

GU-043
(AD)



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

U.A. CARRER SANT JOAN
P.E.R.I.
BARRI SAFAREIGS



[Signature]



promotor:
Habitatges Nou Besòs, S.L.
Av. Diagonal 508, 4rt 7^a B

arquitecte:
Diego Ruiz Calzado
COAC nº 22.434

advocat:
Àlex Solà Paños
ICAB nº 18.929

setembre 2006



Índex:

Memòria	1
Normes Urbanístiques	2
Programa d'actuació	3
Estudi econòmic i financer	4
Drets dels propietaris	5
Finques resultants	6
Equidistribució	7
Cessions de béns de domini públic	8
Compromís	9
Annex gràfic	10

1.- Memòria

La Unitat d'actuació del Carrer Sant Joan està ubicada al Barri dels Safareigs, que administrativament pertany al municipi de Santa Coloma de Gramenet, i que està situat al costat de mar de la Serra d'en Mena, limitat pel pont del Molinet, el Riu Besòs, el casc urbà de Sant Adrià del Besòs i el límit de terme municipal de Badalona. (*)

El present Projecte de Reparcel·lació desenvolupa el sistema d'actuació urbanística que té per objecte, atès que tots els terrenys compresos en la U.A. estan en mà única, i el sistema d'actuació és el de compensació bàsica i per tant, en aplicació de l'article 35 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, que aprova el Reglament Parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, vigent d'acord amb la Disposició Transitòria quinzena del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, mentre no s'aprovi un nou desplegament reglamentari, que desenvolupa l'article 118 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, especificar les finques resultants que han de ser adjudicades a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet a títol de cessió, les que han de ser adjudicades al propietari únic així com l'afecció de les mateixes al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte, tot identificant l'aprofitament de les zones aptes per la edificació, d'acord amb el planejament urbanístic applicable a la zona.

Es parteix d'un PERI, modificat a iniciativa privada pels anteriors titulars de les finques, per tal d'incloure a l'àmbit d'actuació la totalitat de l'extensió superficial de les finques incloses al mateix, el que provocava la inclusió dins l'àmbit d'una petita porció de terreny corresponent al municipi veí de Sant Adrià del Besòs, així com ampliar els passos cap a la plaça a l'interior de l'illa de cases de 5 a 10 metres per tal de millorar la qualitat de l'espai.

L'Ajuntament de Sant Adrià del Besòs, mitjançant Decret del Regidor Delegat de Serveis Municipals de data 16 de setembre de 2004, va acordar la inclusió de les dues finques afectades alhora de acordava que la Reparcel·lació es tramités davant l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

(*) S'adjunta plànol 01 - SITUACIÓ

2.- Normes Urbanístiques

El present projecte es regeix pel determinat al P.G.M., i al Pla Especial de Reforma Interior del Barri dels Safareigs, aprovat per la Corporació Metropolitana de Barcelona el 12 de març de 1987, publicat l'acord el 22 d'abril de 1987 al BOP Barcelona; per la Modificació Puntual de l'esmentat PERI pel que fa a la Unitat d'Actuació del mateix relativa al Carrer Sant Joan, aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, el dia 4 d'abril de 2005, que entre d'altres determinacions, incorporar a l'àmbit d'actuació una porció pertanyent al terme municipal de Sant Adrià del Besòs; L'esmentada reforma va rebre la informació favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 13 de juliol de 2005, restant suspesa ala seva aprovació a la publicació del text normatiu del PERI al Butlletí oficial, condició que es va complir en ser publicat el mateix en el DOGC de 14 de setembre de 2005, DOGC nº 4469), i finalment per les disposicions transitòries d'aplicació del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (DOGC 28 de juliol de 2005). Va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 20 d'Octubre de 2005 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, número 4.562 de 31 de Gener de 2006 (pàgines 4.789 – 4.790), normatives de les resulta que el polígon en qüestió resta classificat com a sòl urbà, i la qualifica com a zona 13bs (Zona de Densificació Urbana Semi-Intesiva, Barri dels Safareigs) en una superfície de 851 metres quadrats, com a zona 18 (Zona subjecta a ordenació volumètrica específica), que haurà d'ajustar-se igualment a les previsions de la zona 13bs, en una superfície de 704 metres quadrats i com a Zona 6B (Parcs i jardins urbans de nova creació) els restants 1529 metres quadrats, establint els següents paràmetres urbanístics bàsics per cada zona:

Zona 13bs

1. Tipus d'ordenació: edificació segons l'alineació de vial
2. L'edificabilitat a la zona de Zona de Densificació Urbana Semi-Intesiva, Barri dels Safareigs, queda definida per l'aplicació de les PERI segons gàlib en 1.808 m²st.
3. Profunditat màxima edificable: Segons plànol incorporat al Certificat d'Aprofitament Urbanístic de data 28 d'octubre de 2005 que s'annexa al present Projecte.
En planta baixa es permet edificar tot el pati interior d'illa
4. Alçada màxima: 10 metres
- 5.- Nombre màxim de Plantes: Planta Baixa + 2 Plantes Pis

6. Usos: Habitatge, residencial, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, religiós i cultural, oficines i industrial de categoria 1^a en situacions 1, 2, 3 i 4, i de categoria 2^a en situacions 2, 3 i 4-b.

Zona 18 (13bs)

1. Tipus d'ordenació: Volumetria específica modalitat flexible
2. L'edificabilitat a la zona de Zona de Volumetria específica, queda definida per l'aplicació de les PERI segons gàlib en 1.944 m²st.
3. Perfil regulador: Segons plànol incorporat al Certificat d'Aprofitament Urbanístic de data 28 d'octubre de 2005 que s'annexa al present Projecte.
Es permet edificar, més enllà de fondària màxima, únicament en planta soterrani una franja de 176 m² que haurà de quedar incorporada a la zona verda en superfície.
4. Alçada màxima: 13 metres
- 5.- Nombre màxim de Plantes: Planta Baixa + 3 Plantes Pis
6. Usos: En planta pis, Habitatge; en planta baixa, habitatge, oficines, comercial, sanitari, religiós, cultural, recreatiu, esportiu, i industrial de categoria 1^a i 2^a en situacions 2a i 2b; en planta soterrani, aparcament.

Aquest projecte de Reparcel·lació s'ajusta també a les Disposicions Transitòries tant de la Llei 10/2004, de 24 de desembre així com al Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.



3.- Programa d'actuació

D'acord amb el PERI, inclosa la seva modificació puntual aprovada definitivament, el sistema d'actuació ha de ser el de compensació, i en aplicació a la normativa general vigent en el moment de redacció del present Projecte de Reparcel·lació, en la seva modalitat de compensació bàsica, d'acord amb el previst a la Disposició Transitòria Cinquena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

La característica de estar tots els terrenys inclosos a la unitat d'actuació en una sola mà simplifica el programa en tots aquells aspectes que requereixen acord dels actuants, procedint a especificar les finques resultants que han de ser adjudicades a l'Ajuntament a títol de cessió i les que ho han de ser al propietari únic, així com l'afecció d'aquestes darreres al pagament de les despeses d'Urbanització i les altres despeses del Projecte (Art 35 D. 287/2003).

