

Aprovat JBL 11/11/2014.

DILIGÈNCIA.-
Aprovat definitivament per la Junta de Govern Local, en
sessió del dia.....

24 MAR. 2015

24 MAR. 2015

Santa Coloma de Gramenet,.....
El Secretari General,



DILIGÈNCIA.-
Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local, en sessió
del dia.....

11 NOV. 2014

11 NOV. 2014

Santa Coloma de Gramenet,.....
El Secretari General,



**PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ POLIGONAL I DEL CANVI DE
MODALITAT D'ACTUACIÓ DE COMPENSACIÓ A COOPERACIÓ DE LA UNITAT
D'ACTUACIÓ NÚM. 1 DEL P.E.R.I. SANTA COLOMA VELLA II**



Santa Coloma de Gramenet, juny de 2014

DILIGÈNCIA.-
Aprovat definitivament per la Junta de Govern Local, en sessió del dia..... 24 MAR. 2015

Santa Coloma de Gramenet,..... 24 MAR. 2015
El Secretari General,



DILIGÈNCIA.-
Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local, en sessió del dia..... 11 NOV. 2014

Santa Coloma de Gramenet,..... 11 NOV. 2014
El Secretari General,



A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary General, is written over the stamp and extends to the right.

DOCUMENTACIÓ QUE INTEGRA EL PROJECTE

Memòria

Plànols:

- 1.- Situació en el municipi
- 2.- Àmbit
- 3.- Àmbits d'actuació actuals
- 4.- Polígon d'actuació modificat
- 5.- Ordenació
- 6.- Finques incloses a l'àmbit
- 7.- Exemples repartiment solars escenari 1
- 8.- Exemples repartiment solars escenari 2

Annexes:

- 1.- Estadística Secretaria d'habitatge i millora urbana mercat immobiliari
- 2.- Càlcul de la prima de risc i taxa lliure de risc
- 3.- Cost construcció "Boletín económico de la construcción"

Equip redactor:

Rosa Fornas Prat, Advocada
Jordi Augé Cuyàs, Arquitecte
Alfredo Vives Torrents, Arquitecte
Montserrat Baulies Villà, Advocada

**PROJECTE DE MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ POLIGONAL I DEL CANVI DE
MODALITAT D'ACTUACIÓ DE COMPENSACIÓ A COOPERACIÓ DE LA UNITAT
D'ACTUACIÓ NÚM. 1 DEL P.E.R.I. SANTA COLOMA VELLA II**

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS.

1.1. *El Conveni urbanístic de 2004.* En data 23 de març de 2004, l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet i el Sr. Francisco Ortega Manzano van signar un Conveni urbanístic per a la modificació puntual del PERI de Santa Coloma Vella II i per al desenvolupament de la Unitat d'Actuació 1 anomenada "Centre Vila" (cruïlla Passeig de l'Església- Rambla de Sant Sebastià). L'interès públic del conveni era la reactivació del centre urbà de Santa Coloma a través d'una actuació de rehabilitació que crees noves places d'aparcament soterrades, connectes vials estructurals històricament reclamats, amb aparició d'espais públics de qualitat i ubicar una zona d'oci i comerç al mig de la ciutat en el subsòl dels vials i espais lliures que resultessin de l'ordenació que s'impulsava a partir de la signatura del conveni.

El Sr. Ortega manifestava ser propietari de més del 83,80% de la superfície delimitada com a Unitat d'Actuació núm. 1 i afirmava tenir el suport de l'Associació d'afectats del PERI de Santa Coloma Vella II, fet que l'habilitava per a promoure una modificació del planejament que pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, impulsa els objectius municipals.

Els compromisos adoptats en el Conveni que tenen relació amb aquest expedient foren:

- a) **Per part de l'ajuntament:** Tramitar una modificació puntual del PERI de Santa Coloma Vella II que ordenés urbanísticament el subsòl dels terrenys que resultarien cedits al municipi com a conseqüència de l'execució del planejament, per a destinar-los a usos d'aparcament, lúdics, recreatius i comercials i establir-ne la seva concessió administrativa per una durada màxima de 50 anys a favor del propietari majoritari, adjudicació directa justificada per la importància de la seva participació en l'àmbit d'actuació.
- b) **Per part del promotor:**
 - a. Presentar els instruments necessaris per a executar la reparcel·lació.
 - b. Presentar una agenda del conjunt de l'actuació de manera que es trobessin construïts tots els usos sobre i sota rasant en el termini màxim de 5 anys a comptar de l'entrada en vigor de la modificació del PERI, excepció de l'obertura del Passeig de Mossèn Jaume Gordi, entre la Rambla i el carrer del Pedró, obra d'urbanització que havia d'estar finalitzada en el termini de 3 anys.
 - c. Presentar els projectes d'urbanització dels vials exteriors a la Unitat d'Actuació en el termini de tres mesos des de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

L'execució dels acords adoptats en el conveni ha estat la següent:

- a) Una vegada subscrit aquest conveni, l'ajuntament procedí a tramitar la modificació puntual del PERI que resultà aprovada definitivament i executiva a partir del 10 de desembre de 2004.
- b) Per la seva part, el promotor va complir el seu compromís d'impulsar l'execució de l'àmbit, aconseguint la inscripció del projecte de reparcel·lació al registre de la propietat el 2 de gener de 2007.

1.2. La Modificació de PGM de 2010. L'àmbit va ser objecte d'una Modificació de PGM per a l'adaptació dels usos en soterrani, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat en data 6 de maig de 2010.

Aquesta MPGM obeïa a la necessitat d'adaptar determinacions urbanístiques i volumètriques per evitar problemes d'ordre tècnic i funcional, així com ampliar l'àmbit de gestió per facilitar l'execució del PERI Santa Coloma Vella II per a la concreció d'usos i volumetries a la prolongació del passeig Mossèn Jaume Gordi fins la Rambla de Sant Sebastià, el text refós del qual, modificat puntualment, havia entrat en vigor en data 10 de desembre de 2004 amb la publicació al DOGC de la seva aprovació definitiva.

