent un Conveni urbanístic subscrit en data 7 de setembre de 2005 entre ambdues parts d'aquest mateix Conveni, restant pendent però, per a la seva aprovació definitiva, la redacció d'un text refós que incorpori les prescripcions de la Comissió d'Urbanisme, la qual cosa suposa que, canviats els paràmetres urbanístics, es fa necessària la formulació del present Conveni.

VI.- Que, els senyors JULIÀ PARÉS i la companyia mercantil "C. de B.30, SL." estan interessats en que l'Ajuntament formuli l'esmentat text refós referit en l'apartat anterior i l'Ajuntament està interessat en obtenir anticipadament les finques objecte de cessió obligatòria i gratuïta i, a tal fi, han arribat a un acord de voluntats amb subjecció als següents,

## **PACTES:**

**PRIMER.**- L'Ajuntament redactarà i sotmetrà a l'aprovació de la Generalitat el text refós de la modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit del Pla de millora urbana-E, amb la següent determinació de paràmetres urbanístics:

- **PMU-E:** Superfície total del sector = 17.967 m<sup>2</sup> sòl separada en dos subàmbits:
  - **Sub-Àmbit 1er** (14.696 m<sup>2</sup>):
    - Superfície màxima de sòl d'aprofitament privat:** 2.696,00 m<sup>2</sup> sòl (clau 18)
    - Superfície mínima de sòl públic:** 12.000 m<sup>2</sup> sòl, dels quals:
      - Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació (clau 7b) de 10.000,00 m<sup>2</sup> de superfície, per a ús esportiu, de cessió obligatòria i gratuïta
      - Parcs i jardins urbans de nova creació (clau 6b) de 2.000 m<sup>2</sup>
    - Sostre edificable per habitatge protegit:** 387,42 m<sup>2</sup> sostre amb les condicions:
      - Ús: habitatge protegit
      - Número màxim d'habitatges = 6
    - Sostre edificable per habitatge concertat:** 377,31 m<sup>2</sup> sostre amb les condicions:
      - Ús: habitatge concertat
      - Número màxim d'habitatges = 5
    - Sostre edificable per habitatge lliure:** 3.008,37 m<sup>2</sup> sostre amb les condicions:
      - Ús: habitatge lliure
      - Número màxim d'habitatges = 32
    - Cessió d'aprofitament:** 10% (en compliment de l'art 43 llei 2/2002)
    - Sistema d'actuació:** Reparcel·lació cooperació
  - **Sub-Àmbit 2on** (3.271 m<sup>2</sup>):
    - Superfície de sòl públic:** destinat a equipaments comunitaris i dotacions de nova creació (clau 7b) de 3.271 m<sup>2</sup> de superfície, per a ús esportiu.
    - Sistema d'actuació:** Expropiació

S'adjunta com **DOCUMENT ANNEX NÚM. 2** els plànols de la nova zonificació i els d'ordenació volumètrica com a **DOCUMENT ANNEX NÚM. 3**.

L'esmentada nova modificació puntual de PGM en l'àmbit del PMU-E, incorporarà el contingut de planejament especial, i en conseqüència, la zonificació resultant i l'ordenació volumètrica de les edificacions i la localització del sostre destinat a HPO i a preu concertat, resultant les assignacions d'usos i superfícies esmentats.

**SEGON.-** L'Ajuntament, igualment, redactarà el projecte de reparcel·lació del sector PMU-E de manera que les adjudicacions als propietaris de les finques incloses resultin amb les dades següents:

- **Adjudicació JULIÀ (Josep i C. de B. 30, SL.) (51,03% de l'aportació, 45,92% de l'adjudicació)**  
11 Habitatges de renda lliure: 1.078,15 m<sup>2</sup> sostre situats en la unitat edificatòria A (la situada més al Nord).  
Compensació econòmica al seu favor (per defecte d'adjudicació) de 415,42 unitats d'aprofitament, equivalents en valor, al valor de repercussió de 415,42 m<sup>2</sup> d'habitatge de renda lliure.
- **Adjudicació JULIÀ (Carme, Clara, Rosa Maria i Aleix) (48,96% de l'aportació, 44,08% de l'adjudicació)**  
20 Habitatges de renda lliure: 1.848,85 m<sup>2</sup> sostre integrant, en exclusiva, tota la unitat edificatòria B (la situada més al Sud).  
Compensació econòmica en contra (per excés d'adjudicació) de 415,42 unitats d'aprofitament, equivalents en valor, al valor de repercussió de 415,42 m<sup>2</sup> d'habitatge de renda lliure.
- **Adjudicació AJUNTAMENT (10% de l'adjudicació)**  
1 Habitatge de renda lliure: 81,37 m<sup>2</sup> sostre situats dins la unitat edificatòria A.  
6 Habitatges protegit: 387,42 m<sup>2</sup> sostre situats dins la unitat edificatòria A.  
5 Habitatges concertat: 377,31 m<sup>2</sup> sostre situats dins la unitat edificatòria A.

Al efectes de les valoracions, es fixa el valor de la unitat d'aprofitament en 1.041,34 €. segons l'informe de l'arquitecte municipal que s'adjunta com a **DOCUMENT ANNEX NÚM. 4**.

**TERCER.-** L'Ajuntament procedirà a tramitar l'expedient d'expropiació per mutu acord dels 3.271 m<sup>2</sup> destinats a equipament esportiu inclosos dins el sub-àmbit 2on dels descrits en el pacte PRIMER.

El preu just d'aquesta expropiació es calcula, segons determinen els articles 28, 29 i 30 de la "Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones", en base a l'aplicació del valor de repercussió establert a la Ponència de valors (678 €/m<sup>2</sup> per al Polígon Q11 de Canons) a un aprofitament de 0,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl, resultant de la gestió del sub-àmbit 1r, resultant un preu just de **cinc-cents mil euros** (500.000,00 €), segons l'informe de l'arquitecte municipal que s'adjunta com a **DOCUMENT ANNEX NÚM. 4**.

**QUART.-** Els senyors JULIÀ PARÉS i a la companyia mercantil "C. de B.30, SL." es comprometen a cedir, un cop s'aprovi definitivament el text refós de la modificació puntual del PGM en l'àmbit del sector del PMU-E, la part de les finques descrites a l'apartat I del present Conveni i incloses al sector PMU-E, qualificades d'equipament esportiu públic, de cessió obligatòria i gratuïta, pel desenvolupament del sector esmentat. Per aquesta cessió s'estableix un termini màxim d'un mes des de la publicació de l'aprovació inicial al DOGC.

**CINQUÈ.-** L'Ajuntament redactarà, a través de la seva empresa pública d'habitatge CLAUS, S.A. el projecte d'urbanització del sector PMU-E, conjuntament amb el confrontant PMU-D, amb l'objectiu d'obtenir la màxima coherència tècnica pel que fa a ambdós sectors, i en especial a la determinació de rasants del terreny i traçats d'infraestructures i vials.

Els senyors JULIÀ PARÉS i a la companyia mercantil "C. de B.30, SL.", es comprometen a fer efectiu la part corresponent dels honoraris derivats de la redacció de l'esmentat projecte d'urbanització, (que es calcularan en base a les superfícies d'ambdós sectors).

**SISÈ.-** En el projecte de reparcel·lació es compensarà als propietaris els seus drets, tot i la cessió anticipada fixada en el pacte tercer.


**SETÈ.-** L'Ajuntament procedirà a tramitar un expedient d'expropiació de mutu acord pel que fa als sòls qualificats de sistema de parcs urbans de nova creació a nivell local, clau 6b, en concret, 373,79 m<sup>2</sup> sòl, inclosos a l'àmbit del Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, (fora de l'àmbit del PMU-E), i pels quals els planejament vigent determina el sistema d'actuació per expropiació.

El preu just d'aquesta expropiació es calcula, segons determinen els articles 28, 29 i 30 de la "Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones", en base a l'aplicació del valor de repercussió establert a la Ponència de valors (678 €/m<sup>2</sup> per al Polígon 011 de Canons) a un aprofitament de 0,35 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl, resultant al sector de Canons-Orioles, resultant un preu just de **vuitanta-vuit mil set-cents euros i trenta-set cèntims** (88.700,37 €), segons l'informe de l'arquitecte municipal que s'adjunta com a **DOCUMENT ANNEX NÚM. 4**.

**VUITÈ.-** La minuta d'aquest conveni fou aprovada pel Ple municipal en la seva sessió de data 19 de juny de 2006.

I a fi que consti i causi els efectes corresponents, signen el present conveni al lloc i data de l'encapçalament.

PER L'AJUNTAMENT

  
Jaume Bosch i Pugès  
Primer Tinent d'Alcalde de l'Àrea d'Actuació  
Política de Disseny i Promoció de la Ciutat

PER LA PROPIETAT

  
Clara Julià i Parés

  
Carmen Julià i Parés


DILIGÈNCIA.- Per fer constar que la Sra. Carmen Julià Parés, Clara Julià Parés i Rosa Maria Julià Parés van signar aquest conveni en data 25 de gener de 2007.  
Sant Boi de Llobregat, 25 de gener de 2007.

  
Rosa Maria Julià i Parés

  
Alejo Julià i Parés

La secretària accidental



  
Josep Alex Julià i Parés  
En nom propi i en representació C. de B.  
30 S.L.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el Sr. Alejo Julià Parés, va signar aquest conveni en data 26 de gener de 2007.  
Sant Boi de Llobregat, 26 de gener de 2007.

EN DONA FE,  
LA SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL

La secretària accidental



  
Carmen Valverde Navarro

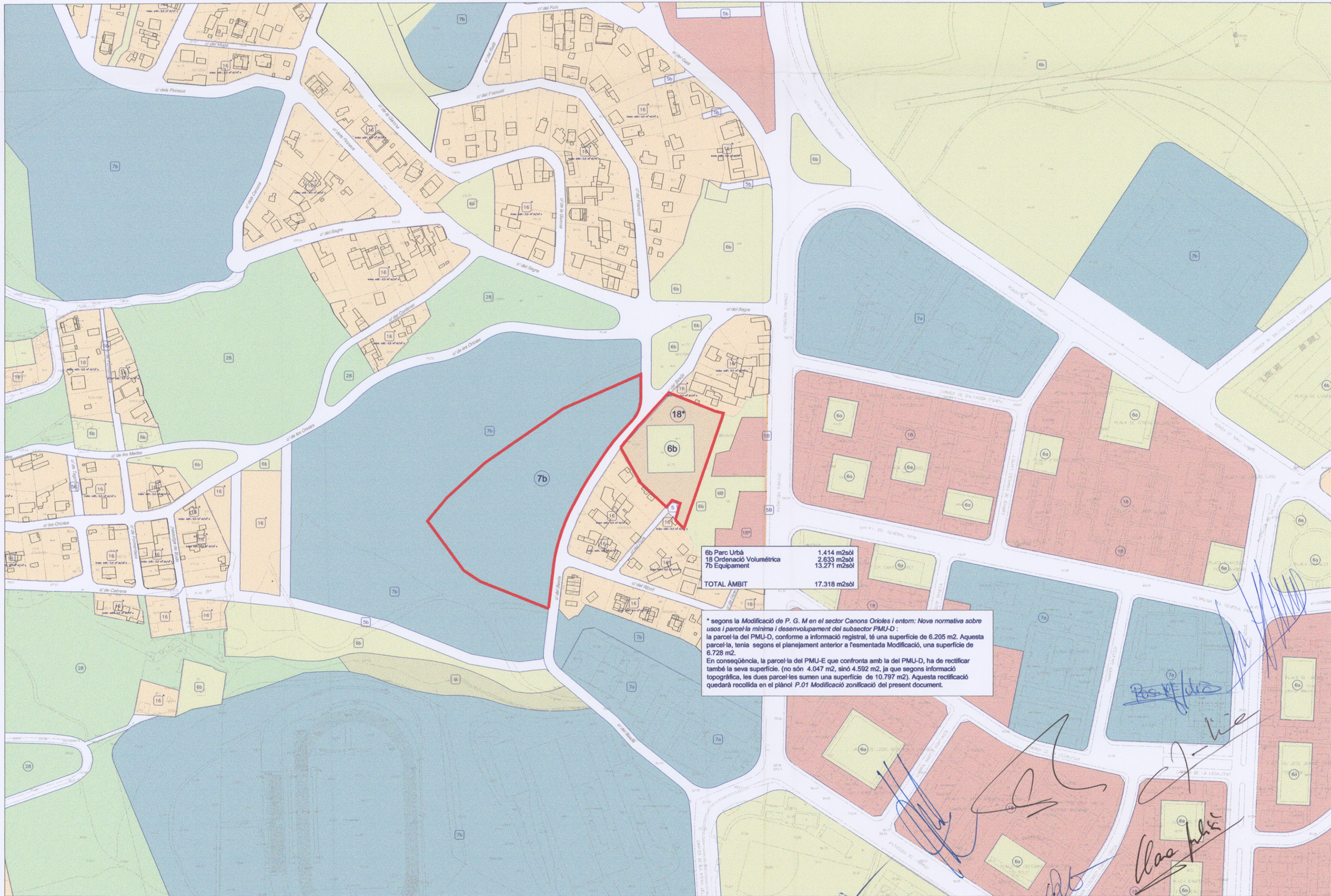
Documents que s'incorporen al present conveni:

- ANNEX NÚM. 1: Plànol de planejament vigent de les finques, derivat de la modificació puntual del Pla general metropolità al sector de "Can Carreres Vell" i a l'entorn dels Sectors de "Can Paulet" i de "Canons-Orioles"
- ANNEX NÚM. 2: Proposta modificació puntual de PGM sector PMU-E, zonificació
- ANNEX NÚM. 3: Proposta modificació puntual de PGM sector PMU-E, ordenació volumètrica.
- ANNEX NÚM. 4: Informe-valoració de l'arquitecte municipal.