4.- Estudi econòmic i financer

De conformitat amb l'apartat 2) g de l'article 13 de la Llei del Sòl s'efectua la valoració de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització. Aquesta valoració té caràcter orientatiu, donat que el pressupost es realitzarà segons les determinacions que contingui el projecte d'urbanització.

Els valors utilitzats són de procedència dels mòduls del COAC de gener de 2005. Es detalla en el quadre següent.

En qualsevol cas i atesa la naturalesa de Reparcel·lació en mà única i assignats els coeficients de participació i l'afecció de les finques adjudicades resultants al compte de liquidació definitiva, les possibles variacions que experimentin els costos d'urbanització i altres derivats de l'execució del projecte no presenten complexitat especial.

Costos Execució Material Urbanització

Indemnitzacions per enderrocar de naus existents	2.927,07 €
Cost Enderroc	47.500,00 €
Trasllat de Serveis	6.000,00 €
Urbanització Espai Públic	73.137,20 €
Total Costos Urbanització	129.564,27 €
Despeses Generals	16.843,36 €
Benefici Industrial	7.773,86 €
Subtotal	154.181,48 €
IVA	24.669,04 €
Total Pressupost Contractació	178.850,52 €
Altres (Honoraris, Permisos, Taxes, ...)	12.956,43 €
COSTOS TOTALS PREVISTOS	191.806,95 €



5.- Drets dels propietaris. Finques aportades

El promotor "Habitatges Nou Besòs, S.L." és propietari en virtut de contracte de compravenda als anteriors titulars de les finques que configuren el 100% de la UA del carrer Sant Joan del PERI del Barri dels Safareigs (veure Plànol 02 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT) i que són les finques registrals següents:

Finca A: Nau Industrial assenyalada amb el número 15-17, del carrer Sant Joan, de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona):

1.- Descripció regstral:

"Cobertizo destinado a almacén, formado por una nave con dos vertientes, cubierta de uralita, sita en SANTA COLOMA DE GRAMENET, con frente a la calle San Juan, donde le corresponde el número 17 (hoy 15 y 17), ocupa una superficie de novecientos cincuenta metros cuadrados; LINDANTE: por su frente, Norte, en línea de 22,800 metros, con calle San Juan; derecha entrando, en 37,320 metros, con finca matriz de que se segregó; por la izquierda, en 33,70 metros, con finca de Jacinto Arajol o sucesores; y por la espalda, en línea quebrada de varios trazos, con fincas de Pedro Puigdevall, Saturnino Aragall y José Ruiz, y en una pequeña parte con Pasaje de la Oreja."

2.- Superficie: 975,4 metres quadrats

3.- Títol: Li pertany per elevació a públic de contracte privat de compravenda segons resulta de l'escriptura autoritzada pel notari de Barcelona Xavier Roca Ferrer, el 27 d'Octubre de 2005, sota el número 3.647 del seu protocol.

4.- Inscriptió regstral:

Inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet (nº 2), al Tom 1396, Llibre 318 de Santa Coloma, Foli 16, finca 12.057, inscripció 2^a.

5.- Càrregues i gravàmens:

Es troba lliure de càrregues, gravàmens i ocupants a excepció de la hipoteca que es referirà al final, de la que segons distribució hipotecaria interna, protocol-litzada a l'escriptura d'hipoteca, aquesta finca li correspon una responsabilitat per principal de 1.518.240,00 €, més 118.422,72 € d'interessos ordinaris, 388.669,44 € per interessos moratoris i 151.824 € per costes.

Finca B: Nau Industrial assenyalada amb el número 25, del carrer Sant Joan, de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona).

1.- Descripció regstral:

"PORCIÓN DE TERRENO de superficie 275,33 metros cuadrados recayente en término de Santa Coloma de Gramenet (en cuanto a 266,33 metros) y en una pequeña porción de 9 metros cuadrados en su parte posterior derecha en el término de Sant Adrià del Besòs. Tiene su frente a la calle San Juan (hoy número 25) de Santa Coloma de Gramenet y LINDA por su frente en línea de 8,95 metros con calle San Juan, derecho entrando en línea quebrada de dos tramos uno de 13,90 metros y otro de 16,20 metros con finca de Jaime Colomina y parte con finca de que se segregó; por la izquierda en línea de 29,80 metros con sucesores de Bartola y por la espalda en línea de 9,95 metros parte con calle San Isidro de Sant Adrià del Besòs que muere en dicho lindero y parte con finca de Construcciones Sant Adrià, S.A."

2.- Superficie: 273,91 metres quadrats

3.- Títol: Li pertany per elevació a públic de contracte privat de compravenda segons resulta de l'escriptura autoritzada pel notari de Barcelona Xavier Roca Ferrer, el 27 d'Octubre de 2005, sota el número 3.647 del seu protocol.

4.- Inscriptió regstral:

Inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet (nº 2), al Tom 1396, Llibre 318 de Santa Coloma, Foli 21, finca 12.058, inscripció 1^a i al Tom 1392, Llibre 355 de Sant Adrià del Besos, Foli 52, Finca 9541, Inscriptió 3^a.

5.- Càrregues i gravàmens:

Es troba lliure de càrregues, gravàmens i ocupants a excepció de la hipoteca que es referirà al final, de la que segons distribució hipotecaria interna, protocol-litzada a l'escriptura d'hipoteca, aquesta finca li correspon una responsabilitat per principal de 426.240,00 €, més 33.246,72 € d'interessos ordinaris, 109.117,44 € per interessos moratoris i 46.136,10 € per costes.



Finca C: Nau Industrial assenyalada amb el número 29, del carrer Sant Joan, de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona).

1.- Descripció regstral:

"ALMACÉN de planta baja solamente con cubierta de tejado sito en Santa Coloma de Gramenet con frente a la calle de San Juan nº 29; edificado sobre un solar de superficie 131,25 metros cuadrados iguales a 3474,18 palmos cuadrados de cuales están todos edificados. LINDA en junto por su frente, Norte, con la calle de San Juan, por la derecha entrando, Oeste, con la finca de la que formó parte, por la izquierda, Este, y por la espalda, Sur, con los sucesores de Doña María de la Concepción González Costa."

2.- Superfície: 151,23 metres quadrats

3.- Títol: Li pertany per elevació a públic de contracte privat de compravenda segons resulta de l'escritura autoritzada pel notari de Barcelona Xavier Roca Ferrer, el 27 d'Octubre de 2005, sota el número 3.647 del seu protocol.

