



Ajuntament  
de Santa Coloma  
de Gramenet

**Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient  
i Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública,  
Civisme i Seguretat Ciutadana**  
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

DILIGÈNCIA.-

Aprobat definitivament per la Junta de Govern Local, en  
sessió del dia 28 DES. 2018

Santa Coloma de Gramenet,

El Secretari General,

28 DES. 2018

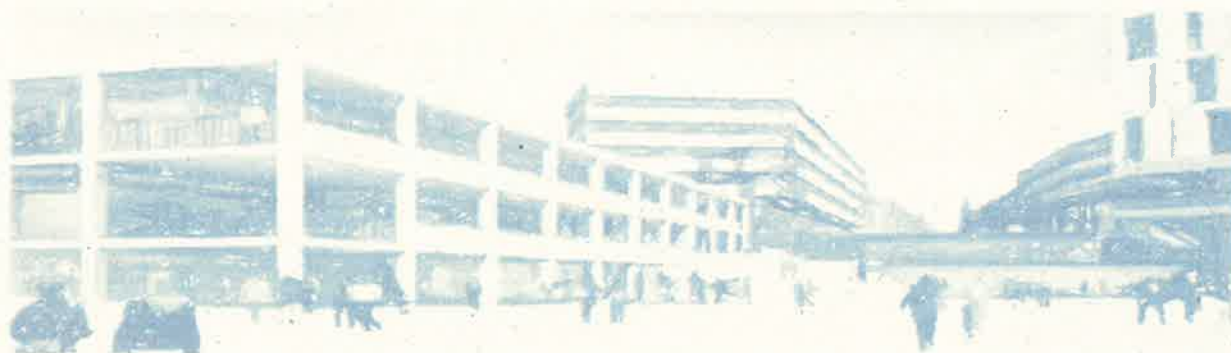


## OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTARIA

DE LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

DEL PERI SANTA COLOMA VELLA, II

(aprov. def. 18 d'octubre de 2016)



Desembre 2018

V:\SSTT Gestio Urbanistica i Habitatge\A EVA M MUÑOZ\INFORMES\TOT MÚNICIPIS\SANTA COLOMA VELLA II\OPERACIO JURIDICA  
COMPLEMENTARIA\memoria operacio juridica compl PER APROV DEFINITIVA.doc

Plaça del Ollimpo, núm. 3  
08921 Santa Coloma de Gramenet

+ T 93 462 40 00  
+ F 93 392 16 31  
+ www.gramenet.cat



## MEMÒRIA

---

### 1.- ANTECEDENTS

### 2.- OBJECTE I NECESSITAT DE LA OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA

### 3.- MARC NORMATIU

### 4.- VALORACIONS D'INDEMNITZACIONS PER EXTINCIÓ DE BENS I DRETS AFECTATS.

4.1.-VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ PER EXTINCIÓ D'ARRENDAMENT I TRASLLAT DE MARIA ROIG TERRADES.

4.2.-VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ PER EXTINCIÓ D'ARRENDAMENT I TRASLLAT DE JAUME TORRENT I LOZANO.

4.3.- VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ PER CONSTRUCCIONS DE LA FINCA FA1.1 (PAU 3) PROPIETAT DE CAIXABANK.

### 5.- JUSTIFICACIÓ DEL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ AMB LA CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC.

### 6.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES MODIFICADES PEL QUE FA A LES ADJUDICACIONS.

### 7.- DESPESES ANTICIPADES.

### 8.- PERSONES INTERESSADES A L'EXPEDIENT.

### 9.- CONCLUSIONS.

### 10.- ANNEXOS



## MEMÒRIA

### 1. ANTECEDENTS

En data 16 de maig de 2006 l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet va aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 1 del PERI Santa Coloma Vella II, que va resultar inscrit al Registre de la propietat núm. 1 de Santa Coloma de Gramenet el gener de 2007.

El conseller de Territori i Sostenibilitat va aprovar definitivament, en data 27 de gener de 2015, la Modificació puntual del Pla General Metropolità per a l'ajust d'alineacions al passeig Mossèn Jaume Gordi. La Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 15 de gener de 2015, va acordar aprovar definitivament la Modificació puntual del PERI de Santa Coloma Vella II, per a l'ajust d'alineacions al passeig Mossèn Jaume Gordi, i publicat al DOGC en data 3 d'agost de 2015.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet va aprovar definitivament, en data 24 de Març de 2015, el 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 PERI Santa Coloma Vella II; també en data 3 de novembre de 2015 la Junta de Govern de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet ha acordat la dissolució de la Junta de Compensació.

La modificació del projecte de reparcel·lació, recull les modificacions del PGM i del PERI aprovades definitivament i inclou les finques de la UA1 ja reparcel·lada, segons el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 16 de maig de 2006 per la Junta de Govern, i inclou noves finques del PAU1 i PAU2.

En data 18 d'octubre de 2016 es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local, l'esmentada modificació del Projecte de Reparcel·lació del PERI Santa Coloma Vella II.

### 2. OBJECTE D'AQUEST DOCUMENT

Aquesta Operació Jurídica Complementària de la modificació del projecte de reparcel·lació del P.E.R.I Santa Coloma Vella II aprovat definitivament en data 18 d'octubre de 2016, té els següents objectius:

- Determinar la indemnització per extinció de contracte d'arrendament de Maria Roig Terrades.
- Determinar la indemnització per extinció de contracte d'arrendament de Jaume Torrent i Lozano.
- Fixar la indemnització per construccions de la finca propietat de Caixabank, FA 1.1 (PAU3) situada al carrer del Pedró 14.
- Reconfigurar les finques resultants FR 3.3, i la FR 4.2, als efectes de materialitzar la cessió de finques de resultat en pagament de despeses d'urbanització, dels propietaris que ho han sol·licitat un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació, d'acord amb l'art. 141.3 del RLU.
- Corregir el valor de les despeses anticipades, pel que fa a la indemnització per drets incompatibles de Caixabank no abonades i considerades com a pagades a la Modificació del projecte de reparcel·lació, segons acord de junta de Govern de data 25 de juliol de 2017, que estima en part el recurs de reposició interposat per Caixabank.

Les operacions no afecten a les superfícies de les parcel·les, però sí que afecta a la titularitat d'aquestes, i al compte de liquidació provisional de la reparcel·lació aprovada ja que inclou indemnitzacions reconegudes a la modificació del projecte pendents de valorar i indemnitzacions reconegudes al recurs de reposició estimat.



### 3. MARC LEGAL

Aquest projecte conté una operació jurídica complementària prevista a l'article 168 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU). L'art 168 del RLU estableix que els projectes de reparcel·lació es puguin rectificar sense modificar el seu contingut bàsic, a través d'una operació jurídica complementària, d'acord amb les regles següents:

#### **Article 168**

##### **Operacions jurídiques complementàries i modificacions dels projectes de reparcel·lació**

**168.1 Els projectes de reparcel·lació es poden rectificar mitjançant operacions jurídiques complementàries, en els casos i d'acord amb les regles següents:**

- a) Quan la rectificació tingui per objecte la formalització de l'acord unànime respecte al trasllat de les càrregues preexistents compatibles, la tramitació es limita a la compareixença de les persones interessades i a reflectir l'acord adoptat en l'acte d'aprovació.**
- b) Quan la rectificació tingui per objecte les circumstàncies descriptives de les finques aportades o resultants, sempre que no afectin la participació de les persones titulars de finques aportades en la comunitat reparcel·ladora o la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, la tramitació de l'expedient es limita a l'aprovació de l'òrgan actuant, prèvia compareixença de les persones titulars interessades o, altrament, prèvia notificació a les persones interessades del contingut de la rectificació, amb fixació d'un termini de vint dies per a presentar les al·legacions que estimin oportunes.**
- c) Quan la rectificació consisteixi en la realització d'alguna notificació omesa en el projecte, s'aplica el que disposa el paràgraf anterior, i la certificació de l'aprovació de l'operació jurídica complementària es limita a especificar que la notificació ha estat realitzada i, si s'escau, a donar compte del contingut de l'acord o resolució adoptat sobre les al·legacions formulades.**
- d) Quan la rectificació tingui per objecte la distribució entre totes o alguna de les finques resultants de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització i les altres del projecte o l'alteració de la seva quantia, la tramitació de l'expedient es limita a la notificació a les persones interessades, sense que calgui sotmetre l'acord a nova informació pública.**
- e) Quan, en el cas previst en l'article 148.1.e) d'aquest Reglament, l'expedient tingui per objecte la determinació de la quota a què es refereix l'apartat d) del mateix article, n'hi ha prou amb la compareixença o notificació dels titulars actius i passius de les càrregues i drets no dominicals que haguessin estat objecte de trasllat.**
- f) Quan la rectificació porta causa de l'adjudicació de finques en pagament de les obres d'urbanització, és suficient un tràmit d'audiència a les persones titulars afectades per la rectificació, tant les que cedeixen les finques com les que en resulten adjudicatàries.**
- g) En tot cas, la certificació corresponent s'emet quan l'acte d'aprovació de l'operació jurídica complementària és ferm en via administrativa.**

En els supòsits es tracta de realitzar la alteració de la quantia de les despeses d'urbanització per incorporació d'indemnitzacions pendents de valorar i reconegudes al projecte de reparcel·lació i una nova descripció de les finques que queden afectades per la cessió de finques en concepte de pagament de despeses d'urbanització.