Documents a incorporar a l'expedient:

ESCRITURA CONSTITUCIÓ SOCIETAT I PODERS A NOM DE JOSEP JULIÀ ESCRITURA D'ACCEPTACIÓ D'HERÈNCIA







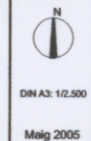
**AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLOBREGAT**  
 Àrea de Disseny i Promoció de la Ciutat  
 Departament de Planejament Urbanístic

L'Arquitecte Municipal:

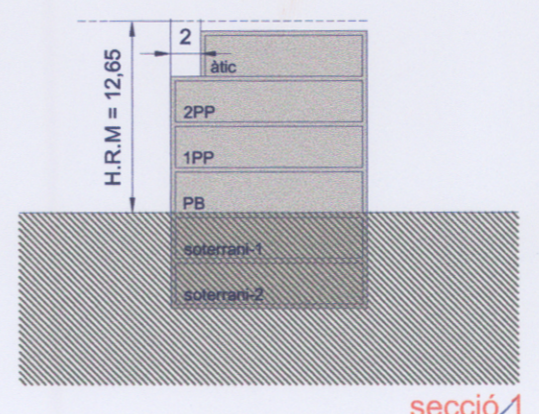
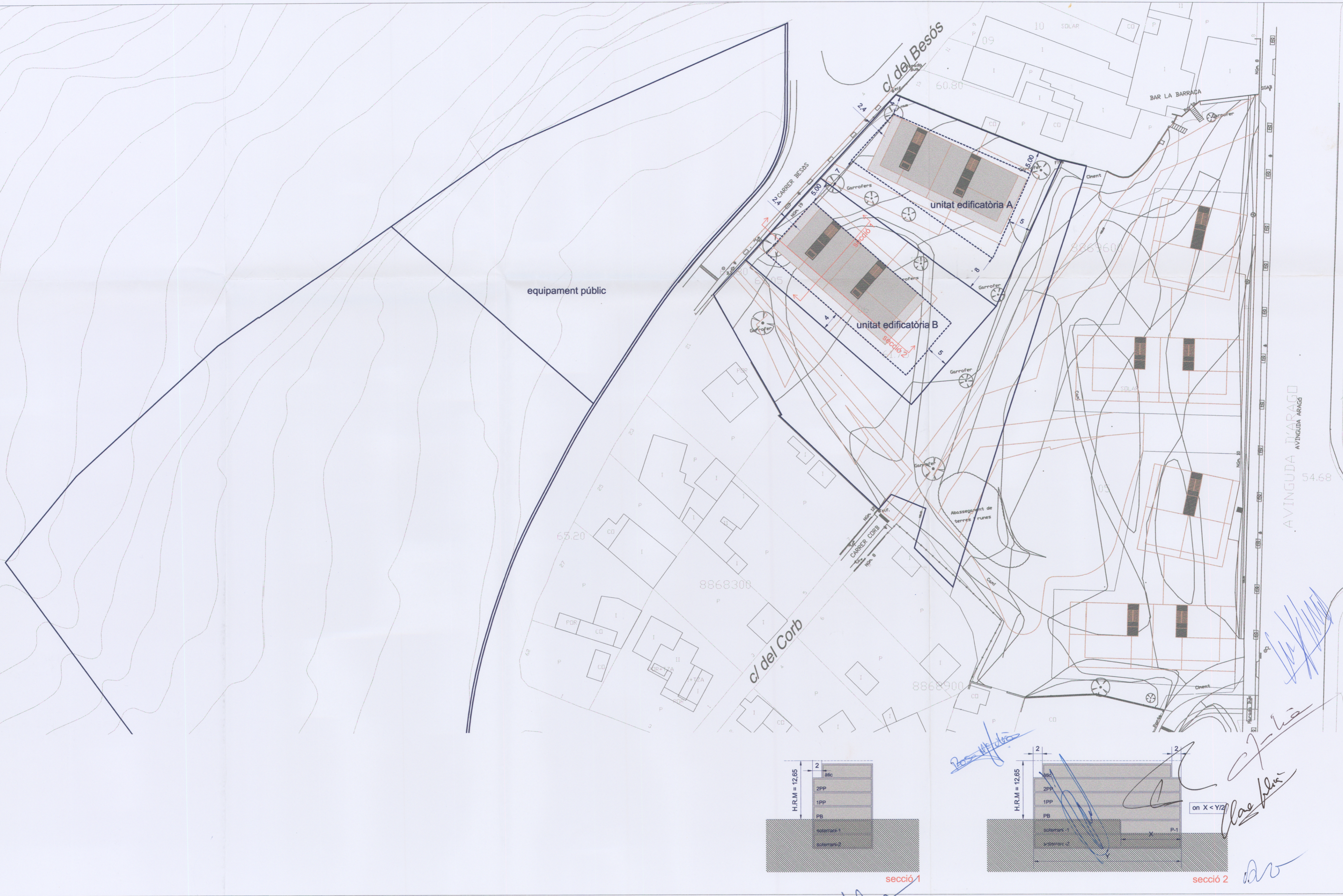
*Mireia Matas Estany*  
 Mireia Matas Estany

El Cap del Departament:

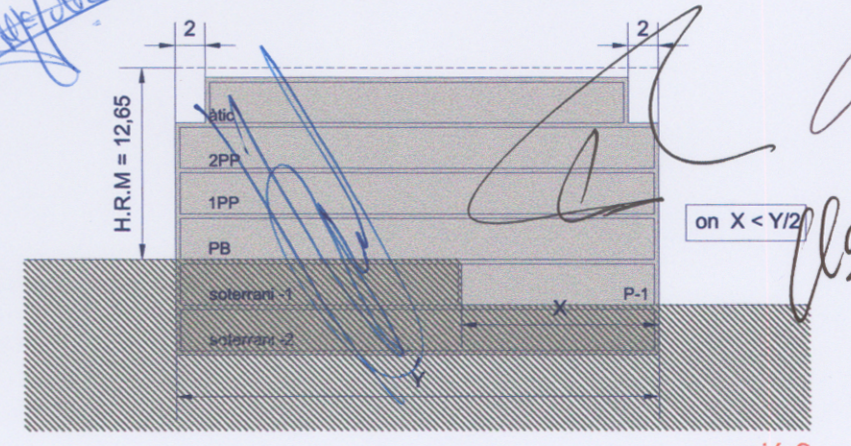
*Maria Salinas Salinas*  
 Maria Salinas Salinas



ANNEX 2  
 PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ DE LA  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ  
 EN L'ÀMBIT DEL PMU-E



secció 1



secció 2

*Handwritten signatures and notes in blue ink, including 'Rossi', 'Pla', and 'ao'.*



AJUNTAMENT DE  
SANT BOI DE LLOBREGAT

Àrea de disseny i  
promoció de la ciutat

Pl. Ajuntament, 1  
08830 Sant Boi (Barcelona)  
Tel. 93 635 12 00  
Fax 93 630 18 56  
E-mail: [stboi@stboi.es](mailto:stboi@stboi.es)  
<http://www.stboi.es>

## INFORME DE L'ARQUITECTE MUNICIPAL

**Assumpte:** VALORACIONS PEL CONVENI URBANÍSTIC DE CESSIÓ ANTICIPADA AMB RESERVA DE DRETS D'UNA ZONA D'EQUIPAMENT ESPORTIU I D'ACORD SOBRE L'APREUAMENT DE DUES FINQUES PER A LA SEVA EXPROPIACIÓ EN LA ZONA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PMU-E.

**Interessats:** Germans Julià Parés.

**Emplaçament:** Carrer Besós entre el carrer del Segre i el carrer Ripoll.

L'arquitecte sotasignant, en relació amb l'assumpte de referència, un cop analitzada la documentació de que es disposa i efectuada una inspecció ocular, emeto el següent ...

## INFORME

### OBJECTE DEL PRESENT INFORME

És l'objecte del present informe la valoració de la unitat d'aprofitament, referida al metre quadrat de sostre edificable en bloc d'habitatge plurifamiliar, a efectes de repartiment de càrregues i beneficis de la reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística Pla de millora urbana-E de la modificació puntual del Pla general metropolità al sector de "Can Carreres Vell" i a l'entorn dels Sectors de "Can Paulet" i de "Canons-Orioles" tal com resulta d'una nova modificació puntual de PGM per l'àmbit específic del Pla de millora urbana-E que es troba pendent de redacció i aprovació d'un text refós.

També és objecte del present informe la valoració de la part de l'àmbit del Pla de millora urbana-E que restarà exclosa de reparcel·lació i a la que se li assignarà l'actuació per expropiació.

Igualment és objecte del present informe la valoració d'una part de la propietat dels germans Julià Parés qualificada de zona verda que restà inclosa dins l'àmbit d'actuació per expropiació del Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles.

### VALORACIÓ DE LA UNITAT D'APROFITAMENT

Pel que fa al valor de la unitat d'aprofitament, el seu valor es fixa en base al valor màxim de repercussió dels edificis en blocs d'habitatges per a Sant Boi, calculat en base a un cost d'execució de l'obra de 762,50 €/m<sup>2</sup> i un preu de venda de 4.500,00 €/m<sup>2</sup> útil, d'acord amb el següent detall:

CONCEPTES	HAB.
<b>PEM (Pressupost d'execució material)</b>	<b>625,00</b>
13% Despeses generals de contractista	81,25
6% Benefici industrial contractista	37,50
1% Control de qualitat	6,25
2% Seguretat i salut	12,50
<b>PC = Pressupost contractista</b>	<b>762,50</b>
1,5% Escomeses	9,38
14% honoraris facultatius de tot tipus	87,50
4% ICIO	25,00
1,5% Taxa per llicència d'obres	9,38
0,2% Taxa llicència 1a ocupació	1,25
2% Inspeccions tècniques	12,50
<b>D = Altres despeses de la construcció</b>	<b>145,00</b>
<b>CC (Cost de la construcció, sense IVA)</b>	<b>907,50</b>
<b>VM (Valor en venda per m<sup>2</sup> útil)</b>	<b>4.500,00</b>
<b>VM (Valor en venda)</b>	<b>3.825,00</b>
<b>VR = (VM/1,4) - CC (Valor residual)</b>	<b>1.824,64</b>

Aquest valor de repercussió es correspon al màxim de Sant Boi ( zones corresponents als Polígons fiscals de plaça Catalunya, rda. de Sant Ramon, de la Bòvila de can Miquel i de Mas Pollastres). El polígon de Canons, té un valor uniforme del 0,57 respecte del màxim a la Ponència del cadastre; això suposa atribuir-li un valor de (1.824,64 x 0,57 =) **1.041,34 €/m<sup>2</sup> de repercussió per l'habitatge en bloc plurifamiliar o de la unitat d'aprofitament** en la reparcel·lació de l'àmbit de cooperació del Pla de millora urbana-E.

En conseqüència, el mòdul de **1.041,34 €**, com a valor de la unitat d'aprofitament que s'utilitza al Conveni urbanístic, és correcte.

## FINQUES OBJECTE DE VALORACIÓ

### FINCA ZONA VERDA CANONS-ORIOLES.

Es tracta de la porció de la finca situada a la cantonada del carrer del Besòs amb el carrer del Segre, qualificada de sistemes d'espais lliures: parcs i jardins urbans de nova creació (clau 6b) en el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles.

- Segons el Registre de la Propietat: "Pieza de tierra campa secano, de cabida una mojada y media poco más o menos, equivalente a setenta y tres áreas cuatrocientos cuarenta y siete milésimas, nombrada Los abeurals, sita en el término de San Baudilio de Llobregat; lindante por Oriente (Este) con Pedro Madorell, mediante camino; a Mediodía (Sur), con finca de Pablo Juliá; a Poniente (Oeste), con Pablo Purcet Allareda; y al Norte, con Luis Ribas y Regordosa."
- Inscripció al Registre de la propietat de Sant Boi de Llobregat: **Tom 1532, Llibre 924, Foli 128, Finca núm. 10.**
- Superfície de la parcel·la: Segons resulta del Projecte de reparcel·lació del sector Canons-Orioles la part de la finca descrita afectada de zona verda és de **373,19 m<sup>2</sup>**.
- Propietari: Germans Julià Parés (hereus de Pau Julià Puigdemogles).
- Segons el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, la part de finca afectada està qualificada de sistemes d'espais lliures: parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local (clau 6b). El Pla especial de reforma interior dels sector Canons-Orioles determina que les zones verdes i els equipaments s'actuaran per expropiació (a diferència dels vials i les parcel·les que s'actuen per compensació-reparcel·lació).