4.- Inscripció regstral:

Inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet (nº 2), al Tom 1396, Llibre 318 de Santa Coloma, Foli 6, finca 12.055, inscripció 2^a.

5.- Càrregues i gravàmens:

Es troba lliure de càrregues, gravàmens i ocupants a excepció de la hipoteca que es referirà al final, de la que segons distribució hipotecaria interna, protocol-litzada a l'escritura d'hipoteca, aquesta finca li correspon una responsabilitat per principal de 235.200,00 €, més 18.345,60 € d'interessos ordinaris, 60.211,20 € per interessos moratoris i 23.520,00 € per costes.

Finca D: Nau Industrial assenyalada amb el número 19-21-23, del carrer Sant Joan, de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona).

1.- Descripció regstral:

"EDIFICIO INDUSTRIAL destinado a oficinas de bajos y dos pisos altos, todo cubierto de tejado con frente a la calle San Juan, hoy 19-23, ambos inclusive, en el término de Santa Coloma de Gramenet, edificado en un terreno de 1.195,31 metros cuadrados."

2.- Superfície: 1.195,31 metres quadrats

3.- Títol: Li pertany per elevació a públic de contracte privat de compravenda segons resulta de l'escritura autoritzada pel notari de Barcelona Xavier Roca Ferrer, el 27 d'Octubre de 2005, sota el número 3.647 del seu protocol.

4.- Inscripció regstral:

Inscrita al Registre de la Propietat nº 9 de Barcelona, avui Santa Coloma de Gramenet (nº 2), al Tom 731, Llibre 162 de Santa Coloma, Foli 112, finca 8.587, inscripció 7^a.

5.- Càrregues i gravàmens:

Es troba lliure de càrregues, gravàmens i ocupants a excepció de la hipoteca que es referirà al final, de la que segons distribució hipotecaria interna, protocol-litzada a l'escritura d'hipoteca, aquesta finca li correspon una responsabilitat per principal de 1.860.480,00 €, més 145.117,44 € d'interessos ordinaris, 476.282,88 € per interessos moratoris i 186.048,00 € per costes.

Finca E: Nau Industrial assenyalada amb el número 27, del carrer Sant Joan, de Santa Coloma de Gramenet (Barcelona).

1.- Descripció registral:

"Finca urbana interior, constituida por una casa de planta baja hoy en parte derruida, y patio posterior lateral, sita en el término de Sant Adrián de Besós, cuyo frente es la calle Sant Isidre; y en el de Santa Coloma de Gramenet cuyo frente es la calle Sant Joan, tiene una superficie de cuatrocientos treinta y nueve metros cinco centímetros cuadrados, de los cuales 145,72 metros cuadrados recaen en el término de Sant Adrián de Besós, y 284,33 metros cuadrados en el de Santa Coloma de Gramenet; LINDANTE: al Norte, con calle San Juan, del término de Santa Coloma de Gramenet; al Sur con Calle Sant Isidre del término de Sant Adrián de Besós, al Este y Oeste, hoy con sendas fincas de Don José Cuscó."

2.- Superficie: 488,09 metres quadrats

3.- Títol: Li pertany per elevació a públic de contracte privat de compravenda segons resulta de l'escritura autoritzada pel notari de Barcelona Xavier Roca Ferrer, el 27 d'Octubre de 2005, sota el número 3.647 del seu protocol.

4.- Inscripció registral:

Inscrita al Registre de la Propietat de Santa Coloma de Gramenet (nº 2), al Tom 1402, Llibre 321 de Santa Coloma, Foli 25, finca 12.114, inscripció 1^a i al Tom 1.403, Llibre 360 de Sant Adrià del Besòs, Foli 30, Finca 17.531, Inscripció 2^a.

5.- Càrregues i gravàmens:

Es troba lliure de càrregues, gravàmens i ocupants a excepció de la hipoteca que es referirà al final, de la que segons distribució hipotecaria interna, protocolitzada a l'escritura d'hipoteca, aquesta finca li correspon una responsabilitat per principal de 759.840,00 €, més 59.267,52 € d'interessos ordinaris, 194.519,04 € per interessos moratoris i 75.984,00 € per costes.

Totes les anteriors finques es troben gravades per una hipoteca en favor de CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA en garantia de la devolució d'un préstec de principal 4.800.000,00 € responent a més de 374.400,00 € en concepte d'interessos ordinaris, 1.228.000,00 € en concepte de interessos moratoris i 483.512,10 € en concepte de costes.

6.- Finques resultants

En resulten dues parcel·les d'aprofitament privat tal i com es mostra al Plànol 03 - FINQUES ADJUDICADES:

Parcel·la A

Superficie: 851 m²

Aprofitament: 1.808 m² de sostre

Clau: 13bs

Coeficient de participació en les despeses d'urbanització: 46,81%

Descripció:

Solar edificable de forma irregular de superficie total 851 m², situat quant a 687,28 m² al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, on afronta amb el carrer Sant Joan, números 23 a 29, i quant a 153,52 m² al terme municipal de Sant Adrià del Besòs, on afronta al fons de diverses edificacions. Afronta: al Nord-Oest o pel front entrant, amb el carrer Sant Joan de Santa Coloma de Gramenet, on rep els números 23 a 29; al Nord-Est o a l'esquerra entrant, amb l'espai públic de nova creació per cessió a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, constituït per les Parcel·les C i D del Projecte de Reparcel·lació; pel Sud-Est o fons, en part amb la finca del carrer Sant Isidre, número 3, de Sant Adrià del Besòs, en part amb la finca del carrer Andreu Vidal 52, de Sant Adrià del Besòs i en part amb la finca del carrer Andreu Vidal, número 54, de Sant Adrià del Besòs; pel Sud-Oest o dreta entrant, en part amb la finca del carrer Sant Joan, número 31 de Santa Coloma de Gramenet, en part en part amb la finca del carrer Andreu Vidal 54, de Sant Adrià del Besòs i en part amb la finca del carrer Andreu Vidal, número 52, de Sant Adrià del Besòs.

Càrregues:

Existents: Per subrogació real, amb hipoteca constituida a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA en garantia de la devolució d'un préstec de principal 2.246.968,21 € responent a més de 175.263,52 € en concepte d'interessos ordinaris, 575.223,86 € en concepte de interessos moratoris i 226.340,90 € en concepte de costes.

De nova creació: Afectació, en concepte de càrrega, al pagament de la corresponent quota d'urbanització que li correspon del 46,81%, que es fixa



provisionalment en 191.806,95 €, corresponents a 89.788,36 €, sens perjudici de llur liquidació definitiva que serà la resultant d'aplicar la quota d'urbanització assignada anteriorment al cost de les despeses urbanitzadores i de planejament corresponents l'àmbit d'actuació.