El procediment d'aprovació requereix la prèvia notificació a les persones interessades del contingut de la rectificació, amb fixació d'un termini de vint dies per a presentar les al·legacions que estimin oportunes.

El títol inscribable serà la certificació de l'Ajuntament acreditativa de l'aprovació definitiva del projecte, protocol·litzada mitjançant l'acta administrativa a què es refereix l'article 211 del reglament notarial. De conformitat amb l'article 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística. En l'acta administrativa haurà de fer-se constar la notificació que se'ls hagi efectuat, amb l'atorgament del termini de vint dies per presentar al·legacions, així com la resolució de les al·legacions formulades si s'escau.

D'acord amb l'apartat g) de l'article 168 del RLU, en tot cas, la certificació de l'aprovació definitiva del projecte corresponent, al que es refereix l'article 152 del propi RLU esmentat, s'emet quan l'acte d'aprovació de l'operació jurídica complementaria sigui ferm en via administrativa.

#### 4. VALORACIONS INDEMNITZACIONS

- La Sra. Maria Roig Terrades i el Sr. Jaume Torrent i Lozano són ocupants d'habitatges amb títol d'arrendament i l'aprovació definitiva de la modificació del projecte de reparcel·lació extingeix el seu.

Un cop aprovat definitivament la modificació del projecte de reparcel·lació, Sra. Maria Roig Terrades i el Sr. Jaume Torrent i Lozano han presentat la documentació necessària per la valoració de la indemnització que queda extingida amb l'aprovació definitiva. Al Sr. Torrent se li va reconèixer segons sentència dictada.

La valoració d'aquestes indemnitzacions modifiquen el QUADRE 8. INDEMNITZACIONS BENS I DRETS INCOMPATIBLES, que consta a la Modificació del Projecte de reparcel·lació del PERI Santa Coloma Vella II, i conseqüentment la previsió de les despeses d'urbanització.

- Caixabank va presentar un recurs de reposició, en el que al·legava, entre d'altres qüestions, que pel que fa a les indemnitzacions pels seus drets afectats s'ha omès la indemnització que li correspon per la finca aportada FA1.1 (PAU3), corresponent a C/ Pedró 14 bxs 1ª. Atès que a l'acord de Junta de Govern Local de data 25 de juliol de 2017 ha acordat estimar parcialment el recurs presentat en el sentit de comprovar i valorar els metres quadrats aportats per Caixabank S.A. en la finca FA1.1 (PAU3) que no van ser objecte d'indemnització en la Modificació del projecte de reparcel·lació inicial i incloure la referida indemnització en la Modificació del projecte de reparcel·lació que s'impugnava. Per tant es va valorar aquest bé.

La valoració d'aquestes indemnitzacions modifiquen el QUADRE 4.COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PER FINCA, que consta a la Modificació del Projecte de reparcel·lació del PERI Santa Coloma Vella II, i conseqüentment la previsió de les despeses d'urbanització.





#### 4.1 VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ PER EXTINCIÓ D'ARRENDAMENT I TRASLLAT DE MARIA ROIG TERRADES.

La Sra. Maria Roig Terrades, aporta la documentació per tal de procedir a la valoració de la indemnització per extinció d'arrendament que és la següent:

##### a) Descripció del dret objecte de valoració:

U.T.M.: 4194111DF3849C0001LQ  
Situació: C/ Vistalegre núm. 36 de Santa Coloma de Gramenet  
Propietari: Sabadell Real Estate Development s.l.  
Ocupants: Maria Roig Terrades  
Altres drets: Lloguer  
Total finca matriu: 138 m2 segons cadastre, 131 m2 constr. i 101,46 m2 útils segons amidament.  
Superfícies: m2 segons escriptura  
Antiguitat: 1930  
Ús: Habitatge.  
Estat de conservació: Normal

##### b) Instrument que justifica la valoració:

L'aprovació definitiva de la modificació del projecte de reparcel·lació del PERI Santa Coloma Vella II, reconeix el dret de realotjament a Maria Roig Terrades com a arrendatària de l'habitatge situat al Carrer Vistalegre núm. 36.

##### c) Característiques de l'habitatge:

Es tracta d'un habitatge situat en planta baixa i pis situat al Carrer Vistalegre núm. 36. A la planta baixa se situa el rebedor, un dormitori, la sala-estar menjador, la cuina i un bany, a la planta primera se situa tres dormitoris, un estudi i un bany. Els acabats són senzills però ben conservats. Els paviments són de mosaic, les parets estan enguixades i pintades; excepte la cuina i el bany petit que estan parcialment revestides de ceràmica. La fusteria, tan interior com exterior, és de fusta pintada.

##### d) Dades del contracte d'arrendament:

Tipus de contracte: Arrendament d'habitatge  
Data del contracte: 1 de juliol de 1971  
Termini: indefinit  
Renda inicial: 180,30 €/any (30.000 pts/any)  
Renda actual mensual: 73,20 €  
Renda actual anual: 878,40 €/any

##### e) Estimació de la renda unitària futura:

Per la dificultat de localitzar referències de mercat de lloguer de les mateixes característiques, es considera com a renda futura la estimada de l'habitatge de protecció que és de 7,28 €/m2 útil mes (87,36€/m2 útil any).

##### f) Renda futura:

Superfície de l'habitatge x renda unitària actual= 72 m2 x 87,36 €/m2 = 6.289,92 €/any  
Diferència de renda anual futura= (6.289,92 € - 878,40€) = 5.411,52€



**h) Indemnització per extinció de l'arrendament:**

La indemnització per diferència de rendes es calcula com el valor actual a la data de la valoració, de la diferència entre la renda de mercat i la renda que s'està pagant per l'arrendatari. El càlcul s'estén a tot el temps de vigència del contracte, en aquest cas és indefinit i per tant cal capitalitzar la diferència de renda a 10 anys a una tasa del 10%.

El valor de la indemnització ha de ser el Valor Actual Net (VAN) de totes les diferències de renda que es produeixen durant el període en el que l'arrendatari té dret a la renda actual i tenir en compte el valor del diner en el temps d'acord amb l'IPC, la prima de risc, i al tasa del deute públic.

$$\text{Van} = \text{Dif. Rendes} \times \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t \times i}$$

Dif. Rendes = 5.411,52€

t=10 anys

i = 3,50%

D'acord amb la fórmula el valor actual net de la diferència de rendes capitalitzat a 10 anys, tenint en compte els paràmetres econòmics que s'han de considerar és de 45.005,48€.

A aquest valor se l'hi afegirà el 5% com a premi d'afecció a abonar a l'expropiat d'acord amb l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa = 45.005,48 € x 0,05 = 2.250,27€.

Total = 45.005,48 € + 2.250,27 € = 47.255,75€.

El valor total de la indemnització per l'extinció de l'arrendament de l'habitatge de l'habitatge del C/ Vistalegre núm.36, s'estima en 47.255,75€. (QUARANTA SET MIL DOS-CENTS CINQUANTA-CINC EUROS I SETANTA-CINC CÈNTIMS).

Com a indemnització per totes les despeses de trasllat i formalització, en el seu cas, d'un nou contracte, s'estableix la quantitat de 2.000,00 € (dos mil euros) per trasllat.



#### **4.2 VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ PER EXTINCIÓ D'ARRENDAMENT JAUME TORRENT I LOZANO.**

Per tal de donar compliment a la sentència del Tribunal Suprem (recurs de Cassació 1656/2007), que reconeix el dret de real·lotjament i la indemnització de drets incompatibles a les finques originaries de Jaume Torrent Lozano com a arrendatari de l'habitatge situat al Carrer Vistalegre núm. 32, C/ Pedragosa i Banus 1-3, es procedeix a realitzar la valoració d'aquest dret d'acord amb la documentació presentada. La data de la valoració és a l'any 2006, que va ser quan es va aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació.