La Modificació de PGM es concretà en:

- a) **Ampliació de l'àmbit d'actuació:** per incloure zones de sòl públic destinades, en plantes soterrani, a equipaments de serveis tècnics (estacions transformadores), espais per connexions amb l'estació de metro per la plaça de la Vila i accessos a l'aparcament des del carrer Rafael de Casanova. Això era degut a la modificació dels usos en planta soterrani, augmentant el sostre d'aparcament i comercial, en detriment de les sales de cinema, que comportava un major volum de mercaderies i la necessitat d'habilitar nous accessos.
- b) **Modificació d'alineacions:** es modificava el front del passeig de Mn. Jaume Gordi (edifici D), entre els carrers de Pedró i Vistalegre, afectat per la creació del pati de ventilació del centre comercial. El nou edifici s'alinearia permetent una zona lliure (clau 6b) amb una amplada aproximada de 6m respecte dels nous forats previstos per les ventilacions del centre comercial situades en el passeig. Aquest gran buit de ventilació incorporaria unes passeres per facilitar les connexions a ambdues bandes del passeig.
- c) **Ampliació i modificació d'edificabilitat:** la MPGM plantejava la substitució dels usos previstos en el volum sota rasant destinat originàriament als cinemes amb uns requeriments d'edificació en alçada lliure condicionats per aquest destí i que resultaven inadequats per a altres usos. És per això que es proposava la compartimentació amb forjat entremig d'aquesta actuació, de la qual cosa en resultava un increment de sostre situat sota rasant de 24.976m², passant dels 20.568m² previstos pel planejament vigent a 45.544 m². **Això comportava un augment del sostre en sòl de domini públic en règim de concessió de 13.215m² sostre**, que passava dels 11.829m² de sostre inicialment previstos a 25.044m².

Pel que fa al conjunt de l'OP1, a l'edifici A es mantenia el gàlib del planejament anterior, corresponent a un edifici de PB+altell+12 i dues plantes per a instal·lacions (cota 156,90m). En l'article 2 de la normativa del text refós aprovat es feia esment, per exclusió, de l'aplicació de

la configuració unívoca. Ara es considerava que les condicions s'ajustarien més a la configuració flexible i es proposava definir l'ordenació amb els paràmetres del perímetre i perfil regulador.

Entre els edificis B i C, en la zona lliure de la planta nivell 3 (cota 100,40m), s'incorporava un volum de l'alçada de la planta baixa, per destinar-lo a les escomeses dels subministres dels diferents edificis que componen l'OP-1. En qualsevol cas, l'alçada d'aquest volum no superaria l'alçada de l'actual paret de tancament de la finca contigua.

Per la Rambla Sant Sebastià, s'esglaonava la façana de l'edifici B per tal d'adaptar-se a l'edificació veïna, passant de PB+5+àtic a PB+4+àtic+sobreàtic, retirats 3m respecte al pla de la façana immediatament inferior.

Es reduïa lleugerament l'àmbit de la zona OP-2 per ampliar el sòl destinat a equipament assistencial (7bAs) i així possibilitar l'existència d'un pati mínim de 3 metres. Pel que fa a l'OP-3, degut a l'afectació de la nova alineació i a l'afectació de la finca del núm. 5 del carrer Josep Pedragosa que dificultava les tasques d'execució dels soterranis, es proposava mantenir una línia de ràfec contínua en tot el front d'aquest tram del passeig (edifici D) ja predeterminat en les especificacions del PERI Santa Coloma Vella II, a la cota 116,65m, en la que l'horitzontalitat defineix l'alçada dels edificis. Segons s'indicava a la memòria, això implicava considerar una alçada de PB+4 en els dos fronts del carrer Pedró i, per tant, l'edifici C (OP-1) restaria augmentat en una planta, passant de PB+3+àtic a PB+4+àtic, mantenint però l'alçada de PB+3 en els 3 primers metres de contacte amb l'edificació veïna per evitar l'aparició de mitgeres.

d) Modificacions d'ús: A les plantes del subsòl -1 i -2, destinades inicialment a centre lúdic i comercial, es canviaven els programes i els usos en general tot d'acord, segons indicava el propi document, amb la modificació del POEC. **Els usos admesos en el subsòl de les zones d'aprofitament privat OP-1, OP-2, OP-3 i de les zones en règim de concessió (claus 5 i 6b) eren els següents: recreatiu, cultural, esportiu, comercial, alimentari, aparcament, hostaleria i restauració.**

El motiu de la modificació dels usos va ser l'interès de focalitzar les sales de cinema en una promoció paral·lela a l'avinguda Pallaresa, evitant un excés d'oferta.

Per últim, es proposava el trasllat de la façana protegida de Can Pedragosa, del carrer Pedró núm. 24 al carrer Pedró núm. 14, atenent a la impossibilitat de recuperar la seva funcionalitat a l'emplaçament original, envoltat de noves edificacions i considerant que la solució del trasllat comportaria un guany substancial del seu valor patrimonial al passar a formar part, més estretament, d'un tram de carrer que conserva part del seu esperit original.

e) Modificacions en la gestió urbanística. La Modificació de PGM mantenia la Unitat d'Actuació núm. 1 delimitada al PERI, i afegia dos nous Polígons d'Actuació Urbanística el PA 2 i el PA 3.

f) Paràmetres urbanístics: en resum, la MPGM determinava els paràmetres següent:

ÀMBIT D'ACTUACIÓ	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA				SOSTRE EDIFICABLE	USOS ADMESOS	
	Zona Verda (clau 6b)	Vials (clau 5)	Zona (clau OP)	TOTAL		Habitatge	Altres usos
U.A. núm. 1:	1.088,66 m2	2.320,94 m2	2.396,86 m2	5.806,46 m2	11.386,81 m2	10.835,58 m2	551,23 m2
P.A. núm. 2:	27,89 m2		421,44 m2	449,33 m2	1.563,08 m2	1.563,08 m2	
P.A. núm. 3:			530,10 m2	530,10 m2	931,72 m2	931,72 m2	
TOTAL:	1.116,55 m2	2.320,94 m2	3.348,40 m2		13.881,61m2	13.330,38m2	551,23 m2
TOTAL ÀMBIT:				6.785,89 m2			

La MPGM mantenia l'edificabilitat màxima sobre rasant prevista per tot l'àmbit tenint en compte que es mantenia el límit de la Unitat d'actuació 1 i s'incorporaven dos nous polígons (PA-2 i PA-3). Es produïa però un transvasament de sostre entre les diferents qualificacions (OP-1, OP-2, OP-3 i 13bm) degut, d'una banda, a la modificació de l'alineació del front del passeig de Mn. Jaume Gordi, entre els carrers de Pedró i Vistalegre, afectat per la creació del pati de ventilació del centre comercial i, d'altra banda, a l'ajust de la volumetria de les noves edificacions per tal d'adaptar-se a les edificacions veïnes i així evitar l'aparició de mitgeres.