Parcel·la B

Superficie: 704 m²

Aprofitament: 1.944 m² de sostre

Clau: 18 (13bs)

Coeficient de participació en les despeses d'urbanització: 53,19%

Descripció:

Solar edificable de forma rectangular de superficie total 704 m², situat al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, on afronta amb el carrer Sant Joan, números 15 a 21. Afronta: al Nord-Oest o pel front entrant, en una línia de 44 metres lineals amb el carrer Sant Joan de Santa Coloma de Gramenet, on rep els números 15 a 21; al Nord-Est o a l'esquerra entrant, en línia de 16 metres, amb l'espai públic de nova creació per cessió a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, constituit per Per la Parcel·la C del Projecte de Reparcel·lació; pel Sud-Est o fons, en línia de 44 metres, amb l'espai públic de nova creació per cessió a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, constituit per la Parcel·la C del Projecte de Reparcel·lació; pel Sud-Oest o dreta entrant, en línia de 16 metres, amb l'espai públic de nova creació per cessió a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, constituit per la Parcel·la D del Projecte de Reparcel·lació.

Càrregues:

Existents: Per subrogació real, amb hipoteca constituïda a favor de CAIXA D'ESTALVIS DE MANRESA en garantia de la devolució d'un préstec de principal 2.553.031,79 €, responent a més de 199.136,48 € en concepte d'interessos ordinaris, 653.576,14 € en concepte de interessos moratoris i 257.171,20 € en concepte de costes.

De nova creació: Afectació, en concepte de càrrega, al pagament de la corresponent quota d'urbanització que li correspon del 53,19%, que es fixa provisionalment en 191.806,95 €, corresponents a 102.018,59 €, sens perjudici de llur liquidació definitiva que serà la resultant d'aplicar la quota d'urbanització assignada anteriorment al cost de les despeses urbanitzadores i de planejament corresponents l'àmbit d'actuació.

7.- Equidistribució

En ser totes les finques aportades d'un únic propietari, l'adjudicació al mateix de les dues finques edificables, compleix amb tots els principis establerts de proximitat.

Quan a la Equidistribució de càrregues, la mateixa característica de mà única en l'aportació de terrenys comporta igualment com a conseqüència lògica que les càrregues d'urbanització i cessions siguin distribuïdes en proporció al seu aprofitament i siguin suportades en la seva integritat per l'únic propietari.



8.- Cessions de béns de domini públic

Les determinacions del PERI aprovat varen distribuir les càrregues i cessions per vialitat, sistemes, zones verdes, habitatges de protecció oficial i participació de l'administració actuant en les plusvàlues del planejament (aprofitament mig) entre totes les unitats d'actuació del PERI del Barri dels Safareigs.

Això va produir que les proporcions de les diferents cessions i distribució de càrregues fossin distribuïdes entre els intervinguts respecte de tot l'àmbit del PERI.

En el cas concret de la Unitat d'Actuació del carrer Sant Joan, darrera en l'execució del PERI, es concentra en la mateixa la cessió de terrenys per espai públic en clau 6b de 1.529 metres quadrats sobre els 3.084 de tota la unitat d'actuació.

Tal cessió suposa un 49,58 % del sol total de l'àmbit d'actuació.

Es distribueix l'espai de cessió en dos finques per afavorir la gestió de l'ús del subsòl de la Parcel·la C1 previst com a possibilitat per part de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

Espais de cessió per ús i titularitat pública

Parcel·la C

Superficie 1.368,94 m²

Clau: 6b

Descripció:

D'acord amb el plànol 03 de l'Annex gràfic

Lliure de càrregues i gravàmens

Parcel·la D

Superficie: 160 m²

Clau: 6b

Descripció:

D'acord amb el plànol 03 de l'Annex gràfic

Lliure de càrregues i gravàmens

9.- Compromís

FRANCESC CAMPAÑÁ SALSAS, amb DNI 35.089.019-N, actuant en nom i representació en llur qualitat de Conseller Delegat de la companyia mercantil HABITATGES NOU BESÒS, S.L., amb CIF B-63967814, amb domicili a 08006 Barcelona, Avinguda Diagonal 508, 4rt, 7a B, inscrita al Registre Mercantil de Barcelona al Volum 37.906, Foli 146, Full B 310.880;

DECLARO:

Que la companyia que represento assumeix solemnement i de forma irrevocable el compromís de continuïtat, és a dir, que no es dissoldrà i es mantindrà vigent fins el termini necessari per a l'execució de les previsions del planejament i de les previsions del Projecte d'Urbanització amb un pressupost orientatiu de 191.806,95 €, que consta a l'apartat 4 d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

Barcelona 22 de setembre de 2006

HABITATGES NOU BESÒS, S.L.
p.p.

Francesc Campaña Salsas
Conseller Delegat

10.- Annex Gràfic

- * Certificació d'aprofitament urbanístic
- * Plàtol 01: SITUACIÓ
- * Plàtol 02: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
- * Plàtol 03: FINQUES ADJUDICADES

22 de setembre de dos mil sis.

Diego Ruiz Calzado
Arquitecte
COAC nº 22.434

Àlex Solà Paños
Advocat
ICAB nº 18.929



CERTIFICAT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

DATA: 28-10-2005

SOL·LICITANT: Àlex Silà Paños
EMPLAÇAMENT: c. Sant Joan, 15-29

DNI/NIF:

REF. 92-05

REGLIM DEL SÒL

Classificació: Sòl urbà
Qualificació urbanística: 13bs, residencial semiintensiva del Barri del Safareig en una sup. 851 m².

18, subjecta a ordenació volumètrica específica en 704 m²

6b, parcs i jardins urbans de nova creació en 1529 m².

Planejament que l'afecta: Modificació puntual del PERI del barri Safareigs en l'àmbit de la UA del c. Sant Joan, 15-19.

Data d'aprovació definitiva: 20 d'octubre de 2005.

CONDICIONS GENERALS D'EDIFICACIÓ – PARÀMETRES ESPECÍFICS PER A LA ZONA 13bs

Tipus d'ordenació: Segons alineacions de vial
Profunditat edificable: segons plànol annex.

Nombrer màxim de plantes: Planta baixa + 2 plantes pis

Alçada màxima: 10 metres

Densitat màxima d'habitacions: La que resulta de dividir la total superfície construïda de l'edifici pel mòdul de 100 m².

Pati interior d'illa: edificable en planta baixa.

Usos admesos: Habitacle, residencial, comercial, sanitari, recreatiu, esportiu, religiós, cultural, oficines i industrial de categoria primera en situacions 1, 2, 3 i 4, i de categoria segona en situacions 2, 3 i 4-b.