##### **a) Descripció del dret objecte de valoració:**

U.T.M.: 4194109DF3849C0001TQ  
Situació: C/ Vistalegre núm. 32, C/ Pedragosa i Banus 1-3.  
Propietari: Sabadell Real Estate Development s.l.  
Ocupants: Jaume Torrent Lozano  
Altres drets: Lloguer  
Superfícies: 113 m2 segons cadastre.  
Antiguitat: 1935  
Ús: Habitatge.  
Estat de conservació: Deficient (no s'ha pogut visitar, però el propi arrendatari ha manifestat que es troba en aquest estat).

##### **b) Característiques de l'habitatge:**

L'habitatge es troba a la planta primera de la finca. Després de varis intents no s'ha trobat a ningú a la finca, i el Sr Jaume Torrent, actualment, sembla que no resideix a la finca.

L'habitatge, tal i com ha exposat l'advocat del Sr Torrent (a diferents escrits presentats), presenta greus problemes d'habitabilitat que fa que l'habitatge sigui inhabitable. Aquest fet, segons manifestacions del seu advocat a la demanda del contenciós que ha interposat, ha provocat que no hagi pogut mantenir la residència a aquest domicili per considerar-la una "barraca".

D'acord amb la l'exposat anteriorment la situació de l'habitatge que es considera a efectes de valoració és deficient, amb greus problemes per què pugui ser habitable.

##### **c) Dades del contracte d'arrendament:**

Tipus de contracte: Arrendament d'habitatge  
Data del contracte: 1 de juliol de 1985  
Termini: indefinit ( d'acord amb les sentències )  
Renda inicial: 432,73 €/any (72.000 pts/any)  
Renda actual actualitzada a l'any 2006: 1.064,95 €/any ( segons IPC)

##### **d) Estimació de la renda pel càlcul de la indemnització:**

Per la dificultat de localitzar referències de mercat de lloguer de les mateixes característiques a la data de valoració, es considera com a renda per al càlcul de la indemnització, la mateixa renda que es va considerar al projecte de reparcel·lació per altres arrendataris que es van indemnitzar.





Tenint en compte que l'estat de l'habitatge és deficient, caldrà aplicar el coeficient sobre l'estat de conservació que determina el RD 1020/1993, que en el cas és de 0.50 respecte el valor d'habitatge nou.

**e) Renda considerada:**

La renda considerada al projecte de reparcel·lació, és de 300€/m2 al mes (3.600€/any), que es correspon amb la renda de mercat de l'any 2.006 per a un habitatge de característiques similars.  
Pel Sr. Miguel Morcillo es va considerar aquesta renda al projecte de reparcel·lació aprovat.

**f) Càlcul diferencia de rendes:**

Diferencia de renda anual futura= (3.600 € - 1.064,95 €) = 2.535,05 €

**g) Indemnització per extinció de l'arrendament:**

La indemnització per diferencia de rendes es calcula com el valor actual a la data de la valoració, de la diferencia entre la renda de mercat i la renda que s'està pagant per l'arrendatari. El càlcul s'estén a tot el temps de vigència del contracte, en aquest cas és indefinit i per tant cal capitalitzar la diferencia de renda a 10 anys a una tasa del 10%.

El valor de la indemnització ha de ser el Valor Actual Net (VAN) de totes les diferències de renda que es produeixen durant el període en el que l'arrendatari té dret a la renda actual i tenir en compte el valor del diner en el temps d'acord amb l'IPC, la prima de risc, i la tasa del deute públic.

$$\text{Van} = \text{Dif. Rendes} \times \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t \times i}$$

Dif Rendes = 2.535,05€  
t=10 anys  
i = 3,50%

D'acord amb la fórmula el valor actual net de la diferencia de rendes capitalitzat a 10 anys, tenint en compte els paràmetres econòmics que s'han de considerar és de 21.083,01€.

**h) Valoració de la indemnització per extinció d'arrendament amb premi d'afecció.**

Tal i com s'ha calculat anteriorment, el valor de la diferencia de rendes és de 21.083,01€.

A aquest valor se l'hi afegirà el 5% com a premi d'afecció a abonar a l'expropiat d'acord amb l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa = 21.083,01€ x 0,05 = 1.054,15€.

Total = 21.083,01€ + 1.054,15€ = 22.137,16 €.

El valor total de la indemnització per l'extinció de l'arrendament de l'habitatge de l'habitatge del C/ Vistalegre núm.36, s'estima en 22.137,16 € (VINT-I-DOS MIL CENT TRENTA-SET EUROS I SETZE CÈNTIMS).

Com a indemnització per totes les despeses de trasllat i formalització, en el seu cas, d'un nou contracte, s'estableix la quantitat de 2.000,00 € (dos mil euros) per trasllat.



#### 4.3 VALORACIÓ DE LA INDEMNITZACIÓ PER CONSTRUCCIONS DE LA FINCA FA1.1 (PAU 3) PROPIETAT DE CAIXABANK.

La modificació del projecte de reparcel·lació que d'acord amb la Sentència núm.326/2008, de 28 de novembre de 2008, del Jutjat contenciós administratiu número 9 de Barcelona, determina que:

"De dicho informe se desprende que el ámbito del proyecto de reparcelación afecta a dos fincas catastrales propiedad de la actora situadas en la Plaza de la Vila número 14 y parte de la del número 14 de la Calle Pedró, con unas superficies de la planta baja de 228,46 m<sup>2</sup>, 78,19 el sótano vivienda sita en el principal segunda de 106,33 metros cuadrados y trastero en el principal segunda 1,70 metros cuadrados, cuya antigüedad data, según catastro del año 1950 y buen estado de conservación, datos estos que para obtener el precio de construcción, el Sr. Font acude a unos parámetros que se consideran adecuados y correctos por ser los que viene utilizando el Colegio Oficial de Arquitectos, esto es el calculado del presupuesto de referencia y del presupuesto de ejecución material al que debe añadirse los costes generales resultando un valor de 208.922,56€, no pudiéndose aceptar la valoración contenida en el proyecto de reparcelación".

L'acord de Junta de Govern que estima parcialment el recurs potestatiu interposat en aquest sentit, aclareix que la sentència no es diu que inclogui tota la finca 14 del carrer Pedró sinó que determina que s'inclou part de la finca. També aclareix que el mencionat dictamen pericial aportat per la recurrent (i que és el que serveix de base a la sentència) es desprèn clarament que "*Que la finca nº17 del proyecto de reparcelación solo la finca o parte de las fincas que queda delimitada entre la Plaza de la Vila y una línea paralela a la calle Pedró a una distancia de 17 metros de su alineación*". En conseqüència, és evident que de la finca en l'àmbit del projecte de reparcel·lació inicial (s'excloïa la superfície compresa entre l'alineació del carrer Pedró i una línia paral·lela a una distància de 17 metres de la seva alineació).

En base als arguments abans exposats, cal valorar la edificació situada a la planta baixa del carrer Pedró 14, fins a una distància de 17 metres des de la seva alineació.

A partir de la base de dades del Cadastre, es comprova que la edificació existent en planta baixa està construïda fins a una profunditat de 17 metres, i la superfície que atorga cadastre a aquesta finca és de 151 m<sup>2</sup> construïts.

Per la valoració es pren com a superfície la que consta al Cadastre que correspon a 151 m<sup>2</sup>, per una construcció d'una antiguitat de 1900 i un estat de conservació bo, i el valor de construcció que consta a la Modificació del projecte aprovat el 2016.

##### Dades a considerar per la valoració:

- Superfície: 151,00 m<sup>2</sup>
- Cost de construcció: 650 €/m<sup>2</sup>
- Coeficient per antiguitat: 0,39
- Coeficient de conservació: 1

Valor de la construcció = 151,00 m<sup>2</sup> x 650€/m<sup>2</sup> x 0.39 x 1 = 38.278,50€

5% premi d'afecció = 1.931,92€

Valor total= 38.278,50€ + 1.931,92€ =40.192,42€

El valor total de la indemnització per la construcció existent situada al Carrer Pedró 14, d'acord amb els paràmetres abans esmentat s'estima en 40.192,42€ (QUARANTA MIL CENT NORANTA-DOS EUROS I QUARANTA-DOS CÈNTIMS).



## 5.- JUSTIFICACIÓ DEL PAGAMENT DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ AMB LA CESSIÓ D'APROFITAMENT URBANÍSTIC.

Posteriorment a l'aprovació definitiva de la Modificació del projecte els Srs. Juan Cuixart Bayarri i Francisco Javier Fonollà Cuixart han manifestat la voluntat realitzar el pagament de les despeses d'urbanització corresponents amb aprofitament urbanístic.