Aquestes modificacions en l'ordenació, juntament amb la necessitat de facilitar els treballs per l'execució dels soterranis, suposaven la qualificació de les finques núm. 36 del carrer de la Vistalegre i núm. 29 del carrer del Pedró com a OP-3, enlloc de la clau 13bm prevista pel planejament anterior, i la seva inclusió en el nou polígon d'actuació PA-02, junt amb les finques núm. 25 i 27 del carrer del Pedró. Cal assenyalar que la nova qualificació comportava aspectes exclusivament d'ordenació volumètrica, amb l'objectiu de garantir l'harmonia compositiva del conjunt global de la peça edificable compresa entre els carrers Vistalegre i Pedró i delimitada per l'edificació consolidada, ja que l'edificabilitat assignada és la de la clau 13bm.

Pel què fa a l'edificabilitat sota rasant, però, es preveia un augment de 24.976m² de sostre respecte dels 20.568m² previstos pel planejament anterior, resultant un total de 45.544m², ja que la desaparició dels cinemes comportava la possibilitat de doblar el sostre comercial.

La modificació de l'aprofitament en subsòl segons la MPGM resultava ser la següent:

EDIFICABILITAT SOTA RASANT	Planejament anterior	MPGM	Augment
En subsòl privat	8.739 m2	20.500 m2	11.761 m2
En subsòl públic	11.829 m2	25.044 m2	13.215 m2
Total	20.568 m2	45.544 m2	24.976 m2

L'Estudi econòmic preveia, en quant a la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comportava l'actuació en sòl privat sota rasant, que aquest es valorés conjuntament amb les contraprestacions del conveni a subscriure entre la propietat i l'Ajuntament, conveni que no consta que resultés finalment subscrit.

La modificació de l'alineació i el nou pati de ventilació comportaven també un canvi sobre la peça triangular de zona verda (clau 6b) de 142,84m² i prevista en la cruïlla del Passeig amb el

carrer del Pedró i que passava a situar-se entre el nou pati de ventilació i la nova alineació de façana amb una amplada aproximada màxima de 6m. Aquest ajust suposava un increment de 57,94m².

Respecte la zona verda situada a la zona OP-1 cal assenyalar que s'ajustaven els límits de la seva zonificació a la configuració que resultava de la urbanització que es plantejava.

La Unitat d'Actuació núm. 1 continuava suportant tota la càrrega d'urbanització com ja va quedar fixat en el projecte de reparcel·lació aprovat amb anterioritat, mentre que els Polígons d'Actuació 2 i 3 no tenien càrrega d'urbanització, més enllà dels 27,89 m2. de zona verda.

1.3. La Modificació de PGM en tràmit. L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet tramita en l'actualitat una modificació de PGM a l'àmbit Santa Coloma Vella II, amb les finalitats següents:

- a) Modificar l'àmbit objecte de concessió administrativa del subsòl públic, disminuint la seva superfície i limitant-ne el seu àmbit al necessari per a generar un futur front comercial amb façana a la Plaça de la Vila.
- b) Desafectar el bloc d'habitatges del carrer Pedró 25 i excloure'l del PAU al qual va ser inclòs per la MPGM de 2010, atesa la innecessarietat del seu enderroc per haver desaparegut els motius que portaren a afectar-lo.
- c) Ajustar el límit de sòl privat al costat est de l'àmbit corresponent a l'OP-1, atès que el concessionari del domini públic, i a la vegada promotor de la construcció de l'edifici, va ocupar una petita part del subsòl concessionat amb edificació. Aquest ajust té com a finalitat que tot allò construït en subsòl esdevingui domini privat, per donar funcionalitat als usos en subsòl, sense perjudici de mantenir en vol la condició de sòl no edificable i atès que la concessió administrativa ha quedat resolta per defunció del concessionari.
- d) Modificar les zones verdes per tal que la seva superfície no disminueixi respecte de la prevista en el planejament vigent, i amb la finalitat de guanyar funcionalitat, atesa la desaparició de bona part de la superfície en subsòl que podrà ser objecte de concessió administrativa.
- e) Ajustar paràmetres d'ordenació per a encaixar correctament la nova ordenació en els límits amb el sòl consolidat.

2. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PROJECTE DE DELIMITACIÓ POLIGONAL I CANVI DE MODALITAT D'ACTUACIÓ.

Vistos els antecedents exposats, i ateses les circumstàncies esdevingudes amb posterioritat a l'aprovació definitiva de la MPPGM de 2010, segons s'exposarà a continuació, és objecte

d'aquest Projecte justificar i acreditar la viabilitat del desenvolupament conjunt de la Unitat d'Actuació núm. 1 i dels P.A.U. 2 i 3 de l'àmbit Santa Coloma Vella II, pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, amb la finalitat de permetre l'alliberament d'ocupants privats dels terrenys ja actualment de propietat municipal, destinats a vials i zones verdes, a la urbanització dels espais públics amb càrrec als aprofitaments resultants i procedint al repartiment entre els propietaris adjudicataris del sòl edificable corresponent en condicions per a que pugui resultar edificat.

2.1.- Justificació del canvi de modalitat d'actuació. El canvi de modalitat d'actuació de compensació a cooperació que és objecte d'aquest expedient resulta justificat pels motius següents:

- a) En data 11 de setembre de 2004 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la modificació del Pla Especial de Reforma Interior de Santa Coloma Vella II per a la concreció d'usos i volumetries a la prolongació del passeig de Mn. Jaume Gordi fins a la Rambla Sant Sebastià. Aquest PERI va delimitar la Unitat d'Actuació núm. 1, a executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- b) El Ple de l'Ajuntament en sessió de data 31 de gener de 2005, va aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació per a la gestió d'aquesta Unitat d'Actuació núm. 1, constituint en data 16 de juny de 2005 Junta de Compensació davant el Notari de Santa Coloma de Gramenet Jesús del Fraile Sarmiento, amb el número del seu protocol 3903. La Junta de Compensació va resultar inscrita al REUCG en data 14 de desembre de 2005 amb el número d'assentament 2.231, del tom 19, del Llibre bàsic del registre d'entitats urbanístiques col·laboradores, núm. d'expedient 2001/020012/B.
- c) La Junta de Compensació, en reunió del dia 30 de setembre de 2005, va assumir totes les obligacions previstes en el conveni urbanístic subscrit pel promotor principal de l'actuació en data 21 de març de 2004, tret d'aquelles que eren personals del Sr. Ortega i, entre les obligacions assumides, consta la de presentar a l'aprovació municipal, el projecte d'urbanització en el termini màxim de tres mesos des de l'aprovació definitiva en via administrativa del projecte de reparcel·lació, termini que ha transcorregut en excés sense que es complís l'obligació. S'establia a més a més en aquell conveni que les obres d'urbanització i edificació estarien totalment finalitzades i lliurades al municipi en el termini màxim de 5 anys des de l'entrada en vigor de la modificació del planejament esmentat, termini que també ha transcorregut sense que s'hagi iniciat la urbanització de l'àmbit, essent la Junta de Compensació, d'acord amb l'article 133 de la LUC, directament responsable davant l'Ajuntament, de la urbanització completa del l'àmbit que ens ocupa.