La resta de finca, llevat de la part afectada de vials i que ja fou compensada segons l'esmentat Projecte de reparcel·lació, està qualificada d'equipament esportiu, segons el Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda i la modificació del Pla general metropolità al sector de "Can Carreres Vell" i a l'entorn dels Sectors de "Can Paulet" i de "Canons-Orioles" i de la nova modificació puntual de PGM per l'àmbit específic del Pla de millora urbana-E que es troba pendent d'aprovació d'un text refós.

**Criteris de valoració.**- Es segueixen els criteris i determinacions establerts en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

L'article 25.1 de l'esmentada Ley estableix que el sòl s'ha de valorar en funció de la seva classe (en el present cas sòl urbà) i de la seva situació.

#### Artículo 25. Criterio general de valoración.

1. El suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.
2. La valoración de los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, tanto si estuvieran incorporados al planeamiento urbanístico como si fueran de nueva creación, se determinará, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, según la clase de suelo en que se sitúen o por los que discurran. No obstante, en el supuesto que el planeamiento urbanístico los haya adscrito o incluido en algún ámbito de gestión, a los efectos de su obtención a través de los mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, su valoración se determinará en función del aprovechamiento de dicho ámbito, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes.

L'article 28 de la Ley estableix el procediment valoratiu per al sòl urbà. Tanmateix els sòls de zones verdes no tenen assenyalat aprofitament lucratiu ni valor de repercussió; d'altra banda, els valors (els procediments valoratius) establerts a la Ponència de Valors de 1995 (per a la seva aplicació als valors cadastrals a partir de 1996) podem considerar-los sense vigència, sigui per la seva pròpia antiguitat de 10 anys i per la seva obsolescència de processos valoratius, sigui perquè l'entorn i el Polígon Fiscal de referència ha variat la seva qualificació urbanística (art 28.4); s'haurà de valorar, per tant, pel mètode del valor de repercussió residual.

**Artículo 28. Valor del suelo urbano.**

1. El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.
2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.
3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.
4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.
5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

L'article 29 ens dona una pista clara de com atribuir un aprofitament (a efectes exclusius de valoracions) a un sòl que no té aprofitament lucratiu. En aquest cas s'haurà de considerar l'aprofitament mitjà ponderat dels aprofitaments del Polígon Fiscal on es troba.

**Artículo 29. Valor del suelo en los supuestos de carencia de plan o sin atribución de aprovechamiento.**

En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo.

Finalment, l'article 30 atribueix una minusvàlua del sòl que té despeses d'urbanització pendents.

**Artículo 30. Deducción de gastos de urbanización pendiente.**

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los cosfes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar.

S'arriba així a un procediment valoratiu similar a la de l'anterior legislació de valoració en funció dels valors de l'entorn. Tanmateix s'estableixen en la present Ley 6/1998 procediments concrets per a la determinació de valors:

- Pel que fa a l'aprofitament cal que s'atribueixi el mitjà ponderat del Polígon Fiscal on es troben els terrenys a valorar. En el nostre cas la part de finca qualificada d'equipament i que s'ha de valorar és inclosa en el Polígon Fiscal 36 (Orioles), adoptarem l'aprofitament d'aquest:
  - La part del Pla especial de reforma interior dels sector Canons-Orioles, quin sistema d'actuació és la compensació-reparcel·lació té un àmbit de 263.738 m<sup>2</sup> i una edificabilitat de 92.216 m<sup>2</sup>sostre, per tant, el seu aprofitament és de 0,35 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl

$$A = 92.216 / 263.738 = 0,35 \text{ m}^2\text{sòl/m}^2\text{sostre}$$

- Pel que fa al valor de repercussió, aquest és el que fixa la Ponència de valors cadastrals que, pel Polígon fiscal 011 de els Canons amb un valor de 678 €/m<sup>2</sup>.

**Valoració.**- D'acord amb els valors esmentats, el valor serà:

$$678 \text{ €/m}^2\text{sostre} \times 0,35 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl} \times 373,79 \text{ m}^2\text{sòl} = 88.700,37 \text{ €}$$

Acceptant aquest valor com a preu just ja que s'hauria de descomptar els costos d'urbanització (repercussió com la de la urbanització de Canons-Orioles) i s'hauria d'incrementar en un 5% com a premi d'afecció, essent, aquestes, quantitats equivalents:

urbanització	$32,29 \text{ €/m}^2\text{sostre} \times 0,35 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl} \times 373,79 \text{ m}^2\text{sòl} = 4.224,39 \text{ €}$
premi d'afecció	$1,05 \times (88.700,37 \text{ €} - 4.224,39 \text{ €}) \approx 88.700,37 \text{ €}$

Per tant, el preu just d'expropiació de la part de 373,79 m<sup>2</sup> de la finca registral 10 afectada de zona verda pel Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, inclòs el 5% de premi d'afecció, es fixa en la quantitat de **vuitanta-vuit mil set-cents euros i trenta-set cèntims** (88.700,37 €).

### FINCA D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS DEL PMU-E.

Es tracta de la porció de la finca confrontant al carrer del Besòs, qualificada de sistemes d'equipaments esportius (clau 7b) en el Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda i la modificació del Pla general metropolità al sector de "Can Carreres Vell" i a l'entorn dels Sectors de "Can Paulet" i de "Canons-Orioles" i de la nova modificació puntual de PGM per l'àmbit específic del Pla de millora urbana-E que es troba pendent d'aprovació d'un text refós, exclosa del sistema d'actuació per cooperació i que ha d'ésser expropiada. És una porció de la mateixa finca registral de la zona verda que hem valorat

- Segons el Registre de la Propietat: "Pieza de tierra campa secano, de cabida una mojada y media poco más o menos, equivalente a setenta y tres áreas cuatrocientos cuarenta y siete milésimas, nombrada Los abeurnals, sita en el término de San Baudilio de Llobregat; lindante por Oriente (Este) con Pedro Madorell, mediante camino; a Mediodía (Sur), con finca de Pablo Juliá; a Poniente (Oeste), con Pablo Purcet Allareda; y al Norte, con Luís Ribas y Regordosa."
- Inscripció al Registre de la propietat de Sant Boi de Llobregat: **Tom 1532, Llibre 924, Foli 128, Finca núm. 10.**
- Superfície de la parcel·la: Segons resulta del Projecte de reparcel·lació del sector Canons-Orioles la part de la finca descrita afectada de zona verda és de **3.271,00 m<sup>2</sup>**.
- Propietari: Germans Julià Parés (hereus de Pau Julià Puigdengoles).
- Segons la modificació del Pla general metropolità al sector de "Can Carreres Vell" i a l'entorn dels Sectors de "Can Paulet" i de "Canons-Orioles" i de la nova modificació puntual de PGM per l'àmbit específic del Pla de millora urbana-E que es troba pendent d'aprovació d'un text refós, la porció manté la qualificació d'equipament esportiu d'expropiació del Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda.

**Valoració.-** Aplicant els mateixos criteris de valoració però amb l'aprofitament de 0,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl, corresponent al conjunt de l'àmbit del Pla de millora urbana-E a gestionar pel sistema de reparcel·lació-cooperació:

$$678 \text{ €/m}^2\text{sostre} \times 0,2 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl} \times 3.271,00 \text{ m}^2\text{sòl} = 443.547,60 \text{ €}$$

Acceptant el valor de 500.000,00 € que es fixen al conveni com a preu just ja que l'aprofitament del Pla de millora urbana-E és inferior al de l'entorn de Canons-Orioles (0,35) i s'haurien de descomptar els costos d'urbanització (repercussió com la de la urbanització que correspondria a l'àmbit del Pla de millora urbana-E de reparcel·lació) i s'hauria d'incrementar en un 5% com a premi d'afecció, essent, aquestes, quantitats equivalents:

Per tant, el preu just d'expropiació d'una part de 3.271,00 m<sup>2</sup> de la finca registral 10 afectada d'equipament esportiu pel Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda, inclòs el 5% de premi d'afecció, es fixa en la quantitat de **cinc-cents mil euros** (500.000,00 €).

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

signat: **Jaume Gaya Beltran.**  
Sant Boi de Llobregat, 19 de juny de 2006.



Carmen Valverde Navarro, Secretària General Accidental de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat (Barcelona),

CERTIFICO: Que la Junta de Govern Local en la sessió de caràcter ordinari de data 05/02/2007, adoptà el següent acord, relatiu a Ratificació del conveni subscrit en data 18/01/2007 entre l'Ajuntament i els Srs. CARMEN, CLARA, ROSA MARIA, ALEJO I JOSEP ALEIX JULIA PARES, de ratificació de cessió, d'expropiació per mutu acord i de cessió anticipada,; el contingut del qual es transcriu íntegrament a continuació:

"Vist que en data 18 de gener de 2007 es va signar el conveni de ratificació de cessió, d'expropiació per mutu acord i de cessió anticipada, entre l'Ajuntament i 5 dels germans JULIA PARES, (SRA. CARMEN, CLARA, ROSA MARIA, ALEJO I JOSEP ALEIX) respecte a la finques de la seva propietat següent:

FINCA NÚM. 1.-

Descripció registral: "Pieza de tierra campa secano, de cabida una mojada y media poco más o menos, equivalente a setenta y tres áreas cuatrocientos cuarenta y siete milésimas, nombrada Los Abeurals, sita en el término de San Baudilio de Llobregat; lindante por Oriente (Este) con Pedro Madorell, mediante camino; a Mediodía (Sur), con finca de Pablo Juliá, a Poniente (Oeste), con Pablo Purcet Allareda; y al Norte, con Luís Ribas y Regordosa".

Dades registrals: Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Tom 1.532, Llibre 924, Foli 128, Finca núm. 10.

Referència Cadastral: 8807802DF1787B0001AF

Càrregues: Està lliure de càrregues.

Qualificació urbanística:

1. Una porció de superfície 864,20 m2, segons el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, està qualificada de vial, i per tant subjecta al sistema de reparcel·lació per cooperació, havent-se aprovat amb caràcter definitiu el Projecte de reparcel·lació en data 13 de juny del 2000 (pendent d'inscripció registral).

2. Una porció de 373,79 m2, segons el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, està qualificada de sistemes d'espais lliures: parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local (clau 6b), subjectes al sistema d'expropiació, pendent d'executar-se.

3. La resta de finca de superfície 6.107,31 m2, segons el Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda, està qualificada d'equipament esportiu. Respecte a aquesta porció s'ha de diferenciar igualment, 2 porcions:

3a. Una porció de 3.271 m2, que resta subjecte a expropiació, segons determina l'esmentat Pla especial d'equipaments de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda; i



3b. Una porció de 2.835,71 m<sup>2</sup>, inclosa dins de l'àmbit el Pla de Millora Urbana "E", segons la modificació puntual del Pla General Metropolità al sector de Can Carreres Vell i a l'entorn dels sectors de Can Paulet i de Canons-Orioles, que ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

#### FINCA NÚM. 2.-

Descripció registral: « Pieza de tierra situada en el término municipal de Sant Baudilio de Llobregat, partida llamada Gabarrot, de cabida una mojada y media, equivalente a setenta y tres áreas cuarenta y cuatro centiáreas; lindante a Oriente (Este) y Mediodia (Sur) con los sucesores de Miguel Net; a Poniente (Oeste) parte con finca de los hermanos Pablo y José Juliá; y al Norte, con Baudilio Juliá »

Dades registrals: Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Tom 1.532, Llibre 924, Foli 125, Finca núm. 646.

Referència Cadastral: 8807802DF1787B0001AF

Càrregues: Està lliure de càrregues.

Qualificació urbanística: Equipament esportiu, en virtut de la modificació del Pla general metropolità en l'àmbit del PMU-E i del Pla especial d'equipament esportiu de l'entorn de l'estadi "Constantí Miranda".

Vist que mitjançant l'esmentat conveni es procedeix a acordar les diferents operacions que es dirà respecte a les finques descrites, prèvia segregació de la finca núm. 1 de manera que queda dividida en quatre porcions.

-respecte a la porció de superfície de 864,20 m<sup>2</sup>, de la finca núm. 1, qualificada de sistema viari local, els propietaris reconeixen la plena propietat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en virtut del Projecte de reparcel·lació del sector de Canons-Orioles, tramitat en execució del Pla especial de reforma interior de Canons-Orioles, i aprovat definitivament per acord de la Comissió de Govern en data 13 de juny de 2000, tot i que no consta en el Registre de la Propietat, i es ratifiquen en la cessió efectuada en virtut de l'esmentat Projecte.

-respecte a la porció de 373,79 m<sup>2</sup>, de la finca núm. 1, qualificada de sistema de parcs i jardins de nova creació de caràcter local (zona verda) segons el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, s'acorda la seva expropiació pel justipreu de vuitanta-vuit mil set-cents euros i trenta-set cèntims (88.700,37 €).