CONDICIONS GENERALS D'EDIFICACIÓ – PARÀMETRES ESPECÍFICS PER A LA ZONA 18

Tipus d'ordenació: volumetria específica modalitat flexible
Perfil regulador: serà el definit en el plànol annex.

Usos admesos: en p. pis, habitatge; en planta baixa, habitatge, oficines, comercial, sanitari, religiós, cultural, recreatiu, esportiu i industrial de categoria primera i segona en situacions 2a i 2b; en planta soterrani, aparcament.

OBSERVACIONS

Les finques estan incloses en una unitat d'actuació a executar mitjançant el sistema de compensació que implica la cessió de la part de sol qualificat de zona 6b i la seva urbanització així com la superfície de la part de sòl qualificada de zona 18 edificable únicament en p. soterrani de 76 m², que haurà de quedar incorporada a la zona verda.

L'aprofitament previ a la Modificació puntual del PERI del barri Safareigs en l'àmbit de la UA és el següent:

Qualificació urbanística: 13bs, residencial semiintensiva del Barri del Safareig en una sup. 1499 m².

6b, parcs i jardins urbans de nova creació en 1585 m².

Les condicions generals d'edificació per a la zona 13bs són les mateixes expressades més amunt.

L'edificabilitat de la unitat d'actuació (3752 m²) així com el sistema de cessió i les obligacions d'urbanització i cessió de sòl són les mateixes què té segons la modificació de planejament aprovada.

Vist i plau
El coordinador del
Gabinet d'Acció Territorial
Miquel Roig i Roch

Assabentat
La directora coordinadora
de Serveis Territorials i
Municipals

J. M. R.

Andreu Moreno Plaza

Gemma Fernández i Tortjós



CONDICIONS D'EXPEDICIÓ

Les circumstàncies urbanístiques que s'accrediten són vigents mentre ho són el planejament, normativa i altres disposicions que les determinen. Aquestes condicions s'expedeixen llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers.

CERTIFICAT

FRANCISCO JAVIER EZQUIAGA TERRAZAS, SECRETARI GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, PROVÍNCIA DE BARCELONA,

CERTIFICO

Que les finques situades al carrer Sant Joan núm. 15-29 es troben sotmeses al règim d'aprofitament urbanístic, circumstància que s'expressa a l'informe tècnic del ravers.

I, per què consti, signo aquest certificat amb el vist-i-plau de la tinenta d'alcalde dels Serveis Territorials i Municipals.

El secretari general
[Signature]

Vist i plau
La tinenta d'alcalde dels
Serveis Territorials i Municipals

[Signature]
Carme Moraira i Reina





AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

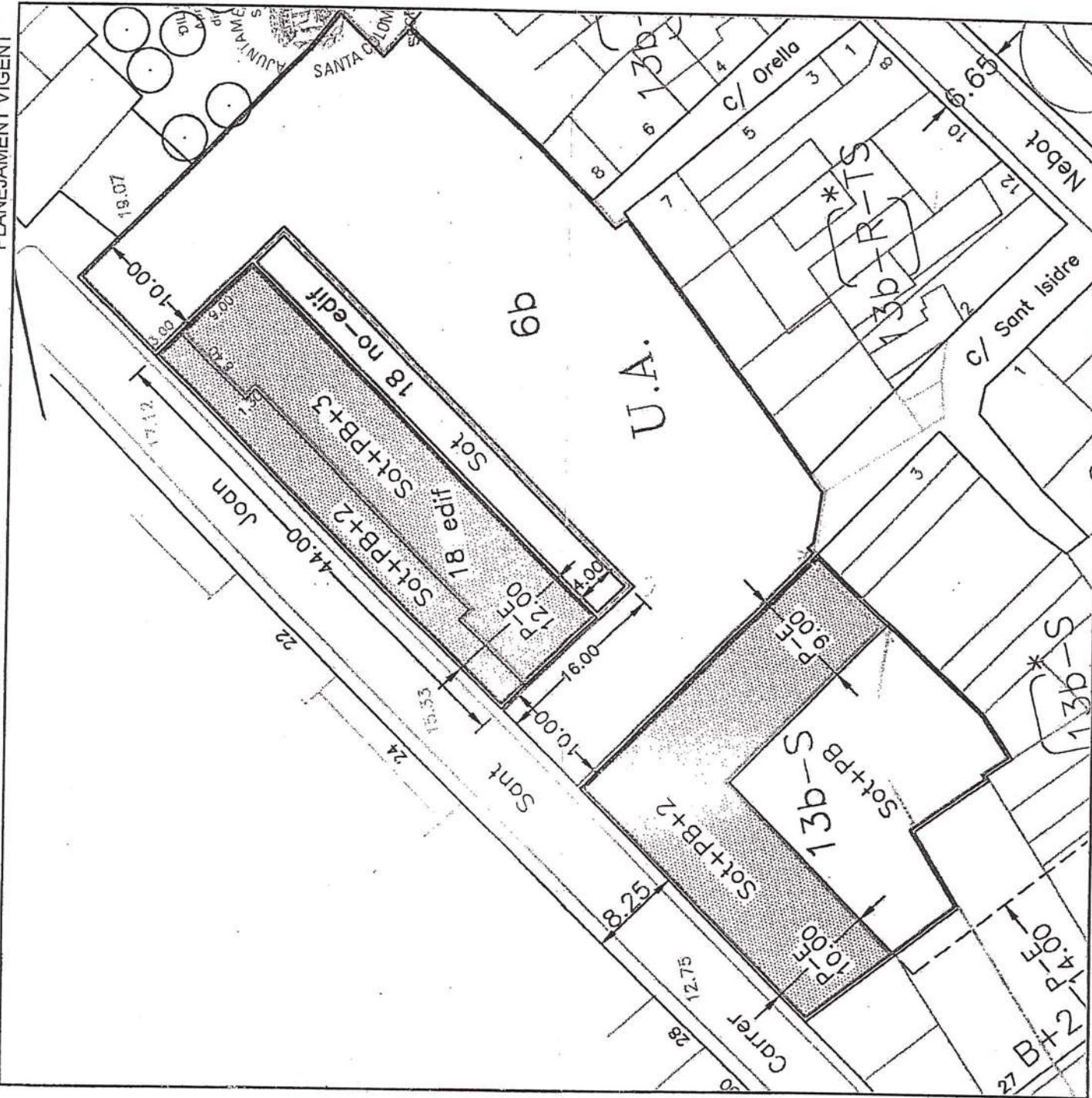
AREA DE SERVEIS TERRITORIALS I MUNICIPALS
Gabinet d'Acció Territorial
Departament d'Informació Urbanística i Cadastre

Informe: QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Núm. exp.	QU - 92/05
Ref. territorial	
Data	OCTUBRE - 2005