L'ajuntament, en aplicació de l'article 186 de la LLUC, que estableix que la declaració per l'Ajuntament que la Junta de Compensació ha incomplert l'obligació d'urbanitzar en els terminis establerts en el planejament urbanístic, com succeeix en el cas que ens ocupa, comporta la suspensió dels efectes del planejament en execució fins que l'entitat responsable garanteixi la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sense perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o el canvi de la modalitat d'aquest sistema, ha dut a terme el tràmit d'audiència, amb el resultat que consta a

l'expedient que confirma la incapacitat econòmica i financera de que la Junta de Compensació faci front a l'execució urbanística de l'àmbit.

No només s'han incomplert els terminis d'execució de la UA 1 ja reparcel·lada, si no que ni tant sols s'ha iniciat l'execució dels PAU 2 i PAU 3, previstos al Pla d'Etapes de la MPPGM de 2010. Es troba paralitzada la construcció dels edificis de la parcel·la OP1 que ja s'havien iniciat, i el propietari promotor, tal com ho ha manifestat ja explícitament en l'escrit presentat a l'ajuntament en data 31 de maig de 2013, no disposa de finançament per a finalitzar la construcció d'aquest edifici principal que concentra prop del 50% del sostre edificable en la U.A. i, en conseqüència, esdevé inviable també que la Junta de Compensació proporcioni reallotjament als afectats urbanístics i finalitzi el pagament de les indemnitzacions corresponents als titulars de drets d'ocupació per a poder buidar els edificis afectats i enderrocar.

Ha quedat doncs acreditat que la Junta de Compensació no té capacitat per a continuar ostentant la iniciativa de la urbanització de l'àmbit, i que correspon procedir al canvi de modalitat d'actuació en aplicació d'allò previst a l'article 121.3 de la LLUC que faculta l'administració competent per a decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmic financers de que disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les circumstàncies que hi concorrin, en concordança també amb l'article 129.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, que estableix que en el cas que les persones propietàries incompleixin llurs obligacions, l'administració actuant pot acordar la substitució de la modalitat de compensació bàsica per la de cooperació, entenent-se per incompliment d'obligacions, a aquests efectes, la inactivitat de les persones interessades en qualsevol de les fases d'execució del planejament dins els terminis previstos per aquest.

2.2.- Justificació de la delimitació d'un únic Polígon d'Actuació Urbanística que inclogui els tres àmbits delimitats a la MPPGM de 2010. L'ajuntament manté els motius d'interès públic existents l'any 2004 de reactivar el centre urbà de Santa Coloma a través d'una actuació de rehabilitació que connecti vials estructurals històricament reclamats, amb aparició d'espais públics de qualitat i ubicar una zona d'oci i comerç al mig de la ciutat.

En aquest context, i amb els objectius ja s'ha exposat, l'ajuntament tramita una Modificació puntual de PGM encaminada a resoldre els aspectes relacionats amb les qualificacions urbanístiques i, per a donar viabilitat al desenvolupament de l'àmbit replanteja els límits de la UA núm. 1 ja reparcel·lada, afegint-hi els terrenys dels PAU 1 i PAU 2, exclòs l'edifici del carrer Pedró 25, que es desafecta.

Delimitar un únic Polígon d'Actuació Urbanística que sumi tot el sostre edificable sobre rasant admès a la darrera MPPGM, excloent el bloc d'habitatges que es desafecta, permet resoldre les qüestions següents:

- a) **Ajustar els paràmetres** de sòl i sostre determinats a la MPPGM de 2010 i segons la MPPGM que es tramita simultàniament.

- b) **Resoldre definitivament el reallotjament dels afectats urbanístics**, oferint habitatge protegit de promoció pública, de manera que es puguin reallotjar definitivament evitant solucions provisionals incertes. El promotor propietari majoritari de l'execució de la UA 1, va efectuar una reserva de reallotjament en l'edifici principal de la OP1 i en règim d'habitatge lliure, tot i que no va preveure aquesta reserva com una càrrega de la reparcel·lació ni va establir acords vinculants amb els afectats. La decisió (probablement presa en un moment conjuntural favorable per a dur-la a terme) ara esdevé una càrrega d'impossible assumptió, perquè els habitatges afectats es troben enmig de la superfície a urbanitzar i la construcció de l'edifici que presumptament havia de resoldre el seu reallotjament es troba paralitzada. Cal doncs actuar en un doble sentit: preveure per una banda el reallotjament dels afectats urbanístics en habitatges ja existents de promoció pública que es trobin disponibles; i per una altra, aplicar el cost que resulti d'aquest reallotjament com a càrrega d'urbanització al conjunt dels propietaris adjudicataris.
- c) **Configurar les parcel·les resultants OP2 i OP3 amb una major extensió** i, per tan, amb una major eficiència en la utilització del sòl privat.
- d) **Regularitzar la propietat del subsòl** de la parcel·la OP1.
- e) **Reduir els costos d'urbanització**, excloent del còmput actual el cost de l'obra de la concessió. Qüestió molt rellevant que afectarà l'adjudicació ja inscrita, doncs representa la possibilitat de reduir l'afecció, en eliminar el cost de la llosa de coberta de la concessió en subsòl públic, que encaria de manera significativa l'actuació.
- f) **Millorar el repartiment de l'aprofitament**, concentrant la seva distribució en una sola actuació i repartint de manera més extensiva les càrregues i els beneficis. Afegir més finques aportades a l'actuació permet replantejar els solars resultants de manera que es puguin adjudicar als propietaris amb una major independència. Per a donar la màxima seguretat jurídica al procés urbanístic, s'assegura que, més enllà de les obligacions que ja els haurien estat exigibles segons el planejament vigent i que no estaven recollides en la primera reparcel·lació, la modificació no els disminueix els drets que els corresponien per les finques llavors aportades.
- g) **Aplicació de la tècnica de destinar part de l'aprofitament al pagament de les despeses d'urbanització**. Un cop modificada la modalitat d'actuació de compensació a cooperació, l'ajuntament assumeix la iniciativa de l'execució del Polígon i gira quotes d'urbanització als propietaris adjudicataris de l'aprofitament. Els propietaris amb dificultats financeres poden optar per destinar una part del seu aprofitament a pagar la càrrega, opció que per donar eficiència al procés hauria de ser abordada en el moment de modificar el projecte de reparcel·lació, perquè l'ajuntament podria resultar ja adjudicatari de l'aprofitament que permeti fer front a les càrregues dels propietaris que ho demanin.