Per aquest motiu, cal modificar els percentatges de propietat de les finques resultants que tenen adjudicades en pro-indivís, i afegir com a nou propietari que serà l'Ajuntament a aquestes finques. La modificació del projecte de reparcel·lació ( aprovat. def. a l'any 2016) lí adjudica a cada propietari un aprofitament en dues parcel·les i alhora unes despeses de les càrregues urbanístiques i que són les següents:

| Propietaris                      | Adjudicació UV en parcel·la | Despeses a pagar Càrregues urbanístiques |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|
| Francisco Javier Fonollà Cuixart | 328,87 UV                   | 69.040,35 €                              |
| Juan Cuixart Bayarri             | 660,06 UV                   | 205.051,61 €                             |

El Sr. Juan Cuixart Bayarri i el Sr. Francisco Javier Fonollà Cuixart, un cop realitzat el pagament de les despeses d'urbanització amb aprofitament, obtindrà el següent aprofitament:

| Propietaris                      | Adjudicació UV en parcel·la | Saldo        | Cessió UV assolir saldo 0 | Valor UV cedides | Descompte despeses | Aprofitament |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------|---------------------------|------------------|--------------------|--------------|
| Francisco Javier Fonollà Cuixart | 328,87 UV                   | 69.040,35 €  | 97,49 UV                  | 34.087,17 €      | 34.953,18 €        | 231,38 UV    |
| Juan Cuixart Bayarri             | 660,06 UV                   | 205.051,61 € | 289,56 UV                 | 101.239,77 €     | 103.811,84 €       | 370,50 UV    |

La cessió d'aprofitament comporta la modificació de les parcel·les resultants per tal d'incorporar l'aprofitament que passa a propietat de l'Ajuntament a la parcel·la existent, i redistribuir l'aprofitament final que li correspon als propietaris que han cedit a aquesta operació complementària.

L'Ajuntament com a resultat de la cessió d'aprofitament pel pagament en despeses urbanístiques passa a tenir 387,05 UV.

Donat que el Sr. Juan Cuixart i el Sr. Francisco X. Fonollà, abans de cedir, tenien adjudicades les finques resultants 3.3 i 4.2 juntament amb M<sup>a</sup> Pilar Cuixart Girbau i Teresa Cuixart Girbau en proindivís, es necessari modificar el percentatge de propietat de les mateixes, resultant la nova adjudicació de la següent manera:



**Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient  
i Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública,  
Civisme i Seguretat Ciutadana**  
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

| FR 3.3                  |                                    |                          |
|-------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                         | UV ADJUDICADES EN<br>PARCEL·LA 3.3 | % DE LA<br>PARCEL·LA 3.3 |
| TERESA CUIXART I GIRBAU | 211,68 UV                          | 35,35%                   |
| AJ. STA COLOMA          | 387,05 UV                          | 64,65%                   |
| <b>TOTAL</b>            | <b>598,73 UV</b>                   | <b>100,00%</b>           |

| FR 4.2                           |                                    |                          |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|                                  | UV ADJUDICADES EN<br>PARCEL·LA 4.2 | % DE LA PARCEL·LA<br>4.2 |
| FRANCISCO JAVIER FONOLLÀ CUIXART | 231,38 UV                          | 30,44%                   |
| JUAN CUIXART BAYARRI             | 370,50 UV                          | 48,75%                   |
| PILAR CUIXART I GIRBAU           | 154,44 UV                          | 20,32%                   |
| TERESA CUIXART I GIRBAU          | 3,75 UV                            | 0,49%                    |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>760,07 UV</b>                   | <b>100,00%</b>           |

Respecte a l'adjudicació de les finques resultants 3.3 i 4.2, s'ha considerat convenient als interessos municipals que l'adjudicació de les finques dels Sr. Juan Cuixart i el Sr. Francisco X. Fonollà a l'Ajuntament, en pagament de despeses d'urbanització, es realitzi en la finca colindant a la de titularitat de l'Ajuntament en la actualitat.

Per una altra part, en virtut del repartiment de l'aprofitament, és més convenient agrupar a la Sra. M<sup>a</sup> Pilar Cuixart Girbau, la Sra. Teresa Cuixart Girbau, el Sr. Juan Cuixart i el Sr. Francisco X. Fonollà en una única finca; circumstància que ja estava a la modificació del projecte de parcel·lació però en diferents proporcions.

La finca 3.3 s'adjudica a l'Ajuntament en proindivís amb la Sra Teresa Cuixart Girbau ja que l'aprofitament que li correspon és el que més s'adequa a la parcel·la 3.3, ja que no ha estat possible adjudicar finques independents als propietaris, donat que no es compleix els requisits de parcel·la mínima edificable.



## 6.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES MODIFICADES PEL QUE FA A LES ADJUDICACIONS.

La descripció de les finques resultants modificades pel que fa a la seva adjudicació és la següent:

### FINCA FR 3.3

#### IDENTIFICACIÓ:

Finca procedent de la subdivisió en quatre finques de la finca resultant del projecte de reparcel·lació de la UA1 del PERI Santa Coloma Vella II assenyalada amb el codi FRA 3, en aquest document, per tal de disminuir el nombre d'adjudicacions en proindivís, adequar-la a l'ordenació de la Modificació de PGM per a l'ajust d'alineacions al Passeig Mossèn Jaume Gordi, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en data 22 de gener de 2015m per la incorporació de noves finques a l'àmbit.

Adjudicatari: Teresa Cuixart i Girbau i Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet.

Superfície: 141,75 m2.

#### DESCRIPCIÓ:

**URBANA:** Parcel·la edificable, procedent de la reparcel·lació del P.E.R.I Santa Coloma Vella II, de Santa Coloma de Gramenet, amb façana als carrers Vistalegre i Josep Pedragosa Banús, i actualment sense número de policia, de figura un trapezi irregular que ocupa una superfície de sòl de cent quaranta-un metres quadrats setanta-cinc decímetres quadrats, i una edificabilitat de sis-cents quatre amb seixanta-sis metres quadrats, incloent la que pugui resultar en altells o sota-coberta, o aquelles altres que permetin les Ordenances Municipals d'Edificació.

**CONFONTRA:** pel nord-est, en una línia de 20,30 ml amb el carrer Vistalegre; al sud-est, en una línia de 11,6 ml, amb finca definida en el Projecte de reparcel·lació de PERI de Santa Coloma Vella II, modificada amb el Projecte de Modificació del mateix, assenyalada amb el codi FR/ i destinada a vials; al sud-oest, en una línia de 17,1 ml, amb finca definida en el Projecte de Modificació del mateix, assenyalada amb el codi FRAjSC; i pel oest, en una línia de 4,2 ml amb finca número 24 del carrer Vistalegre.

#### ADJUDICACIÓ

La finca s'adjudica en proindivís amb les següents participacions:

FR3.3/1: Una quota indivisa del 35,35%, s'adjudica a la Sra. Teresa Cuixart i Girbau, a títol de subrogació real dels drets que es deriven de l'aportació del 98,26% dels drets provinents del 18,9529% de la propietat de la finca registral núm 60.326.

FR3.3/2: Una quota indivisa del 64,65%, s'adjudica a l'AJUNTAMENT DE SANTA COLOMA DE GRAMENET, a títol de pagament de les quotes d'urbanització compensades amb les indemnitzacions de les que resultaven creditors, dels adjudicataris de la finca assenyalada amb el codi FR4.2/1 i FR4.2/2 de la finca FR4.2 en el projecte de Modificació del reparcel·lació del PERI de Santa Coloma Vella II.

#### CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

A la participació FR3.3/1 DEL 35,35% adjudicada a la Sra. Teresa Cuixart i Girbau, com a procedent dels drets derivats de la finca registral 60.326, (FR A4 (PAU1)), es trasllada per raó de la seva procedència les següents càrregues registrals:





*La descripció de la càrrega no es modifica respecte la que apareix al projecte de modificació, fa referència a l'embarg anotat sobre la finca a favor de Doña Anna Maria Martínez Silva, en mèrits de procediment d'execució de títols judicials.*

#### **CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:**

De conformitat amb l'article 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel que s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, aquesta finca resta afecta, amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del PERI de Santa Coloma Vella II, en la quantia determinada en un import de 274.091,96€.

#### **PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES D'EXECUCIÓ:**

La participació FR3.3/2 d'aquesta finca participa en les despeses d'execució de l'àmbit de la modificació del projecte de reparcel·lació del PERI de Santa Coloma Vella II en un percentatge de **5,6051%**, que correspon a la suma de la participació del Sr. Francisco Javier Fonolla Cuixart i Juan Cuixart Bayarri en el compte de liquidació provisional.