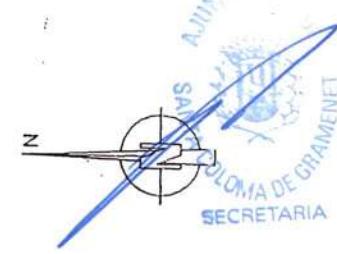
ANNEX DEL CERTIFICAT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

PLANEJAMENT VIGENT



El Cap de Departament

Escala: 1:500



AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET

AREA DE SERVEIS TERRITORIALS I MUNICIPAIS

Gabinet d'Acció Territorial

Departament d'Informació Urbanística i Cadastre

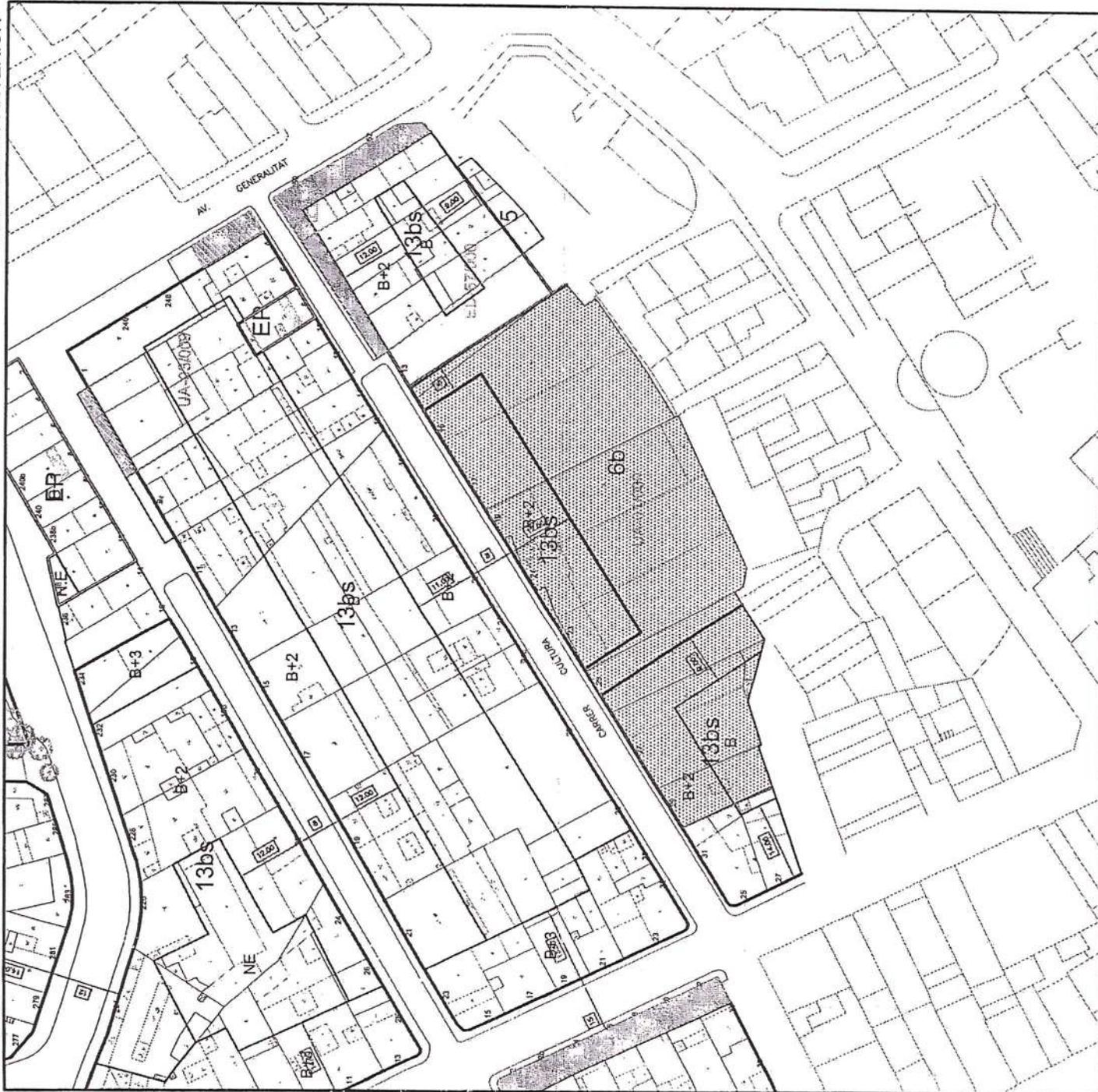
Informe: QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA



Núm. exp.	QU - 92/05
Ref. territorial	
Data	OCTUBRE - 2005

ANNEX DEL CERTIFICAT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

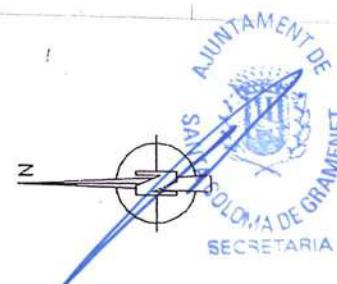
PLANEJAMENT ANTERIOR

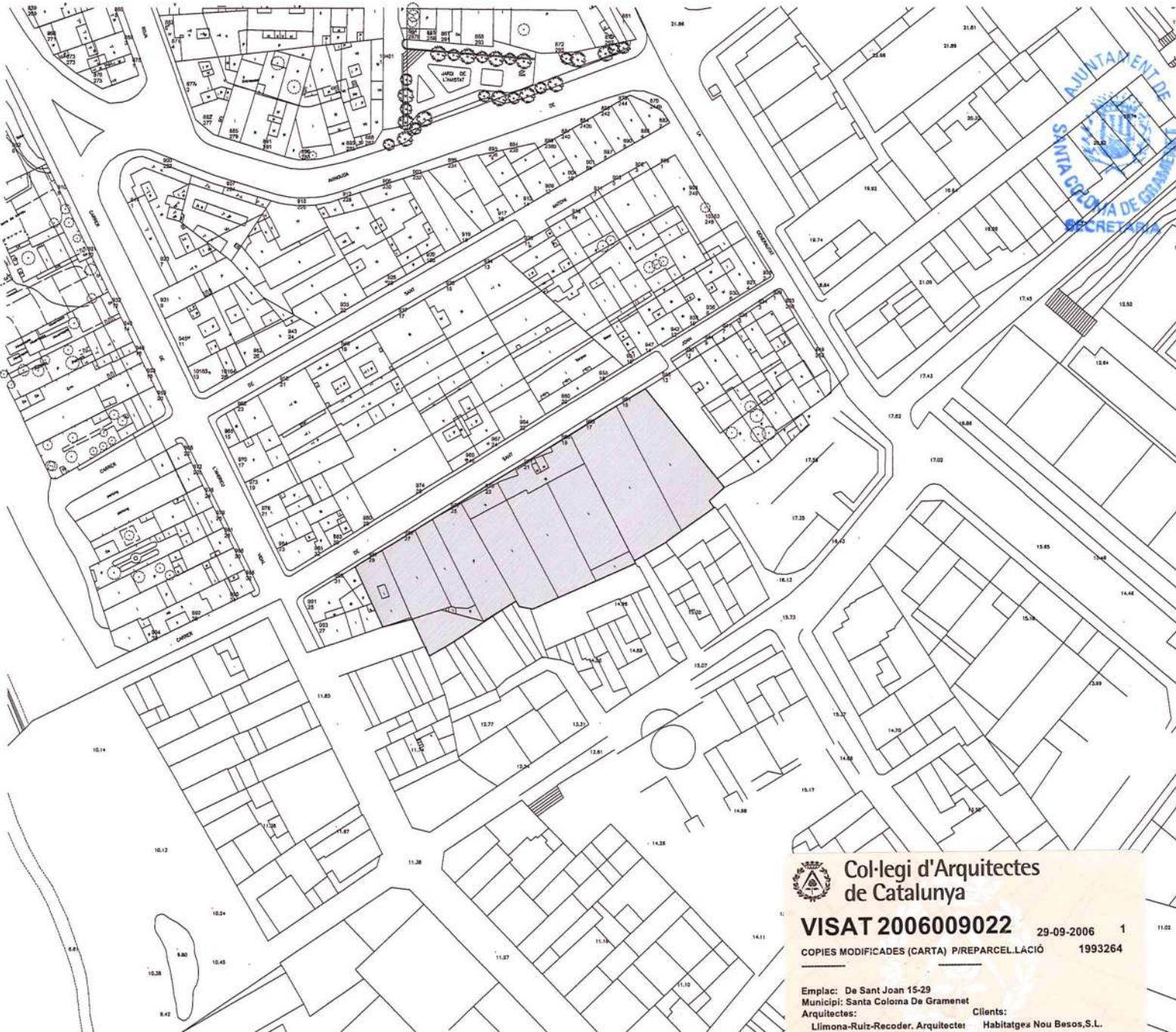


El Cap de Departament

Escala: 1:1000

N





Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2006009022

COPIES MODIFICADES (CARTA) P/REPARCELLACIÓ

29-09-2006 1
1993264

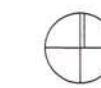
Emplaç: De Sant Joan 15-29
Municipi: Santa Coloma De Gramenet
Arquitectes:
Llimona-Ruiz-Recoder. Arquitectes Clients:
Habitatges Nou Besos,S.L.

DILIGÈNCIA.
Aprovat definitivament per la Junta de Govern Local, 2a
sessió del dia. 30 GEN. 2007

Santa Coloma de Gramenet, 1 FEB. 2007
El Secretari General

[Signature]

AMBÍT D'ACTUACIÓ



PROJECTE DE REPARCELLACIÓ

C/ Sant Joan 15-29
SANTA COLOMA DE GRAMENET

TÍTOL DEL PLÀNOL

SITUACIÓ

Llimona ruiz recoder
arquitectes s.l.
C/ Sant Joan Noves 22-24, 5^{er} Planta
Tel. 93 268 77 90 Fax 93 268 77 91
Email: estudi@lrr.com