-respecte a la porció de superfície 3.271 m<sup>2</sup>, de la finca núm. 1, qualificada d'equipament esportiu pel Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda, situada fora de l'àmbit del PMU-E, s'acorda la seva expropiació de mutuo acord, fixant-se com a prejust la quantitat de cinc-cents mil euros (500.000,00 €).

En conseqüència s'ha acordat l'abonament següent, per part de l'Ajuntament :

- A la Sra. CARMEN JULIA PARES, la quantitat de 98.116,73 €,
- A la Sra. CLARA JULIA PARES, la quantitat de 98.116,73 €,
- A la Sra. ROSA MARIA JULIA PARES, la quantitat de 98.116,73 €,
- Al Sr. ALEJO JULIA PARES, la quantitat de 98.116,73 €
- Al Sr. JOSEP ALEIX JULIA PARES, com a titular registral de dos sextes parts de la finca, la quantitat de 196.233,45 €, que li serà compensada de la quantitat que el Sr. JOSEP ALEIX JULIA PARES i l'empresa C. de B, 30 S.L. solidàriament han d'abonar a l'Ajuntament en concepte de permuta subscrit en data 16 de gener de 2007.



-respecte a la resta de superfície de 2.835,71 m<sup>2</sup>, de la finca núm. 1 i respecte a la totalitat de la finca núm. 2, qualificada de sistema d'equipaments esportius comunitaris segons el desenvolupament de PMU-E de la modificació del Pla general metropolità avui pendent d'aprovació mitjançant text refós per la Generalitat de Catalunya, s'acorda la cessió anticipada i gratuïta a l'Ajuntament amb reserva dels drets que els hi pertocui en el projecte de reparcel·lació a redactar en execució del planejament vigent.

Vist l'informe de fiscalització amb la conformitat i les observacions de la intervenció municipal de data 02/02/2007;

D'acord amb les facultats i competències conferides legalment a la Junta de Govern Local pel decret número AALB030206 de 02/07/2003 publicat al BOP, sobre delegació de competències en aquest òrgan per part de l'alcaldeessa presidenta de la corporació municipal de Sant Boi de Llobregat,

## Acord

PRIMER: Ratificar el conveni de ratificació de cessió, d'expropiació per mutu acord i de cessió anticipada subscrit en data 18 de gener de 2007, entre l'Ajuntament i la SRA. CARMEN, CLARA, ROSA MARIA, ALEJO I JOSEP ALEIX JULIA PARES respecte a les finques de la seva propietat següents:

-Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Tom 1.532, Llibre 924, Foli 128, Finca núm. 10.

-Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Tom 1.532, Llibre 924, Foli 125, Finca núm. 646.

SEGON: Aprovar la corresponent despesa i el posterior pagament als germans JULIA PARES (CARMEN, CLARA, ROSA MARIA i ALEJO), per les quantitats que a continuació es relacionen, i que hauran d'abonar-se abans del proper dia 27 d'abril del 2007:

- 1) A la Sra. CARMEN JULIA PARES, la quantitat de 98.116,73 €,
- 2) A la Sra. CLARA JULIA PARES, la quantitat de 98.116,73 €,
- 3) A la Sra. ROSA MARIA JULIA PARES, la quantitat de 98.116,73 €,
- 4) Al Sr. ALEJO JULIA PARES, la quantitat de 98.116,73 €

TERCER: Aprovar la corresponent despesa i posterior pagament al Sr. JOSEP ALEIX JULIÀ PARÉS, com a titular registral de dos sextes parts de la finca, la quantitat de 196.233,45 €, que li serà compensada de la quantitat que el mateix Sr. JOSEP ALEIX JULIÀ PARÉS i l'empresa C. de B, 30 S.L. solidàriament han d'abonar a l'Ajuntament en concepte de permuta subscrit en data 16 de gener de 2007.

Els imports esmentats, és a dir, la quantitat de 588.700,37 EUROS, s'imputarà, dins el pressupost municipal vigent, a càrrec de la partida 206 4320 60000 "Expropiacions i adquisició patrimoni".

QUART: Notificar aquest acord a tots els interessats.

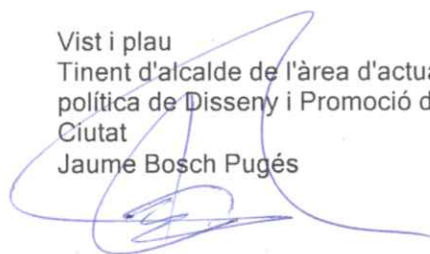
"

I perquè, així consti als efectes adients, s'estèn la present certificació, amb el vist i plau del Tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació política de Disseny i Promoció de la Ciutat.

Sant Boi de Llobregat, 20 de febrer de 2007



Vist i plau  
Tinent d'alcalde de l'àrea d'actuació  
política de Disseny i Promoció de la  
Ciutat  
Jaume Bosch Pugés



**CONVENI DE RATIFICACIÓ DE CESSIÓ, D'EXPROPIACIÓ PER MUTU ACORD I DE CESSIÓ ANTICIPADA**

A Sant Boi de Llobregat, 18 de gener de 2007.

**REUNITS :**

D'una part, el Sr. Jaume Bosch i Pugés, Primer Tinent d'Alcalde de l'Àrea d'Actuació Política de Disseny i Promoció de la Ciutat de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en virtut d'allò legalment establert a la vigent Llei Reguladora de les Bases del Règim Local i en virtut de les competències delegades per l'Alcaldessa-presidenta de la corporació municipal, segons el Decret d'Alcaldia AALB030209 de data 02 de juliol de 2003, publicat al BOPB núm. 168 de data 15-07-2003; assistit per la Secretaria General accidental de la corporació municipal, Sra. Carmen Valverde i Navarro, i

D'una altra part:

- 1.- la Sra. CARMEN JULIÀ PARÉS, major d'edat, domiciliada al [REDACTED]
- 2.- la Sra. CLARA JULIA PARÉS, major d'edat, domiciliada al [REDACTED]
- 3.- la Sra. ROSA MARIA JULIA PARÉS, major d'edat domiciliada al [REDACTED]
- 4.- el Sr. ALEJO JULIÀ PARES, major d'edat, domiciliat al [REDACTED] i
- 5.- el Sr. JOSEP ALEIX JULIÀ PARÉS, major d'edat, domiciliat al [REDACTED]

Actuen tots cinc en el seu propi nom i interès

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat jurídica i d'obrar suficient per al present acte dispositiu, en les qualitats i els termes en què cadascú d'ells actua i, en conseqüència,

**MANIFESTEN :**

I. Que els germans JULIÀ PARÉS són propietaris, pel títol que es dirà, d'una sexta part indivisa cadascun d'ells, llevat del Sr. Josep Aleix Julià Parés, que n'és propietari de dos sextes parts indivises, de les finques següents:

**FINCA NÚM. 1.-**

H:\Jaume Gaya FEINA EN MARXA\JULIÀ Expropiació 3271 m2 eq sportiu, 373,19 m2 zona verda i 864,20 vials\Conveni julia multiple.doc

**Descripció registral:** "Pieza de tierra campu secano, de cabida una mojada y media poco más o menos, equivalente a setenta y tres áreas cuatrocientos cuarenta y siete milésimas, nombrada Los Abeurals, sita en el término de San Baudilio de Llobregat; lindante por Oriente (Este) con Pedro Madorell, mediante camino; a Mediodía (Sur), con finca de Pablo Juliá, a Poniente (Oeste), con Pablo Purcet Allareda; y al Norte, con Luís Ribas y Regordosa".

**Dades registrals:** Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Tom 1.532, Llibre 924, Foli 128, Finca núm. 10.

**Referència Cadastral:** 8807802DF1787B0001AF

**Càrregues:** Està lliure de càrregues.

**Qualificació urbanística:**

1. Una porció de superfície **864,20 m<sup>2</sup>**, segons el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, està qualificada de **vial**, i per tant subjecta al sistema de reparcel·lació per cooperació, havent-se aprovat amb caràcter definitiu el Projecte de reparcel·lació en data 13 de juny del 2000 (pendent d'inscripció registral).

2. Una porció de **373,79 m<sup>2</sup>**, segons el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, està qualificada de sistemes d'**espais lliures: parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local (clau 6b)**, subjectes al sistema d'expropiació, pendent d'executar-se.

3. La resta de finca de superfície **6.107,31 m<sup>2</sup>**, segons el Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda, està qualificada d'**equipament esportiu**. Respecte a aquesta porció s'ha de diferenciar igualment, 2 porcions:

**3a. Una porció de 3.271 m<sup>2</sup>**, que resta subjecte a expropiació, segons determina l'esmentat Pla especial d'equipaments de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda; i

**3b. Una porció de 2.835,71 m<sup>2</sup>**, inclosa dins de l'àmbit el Pla de Millora Urbana "E", segons la modificació puntual del Pla General Metropolità al sector de Can Carreres Vell i a l'entorn dels sectors de Can Paulet i de Canons-Orioles, que ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.

**FINCA NÚM. 2.-**

**Descripció registral:** « Pieza de tierra situada en el término municipal de Sant Baudilio de Llobregat, partida llamada Gabarrot, de cabida una mojada y media, equivalente a setenta y tres áreas cuarenta y cuatro centiáreas; lindante a Oriente (Este) y Mediodia (Sur) con los sucesores de Miguel Net; a Poniente (Oeste) parte con finca de los hermanos Pablo y José Juliá; y al Norte, con Baudilio Juliá »

**Dades registrals:** Inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat, al Tom 1.532, Llibre 924, Foli 125, Finca núm. 646.

**Referència Cadastral:** 8807802DF1787B0001AF

**Càrregues:** Està lliure de càrregues.

**Qualificació urbanística:** Equipament esportiu, en virtut de la modificació del Pla general metropolità en l'àmbit del

PMU-E i del Pla especial d'equipament esportiu de l'entorn de l'estadi "Constantí Miranda".

**Títol.-** Ambdues finques referides són propietat dels germans Julià reunits, respecte a una sexta part indivisa segons escriptura d'inventari i acceptació d'herència núm. de protocol 1.454 del Notari de Barcelona Sr. Joaquin Borrueu Otín, atorgada en data 5 d'abril de 2001. A més, el Sr. Josep Aleix Julià Parés és propietari d'una altra sexta part indivisa, per compra efectuada a la Sra. Teresa Julià Parés, per escriptura pública atorgada en data 29 d'abril de 2005 davant del Notari de Barcelona, Sr. Josep Maria Valls i Xufre (núm. 2136 del seu protocol).

S'adjunta com a **document annex núm. 1**, certificat registral de domini i càrregues de les dos finques referides.

**II.** Que, per tal de regularitzar registralment la porció 1 de finca núm. 1 qualificada com a vial i de dur a terme, en quant a les porcions 2, 3.a) i 3.b) de la finca 1 i en quant tota la finca 2, l'execució del planejament vigent, mitjançant aquest document es procedeix per part del propietaris registrals de les finques descrites a ratificar la cessió efectuada en el Projecte de reparcel·lació del sector Canons-Orioles en quant a la porció 1 de finca núm. 1 i a transmetre la propietat a l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat pel títol d'expropiació, de les porcions 2 i 3.a) de la finca 1 i, per títol de cessió anticipada de la porció 3.b) de la finca 1 i la finca 2.

S'adjunta com document annex núm. 2 plànol on apareix grafiada les finques descrites, amb les diferents qualificacions urbanístiques, i objectes d'aquest document.

**III.-** Que, amb la finalitat referida en l'apartat anterior, i havent-se arribat a un acord al respecte, ambdues parts,

## **P A C T E N :**

### **PRIMER.- SEGREGACIÓ**

Que per tal de dur a terme l'objecte d'aquest conveni, els titulars registral de les finques 1 i 2 descrites en la manifestació primera, segueixen de la finca núm. 1, les porcions següents:

**1a SEGREGACIÓ:** URBANA, segregada pel límit Est de la finca matriu, situada dins l'àmbit del Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, de superfície de **864,20 m<sup>2</sup>**, qualificada de sistema viari local, ha estat compensada dins l'àmbit d'actuació per reparcel·lació/cooperació del sector. LLINDA: al Nord, amb zona verda que constitueix la 1a segregació i finca de Luís Ribas y Regordosa; a l'Est amb finques de Pedro Madorell, mitjançant camí; al Sud, amb Pablo Julià; a l'Oest amb la finca matriu de la que es segrega.

**2a SEGREGACIÓ:** URBANA, segregada per part del límit Nord de la finca matriu, situada dins l'àmbit del Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, de superfície de **373,79 m<sup>2</sup>**, qualificada de sistema de parcs i jardins de nova creació de caràcter local (zona verda), subjecte a expropiació. LLINDA: al Nord, amb finca de Luís Ribas y Regordosa; i per la resta de llindes amb vials de nova creació que ja han estat compensats en el Projecte de reparcel·lació del Pla especial de reforma interior de Canons-Orioles i que constitueixen la finca segregada 1a.

**3a SEGREGACIÓ:** URBANA, segregada per la part central de la finca matriu, situada dins l'àmbit del PMU-E (Pla de millora urbana-E) de la modificació del Pla general metropolità de can Carreres i de l'entorn de can Paulet i Canons-Orioles, de superfície 3.271 m<sup>2</sup>, qualificada d'equipament esportiu per l'esmentat planejament i pel Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi

d'atletisme Constantí Miranda i assenyalada d'expropiació. LLINDA: al Nord i a l'Est amb finca de vials segregada 1a; a l'Oest i al Sud, amb resta de la finca de la que es segrega.