La participació FR3.3/1 d'aquesta finca, no participa en les despeses d'execució de l'àmbit de la modificació del projecte de reparcel·lació del PERI de Santa Coloma Vella II, per estar concentrada la responsabilitat que li corresponia en funció del seu valor, en la finca adjudicada a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet ( FRAJSC). La seva quota de participació en despeses serà del 0,00%.



## FINCA FR 4.2

### IDENTIFICACIÓ

Finca procedent de la subdivisió en dues finques de la finca resultant del projecte de reparcel·lació de la UA1 del PERI Santa Coloma Vella assenyalada amb el codi FRA4, en aquest document, per tal de disminuir el nombre d'adjudicacions en proindivís, adequar-la a l'ordenació de la Modificació de PGM per a l'ajust d'alineacions al Passeig Mossèn Jaume Gordi, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en data 22 de gener de 2015 i la incorporació de noves finques a l'àmbit.

Adjudicatari: Francisco Javier Fonollà Cuixart – Juan Cuixart Bayarri – Maria Pilar Cuixart Bayarri – Teresa Cuixart Guirbau

Superfície: 185,04m<sup>2</sup>

### DESCRIPCIÓ:

**URBANA:** Parcel·la edificable, procedent de la reparcel·lació de la modificació del projecte de reparcel·lació del PERI de Santa Coloma Vella II, de Santa Coloma de Gramenet, amb façana als carrers Vistalegre i Josep Pedragosa i Banús, i actualment sense número de policia, de figura un polígon irregular que ocupa una superfície de sòl de cent vuitanta-cinc metres quadrats quatre dècimes, i una edificabilitat de set-cents seixanta-vuit amb quaranta-nou metres quadrats, incloent la que pugui resultar en altells o sota-coberta, o aquelles altres que permetin les Ordenances Municipals d'Edificació.

**CONFRONTA:** pel nord-est, en una línia de 14,10 ml amb el carrer Vistalegre; al sud-est, en una línia de 16,70 ml, amb finca número 38 del carrer Vistalegre; pel sud-oest, en una línia continua de dos trams de 10,10 i 10,40ml, amb finca definida en el Projecte de Modificació del mateix, assenyalada amb el codi FR4.1; i pel nord-oest, en una línia de 9,60ml, amb finca definida en el Projecte de modificació del projecte de reparcel·lació del PERI de Santa Coloma Vella II, modificada amb el Projecte de Modificació del mateix, assenyalada amb el codi FR7 i destinada a vials.

### ADJUDICACIÓ:

FR4.2/1: una quota indivisa del 30,44%, s'adjudica al Sr. Francisco Javier Fonolla Cuixart, a títol de subrogació reals pels drets que es deriven de l'aportació del 100% dels drets provinents del 7,2696% de la propietat de la finca registral núm. 60.325. (FR A3 (PAU1)).

FR4.2/2: una quota indivisa del 48,75%, s'adjudica al Sr. Juan Cuixart Bayarri, a títol de subrogació reals pels drets que es deriven de l'aportació del 100% dels drets provinents del 14,6086% de la propietat de la finca registral núm. 60.325. (FR A3 (PAU1)).

FR4.2/3: una quota indivisa del 20,32%, s'adjudica al Sra. Maria Pilar Cuixart Bayarri, a títol de subrogació reals pels drets que es deriven de l'aportació del 100% dels drets provinents del 18,9529% de la propietat de la finca registral núm. 60.326. (FR A4 (PAU1)).

FR4.2/4: una quota indivisa del 0,49%, s'adjudica al Sra Teresa Cuixart Bayarri, a títol de subrogació reals pels drets que es deriven de l'aportació del 1,74% dels drets provinents del 18,9529% de la propietat de la finca registral núm. 60.326. (FR A4 (PAU1)).



#### CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

A la participació FR4.2/1 de 30,44%, s'adjudica al Sr. Francisco Javier Fonolla Cuixart, com a procedent de la finca registral 60.325 (FR A3 (PAU 1)) i a la participació FR4.2/2: una quota indivisa del 48,75%, s'adjudica al Sr. Juan Cuixart Bayarri, com a procedent de la finca registral 60.325 (FR A3 (PAU 1)), es trasllada per raó de la seva procedència les següents càrregues registrals:

*La descripció de la càrrega no es modifica respecte la que apareix al projecte de modificació, fa referència a la condició resolutòria de substitució imposada per Don Ramón Dalmau Armengol.*

A la participació FR4.2/3 de 20,32%, s'adjudica al Sra. Maria Pilar Cuixart Bayarri, com a procedent de la finca registral 60.326. (FR A4 (PAU1)) i a la participació FR4.2/4 de 0,49%, s'adjudica al Sra Teresa Cuixart Bayarri, com a procedent de la finca registral 60.326. (FR A4 (PAU1)), es trasllada per raó de la seva procedència les següents càrregues registrals:

*La descripció de la càrrega no es modifica respecte la que apareix al projecte de modificació, fa referència a l'embarg anotat sobre la finca a favor de Doña Anna Maria Martínez Silva, en mèrits de procediment d'execució de títols judicials.*

#### CÀRREGUES DE NOVA PROCEDÈNCIA:

Les participacions d'aquesta finca, no queden afectades al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del PERI de Santa Coloma Vella II, per haver cedit aprofitament en pagament de les càrregues que li corresponien.

#### PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES D'EXECUCIÓ:

Les participacions d'aquesta finca no participen en les despeses d'execució de l'àmbit de la modificació del projecte de reparcel·lació del PERI Santa Coloma Vella, per estar concentrada la responsabilitat que li corresponia en funció del seu valor, en la finca adjudicada a l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet. La seva quota de participació en despeses serà del 0,00%.



## 7.-DESPESES ANTICIPADES

A la modificació de l projecte de reparcel·lació es va considerar que la Junta de compensació o bé el promotor de l'actuació va incórrer en despeses i va efectuar el pagament d'indemnitzacions. Els responsables de la Junta de Compensació, ara dissolta, van facilitar a l'ajuntament la documentació relativa als pagaments efectuats.

D'aquest anàlisi es va derivar el reconeixement a favor del propietari promotor una sèrie de pagaments que han estat anticipats a la modificació del projecte de reparcel·lació, per la qual cosa en el compte de liquidació s'ha considerat compensar aquestes despeses anticipades a les finques adjudicades que es corresponen amb la propietat anterior, que és Banc de Sabadell.

A la modificació del projecte es va considerar que Caixabank havia cobrat 66.906,00€ (una part de la indemnització que li correspon per drets incompatibles amb els planejament) sobre la finca situada Plaça de la Vila 15/ Pedró 14.

Caixabank S.A. va presentar un recurs de reposició, en el al·legava, en altres qüestions, que pel que fa a les indemnitzacions pels seus drets afectats s'ha omès la indemnització que li correspon per la finca aportada FA1.1 (PAU3), corresponen a C/ Pedró 14 bxs. 1ª, i que hi ha un error material relatiu a la manifestació d'haver-se satisfet a favor de Caixabank S.A. un pagament de 66.906€, i que a l'acord de Junta de Govern Local de data 25 de juliol de 2017 va acordar estimar aquest punt.

Per tot l'exposat anteriorment, aquestes consideracions modifiquen:

- El punt 9.10 de la memòria de la modificació del projecte de reparcel·lació del P.E.R.I Santa Coloma Vella II, la quantitat econòmica que consta al resum de despesa anticipada per béns i drets incompatibles en finques originàries sent 618.988,73€.
- El quadre 4 INDEMNITZACIONS BENS I DRETS INCOMPATIBLES, a l'apartat de quantitats pagades per finca FA13/(PAU3) FA1.1.