3. DETERMINACIONS DE LA DELIMITACIÓ POLIGONAL I DEL CANVI DE MODALITAT D'ACTUACIÓ.

3.1. *Determinació de l'aprofitament urbanístic.* A continuació s'avaluen les unitats de valor dels edificis de les OP definides en el planejament, d'acord amb l'ordenació del mateix per a cadascuna d'elles i segons els següents criteris:

- S'aplica un coeficient genèric de 0,10 a la superfície de sòl de la finca, per tal d'estimar la proporcionalitat entre la rendibilitat del subsòl i la seva superfície, conseqüència de la major facilitat en la construcció i disposició dels aparcaments en les finques de dimensions més grans, així com els usos privats en el sòl no edificable en superfície.
- El sostre d'habitatge es corregeix amb un coeficient igual a la unitat.
- El sostre comercial genèric situat a nivell o per sobre d'alguna de les rasants dels edificis es corregeix amb un coeficient de 0,90
- El sostre comercial genèric situat per sota de qualsevol de les rasants dels edificis es corregeix amb un coeficient de 0,70
- El sostre comercial específic dels edificis A, B i C (OP1), situat en qualsevol dels seus nivells, es corregeix amb un coeficient de 0,95, per tal de reflectir la singularitat de l'edificació i la seva localització.
- No es computa el sostre sota rasant destinat a aparcament, el valor del qual s'entén inclòs en la resta d'aprofitaments.

El càlcul específic de l'aprofitament de les diferents OPs derivat del sostre edificable i els usos predominants, es determina d'acord amb els coeficients relacionats, amb les particularitats següents:

OP1: La totalitat del sostre comercial es computa amb un coeficient mig de 0,95, que recull les diferents situacions i casuístiques en les que es localitza aquest aprofitament. S'aplica el coeficient d'1 al sostre de les plantes pis destinat a habitatge.

OP2: S'aplica el coeficient unitari al sostre de la finca amb front al carrer Pedró numero 4 situat per sobre de la planta baixa. S'aplica el coeficient de 0,90 a les tres plantes possibles dins del perfil regulador, ja que poden tenir front a algun dels carrers que l'envolten. S'aplica un coeficient de 0,70 a la planta localitzada tota ella sota rasant.

OP3: S'aplica un coeficient de 0,90 al sostre de planta baixa i l'altell corresponent, d'ús predominantment comercial, i l'unitari al sostre d'habitatge situat per sobre de la planta baixa.

L'aprofitament total del polígon d'acotació que es defineix en aquesta delimitació, que inclou la UA ja reparcel·lada i els Polígons 2 i 3, serà:

	Sòl	c	UV	St.Hab	c	UV	St.com	c	UV	TOTAL
OP1:	1.646,92	0,10	164,69	5.783,30	1,00	5.783,30	3.042,09	0,95	2.889,99	8.837,98 UV
OP3 Vist.:	397,60	0,10	39,76	1.021,95	1,00	1.021,95	555,75	0,90	500,18	1.561,89 UV
OP3 Pedró:	206,20	0,10	20,62	287,40	1,00	287,40	193,70	0,90	174,33	482,35 UV
OP3:	947,30	0,10	94,73	2.559,00	1,00	2.559,00	916,00	0,90	824,40	3.478,13 UV
OP2:	888,00	0,10	88,80	234,00	1,00	234,00	2.664,00	0,90	2.397,60	
							888,00	0,70	621,60	3.342,00 UV
										17.702,34UV

3.2. Manteniment dels drets reparcel·lats. Afegir a la UA núm. 1 ja reparcel·lada els terrenys i els aprofitaments dels PA 1 i PA 2, tot i que coincideixen els propietaris que resulten adjudicatari d'aquests dos polígons amb propietaris adjudicatari de la UA 1, fa necessari modificar el projecte de reparcel·lació per ampliarla superfície de les finques resultants i repartir l'aprofitament que resulta de la major edificabilitat aportada, incorporant en aquesta adjudicació els drets de les finques que no van intervenir en la primera reparcel·lació. **Resulta però preceptiu que els drets dels propietaris que ja van ser objecte de reparcel·lació no es vegin disminuïts pel nou repartiment, doncs la seva participació en la modificació de la reparcel·lació no pot ser calculada a partir de la superfície del sòl de la que ara són propietaris (doncs ja va quedar minvada per les cessions de vials i zones verdes) si no que s'ha de mantenir la participació en funció del sòl que varen aportar originàriament.**

L'aplicació d'aquesta prescripció és una determinació del present projecte de delimitació poligonal, per evitar les conseqüències jurídic-reals de la tècnica alternativa que seria la de deixar sense efecte la reparcel·lació aprovada i inscrita al Registre de la propietat i tornar a reparcel·lar des de les finques originàries.

D'acord amb l'aprofitament calculat en l'apartat anterior i segons la superfície de sòl original de les finques que conformaven la UA1 i la de les incorporades al polígon provinents dels anomenats PA2 i PAU3, els percentatges de repartiment dels drets i de l'aprofitament calculat en l'apartat anterior en cadascun d'aquests àmbits, serà:

RESUM x ÀMBIT	sòl aportat	% final	Aprofitament
Adjudicatari UA1	4.758,20 m2	85,5492%	15.144,21 UV
PAU2	318,32 m2	5,7232%	1.013,14 UV
PAU3	485,43 m2	8,7277%	1.545,00 UV
	5.561,95 m2	100,00%	17.702,34 UV

Els adjudicatari de la UA1 original representen el **85,5492%** del polígon d'actuació equivalent a **15.144,12 unitats de valor** de la ordenació definida en el planejament.

Per tal de poder comparar aquesta quantia amb l'aprofitament resultant de les finques adjudicades en la reparcel·lació de la UA1, es fa necessari avaluar les unitats de valor d'aquestes finques amb els mateixos criteris de sostre, usos i coeficients que ho ha estat l'ordenació actual, atès que en aquella reparcel·lació no es va calcular l'adjudicació en unitats d'aprofitament si no directament en sostre edificable, sense ponderar els usos. S'han de tenir en compte, a més a més dels factors indicats en el punt anterior per a determinar l'aprofitament urbanístic, els factors següents:

- L'adjudicació efectuada en el projecte aprovat no contemplava el sostre no computable d'ús comercial, situat sobre rasant (altells) o sota la rasant de la finca en qüestió, encara que tingués front a una altra via. Per tal de poder comparar amb l'aprofitament resultant de la nova ordenació, en el còmput del quadre que segueix es comptabilitza amb els mateixos coeficients.
- El sostre sota rasant de les finques d'ús comercial es vinculava directament amb la concessió situada sota l'espai de domini públic que es generava, sense que fos possible la seva comercialització independent, el que justifica que no es tingui en compte aquest aprofitament a l'hora de determinar les unitats de valor d'aquestes finques.