Per tant, la finca matriu serà, un cop deduïdes les tres segregades:

**RESTA FINCA:** URBANA, de superfície de 2.835,71 m<sup>2</sup>, qualificada de sistema d'equipaments esportius comunitaris segons el desenvolupament de PMU-E de la modificació del Pla general metropolità d'aquest àmbit. LLINDA: al Nord, amb la finca segregada 3a d'equipament esportiu; a l'Est, amb finca segregada 1a de vial; al Sud, amb Pablo Julià; a l'Oest, amb Pablo Purcet Allareda.

## SEGON.- RECONeixEMENT DE TITULARITAT MUNICIPAL.

El propietaris registrals de les finques, respecte a la porció de la finca registral núm. 10, descrita en el pacte primer com a resultat de la primera segregació, reconeixen:

- 1.- Que la plena propietat de l'esmentada porció és de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, en virtut del Projecte de reparcel·lació del sector de Canons-Orioles, tramitat en execució del Pla especial de reforma interior de Canons-Orioles, i aprovat definitivament per acord de la Comissió de Govern en data 13 de juny de 2000, tot i que no consta en el Registre de la Propietat.
- 2.- Que mitjançant l'esmentat projecte de reparcel·lació, en relació al qual manifesten la seva plena conformitat, s'ha operat el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivades de l'execució del planejament.
- 3.- Que l'ocupació de la referida porció es va produir amb l'execució del projecte d'urbanització
- 4.- Que, per tal de consolidar la transmissió produïda en virtut del Projecte de reparcel·lació del Sector Canons-Orioles, els propietaris, en aquest acte, ratifiquen la cessió a favor de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat, que, l'accepta, de la porció de la finca referida.
- 5.- En conseqüència, ambdues parts, els propietaris i l'Ajuntament, interessen que es faci constar la titularitat de l'Ajuntament de la porció de 846,20m<sup>2</sup> respecte a la finca registral núm. 10, inscrita al Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat al volum 1532, llibre 924, foli 128.

## TERCER.- EXPROPIACIÓ DE MUTU ACORD

Respecte a les porcions de la finca registral núm. 10 resultants de la 2a i 3a segregacions referides en el pacte primer del present conveni, ambdues parts formalitzen acta d'expropiació de mutu acord, pagament i ocupació, i a l'efecte s'estableix:

- 1.- Examinats els diferents conceptes, dades i elements que concorren per determinar el preu just, aquest s'ha estimat per mutu acord d'ambdues parts en les quantitats globals següents:

A) respecte a la porció de la finca resultant de la 2a segregació, de 373,79 m<sup>2</sup>, qualificat de sistema de parcs i jardins de nova creació de caràcter local (zona verda) segons el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, vuitanta-vuit mil set-cents euros i trenta-set cèntims (88.700,37 €); i

B) respecte a la porció de la finca resultant de la 3a segregació, de 3.271,00 m<sup>2</sup>, qualificada com equipament esportiu pel pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda, i situada fora de l'àmbit del PMU-E, cinc-cents mil euros (500.000,00 €).

Els referits imports es fixen com a partida alçada per tots els conceptes que en l'ordre econòmic resultin a favor del expropiats a la Llei i Reglament d'Expropiació Forçosa i en totes les disposicions legals corresponents a aquesta matèria, en base al full d'apreuament subscrit per l'arquitecte municipal en data 19 de juny de 2006 i que consta unit a l'expedient, i s'adjunta al present conveni com a document annex núm. 3, subscrit per ambdues parts.

2.- L'AJUNTAMENT ADQUIREIX la propietat de les porcions referides en l'apartat anterior, en aplicació l'article 24 de la Llei d'expropiació forçosa (LEF), de 16 de desembre de 1954, i els articles concordants del seu Reglament de data 26.04.57, per tal de destinar-les a les finalitats determinades.

Per la seva banda, els titulars registrals fan constar així mateix que renuncien expressament a totes les accions que pogués correspondre'ls-hi derivades de l'expedient expropiatori de referència, renunciant a reclamació per qualsevol concepte com afectats per l'expedient en raó a que, amb les quantitats abans pactades i un cop rebudes, es consideren íntegrament pagats, tant de l'import de la valoració del bens i drets afectats com dels perjudicis de tota mena que se'ls hagués pogut ocasionar en qualsevol cas.

3.- Els propietaris registrals de la finca renuncien expressament i de forma clara i terminant a dret de reversió o a reclamar qualsevulla indemnització substitutòria en el cas que aquesta reversió no fos legalment possible, qualsevol que sigui el supòsit que pugui generar el dret a la reversió.

4.- El pagament del preu acordat respecte a la present expropiació es fa efectiu per part de L'AJUNTAMENT, en el moment de signar aquest conveni, lliurant als propietaris xec bancari per l'import corresponent a llurs propietat indivisa, es a dir:

- 1/6 = 14.783,40 € més 83.333,34 €, es a dir **98.116,73 €** a la Sra. **CARMEN JULIÀ PARÉS**
- 1/6 = 14.783,40 € més 83.333,34 €, es a dir **98.116,73 €** a la Sra. **CLARA JULIÀ PARÉS**
- 1/6 = 14.783,39 € més 83.333,34 €, es a dir **98.116,73 €** a la Sra. **ROSA MARIA JULIÀ PARÉS**; i
- 1/6 = 14.783,39 € més 83.333,34 €, es a dir **98.116,73 €** al Sr. **ALEJO JULIÀ PARES.**

Respecte al pagament del preu acordat que li correspon al Sr. JOSEP ALEIX JULIÀ PARÉS, com a titular registral de dos sextes parts de la finca, es a dir, 29.566,79 € més 166.666,66 €, que ascendeix a un total de **196.233,45 €**, li serà compensada de la quantitat que el Sr. JOSEP ALEIX JULIÀ PARÉS i l'empresa C. de B, 30 S.L. solidàriament han d'abonar a l'Ajuntament en concepte de permuta subscrit en data 16 de gener de 2007.

#### QUART.- CESSIÓ ANTICIPADA

Els propietaris registrals de la porció de la finca registral núm. 10, que s'ha denominat "resta" en el pacte primer del present conveni, de 2.835,71 m<sup>2</sup> i de la totalitat de la finca registral núm. 646 descrita com a finca núm. 2 en la manifestació I d'aquest conveni, que es troben incloses dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana-E, aprovat pel Ple municipal en data 19/06/2006 en el que s'incorporà les prescripcions assenyalades en la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 9 de gener de 2006, pendent, en data d'avui, d'ésser aprovat definitivament per la Generalitat, i en compliment del compromís adquirit en el pacte quart del conveni urbanístic tramitat amb el planejament del sector, de data 18 de gener de 2007, procedeixen, en aquest acte, a la cessió anticipada a l'Ajuntament de les esmentades finques, qualificades com d'equipament esportiu públic, de cessió obligatòria i gratuïta pel desenvolupament del sector, amb reserva del drets que lis pertoqui en el projecte de reparcel·lació a redactar en execució del planejament vigent.

Al efectes de la seva inscripció en el Registre de la Propietat, aquest drets són:

- un aprofitament de 598,97 m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge de renda lliure per a la porció de 2.835,71 m<sup>2</sup>



- de la finca registral 10, i
- un aprofitament de 1.551,23 m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge de renda lliure per a la totalitat del 7.344,00 m<sup>2</sup> de la finca registral 646, sens perjudici del que resulti de Projecte de reparcel·lació.

Aquesta anticipació de la cessió té caràcter gratuït i els titulars registrals s'avenen a subscriure els documents necessaris, si fos el cas, per tal que sigui inscrit al Registre de la Propietat, la cessió anticipada.

## CINQUÈ.- EFICACIA D'AQUEST CONVENI

L'eficàcia d'aquest conveni de ratificació de cessió, d'expropiació de mutu acord i de cessió anticipada de diferents porcions de finques, resta condicionada a que sigui aprovat per la Junta de Govern Local.

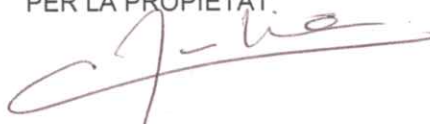
I a fi que consti i causi els efectes corresponents, signen el present Conveni així com els tres documents que s'annexen, en 7 exemplars, al lloc i la data de l'encapçalament.

PER L'AJUNTAMENT

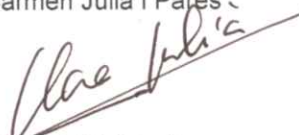


Jaume Bosch i Pugès  
Primer Tinent d'Alcalde de l'Àrea d'Actuació  
Política de Disseny i Promoció de la Ciutat

PER LA PROPIETAT.



Carmen Julià i Parés



Clara Julià i Parés



Rosa Maria Julià i Parés



Alejo Julià i Parés



Josep Aleix Julià i Parés

EN DONA FE  
LA SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL



Carmen Valverde Navarro

**Documents que s'incorporen al present conveni:**

RB

ANNEX NÚM. 1: Certificat registral de domini i càrregues de les dues finques objectes del conveni.

ANNEX NÚM.2: Plànol on apareix grafiada les finques descrites, amb les diferents qualificacions urbanístiques, i objectes d'aquest conveni. (subscrit per les parts)

ANNEX NÚM. 3: Informe de valoració per l'arquitecte municipal, subscrit per l'arquitecte municipal en data 19 de juny de 2006, així com per les parts del conveni.

FINCA N.º 103  
Viene del folio 199, del tomo 127, libro 64 de Sant Boi

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

103  
HERENCIA  
1500.0.77  
vta

NOTAS MARGINALES

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto autoliquidado, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según carta de pago que archivo con el número 4.825. Sant Boi, a 10 de Julio de 2.001.

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto autoliquidado, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según carta de pago que archivo con el número 4.825. Sant Boi, a 10 de Julio de 2.001.

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto autoliquidado, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según carta de pago que archivo con el número 4.827. Sant Boi, a 10 de Julio de 2.001.

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto autoliquidado, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según carta de pago que archivo con el número 4.828. Sant Boi, a 10 de Julio de 2.001.

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto autoliquidado, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según carta de pago que archivo con el número 4.829. Sant Boi, a 10 de Julio de 2.001.

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el impuesto autoliquidado, habiéndose

Pieza de tierra campo secano, de cabida una mojada y media poco más o menos, equivalente a setenta y tres áreas cuatrocientos cuarenta y siete milésimas, nombrada Los Abeurals, sita en el término de Sant Boi de Llobregat; lindante por Oriente (Este) con Pedro Madorell, mediante camino; a Mediodía (Sur), con finca de Pablo Juliá; y a Poniente (Oeste), con Pablo Puercet Allareda; y al Norte, con Luis Ribas y Regordosa. Referencia Catastral 3807802DE1787B001AF. Valorada en dos millones quinientas mil pesetas, equivalentes a quinientos mil veinticinco euros treinta céntimos de euro. SIN CARGAS. Don Pablo Juliá Puigdemogolas, APOQUIRO esta finca según resulta de la inscripción 92, y FALLECIO en Barcelona, el veinticinco de Enero de dos mil uno, habiendo dejado otorgado testamento en esta Villa, el nueve de Noviembre de mil novecientos setenta y tres, ante su Notario don Luis Clavera Armenteros número 3201 de su protocolo, en el que tras manifestar estar casado en unicas nupcias con doña Rosa Parés Parés Mestres, de cuyo matrimonio existen seis hijos, llamados Carmen, Teresa Clara, José, Alejo y Rosa-Maria, legó a sus hijos lo que por derecho de legítima les correspondía, e instituyó heredero universal a su esposa doña Rosa Parés Mestres, a sus libras voluntarias, sustituyéndola, por la vulgar, por sus referidos hijos y los demás, nacidos o póstumos que pudiera dejar, por partes iguales, la sustitución impuesta por el causante ha tenido afectividad por haber premuerto doña Rosa Parés Mestres el causante don Pablo Juliá Puigdemogolas, según resulta anotado en la precedente inscripción, y por tanto se defiere la herencia a favor de los sustitutos. Mediante la escritura que seguidamente se dirá, el Notario autorizante declara por notoriedad que los únicos hijos dejados al fallecimiento de don Pablo Juliá Puigdemogolas y doña Rosa Parés Mestres, son los seis señores doña Carmen, doña Teresa, doña Clara, don José, don Alejo y doña Rosa-Maria Juliá Parés. Y mediante escritura otorgada el cinco de abril de dos mil uno, ante el Notario de Barcelona don Joaquín Borrue Alín, número 1451 de su protocolo, los nombrados doña Carmen o María del Carmen Juliá Parés, mayor de edad, casada, vecina de Barcelona, con domicilio en calle Real, 4, y con D.N.I. N.I.F. 38477424R, doña Teresa o Teresa María Juliá Parés, mayor de edad, soltera, vecina de Barcelona, con domicilio en calle Vigatans, 8, pta. 4a, con D.N.I. N.I.F. 38477423N, doña Clara Juliá Parés, mayor de edad, casada, vecina de Barcelona, con domicilio en Paseo de San Gervasio, 87, y con D.N.I. N.I.F. 37361372B, don José o José Alejo Juliá Parés, mayor de edad, casado, vecino de Barcelona, con domicilio en Paseo de la Bonanova, 8-10 y con D.N.I. N.I.F. 35017551V, doña Rosa María Juliá Parés, mayor de edad, casada, vecina de Cabrils, con domicilio en Paseo Telrà, 19 y con D.N.I. N.I.F. 46126539Q, y don Alejo Juliá Parés, mayor de edad, casado, vecino de Barcelona, con domicilio en calle Dr. Carulla, 18-20, 2º, 2ª y con Pasaporte 35017552F, pertenecían los bienes reflejados por dicho causante, que por lo que a inmuebles se refiere, consisten en esta finca y otras dos más, y la mitad indivisa de otras cuatro fincas más de este distrito hipotecario, y la mitad indivisa de una finca y la totalidad de otra de fuera de este distrito hipotecario. Los nombrados doña Carmen, doña Teresa, doña Clara, don José, doña Rosa María y don Alejo Juliá Parés, aceptan pura y simplemente la herencia de su nombrado padre y se adjudican los bienes inventariados. En su virtud INSCRIBO esta finca a favor de doña Carmen, doña Teresa, doña Clara, don José, doña Rosa María y don Alejo Juliá Parés, por sextas partes indivisas, por título de herencia testada. Así resulta del Registro y de seis primarias copias de la calendarada escritura, que junto con el también calendarado testamento y las correspondientes certificaciones de defunción y de últimas voluntades del causante, fué presentada a las once

St. Julia



FINCA N.º 10

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

NOTAS MARGINALES

satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según carta de pago que archivo con el número 4.630. Sant Boi, a 10 de Julio de 2.001.