## 8.-PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT

Es consideren persones interessades els titulars actuals de les finques resultants, en que es modifica el percentatge de titularitat, de la Modificació del projecte de reparcel·lació del PERI Santa coloma Vella II, i els titulars de drets reals o personal que puguin resultar afectats per l'operació jurídica complementària, i són els següents:

- Francisco Javier Fonollà Cuixart  
(propietari de quotes indivises de les finques resultants 3.3 i 4.2)
- Juan Cuixart Bayarri  
(propietari de quotes indivises de les finques resultants 3.3 i 4.2)
- Mª Pilar Cuixart i Girbau  
(propietària de quotes indivises de les finques resultants 3.3 i 4.2)
- Teresa Cuixart i Girbau  
(propietària de quotes indivises de les finques resultants 3.3 i 4.2)



**Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient  
i Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública,  
Civisme i Seguretat Ciutadana**  
Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

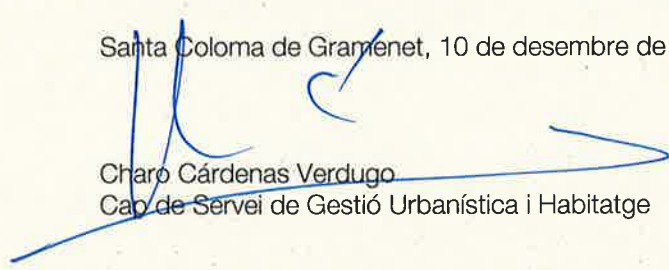
- Maria Roig Terrades  
(Titular d'un dret d'arrendament sobre la finca inicial C/ Vistalegre núm. 32 - C/ Pedragosa i Banus 1-3)
- Jaume Torrent i Lozano  
(Titular d'un dret d'arrendament sobre la finca inicial C/ Vistalegre núm. 36).
- Banc de Sabadell S.A
- Sabadell Real Estate Development S.L.
- Caixabank
- Francisco Pedragosa Masgoret
- Susana Planas Pedragosa
- Pedro Planas Pedragosa

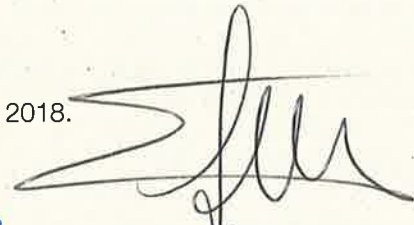
## 9.- CONCLUSIONS

L'operació jurídica complementària de la Modificació del projecte de reparcel·lació del PERI Santa Coloma Vella II, ha estat redactat pel Servei de Gestió Urbanística i Habitatge de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet, amb la intenció d'incorporar a la Modificació del projecte les indemnitzacions reconegudes al projecte però no valorades, i fer efectiu el pagament de les despeses d'urbanització amb aprofitament urbanístic d'aquells propietaris que ho han sol·licitat un cop aprovat definitivament la modificació del projecte.

Aquesta operació jurídica complementària permetrà inscriure al registre de la propietat els canvis introduïts en el percentatge de propietat que afecten a les parcel·les i valorar les indemnitzacions corresponents que mancaven a la modificació.

Santa Coloma de Gramenet, 10 de desembre de 2018.

  
Charo Cárdenas Verdugo  
Cap de Servei de Gestió Urbanística i Habitatge

  
Eva Mª Muñoz Gallardo.  
Arquitecta del Servei de Gestió Urbanística i Habitatge





## 10. ANNEXOS:

Pel que fa a les indemnitzacions relacionades anteriorment, aquestes modifiquen els següents quadres que consten a la Modificació del Projecte de Reparcel·lació aprov def.:

El quadre 5, es modifica pel que fa als propietaris que han cedit sostre per pagar saldo en finca de l'Ajuntament.

A aquest quadre queda reflectit el percentatge de participació en l'adjudicació final un cop cedit l'aprofitament, sense incorporar les indemnitzacions relacionades a aquesta OJC.

### QUADRE 5. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PROPIETARIS QUE CEDEIXEN APROFITAMENT PER PAGAR CÀRREGUES

| Propietari                               | Saldo per<br>aprofitament de<br>dret | Cessió apr.<br>pagament<br>càrregues | Aprofitament<br>restant | Participació<br>adjudicació final | Despeses<br>urbanització<br>adjudicació | Descompte per<br>aprofitament<br>cedit | Indemnització<br>construccions | saldo final original   |
|------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Banco de Sabadell, SA                    | 2.794.894,95 €                       | 0,00 UV                              | 8.841,70 UV             | 50,1138%                          | 3.091.322,04 €                          | 0,00 €                                 | 296.427,92 €                   | 2.794.894,95 €         |
| Sabadell RED SL                          | 1.139.632,38 €                       | 0,00 UV                              | 3.640,42 UV             | 20,6336%                          | 1.272.801,12 €                          | 0,00 €                                 | 133.169,07 €                   | 1.139.632,38 €         |
| Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona | 74.712,01 €                          | 0,00 UV                              | 841,12 UV               | 4,7674%                           | 294.080,62 €                            | 0,00 €                                 | 219.368,69 €                   | 74.712,01 €            |
| Pedro Planas Pedragosa                   | 378.804,19 €                         | 534,93 UV                            | 820,63 UV               | 4,6513%                           | 206.918,29 €                            | 191.777,87 €                           | 95.140,50 €                    | 0,00 €                 |
| Francesc Pedragosa Masgoret              | 402.760,13 €                         | 568,76 UV                            | 839,41 UV               | 4,7577%                           | 293.483,41 €                            | 203.906,08 €                           | 89.577,41 €                    | 0,00 €                 |
| F.J. Fonollà Cuixart                     | 69.848,35 €                          | 97,49 UV                             | 231,38 UV               | 1,3114%                           | 88.896,96 €                             | 34.953,18 €                            | 45.943,80 €                    | 0,00 €                 |
| Juan Cuixart Bayarri                     | 285.851,61 €                         | 289,56 UV                            | 370,50 UV               | 2,0999%                           | 129.536,24 €                            | 103.811,84 €                           | 25.724,40 €                    | 0,00 €                 |
| Ma. Pilar Cuixart i Girbau               | 91.505,99 €                          | 129,22 UV                            | 154,44 UV               | 0,8754%                           | 53.996,90 €                             | 46.326,90 €                            | 7.670,00 €                     | 0,00 €                 |
| Teresa Cuixart i Girbau                  | 48.306,99 €                          | 68,22 UV                             | 215,44 UV               | 1,2211%                           | 75.325,45 €                             | 24.456,47 €                            | 50.869,00 €                    | 0,00 €                 |
| Ajuntament Sta Coloma                    |                                      |                                      | 1.688,18 UV             | 9,5684%                           | 590.236,92 €                            | +605.232,33 €                          | 0,00 €                         | 1.195.469,25 €         |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>5.204.708,59 €</b>                | <b>1.688,18 UV</b>                   | <b>17.643,22 UV</b>     | <b>100,0000%</b>                  | <b>6.168.599,38 €</b>                   | <b>1.210.464,66 m2</b>                 | <b>963.890,79 m2</b>           | <b>5.204.708,59 m2</b> |

Aquest quadre no incorpora les despeses valorades a la Operació Jurídica Complementària, els valors consideren el CLP aprov def a efectes de cessió de sòl pel pagament amb finques

### CONCENTRACIÓ RESPONSABILITAT PROPIETARIS QUE HAN CEDIT SOSTRE PER PAGAR SALDO EN FINCA AJUNTAMENT

| Propietaris que cedeixen aprofitament<br>per pagar càrregues             | Participació en<br>càrregues finca<br>adjudicada | Despeses<br>urbanització<br>adjudicació | Descompte per<br>aprofitament cedit | Indemnització<br>construccions | participació final | saldo final           |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Pedro Planas Pedragosa                                                   | 4,6513%                                          | 286.918,37 €                            | 191.777,87 €                        | 95.140,50 €                    | 0,0000%            | 0,00 €                |
| Francesc Pedragosa Masgoret                                              | 4,7577%                                          | 293.483,49 €                            | 203.906,08 €                        | 89.577,41 €                    | 0,0000%            | 0,00 €                |
| Ma. Pilar Cuixart i Girbau                                               | 0,8754%                                          | 53.996,90 €                             | 46.326,90 €                         | 7.670,00 €                     | 0,0000%            | 0,00 €                |
| Teresa Cuixart i Girbau                                                  | 1,2211%                                          | 75.325,47 €                             | 24.456,47 €                         | 50.869,00 €                    | 0,0000%            | 0,00 €                |
| F.J. Fonollà Cuixart                                                     | 1,3114%                                          | 80.896,98 €                             | 34.953,18 €                         | 45.943,80 €                    | 0,0000%            | 0,00 €                |
| Juan Cuixart Bayarri                                                     | 2,0999%                                          | 129.536,24 €                            | 103.811,84 €                        | 25.724,40 €                    | 0,0000%            | 0,00 €                |
| <b>TOTAL a concentrar en finca Ajuntament</b>                            | <b>14,9168%</b>                                  | <b>920.157,44 €</b>                     | <b>605.232,33 €</b>                 | <b>314.925,11 €</b>            |                    |                       |
| <b>Ajuntament de Sta Coloma</b>                                          |                                                  |                                         |                                     |                                |                    |                       |
| Adj. aprof. pagament càrregues:                                          | 9,5684%                                          | 590.236,92 €                            | 605.232,33 €                        | 0,00 €                         |                    | 1.195.469,25 €        |
| Concentració responsabilitats<br>propietaris que han cedit aprofitament: | <b>14,9168%</b>                                  | <b>920.157,44 €</b>                     | <b>- 605.232,33 €</b>               | <b>- 314.925,11 €</b>          |                    | <b>0,00 €</b>         |
| <b>TOTAL afectació finca municipal</b>                                   | <b>24,4852%</b>                                  | <b>1.510.394,36 €</b>                   | <b>0,00 €</b>                       | <b>- 314.925,11 €</b>          | <b>24,4852%</b>    | <b>1.195.469,25 €</b> |





El quadre 8 i 9 es modifiquen per tal d'incloure les indemnitzacions que es valoren i reconeixen a la Operació Jurídica Complementaria.