Pere Llimona Torras
Diego Ruiz Calzado
Mónica Recoder Canudas

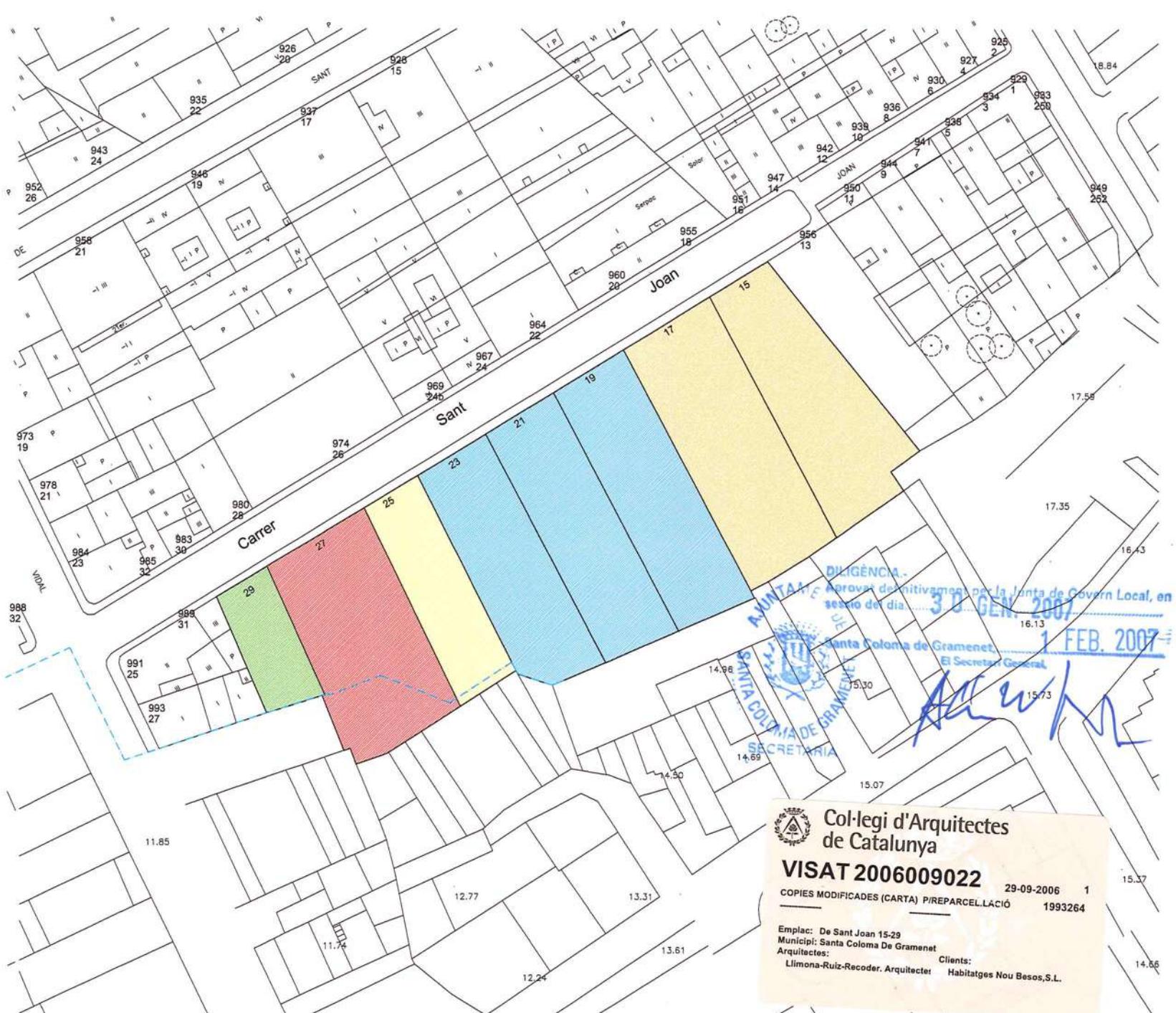
Luis Larri Ambel, Arquitecte

DATA

ABRIL 2006

Nº PLÀNOL

01



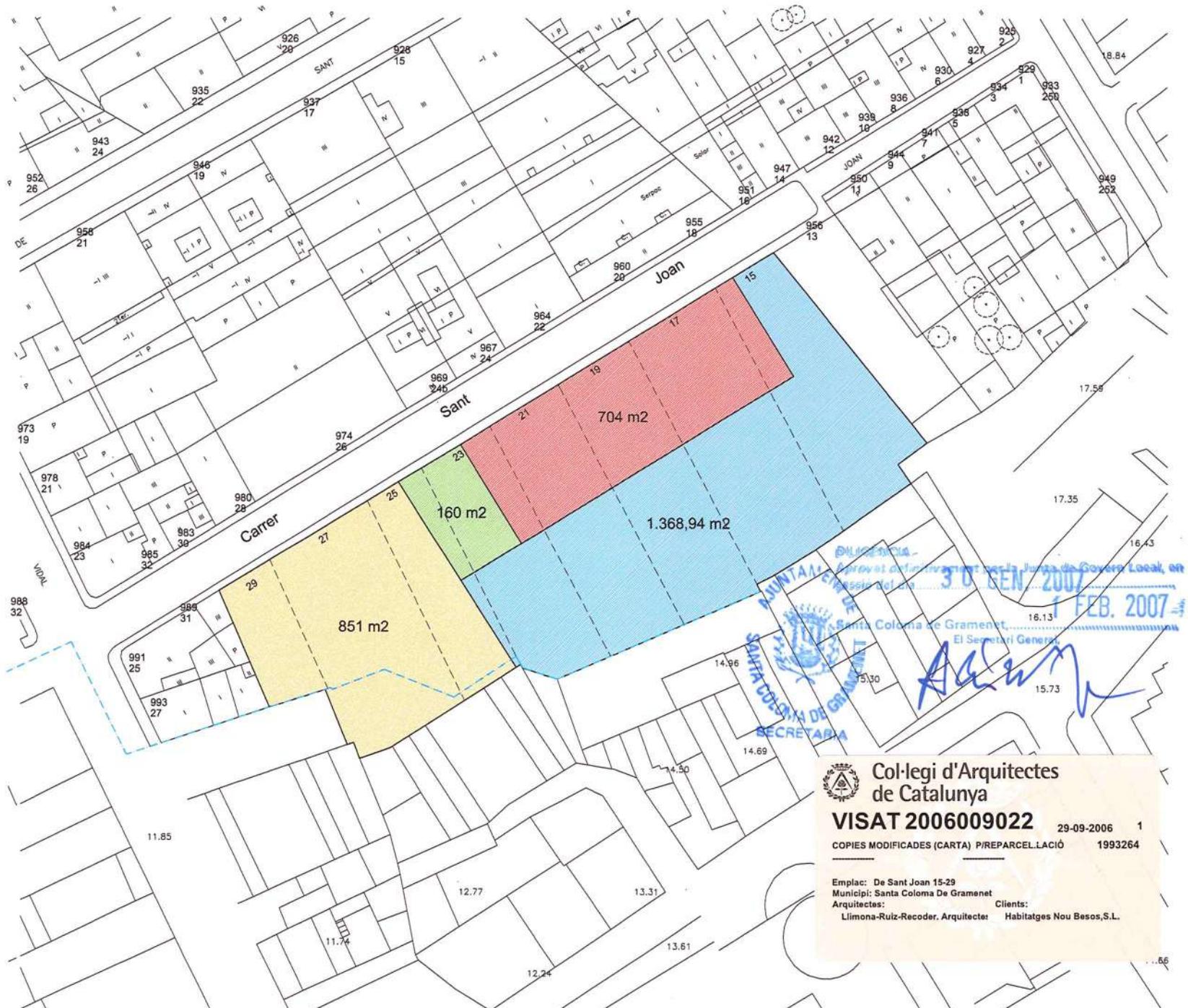

 Col·legi d'Arquitectes
 de Catalunya

VISAT 2006009022

COPIES MODIFICADES (CARTA) / PIREPARCEL·LACIÓ 29-09-2006 1 1993264

Emplaç: De Sant Joan 15-29
 Municipi: Santa Coloma De Gramenet
 Arquitectes:
 Llimona-Ruiz-Recoder. Arquitecte Clients:
 Habitatges Nou Besos,S.L.

llimona ruiz recoder	
C/ Sant Joan 15-29 SANTA COLOMA DE GRAMENET	arquitectes s.l.
Tel 93 268 77 90 Fax 93 268 77 91 Email: estudi@llimona.com	Pere Enric Tomàs Diego Ruiz Calzado Mònica Recoder Canudas
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	
TÍTOL DEL PLÀNOL	
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT ACTUAL	
CLIENT/S	ARQUITECTE/S
Habitatges Nou Besós s.l.	Diego Ruiz Calzado Mònica Recoder Canudas COL·LABORADOR/S Luis Lara Ambel, Arquitecte
ESCALA 1/500 Cotes en m	DATA ABRIL 2006 Nº PLÀNOL 02
REFERÈNCIA	



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya

VISAT 2006009022

29-09-2006 1
COPIES MODIFICADES (CARTA) P/REPARCEL·LACIÓ 1993264

Emplac: De Sant Joan 15-29
Municipi: Santa Coloma De Gramenet

Arquitectes: Llimona-Ruiz-Recoder. Arquitecte Clients: Habitatges Nou Besos, S.L.

llimona ruiz recoder	
C/ Sant Joan 15-29 SANTA COLOMA DE GRAMENET	arquitectes s.l.
TEL 93 269 57 90	Pere Llimona Tomàs
E-mail: slld@llimona.com	Lluís Ruiz Calzado
	Mònica Recoder Canudas
	Luis Lara Ambel, Arquitecte
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	
C/ Sant Joan 15-29 SANTA COLOMA DE GRAMENET	
TÍTOL DEL PLÀNOL	
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PROPOSTA SOBRE RASANT	
CLIENT/IS	ARQUITECTE/IS
Habitatges Nou Besos s.l.	Diego Ruiz Calzado Mònica Recoder Canudas
COLLABORADOR/IS	
ESCALA	DATA
1/500	ABRIL 2006
Coles en m	Nº PLÀNOL
REFERÈNCIA	03