Expedida NOTA SIMPLE con el número 1402/05 Sant Boi a 15 de Marzo de 2.005.

Expedida NOTA SIMPLE con el número 2223/05 Sant Boi a 26 de Abril de 2.005.

AFFECTA por CINCO AÑOS, a partir de hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autoliquidado, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 25.200 euros, según carta de pago que archivo con el número 6413. Sant Boi de Llobregat, a 26 de Julio de 2.001.

horas treinta minutos, del tres de Julio de los mil uno, según el artículo 1.º 15, del Diario 60, Autoliquidado, el Impuesto. Sant Boi de Llobregat, a diez de Julio de dos mil uno.

Pieza de tierra campa descrita en la precedente inscripción 10ª. CARGAS: Las notas de afección al Impuesto que constan al margen de la inscripción 10ª. Doña **Teresa Julià Parés**, mayor de edad, soltera, vecina de Barcelona, calle Vigatans, 8, con D.N.I. número 38.477.423-X, ADQUIRIRIO una sexta parte indivisa de esta finca, según resulta de la precedente inscripción 10ª, y la VENDE, junto con otra sexta parte indivisa de otra finca de esta misma Villa, libre de arrendatarios, a don **José Alejo Julià Parés**, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, vecino de Barcelona, Paseo de la Bonanova, número 10, 2ª, 2ª, escalera A, con D.N.I./N.I.F. número 35.017.851-Y, quien la ADQUIERE, por el precio global de trescientos sesenta mil euros, el cual queda totalmente aplazado de pago y se satisfará en cuatro plazos anuales de noventa mil euros cada uno de ellos, con vencimientos veintiocho de Abril de dos mil seis, veintiocho de Abril de dos mil siete, veintiocho de Abril de dos mil ocho y veintiocho de Abril de dos mil nueve, sin garantizarse condición resolutoria alguna. En su virtud, **INSCRIBO una sexta parte indivisa de esta finca a favor de don JOSÉ ALEJO JULIA PARES**, por título de compraventa. Así resulta del Registro y de una primera copia de la escritura otorgada en Barcelona, el día veintinueve de Abril de dos mil cinco, ante el Notario don Josep Maria Valls i Xufre, número 2.136 de su protocolo, al pie de la cual se halla extendida por el propio Notario autorizante una diligencia de fecha trece de Julio de dos mil cinco; que fue presentada a las 16 horas del día 29 de Abril de 2.005, según el asiento 1509 del Diario 74. Autoliquidado el Impuesto. Sant Boi de Llobregat, a veintiséis de Julio de dos mil cinco.

11ª  
VENTA  
S.C. 39  
C.V.

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

NOTAS MARGINALES

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autonómico, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según consta de pago que archivo con el número 4.025. Sant Roí, a 10 de Julio de 1991

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autonómico, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según consta de pago que archivo con el número 4.025. Sant Roí, a 10 de Julio de 1991

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autonómico, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según consta de pago que archivo con el número 4.025. Sant Roí, a 10 de Julio de 1991

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autonómico, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según consta de pago que archivo con el número 4.028. Sant Roí, a 10 de Julio de 1991

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autonómico, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 4.041,717 pesetas, según consta de pago que archivo con el número 4.028. Sant Roí, a 10 de Julio de 1991

APRETA por cinco años, a partir de hoy, el pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autonómico, habiéndose

Pieza de tierra situada en Sant Roí de Llobregat, partida llamada Gabarroí, de cabida una mojada y medio, equivalente a setenta y tres áreas cuarenta y cuatro centáreas; lindante a Oriente (Este) y Mediodía (Sur) con los sucesores de Miguel Nel; a Poniente (Oeste) parte con finca de los hermanos Pablo y José Juliá; y al Norte, con Baupilio Juliá. Referencia Catastral 88078022E17876001AF. Valorada en dos millones quinientas mil pesetas, equivalentes a quinientos mil veinticinco euros treinta y cuatro céntimos de euro. SIN CARGAS. Don Pablo Juliá Puigdemongas, ADQUIREnte esta finca según resulta de la inscripción 152, y FALLECIDO en Barcelona, el veinticinco de Enero de dos mil uno, habiendo dejado otorgada testamento en esta Villa, el nueve de Noviembre de mil novecientos setenta y tres, ante su Notario don Luis Clavars Armenteros, número 3791 de su protocolo, en el que tras manifestar estar casado en fincas nupciales con doña Rosa Parés Mestre, de cuyo matrimonio restaran seis hijos, llamados Carmen, Teresa, Clara, José, Alejo y Rosa-María, legó a sus hijos lo que por derecho de legítima les correspondía, e instituyó heredero universal a su esposa doña Rosa Parés Mestre, a sus libros voluntarios sustituyéndola, por la vulgar, por sus referidos hijos y los demás, nacidos o póstumos que pudiera dejar, por partes iguales. La sustitución impuesta por el causante ha tenido efectividad por haber premuerto doña Rosa Parés Mestre al causante don Pablo Juliá Puigdemongas, según resulta acreditado en la precedente inscripción, y por tanto se defiere la herencia a favor de los sustitutos. Mediante la escritura que seguidamente se divó, el Notario autorizante declara por notoriedad que los únicos hijos dejados al fallecimiento de don Pablo Juliá Puigdemongas y doña Rosa Parés Mestre, son los seis señores doña Carmen, doña Teresa, doña Clara, don José, don Alejo y doña Rosa-María Juliá Parés. Y mediante escritura otorgada el cinco de abril de dos mil uno, ante el Notario de Barcelona don Joaquín Borruel Otín, número 1154 de su protocolo, los nombrados doña Carmen o María del Carmen Juliá Parés, mayor de edad, casada, vecina de Barcelona, con domicilio en calle Reu, 4, y con D.N.I. N.º 1.º 38477424R, doña Teresa o Teresa María Juliá Parés, mayor de edad, soltera, vecina de Barcelona, con domicilio en calle Vigatans, 8, pral.º 42, con D.N.I. N.º 1.º 38477422X, doña Clara Juliá Parés, mayor de edad, casada, vecina de Barcelona, con domicilio en Paseo de San Gervasio, 87, y con D.N.I. N.º 1.º 37361372B, don José o José Alejo Juliá Parés, mayor de edad, casado, vecino de Barcelona, con domicilio en Paseo de la Bonanova, 8-19 y con D.N.I. N.º 1.º 35017531Y, doña Rosa María Juliá Parés, mayor de edad, casada, vecina de Cabrils, con domicilio en Paseo Tolrà, 19 y con D.N.I. N.º 1.º 46126539Q, y don Alejo Juliá Parés, mayor de edad, casado, vecino de Barcelona, con domicilio en calle Dr. Carulla, 18-20, 2º, 2ª y con pasaporte 35017852P, relacionan los bienes reflejados por dicho causante, que por lo que a inmuebles se refiere, consisten en esta finca y otras dos más, y la mitad indivisa de otros cuatro fincas más de este distrito hipotecario. Y la mitad indivisa de una finca y la totalidad de otra de fuera de este distrito hipotecario. Los nombrados doña Carmen, doña Teresa, doña Clara, don José, doña Rosa María y don Alejo Juliá Parés, aceptan pura y simplemente la herencia de su nombrado padre y se adjudican los bienes inventariados. En su virtud INSCRIBO esta finca a favor de doña Carmen, doña Teresa, doña Clara, don José, doña Rosa María y don Alejo Juliá Parés, por sextas partes indivisas, por título de herencia testada. Así resulta del Registro y de seis primeras copias de la calendarada escritura, que junto con el también calendarado testamento y las correspondientes certificaciones de defunción y de últimas voluntades del causante, fué presentada a las once horas treinta minutos, del tres de julio de dos mil uno, según el asiento

St. Julia



NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º
<p>satisfecho mediante autoliquidación, al importe de 4.041,717 Pesetas. Según carta de pago que archivo con el número 4.630. Sant Boi, a 10 de Julio de 2.001.</p> <p>Expedida NOTA SIMPLE con el número 1401/05 Sant Boi a 15 de Marzo de 2.005.</p> <p>Expedida NOTA SIMPLE con el número 2222/05 Sant Boi a 26 de Abril de 2.005.</p> <p>AFECTA por CINCO AÑOS, a partir de hoy, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto autoliquidado, habiéndose satisfecho mediante autoliquidación el importe de 25.200 euros, según carta de pago que archivo con el número 6413. Sant Boi de Llobregat, a 26 de Julio de 2.005.</p>	<p>17ª VENTA S.C. 99 c.v.</p>	<p>5.315, del Diario 30, Autoliquidada al Impuesto. Sant Boi de Llobregat, a diez de Julio de dos mil uno.</p> <p>Pieza de tierra descrita en la precedente inscripción 16ª. <b>CARGAS:</b> Las notas de afección al Impuesto que constan al margen de la inscripción 16ª. Doña <b>Terresa Julià Parés ADQUIRIO</b> una sexta parte indivisa de esta finca, según resulta de la precedente inscripción 16ª, y la VENDE, junto con otra sexta parte indivisa de otra finca de esta misma Villa, libre de arrendatarios, a don <b>José Alejo Julià Parés</b>, quien la ADQUIERE, por el precio global de trescientos sesenta mil euros, el cual queda totalmente aplazado de pago y se satisfará en cuatro plazos anuales de noventa mil euros cada uno de ellos, con vencimientos veintiocho de Abril de dos mil seis, veintiocho de Abril de dos mil siete, veintiocho de Abril de dos mil ocho y veintiocho de Abril de dos mil nueve, sin garantizarse condición resolutoria alguna. En su virtud, <b>INSCRIBO</b> una sexta parte indivisa de esta finca a favor de don <b>JOSE ALEJO JULIA PARES</b>, por título de compraventa. Mas extenso consta en la inscripción 11ª de la finca número 10, al folio 128 vuelto del tomo 1.532, libro 924 de esta Villa. Sant Boi de Llobregat, a veintiséis de Julio de dos mil cinco.</p>