#### QUADRE 8. INDEMNITZACIONS BENS I DRETS INCOMPATIBLES

| Codi finca Adreça                                           | Interessat                | HABITATGES          |                    | ALTRES USOS         |                     | TOTAL                 | Pagades             |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
|                                                             |                           | Dif. rendes         | Trasllat           | Dif. rendes         | Trasllat            |                       |                     |
| FA13 Plaça de la Vila, 15                                   | Bilal Arrouchdi           |                     |                    |                     |                     | 0,00 €                |                     |
| FA13 Plaça de la Vila, 15                                   | C Mèdic S Ramon           |                     |                    | 107.400,00 €        | 47.969,00 €         | 155.369,00 €          |                     |
| FA9/10 J Pedragosa, 1-3                                     | Cuixart Bayarri, J        |                     |                    |                     |                     | 180.000,00 €          | 180.000,00 €        |
| FA3.4 J Pedragosa, 4 ent4                                   | Darnaculleta Esteve, AM   |                     |                    |                     |                     | 0,00 €                |                     |
| FA13 Plaça de la Vila, 15                                   | del Fraile, J             |                     |                    |                     | 26.872,73 €         | 26.872,73 €           |                     |
| FA14 Pedró, 16                                              | Fagundez Gonzalo, D       |                     |                    |                     |                     | 0,00 €                |                     |
| (PAU2) FA 1 Pedró, 29                                       | Fernández Olivares, F     |                     |                    |                     | 2.000,00 €          | 2.000,00 €            |                     |
| FA13 Plaça de la Vila, 15                                   | Font Rojo, J              |                     |                    |                     |                     | 0,00 €                |                     |
| FA3.4 J Pedragosa, 4 ent4                                   | Hernandez Garcia, G       | 29.760,00 €         | 2.000,00 €         |                     |                     | 31.760,00 €           |                     |
| FA15 Pedró, 20                                              | Jordi i Sergio SCP        |                     |                    | 18.874,80 €         | 73.440,00 €         | 92.314,80 €           | 92.314,80 €         |
| FA13/(PAU3) FA 1.1 Plaça de la Vila, 15/ Pedró, 14          | La Caixa                  |                     |                    |                     |                     | 639.601,38 €          | 66.906,00 €         |
| (PAU3) FA 3 Pedró, 10                                       | LEGAROIG 2015 SL          |                     |                    |                     |                     | 0,00 €                |                     |
| FA4.1 J Pedragosa, 6-8                                      | Martinez Silva, AM        |                     |                    |                     |                     | 149.188,80 €          | 54.200,00 €         |
| FA13 Plaça de la Vila, 15                                   | Medina consult. Imm SL    |                     |                    |                     | 17.908,00 €         | 17.908,00 €           |                     |
| FA13 Plaça de la Vila, 15                                   | Mohamed Sefiani Ghengaoui |                     |                    |                     |                     | 0,00 €                |                     |
| FA11 Vistalegre, 34                                         | Morcillo Oñate            | 26.873,00 €         | 2.000,00 €         |                     |                     | 28.873,00 €           |                     |
| FA11 Vistalegre, 34                                         | Morcillo Oñate            |                     |                    |                     |                     | 0,00 €                |                     |
| FA15 Pedró, 18                                              | Nebot i Serte, M          | 72.000,00 €         |                    |                     |                     | 72.000,00 €           | 72.000,00 €         |
| FA6 Pedró, 17-19                                            | Puig Batlle, J            |                     |                    | 23.482,62 €         | 21.185,85 €         | 44.668,47 €           |                     |
| (PAU3) FA 3 Pedró, 10                                       | Rocaforat Gómez, B        |                     |                    | 23.888,40 €         | 28.500,00 €         | 52.388,40 €           |                     |
| (PAU2) FA 1 Pedró, 29                                       | Roig Terrades, M          | 47.255,75 €         | 2.000,00 €         |                     |                     | 49.255,75 €           |                     |
| FA9/10 J Pedragosa, 1-3                                     | Torrent Lozano, J         | 22.137,16 €         | 2.000,00 €         |                     |                     | 24.137,16 €           |                     |
| FA13 Plaça de la Vila, 15                                   | Villegas, A Bernard, A    |                     |                    |                     | 26.060,91 €         | 26.060,91 €           |                     |
| FA9/10 J Pedragosa, 1-3                                     | Zamora Martinez, J        | 28.996,00 €         | 2.000,00 €         |                     |                     | 30.996,00 €           |                     |
| FA17.5 Plaça de la Vila, 14 ent5                            | Zohra Boughazi i 3 més    |                     |                    |                     |                     | 0,00 €                |                     |
| Quanties projecte de reparcel·lació aprovat definitivament: |                           | 157.629,00 €        | 10.000,00 €        | 173.645,82 €        | 143.936,49 €        | 1.554.001,49 €        | 465.420,80 €        |
| Quanties introduïdes en DJC:                                |                           | 69.392,91 €         | 0,00 €             | 0,00 €              | 0,00 €              | 69.392,91 €           | - 66.906,00 €       |
| <b>TOTAL:</b>                                               |                           | <b>227.021,91 €</b> | <b>10.000,00 €</b> | <b>173.645,82 €</b> | <b>243.936,49 €</b> | <b>1.623.394,40 €</b> | <b>398.514,80 €</b> |

\* Quanties fixades en acords i sentències

#### Indemnitzacions a càrrec exclusivament del propietari en virtut de l'article 127.3.b del Reglament de la Llei d'Urbanisme

| Codi finca Adreça         | Interessat                                 | HABITATGE                                                                               |
|---------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| FA13 Plaça de la Vila, 15 | Hikmat Arrouchdi El Mrabet                 |                                                                                         |
|                           | Superfície:                                | 93,00 m2                                                                                |
|                           | Renta mensual contracte:                   | 400,00 €                                                                                |
|                           | Renta mensual entorn:                      | 651,00 € (7 €/m2 mes)                                                                   |
|                           | Mesos restants de contracte:               | 27 mesos (1 gener 2016 a 1 abril 2018)                                                  |
|                           | <b>Indemnització diferència de rendes:</b> | <b>7.115,85 €</b> (inclòs 5% premi afecció)                                             |
|                           | <b>Trasllat</b>                            | <b>2.000,00 €</b>                                                                       |
|                           | <b>TOTAL indemnització:</b>                | <b>9.115,85 €</b> (a satisfer per Pedro Planas Pedragosa, titular de la finca original) |