L'aprofitament resultant de les finques adjudicades en la reparcel·lació, comptabilitzat amb els mateixos criteris que l'ordenació actual, és el següent:

	Sòl	c	UV	St.Hab	c	UV	St. com	c	UV	TOTAL
Finca FR1	874,28	0,10	87,43	5.656,56	1,00	5.656,56	925,06	0,95	878,81	6.622,80 UV
Finca FR2	367,49	0,10	36,75				1.102,48	0,90	992,23	1.028,97 UV
Finca FR3	957,55	0,10	95,75	2.587,85	1,00	2.587,85	926,33	0,90	833,70	3.517,30 UV
Finca FR4	359,33	0,10	35,93	828,24	1,00	828,24	456,08	0,90	410,47	1.274,65 UV
										12.443,71 UV

L'aprofitament de **12.443,71 UV** és netament inferior a les **15.144,12 UV** de la ordenació definida en la modificació de planejament que correspon als titulars de sòl de la UA1, la qual cosa demostra que no es minven els drets en aprofitament d'aquest grup de propietaris.

A continuació s'analitzen, de forma individualitzada, els drets adjudicats de cadascun d'ells agrupats per interessat, en funció del coeficient adjudicat en cadascuna de les finques de resultat i l'aprofitament de la mateixa, tot comparant-lo amb el que els hi resulta en el polígon delimitat en aquest projecte:

	% FR1	Apr. FR1	% FR2	Apr. FR2	% FR3	Apr. FR3	% FR4	Apr. FR4	Apr. ADJ real	% PAU únic	Apr. PAU únic	Dif	% dif
Blanco, E. (UA1)	100	6.622	10	1.028,9	15,76	864,9	3,46	44,05	8.560,76	59,1156%	10.464,8	1.904,0	22,24
Cuixart Torelló, M					7,27	255,6			255,69	1,7916%	317,16	61,47	24,04
Cuixart Bayarri, J					14,61	513,8			513,83	3,5959%	636,55	122,72	23,88
Cuixart Girbau, MP							18,95	241,5	241,58	1,5453%	273,56	31,98	13,24
Cuixart Girbau, T							18,95	241,5	241,58	1,5453%	273,56	31,98	13,24

UV

Planas Pedragosa, P	20,49	720,5	28,69	365,7	1.086,30	7,3848%	1.307,29	220,99	20,34
Pedragosa Masgoret,	21,25	747,5	29,95	381,7	1.129,23	7,6714%	1.358,02	228,79	20,26
La Caixa (UA1)	11,79	414,7			414,74	2,8992%	513,23	98,49	23,75
					12.443,7	85,5492%	15.144,2	2.700,4	21,70

En cap cas la nova delimitació suposa una minva en els drets adjudicats en la reparcel·lació original de la UA1 expressats en unitats d'aprofitament definides amb els mateixos criteris.

Una altra manera de comparar l'aprofitament entre ambdós supòsits seria d'acord amb el sostre edificable, seguint els criteris del projecte de reparcel·lació original. Això faria necessari redefinir la participació de la finca FR2 (OP2), l'ús de la qual es restringia a comercial i quina ordenació venia definida per un gàlib d'acord amb el qual podien edificar-se fins a tres plantes -una a cota de planta baixa del carrer Pedró, l'altre a cota de planta baixa de la Plaça de la Vil·la i una tercera entre aquestes dues-, per tal de recollir l'optimització d'aquest sostre d'acord amb la nova ordenació conseqüent amb la major ocupació. En el projecte de reparcel·lació, per tal de calcular la participació de la finca, es corregia aquest sostre potencial en un 50% -equivalent a l'aplicació d'un coeficient de 0,50-. Aquest coeficient era conseqüent amb la forma i dimensió del sòl privat resultant, que implicava una important pèrdua de sostre edificable per comunicacions verticals, proporció entre serveis comuns i sostre comercialitzable, colls d'ampolla, etc. La nova ordenació minora substancialment la problemàtica formal exposada a l'incorporar el sòl del PAU3. És per això que es considera que el manteniment de l'equivalent a un coeficient de 0,50 no reflecteix el potencial d'aprofitament de la finca en la nova ordenació, sens perjudici de que el mateix pugui mantenir-se a l'hora de definir el sostre computable, ja que la nova forma i condicionants econòmics i de comercialització del sostre resultant han millorat substancialment. Es proposa un increment mínim del coeficient de 0,50 a 0,60, tot i que podria ser molt superior.

PR PAU1	sòl	Sthab	St com	NOVA ORDENACIÓ	sòl	Sthab	St com
OP1/FR1 (edifici A-)	874,28	6.581,62		OP1 (edificis A-B-C)	1.646,92	5.783,30	925,06
OP2/FR2 (edifici F)	367,49		* 551,23	OP2 (edifici F)	1.005,00	234,00	* 1.598,40
OP3K /FR4 (edifici D1)	359,33	1.104,32		OP3K (edifici D1)	397,60	1.021,95	340,65
OP3K /- (edifici D2)	-			OP3K (edifici D2)	206,20	287,40	112,10
OP3/FR3 (edifici E)	1.104,32	3.324,06		OP3 (edifici E)	947,30	2.559,00	728,00
		11.010,00	551,23			9.885,65 m	3.704,21
		ST HOMOGENI	11.561,23			ST HOMOGENI	13.589,86
		* Coef. aplicat al sostre potencial	0,50			*Coef. aplicat al sostre potencial	0,60

La reparcel·lació original repartia el total de **11.561,23 unitats** d'aprofitament exclusivament entre els integrants de la UA1. La modificació de la delimitació de l'àmbit amb la incorporació

del sòl corresponents als PAU 2 i 3, suposa que la UA1 passarà a representar el 85,5492%, per la qual cosa els seus drets, expressats en sostre homogeni, seran de **11.626,01 unitats** d'aprofitament, el que representa un **increment del 0,56%** la qual cosa demostra que com a mínim, es mantenen els drets en aprofitament conseqüents amb la reparcel·lació original.