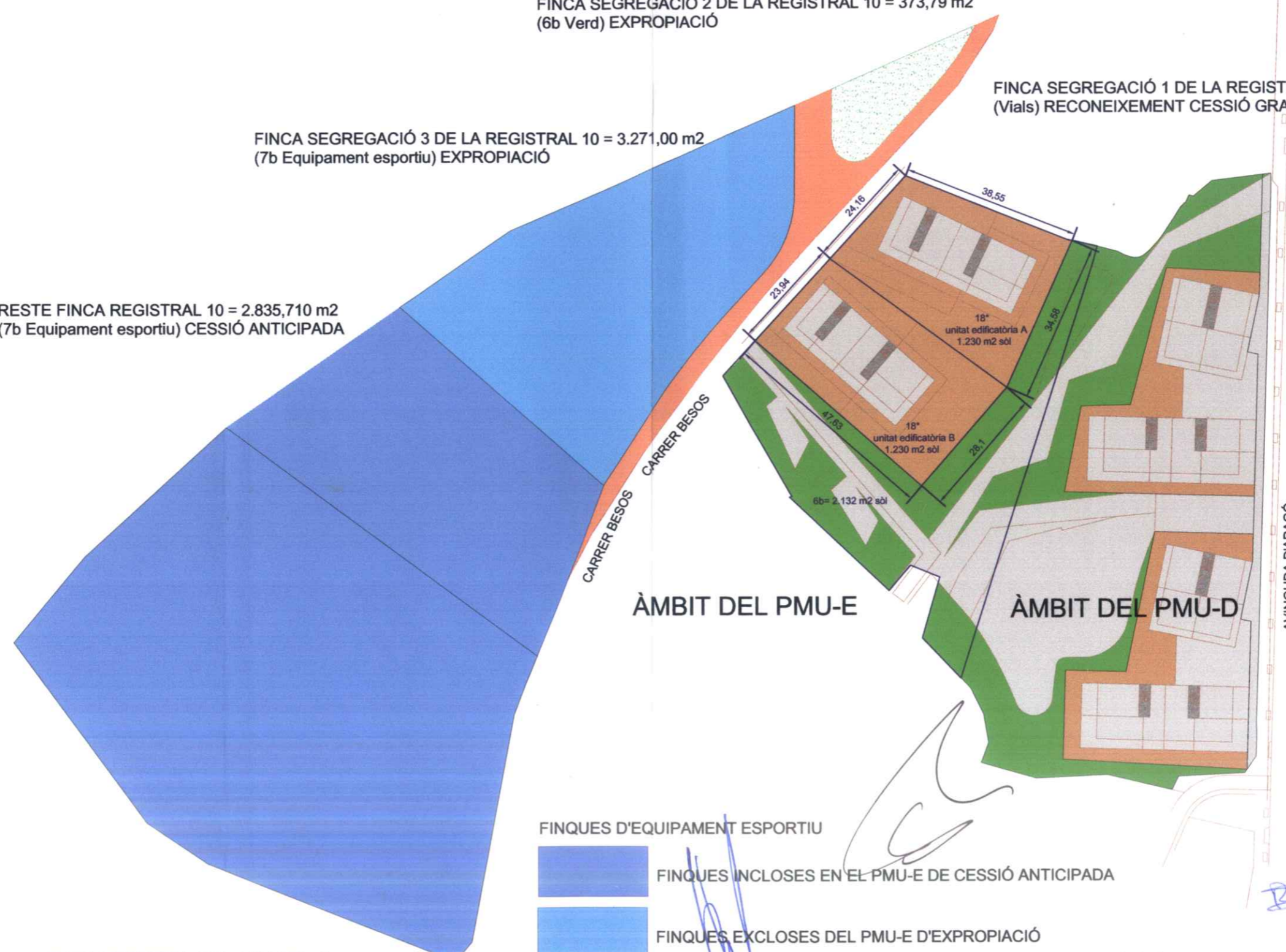
FINCA SEGREGACIÓ 2 DE LA REGISTRAL 10 = 373,79 m2  
(6b Verd) EXPROPIACIÓ

FINCA SEGREGACIÓ 1 DE LA REGISTRAL 10 = 864,20 m2  
(Vials) RECONeixEMENT CESSIÓ GRATUÏTA

FINCA SEGREGACIÓ 3 DE LA REGISTRAL 10 = 3.271,00 m2  
(7b Equipament esportiu) EXPROPIACIÓ

RESTE FINCA REGISTRAL 10 = 2.835,710 m2  
(7b Equipament esportiu) CESSIÓ ANTICIPADA

FINCA REGISTRAL 646 = 7.344,70 m2  
7b Equipament esportiu públic CESSIÓ ANTICIPADA



FINQUES D'EQUIPAMENT ESPORTIU



FINQUES INCLOSES EN EL PMU-E DE CESSIÓ ANTICIPADA

FINQUES EXCLOSES DEL PMU-E D'EXPROPIACIÓ

N  
E= 1/1.000  
GEN 2007

EXPROPIACIÓ, CESSIÓ ANTICIPADA I  
RECONeixEMENT DE CESSIÓ GRATUÏTA DE VIALS

CONVENI GERMANS JULIÀ PARÉS I AJUNTAMENT



*Rosa Julia*

*as* *Julia* *Clara Julia*



AJUNTAMENT DE  
SANT BOI DE LLOBREGAT

## INFORME DE L'ARQUITECTE MUNICIPAL

**Assumpte:** *APREUAMENT DE FINQUES PER A EXPROPIACIÓ.*  
**Emplaçament:** *Sector del Pla especial de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda (carrer del Besòs).*  
**Interessats:** *Germans Julià Parés.*

L'arquitecte sotasignant, en relació amb l'assumpte de referència, un cop analitzada la documentació de que es disposa relativa al planejament urbanístic vigent, a la fitxa cadastral i analitzats també, els valors de mercat de finques similars que tenen per vendre diverses agències de la propietat i les que apareixen a publicacions especialitzades i efectuada una inspecció ocular, emeto el següent ...

## INFORME

### OBJECTE DEL PRESENT INFORME.

És l'objecte del present informe l'apreuament per a l'expropiació d'una part de la finca que es descriurà motivada per la seva afectació a la qualificació urbanística de sistemes d'equipaments esportius de nova creació segons el Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda i no inclosa dins l'àmbit del PMU-E de la modificació del Pla general metropolità en el sector de can Carreres i en l'entorn dels sectors de can Paulet i de Canons-Orioles.

### FINCA OBJECTE DE LA PRESENT VALORACIÓ.

Es tracta de la porció de la finca situada a la cantonada del carrer del Besòs amb el carrer del Segre, qualificada de sistemes d'espais lliures: parcs i jardins urbans de nova creació (clau 6b) en el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles.

*Descripció del Registre de la Propietat .-* "Pieza de tierra campa secano, de cabida una mojada y media poco más o menos, equivalente a setenta y tres áreas cuatrocientos cuarenta y siete milésimas, nombrada Los Abeurals, sita en el término de San Baudilio de Llobregat; lindante por Oriente (Este) con Pedro Madorell, mediante camino; a Mediodía (Sur), con finca de Pablo Juliá; a Poniente (Oeste), con Pablo Purcet Allareda; y al Norte, con Luís Ribas y Regordosa."

*Inscripció al Registre de la propietat de Sant Boi de Llobregat.- Tom 1532, Llibre 924, Foli 128, Finca núm. 10.*

*Referència Cadastral.- 8807802DF1787B0001AF*

*Superfície de la parcel·la.-* Segons resulta del Projecte de reparcel·lació del sector Canons-Orioles la part de la finca descrita afectada de zona verda és de **373,79 m<sup>2</sup>** i la par d'equipament esportiu és de **3.271,00 m<sup>2</sup>**, segons resulta del planejament d'aplicació al sector del PMU-E.

*Coordenades UTM d'un punt interior de la part de parcel·la a expropiar:* Les coordenades UTM d'un punt qualsevol interior de la part de finca a expropiar són: **X = 418.850,17; Y = 4.577.007,56**

*Propietari:* Germans Julià Parés (hereus de Pau Julià Puigdengoles) en sisenes parts indivises segons escriptura





d'acceptació i manifestació d'herència núm. de protocol 1.454 del Notari de Barcelona Sr. Joaquin Borruec Otín i de les que en Josep-Aleix Julià Parés n'és propietari de dues sisenes parts per compra efectuada a la seva germana Teresa Julià Parés, mitjançant escriptura pública autoritzada en data 29 d'abril de 2005 pel Notari de Barcelona Sr. Josep M. Valls i Xufre (núm. 2.136 del seu protocol).

## QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Aquesta finca està qualificada de la següent manera:

- Segons el Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, una part de finca de **373,79 m<sup>2</sup>** afectada està qualificada de sistemes d'espais lliures: parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local (clau 6b). En l'esmentat Pla especial de reforma interior s'estableix el sistema d'expropiació per a les zones verdes (a diferència dels vials i les parcel·les que s'actuen per compensació-reparcel·lació).
- Segons el mateix Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, una part de finca de **864,20 m<sup>2</sup>** afectada està qualificada de sistema viari (clau 5). En el Pla especial de reforma interior s'estableix el sistema de cessió obligatòria i gratuïta pels vials a compensar mitjançant el Projecte de reparcel·lació que ha estat aprovat definitivament però no ha estat inscrit al Registre.
- Segons el Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda la resta està qualificada d'equipament esportiu però:
  - Segons la modificació del Pla general metropolità en el sector del PMU-E de la modificació del Pla general metropolità en el sector de can Carreres i en l'entorn dels sectors de can Paulet i de Canons-Orioles, una part de la finca de **3.271 m<sup>2</sup>** s'actuen per expropiació, i
  - la resta, de **2.835,71 m<sup>2</sup>** corresponen al sistema de reparcel·lació.

## SEGREGACIONS A PRACTICAR

Ateses les seves distintes destinacions i diverses formes d'actuació, als efectes de la seva segregació de la major finca descrita, es fan constar les següents descripcions de les parts en que es divideix:

1a SEGREGACIÓ: URBANA, segregada pel límit Est de la finca matriu, situada dins l'àmbit del Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, de superfície de 864,20 m<sup>2</sup>, qualificada de sistema viari local, ha estat compensada dins l'àmbit d'actuació per reparcel·lació/cooperació del sector. LLINDA: al Nord, amb zona verda que constitueix la 2a segregació i finca de Luís Ribas y Regordosa; a l'Est amb finques de Pedro Madorell, mitjançant camí (avui carrer del Besós); al Sud i a l'Oest amb la finca segregada 3a d'equipament esportiu.

**PROPIETAT de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat** en virtut de l'esmentada reparcel·lació. A inscriure com a bé de domini públic atesa la seva destinació a vials.

2a SEGREGACIÓ: URBANA, segregada per part del límit Nord de la finca matriu, situada dins l'àmbit del Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, de superfície de 373,79 m<sup>2</sup>, qualificada de sistema de parcs i jardins de nova creació de caràcter local (zona verda), subjecte a expropiació. LLINDA: al Nord, amb finca de Luís Ribas y Regordosa; i per la resta de llindes amb vials de nova creació que ja ha estat compensats en el Projecte de reparcel·lació del Pla especial de reforma interior de Canons-Orioles i que constitueixen la finca segregada 1a.

**PROPIETAT de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat** en virtut de l'expropiació que es planteja. A inscriure com a bé de domini públic atesa la seva destinació a zona verda o de parcs i jardins urbans.

3a SEGREGACIÓ : URBANA, segregada per la part central de la finca matriu, situada fora l'àmbit del PMU-E (Pla de millora urbana-E) de la modificació del Pla general metropolità de can Carreres i de l'entorn de can Paulet i Canons-Orioles, de superfície 3.271 m<sup>2</sup>, qualificada d'equipament esportiu per l'esmentat planejament i pel Pla



especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda i assenyalada d'expropiació. LLINDA: al Nord i a l'Est amb finca de vials segregada 1a; a l'Oest i al Sud, amb resta de la finca de la que es segrega.

**PROPIETAT de l'Ajuntament de Sant Boi de Llobregat** en virtut de l'expropiació que ara es valora. A inscriure com a bé de domini públic atesa la seva destinació a vials.

Per tant, la finca matriu serà, un cop deduïdes les dues segregades:

RESTA FINCA: URBANA, de superfície de 2.835,71 m<sup>2</sup>, qualificada de sistema d'equipaments esportius comunitaris segons el desenvolupament de PMU-E de la modificació del Pla general metropolità d'aquest àmbit. LLINDA: al Nord, amb la finca segregada 3a d'equipament esportiu; a l'Est, amb finca segregada 1a de vial; al Sud, amb Pablo Julià; a l'Oest, amb Pablo Purcet Allareda.

**MANTÉ la PROPIETAT actual indivís del germans Julià Parés**, en les proporcions que s'han esmentat.

### CRITERIS, METODOLOGIA I FÓRMULES DEL CÀLCUL DE LA VALORACIÓ.

**Criteris de valoració.**- Es segueixen els criteris i determinacions establerts en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre règimen del suelo y valoraciones.

L'article 25.1 de l'esmentada Ley estableix que el sòl s'ha de valorar en funció de la seva classe (en el present cas sòl urbà) i de la seva situació.

#### **Artículo 25. Criterio general de valoración.**

1. El suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.
  2. La valoración de los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, tanto si estuvieran incorporados al planeamiento urbanístico como si fueran de nueva creación, se determinará, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, según la clase de suelo en que se sitúen o por los que discurren.
- No obstante, en el supuesto que el planeamiento urbanístico los haya adscrito o incluido en algún ámbito de gestión, a los efectos de su obtención a través de los mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, su valoración se determinará en función del aprovechamiento de dicho ámbito, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes.

L'article 28 de la Ley estableix el procediment valoratiu per al sòl urbà. Tanmateix els sòls de zones verdes o d'equipament esportiu públic no tenen assenyalat aprofitament lucratiu per al seu propietari ni valor de repercussió.

#### **Artículo 28. Valor del suelo urbano.**

1. El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada, se determinará, salvo lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar.
2. En los ámbitos de gestión que tengan por objeto la reforma, renovación o mejora urbana, el aprovechamiento de referencia de cada parcela, a los solos efectos de su valoración, será el resultante del planeamiento o el resultante de la edificación existente, si fuera superior.
3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.
4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.
5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

L'article 29 ens dona una pista clara de com atribuir un aprofitament (a efectes exclusius de valoracions) a un sòl que no té aprofitament lucratiu. En aquest cas s'haurà de considerar l'aprofitament mitjà ponderat dels aprofitaments del Polígon Fiscal on es troba.