## QUADRE 9. INDEMNITZACIONS CONSTRUCCIONS INCOMPATIBLES

| Codi finca   | Adreça                    | Propietari                                   | Sostre actual                                  | mòdul       | Cantiguitat | C conserv. | Indemnització |
|--------------|---------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|---------------|
| FA1          | Vistalegre, 30            | F.J. Fonollà Cuixart                         | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 45.943,80 € * |
| FA2          | J Pedragosa, 2b           | Juan Cuixart Bayarri                         | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 25.724,40 € * |
| FA3.1        | J Pedragosa, 4 ent1       | M. Carmen García Casar/E. Blanco Aragón      | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 18.934,57 €   |
| FA3.2        | J Pedragosa, 4 ent2       | Manuel Alvarez Novoa                         | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 18.032,92 €   |
| FA3.3        | J Pedragosa, 4 ent3       | Silvia Rodriguez                             | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.4        | J Pedragosa, 4 ent4       | Jaime Poch i Ferrer                          | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.5        | J Pedragosa, 4 ent5       | Marta i Alberto Angelats                     | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.6        | J Pedragosa, 4 ent6       | Isidro Guiteras i Jaime Villalonga           | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.7        | J Pedragosa, 4 ent7       | Fernando Hernandez i Nuria Soler             | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.8        | J Pedragosa, 4 ent8       | Carmen Casado, Miguel, S i altres            | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.9        | J Pedragosa, 4 ent9       | Gregoria Gispert Cano                        | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.10       | J Pedragosa, 4 ent10      | Victoriano Recuero i Jose Recureo Benito     | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.11       | J Pedragosa, 4 ent11      | Juan Fernandez Garcia i Mercedes Tarrason    | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.12       | J Pedragosa, 4 ent12      | Pedro Olave Santos i Montserrat Ylleras      | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA3.13       | J Pedragosa, 4 ent13      | José Santana Barco i Enriqueta Arbós Casades | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.131,28 €   |
| FA4.1        | J Pedragosa, 6-8          | Sabadell RED SL                              | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 6.541,60 €    |
| FA4.2        | J Pedragosa, 6-8          | Sabadell RED SL                              | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 19.624,80 €   |
| FA5          | Pedró, 21-23              | Sabadell RED SL                              | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 41.802,15 €   |
| FA6          | Pedró, 17-19              | Banco de Sabadell, SA                        | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 84.864,00 €   |
| FA7          | Vistalegre, 26            | Ma. Pilar Cuixart i Girbau                   | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 7.670,00 € *  |
| FA8          | Vistalegre, 28            | Teresa Cuixart i Girbau                      | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 50.869,00 € * |
| FA9/10       | J Pedragosa, 1-3          | Banco de Sabadell, SA                        | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 65.360,75 €   |
| FA11         | Vistalegre, 34            | Sabadell RED SL                              | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 12.636,00 €   |
| FA11         | Vistalegre, 34            | Sabadell RED SL                              | 108,00 m2                                      | 650,00 €/m2 | 0,32        | 0,85       | 19.094,40 €   |
| FA12         | Pedró, 22-26              | Banco de Sabadell, SA                        | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 104.315,54 €  |
| FA13         | Plaça de la Vila, 15      | Pedro Planas Pedragosa                       | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 95.140,50 € * |
| FA14         | Pedró, 16                 | Francesc Pedragosa Masgoret                  | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 32.828,25 € * |
| FA15         | Pedró, 18                 | Francesc Pedragosa Masgoret                  | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 39.231,66 € * |
| FA16         | Pedró, 20                 | Francesc Pedragosa Masgoret                  | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 17.517,50 € * |
| FA17.1       | Plaça de la Vila, 14 ent1 | La Caixa                                     | Valor sentència ferma                          |             |             |            | 219.368,69 €  |
| FA17.2       | Plaça de la Vila, 14 ent2 | Francisca Sánchez Garcia                     | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 22.815,12 €   |
| FA17.3       | Plaça de la Vila, 14 ent3 | La Caixa                                     | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 0,00 €        |
| FA17.4       | Plaça de la Vila, 14 ent4 | Atienzar Jorda, J i Francesca Leon, B.       | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 22.815,12 €   |
| FA17.5       | Plaça de la Vila, 14 ent5 | Sergio Ramos Nicolás                         | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 38.202,57 €   |
| FA18         | Plaça de la Vila, 13      | Sabadell RED SL                              | Valor projecte reparcel.lació                  |             |             |            | 26.208,00 €   |
| (PAU2) FA 1  | Pedró, 29                 | Sabadell RED SL (FA 2-3 PAU2)                | 138,00 m2                                      | 650,00 €/m2 | 0,35        | 0,85       | 26.685,75 €   |
| (PAU3) FA1.1 | Pedró, 14/1               | Caba d'Estalvis i Pensions de Barcelona      | Quantia fixada en OJC Modificació del projecte |             |             |            | 40.192,42 €   |
| (PAU3) FA1.2 | Pedró, 14/2               | Helena Blanco Aragón                         | 93,00 m2                                       | 650,00 €/m2 | 0,39        | 1          | 23.575,50 €   |
| (PAU3) FA1.3 | Pedró, 14/3               | Tomas Gómez i Montserrat Lerin Sureda        | 100,00 m2                                      | 650,00 €/m2 | 0,39        | 1          | 25.350,00 €   |
| (PAU3) FA 2  | Pedró, 12-12bis           | Congregación Hermanitas de la Asunción       | 0,00 m2                                        |             |             |            | 0,00 €        |
| (PAU3) FA 3  | Pedró, 10                 | Sabadell RED SL                              | 72,00 m2                                       | 650,00 €/m2 | 0,48        | 1          | 22.464,00 €   |

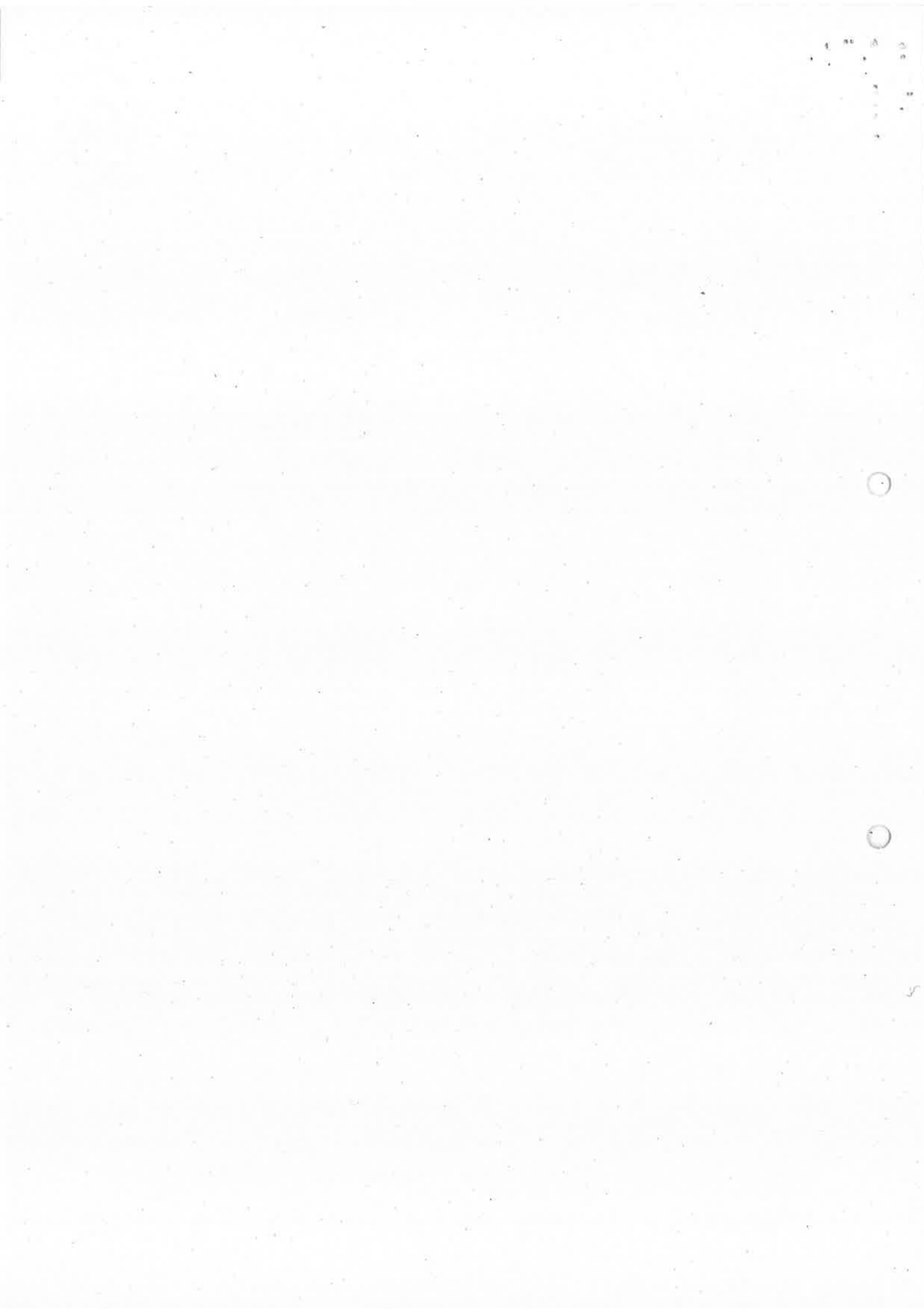
1.362.253,09 €

\*L'Ajuntament es subroga en aquestes indemnitzacions, compensades en el saldo dels adjudicataris que paquen càrregues amb aprofitament.

**TOTAL A INTRODUIR A LA PARTIDA RESUM CÀRREGUES**

**1.004.083,21 €**





|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| FR 3.3                                                                             |
| 35,35% Teresa Cuixart i Girbau<br>64,65% Ajuntament de Santa<br>Coloma de Gramenet |

|                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FR 4.2                                                                                                                                            |
| 30,44% Fco Javier Fonolla Cuixart<br>48,75% Juan Cuixart Bayarri<br>20,32% M <sup>a</sup> Pilar Cuixart i Girbau<br>0,49% Teresa Cuixart i Girbau |