En el quadre que segueix es relaciona, per interessat i finca aportada a la UA1, el sostre original adjudicat en el projecte i inscrit en el Registre, coincidint amb l'aprofitament de la finca d'acord amb els criteris relacionats en els apartats anteriors, i el resultat de la modificació de la delimitació de l'àmbit reparcel·lable, amb expressió de la diferència i percentatge que representa:

	Propietari	ST. ADJ. inscrit	% PAU únic	ST. PAU únic	Dif	% dif
FA1	Cuixart Torelló, M	241,64	1,7916%	243,48	1,84	0,7599%
FA2	Cuixart Bayarri, J	485,60	3,5959%	488,67	3,07	0,6323%
FA4.1/2	Blanco, H	585,02	4,3316%	588,65	3,63	0,6211%
FA5	Blanco, H	500,60	3,7037%	503,33	2,74	0,5467%
FA6	Blanco, H	1.263,61	9,3539%	1.271,18	7,58	0,5997%
FA7	Cuixart Girbau, MP	209,30	1,5453%	210,01	0,71	0,3376%
FA8	Cuixart Girbau, T	209,30	1,5453%	210,01	0,71	0,3376%
FA9/10	Blanco, H	510,99	3,7791%	513,57	2,58	0,5046%
FA11	Blanco, H	478,61	3,5378%	480,78	2,17	0,4525%
FA12	Blanco, H	4.198,92	31,0718%	4.222,62	23,70	0,5644%
FA13	Planas Pedragosa, P	997,84	7,3848%	1.003,59	5,75	0,5759%
FA14	PedragosaMasgoret, F	330,72	2,4443%	332,18	1,46	0,4406%
FA15	PedragosaMasgoret, F	344,55	2,5482%	346,30	1,75	0,5084%
FA16	PedragosaMasgoret, F	361,89	2,6789%	364,06	2,17	0,6002%
FA17.1/3	La Caixa	391,95	2,8992%	394,00	2,05	0,5225%
FA18	Blanco, H	450,69	3,3377%	453,59	2,89	0,6422%
		11.561,23	85,5492%	11.626,01	64,78	0,5603%

En cap cas l'aprofitament adjudicat en la reparcel·lació original és superior al de dret, d'acord amb la nova ordenació en l'àmbit de la nova delimitació.

3.3. Introducció del mecanisme de subrogació de l'ajuntament en el pagament de despeses d'urbanització. Com ja s'ha exposat, el canvi de modalitat de compensació a cooperació atorga a l'ajuntament la funció promotora de l'actuació i li permet –quan així ho sol·licitin els propietaris- resultar adjudicatari d'aprofitament cedit pels propietaris per a pagar les càrregues.

Amb aquesta finalitat, i als efectes d'avaluar-ne la conveniència, aquest projecte efectua una estimació de quina seria la participació de l'ajuntament en la reparcel·lació, d'acord amb l'article 141 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el cas que els propietaris minoritaris no

fessin front a les càrregues d'urbanització, per tal que la modificació del projecte de reparcel·lació pugui establir la cessió i adjudicació de finques de resultat en pagament de les despeses d'urbanització. El mecanisme emprat consisteix en deduir del saldo el valor de les unitats d'aprofitament per aportació al preu abans d'urbanitzar i les despeses associades a aquestes unitats d'aprofitament que ja no se li adjudicaran, és a dir, amb caràcter general, el preu de la unitat d'aprofitament urbanitzada. No obstant això, ja que els interessats que optin per aquesta possibilitat no participaran en l'execució material d'aquest aprofitament, transmetent el mateix abans de la seva urbanització, del preu unitari abans d'urbanitzar s'haurà de deduir la repercussió que per unitat d'aprofitament representa incrementar les despeses pendents amb la prima de risc i la taxa lliure de risc -que homogeneïtzant els usos que concorren i segons la informació que consta en la pàgina web del Banc d'Espanya, enguany és de 11,541%- i sumar després les despeses d'urbanització que correspon a aquest aprofitament, o el que és el mateix, el preu de l'aprofitament urbanitzat menys la repercussió de l'increment de les despeses amb la Prima de risc i la taxa lliure de risc. En aquest supòsit, no s'incorporarà al compte de liquidació la partida corresponent als imprevistos.

4. VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

4.1. Determinació de les despeses de transformació de l'àmbit de la reparcel·lació de 2006, ampliat amb els PAU 2 i 3 i exclòs l'edifici del carrer Pedró 25. Es relacionen i justifiquen en aquest capítol, per conceptes, les despeses associades a la transformació urbanística de l'àmbit, coincident amb la Unitat d'actuació 1 reparcel·lada l'any 2006, i els PAU 2 i 3 de la Modificació de PGM de 2009, exclòs l'edifici del carrer Pedró 25.

4.1.1.- Indemnització substitutòria d'edificabilitat. A fi i efecte de determinar quina indemnització els hi correspon, es mantenen els criteris i valors del projecte de reparcel·lació de 2006, corregint el compte de liquidació en el sentit següent:

- No deduir del saldo dels propietaris exclosos la indemnització per la seva exclusió.
- Incorporar com a despesa les indemnitzacions dels ocupants que no són propietaris.
- Repercutir les despeses d'enderroc en funció de la participació i no del sostre actual construït.

El saldo resultant dels propietaris exclosos pel projecte de reparcel·lació de 2006, s'incrementa en un 5% com a premi d'afecció i en un 35% en concepte d'interessos de demora en el pagament, calculats de forma estimativa des de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació de 2006. Quant al propietari de l'àmbit del PAU3 que resulta afectat per la incorporació de la seva finca a l'àmbit i no té aprofitament suficient per a adjudicar-se finca de resultat, es calcula la indemnització que li correspondria aplicant al sòl de dret de la seva finca el preu unitari que ha resultat del sòl de dret dels propietaris de la UA1, però sense aplicar interessos de demora perquè l'afectació es produirà amb l'aprovació inicial de la modificació del projecte de reparcel·lació. La quantia total a incorporar al nou compte de liquidació, segons detall que s'acompanya, s'estima en **1.726.351,57€**

4.1.2. Valoració construccions incompatibles en finques aportades per adjudicatari de la Reparcel·lació de 2006: Es mantenen els valors estimats en la reparcel·lació de 2006 amb un total de **814.166,39€**

4.1.3. Cost enderroc: S'aplica un preu unitari de 50€/m² al sostre total construït de la UA1 segons projecte de reparcel·lació de 2006, incrementat amb el que consta en cadastre a les finques dels PAUs, resultant un total de **271.252,50€**.

4.1.4. Indemnitzacions ocupants: Es mantenen les quanties del projecte de reparcel·lació de 2006, per aquelles indemnitzacions a ocupants sobre les que no ha recaigut sentència. En cas contrari, s'aplica la quantia resultant de la sentència. Total **1.382.890,42€**.

4.1.5 Obres d'urbanització: S'aplica un estàndard de 250€/m² a la superfície inclosa en l'àmbit qualificada d'espai lliure i vial que és de 2.558,44 m² (1.087,69 m² vial; 1.470,75 m² espai lliure), resultant un total de **639.610,00€**

4.1.6 Despeses de gestió: S'estimen en **60.000,00€**. Es considera que les despeses previstes per aquest concepte al Projecte de Reparcel·lació de 2006 incorporaven honoraris no aplicables.