*[Handwritten signature]*

**Artículo 29. Valor del suelo en los supuestos de carencia de plan o sin atribución de aprovechamiento.**

En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo.

Finalment, l'article 30 atribueix una minusvàlua del sòl que té despeses d'urbanització pendents.

**Artículo 30. Deducción de gastos de urbanización pendiente.**

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o, en su defecto, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar.

S'arriba així a un procediment valoratiu similar a la de l'anterior legislació de valoració en funció dels valors de l'entorn. Tanmateix s'estableixen en la present Ley 6/1998 procediments concrets per a la determinació de valors:

- Pel que fa a l'**aprofitament** cal que s'atribueixi el mitjà ponderat del Polígon Fiscal on es troben els terrenys a valorar. En el nostre cas la part de finca qualificada d'equipament i que s'ha de valorar és inclosa en el Polígon Fiscal 36 (Orioles), adoptarem l'aprofitament d'aquest:
  - La part del Pla especial de reforma interior dels sector Canons-Orioles, quin sistema d'actuació és la compensació-reparcel·lació té un àmbit de 263.738 m<sup>2</sup> i una edificabilitat de 92.216 m<sup>2</sup>sostre, per tant, el seu aprofitament és de 0,35 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl

$$A = 92.216 / 263.738 = 0,35 \text{ m}^2\text{sòl/m}^2\text{sostre}$$

- Pel que fa al **valor de repercussió**, aquest és el que fixa la Ponència de valors cadastrals que, pel Polígon fiscal 011 de els Canons amb un valor de **678 €/m<sup>2</sup>sostre**.

**VALORACIÓ.**

**PER A LA FINCA SEGREGADA 2a DE ZONA VERDA.**

D'acord amb el valors esmentats , el valor serà:

$$678 \text{ €/m}^2\text{sostre} \times 0,35 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl} \times 373,79 \text{ m}^2\text{sòl} = \mathbf{88.700,37 \text{ €}}$$

Acceptant aquest valor com a preu just ja que s'hauria de descomptar els costos d'urbanització (repercussió com la de la urbanització de Canons-Orioles) i s'hauria d'incrementar en un 5% com a premi d'afecció, essent, aquestes, quantitats equivalents:

urbanització	$32,29 \text{ €/m}^2\text{sostre} \times 0,35 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl} \times 373,79 \text{ m}^2\text{sòl} = 4.224,39 \text{ €}$
premi d'afecció	$1,05 \times (88.700,37 \text{ €} - 4.224,39 \text{ €}) \approx \mathbf{88.700,37 \text{ €}}$

Per tant, el preu just d'expropiació de la part de 373,79 m<sup>2</sup> de la finca registral 10 afectada de zona verda pel Pla especial de reforma interior del sector Canons-Orioles, inclòs el 5% de premi d'afecció, es fixa en la quantitat de **vuitanta-vuit mil set-cents euros i trenta-set cèntims (88.700,37 €)**.

Aquesta quantitat correspon repartir-la segons la titularitat de les finques:

- 1/6 (16,66666%) = **14.783,40 €** per a **CARMEN JULIÀ PARÉS**, domiciliada al [REDACTED]

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



- 1/6 (16,66666%) = 14.783,40 € per a la Sra. CLARA JULIÀ PARÉS, domiciliada al [REDACTED]
- 1/6 (16,66666%) = 14.783,39 € la Sra. ROSA MARIA JULIÀ PARÉS, domiciliada al [REDACTED]
- 1/6 (16,66666%) = 14.783,39 € el Sr. ALEJO JULIÀ PARES, domiciliat al [REDACTED]
- 2/6 (33,33333%) = 29.566,79 € el Sr. JOSEP ALEIX JULIÀ PARÉS, domiciliat al [REDACTED]

PER A LA FINCA SEGREGADA 3a D'EQUIPAMENT ESPORTIU

**Valoració.**- Aplicant els mateixos criteris de valoració però amb l'aprofitament de 0,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl, corresponent al conjunt de l'àmbit del Pla de millora urbana-E a gestionar pel sistema de reparcel·lació-cooperació:

$$678 \text{ €/m}^2\text{sostre} \times 0,2 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl} \times 3.271,00 \text{ m}^2\text{sòl} = 443.547,60 \text{ €}$$

Acceptant el valor de 500.000,00 € que es fixen al conveni com a preu just ja que l'aprofitament del Pla de millora urbana-E és inferior al de l'entorn de Canons-Orioles (0,35) i s'haurien de descomptar els costos d'urbanització (repercussió com la de la urbanització que correspondria a l'àmbit del Pla de millora urbana-E de reparcel·lació) i s'hauria d'incrementar en un 5% com a premi d'afecció, essent, aquestes, quantitats equivalents:

Per tant, el preu just d'expropiació d'una part de 3.271,00 m<sup>2</sup> de la finca registral 10 afectada d'equipament esportiu pel Pla especial d'equipaments esportius de l'entorn de l'estadi d'atletisme Constantí Miranda, inclòs el 5% de premi d'afecció, es fixa en la quantitat de **cinc-cents mil euros** (500.000,00 €).

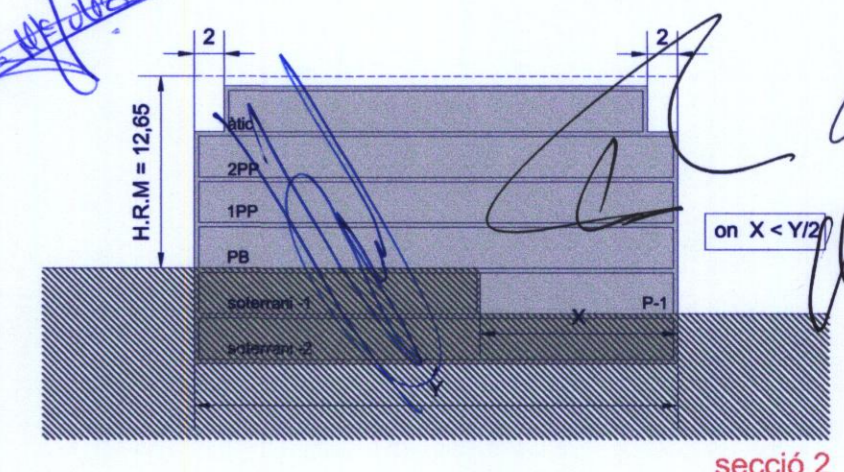
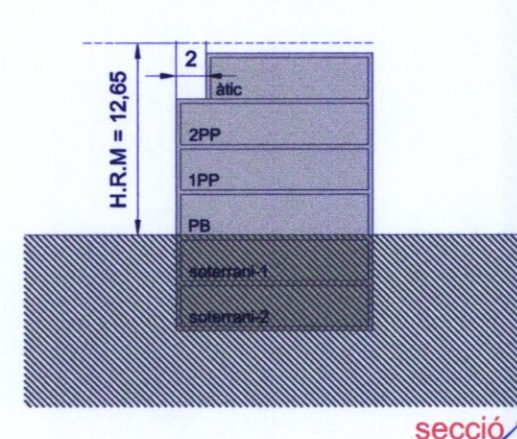
Aquesta quantitat correspon repartir-la segons la titularitat de les finques:

- 1/6 (16,66666%) = 83.333,34 € per a CARMEN JULIÀ PARÉS, domiciliada al [REDACTED]
- 1/6 (16,66666%) = 83.333,34€ per a la Sra. CLARA JULIÀ PARÉS, domiciliada al [REDACTED]
- 1/6 (16,66666%) = 83.333,33€ la Sra. ROSA MARIA JULIÀ PARÉS, domiciliada al [REDACTED]
- 1/6 (16,66666%) = 83.333,33€ el Sr. ALEJO JULIÀ PARES, domiciliat al [REDACTED]
- 2/6 (33,33333%) = 166.666,66 € el Sr. JOSEP ALEIX JULIÀ PARÉS, domiciliat al [REDACTED]

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

signat: Jaume Gaya Beltran.

Sant Boi de Llobregat, 19 de juny de 2006.





## INFORME DE L'ARQUITECTE MUNICIPAL

<b>Assumpte:</b>	<b>CONTESTACIÓ DEL RECURS CONTRA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE L'ÀMBIT DEL PMU-E DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ DE CAN CARRERES I ENTORNS DE CANONS-ORIOLES I CAN PAULET.</b>
<b>Emplaçament:</b>	<b>Carrer del Besós, s/n.</b>

*L'arquitecte sotasignat, en relació amb l'assumpte de referència, un cop analitzada la documentació de que es disposa, emeto el següent ...*

## INFORME

**OBJECTE DEL PRESENT INFORME.-** És l'objecte del present informe la avaluació de les al·legacions contingudes en el recurs presentat per Carme Julià Parés, Clara Julià Parés i Rosa-Maria Julià Parés contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació de l'àmbit del PMU-E <sup>1</sup> de data 9 de juny de 2008.

**LES AL·LEGACIONS DEL RECURS.-** El recurs esmentat, presentat en data 30 de juliol de 2008 amb número del Registre d'entrada 18.973, un cop exposades les circumstàncies i les discrepàncies amb el Projecte de reparcel·lació, tot i reconeixent la conformitat en la major part del seu contingut, formula una única sol·licitud respecte la modificació del compte de liquidació en el sentit de que per al càlcul de les quantitats compensatòries entre les diferències d'adjudicació s'utilitzi el valor de la unitat d'aprofitament <sup>2</sup> que es va pactar en el Conveni d'1 de juny de 2006, rectificat i perfeccionat pel de data 18 de gener de 2008, que fou, segons informe de qui subscriu i que figurava com annex 4 de l Conveni, de 1.041,34 € per unitat d'aprofitament en lloc dels 1.158,02 €/ua de l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació o els 1.185,71 €/ua de l'actualització que es fa en l'aprovació definitiva (totes les xifres ja tenen deduïts els costos d'urbanització).

**JUSTIFICACIÓ D'ADOPTAR EL VALOR ACORDAT EN ELS CONVENIS.-** Els valors adoptats en el Projecte de reparcel·lació (1.158,02 €/ua en document d'aprovació inicial i 1.185,71 en el document d'aprovació definitiva) eren el resultat d'uns càlculs realitzat segons els criteris del *REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, texto refundido de la ley de suelo* i basats en els valors, sempre actualitzats, en venda en el mercat dels productes immobiliaris que es poden obtenir en l'àmbit del PMU-E.

El fet, però, és que el propi *RDL 2/2008*, estableix en el seu article 21 que els criteris valoratius són d'aplicació en la verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues sempre que no hi hagi acord entre els propietaris.

En el present cas hi havia un acord específic de tots els propietaris (el Conveni de 18 de gener de 2008 subscrit per tots els propietaris i per l'Ajuntament) per a l'adopció del valor de 1.041,34 € per a la unitat d'aprofitament, per tant, és plenament justificable adoptar el valor acordat en el Conveni per a les compensacions entre les diferències d'adjudicació en excés i en defecte i no altres valors calculats segons els criteris del *RDL 2/2008* que no serien d'aplicació.

**OPORTUNITAT D'ADOPTAR EL VALOR ACORDAT EN ELS CONVENIS.-** Els valors del Projecte de reparcel·lació s'adaptaven als valor del mercat immobiliari que, en el Projecte, es preveia, de forma excessivament optimista, que seguiria la tendència a l'alça dels anys anteriors.

<sup>1</sup> Inicialment assenyalat en la modificació puntual del Pla general metropolità del sector de can Carreres i dels sectors de can Paulet i de Canons-Orioles i desenvolupat en la modificació del Pla general metropolità en l'àmbit del Pla de millora urbana PMU-E, carrer Besós del sector de Canons-Orioles, aprovat definitivament en data 29 de març de 2007

<sup>2</sup> Equivalent al valor per metre quadrat de l'edificabilitat per habitatge en bloc de renda lliure

Tanmateix, l'actual crisi econòmica, que està afectant de forma important al sector immobiliari, ha fet baixar considerablement el preu de l'habitatge fins a límits que resulta acceptable el valor acordat en el Conveni, calculat en un informe de qui subscriu el present en data 19 de juny de 2006, fa més de dos anys.

**CONCLUSIÓ I PROPOSTA DE RESOLUCIÓ.-** En conseqüència amb el que s'ha expressat en els apartats precedents, es proposa acceptar en la seva totalitat l'al·legació presentada per Carme Julià Parés, Clara Julià Parés i Rosa-Maria Julià Parés en el recurs contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació de l'àmbit del PMU-E esmentat anteriorment, en el sentit de que les compensacions entre propietaris dels excessos o defectes d'adjudicacions reals respecte de les teòriques es valorin a 1.041,34 € per unitat d'aprofitament; conseqüentment s'haurà de modificar el compte de liquidació y la descripció de les finques adjudicades.

L'ARQUITECTE MUNICIPAL



signat: **Jaume Gaya Beltran.**

Sant Boi de Llobregat, 22 d'octubre de 2008.