4.1.7. Indemnitzacions béns incompatibles PAUs: Pel que fa a les construccions existents als PAUs 2 i 3, s'aplica el preu unitari mig resultant del projecte de reparcel·lació del 2006. Quant a les ocupacions, s'aplica un preu unitari de 200€/m² a la superfície ocupada per les activitats detectades, resultant una quantitat total per ambdós conceptes de **248.402,78 €**

4.1.8. Imprevistos: S'estima una quantia en concepte d'imprevistos de **100.000 euros**.

4.1.9 Reallotjament: S'estableix provisionalment un cost per aquest concepte que caldrà monetitzar, atès que a l'àmbit no es reserva sòl per a edificar el reallotjament i serà necessari emprar sostre extern per a materialitzar-lo. S'estima aquest cost en **500.000€**

El total de despeses de transformació de l'àmbit per conceptes serà:

Càrregues corregides i actualitzades

Construccions:	814.166,39€	Valors PR 2006 excloses ISE.
Enderrocs:	271.252,50€	50,00 €/m ²
Urbanització:	639.610,00€	250,00 €/m ²
Substitutòries sòl:	1.726.351,57€	CLP corregit +5%+int.
Indemnitzacions per ocupació:	1.382.890,42€	Incorpora sentències.
Gestió:	60.000,00€	Estimació.
Previsió increment ind. (cons+ocup)PAUs.:	248.402,78€	S/preus unitaris PR 2006
Imprevistos:	100.000,00€	Estimació.
Reallotjament:	500.000,00€	Substitueix reservasòl per a HPO.
	5.742.673,66€	

D'acord amb els criteris relacionats anteriorment, les unitats d'aprofitament de l'àmbit són 17.702,34 UV, per la qual cosa la repercussió de càrregues per unitat d'aprofitament serà de **324,40 €/UV**.

4.2. Estimació del valor de l'aprofitament urbanitzat. El càlcul de l'aprofitament ha estat realitzat identificant la unitat de valor amb el valor de repercussió dels sostre d'habitatge de renda lliure, que es calcula d'acord amb el contingut de l'article 22 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el reglament de valoracions de la Llei de Sòl d'acord amb la fórmula $VRS = Vv/K-Vc$. Els diferents paràmetres que concorren en la fórmula s'ha estimat segons el següent resum:

Vv: Valor en venda del producte immobiliari final: S'aplica el que consta en L'estudi de mercat sobre l'oferta d'habitatge d'obra nova a Catalunya de l'any 2013 realitzat per la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per BCF Consultors pel municipi de Santa Coloma de Gramenet (2.535,57 €/m²), corregit amb el coeficient que resulta entre el barri "centre ciutat" i el general del municipi que consta en el portal Immobiliari Idealista del mercat de segona ma (1.932/1.768), resultant un valor final de **2.769,68 €/m²**.

K: Aquest coeficient intenta reflectir els beneficis i càrregues de l'actuació. S'aplica una **K d'1,4**, per no apreciar-se circumstàncies que puguin justificar l'aplicació d'una K diferent a l'assenyalada en el punt 2 de l'article 22 del RD 1492/2011.

Cc: Cost de construcció mig que consta en la revista "*Boletín económico de la construcción*" del 2n trimestre de 2014 per la tipologia d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres de renda normal que és de 1.104,52€/m². S'incrementa aquest preu en un 15% per incorporar despeses fiscals i professionals no contemplades en el mateix.

El preu de la unitat d'aprofitament urbanitzada serà:

	Vv cons	K	Cc	alt.	VR
Habitatge lliure	2.769,68 m2	1,40	1.104,52€/m2	15%	708,14€/m2

La repercussió de càrregues calculades en l'apartat anterior representa un **45,81%** d'aquest valor de repercussió, el que pot considerar-se acceptable en les condicions actuals del mercat.

4.3.- Pagament despeses urbanització amb aprofitament. Per tal d'avaluar les unitats d'aprofitament a cedir en pagament de saldo, apliquem el valor residual urbanitzat d'aquesta unitat d'aprofitament -equiparada en el projecte al sostre d'habitatge de renda lliure i calculada en l'apartat anterior- de la que deduirem la repercussió de l'increment de càrregues de les que prèviament haurem deduït la partida corresponent a imprevistos. La repercussió de càrregues d'urbanització per unitat d'aprofitament sense considerar imprevistos serà:

$$(5.742.673,66€ - 100.000€) / 17.702,34UV = \mathbf{318,75 €/UV}$$

L'increment d'aquesta quantitat amb la PR i l TLR, representa 36,79 €/UV, per la qual cosa la deducció de saldo per unitat cedida serà 708,14 €/UV - 36,79 €/UV = **671,35 €/UV**

Dividint aquesta quantia pel saldo estimat, a partir de la informació que es disposa de les quantitats a satisfer als propietaris adjudicatari per les construccions a enderrocar, i excepte que la Junta de Compensació acrediti que en algun cas aquestes indemnitzacions ja han estat

satisfetes amb anterioritat, el sostre a cedir en pagament de les despeses d'urbanització i el que els restaria als propietaris adjudicatariis (excepte majoritari i La Caixa) seria:

Propietari	Saldo	cessió UV preu LL	Resta LL
Cuixart Torelló, M	55.152,46 €	82,15 UV	235,01 UV
Cuixart Bayarri, J	177.178,28 €	263,91 UV	372,64 UV
Cuixart Girbau, MP	79.527,43 €	118,46 UV	155,10 UV
Cuixart Girbau, T	36.328,43 €	54,11 UV	219,45 UV
Planas Pedragosa, P	321.560,73 €	478,97 UV	828,31 UV
Pedragosa Masgoret, F	343.295,16 €	511,35 UV	846,67 UV
	1.013.042,47 €	1.508,95 UV	2.657,19 UV

5. DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT.

La nova ordenació permetrà distribuir l'aprofitament resultant de forma que cadascun dels propietaris -o grups relacionats- puguin gaudir de finca independent (tot i que puguin ser necessàries servituds en les plantes soterrani per poder donar compliment a la reserva mínima de places d'aparcament), evitant-se l'adjudicació en proindivís.

Com a annex, a tall d'exemple i sense que tinguin caràcter vinculant, s'adjunten dues propostes de distribució en finca independent dels titulars de sòl del polígon amb drets d'adjudicació, la primera en la hipòtesi que cada propietari assumeix les seves càrregues i, la segona, en el cas que els propietaris minoritaris cedeixin aprofitament a l'ajuntament per a que aquest suporti les càrregues.