

Anexo III Pág. 5

Copia del Convenio suscrito en diciembre 2002 entre Ayuntamiento y CAUFEC



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES
BAIX LLOBREGAT

**CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
ESPLUGUES DE LLOBREGAT Y CAUFEC, S.A.**

En Esplugues de Llobregat a 19 de diciembre de 2002



REUNIDOS

De una parte el señor Lorenzo Palacín Badorrey, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat, y en su nombre y representación, asistido del Secretario de la Corporación, Pedro Carmona Pérez, que da fe del acto.

Y de la otra, el señor Román Sanahuja Pons, mayor de edad, con DNI, núm. [REDACTED], que actúa en nombre y representación de la Compañía mercantil CAUFEC, SA, domiciliada en Barcelona, Avenida Diagonal, 567, 6ª Planta, y en su condición de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado, según acredita mediante Escrituras otorgadas ante el Notario de Barcelona Sr. Joan Carles Ollé Favaró, en fecha 17-09-2001, número de Protocolo 3.676.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad para el otorgamiento del presente acto, y

EXPONEN

I.- El Govern de la Generalitat de Catalunya, mediante resolución de fecha 6 de marzo de 2001, aprobó definitivamente la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el sector del término municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de FECSA. Texto Refundido de septiembre de 2000". La mencionada resolución fue publicada en el Diari Oficial de la Generalitat núm. 3361, de fecha 3 de abril de 2001.

II.- Durante la larga tramitación de la mencionada modificación puntual del plan general y, a los efectos de cumplimentar las determinaciones y condiciones señaladas por la administración urbanística, los objetivos, premisas y soluciones iniciales han sufrido diversas alteraciones, que se reflejan en el expediente administrativo instruido y entre las que es preci-



so resaltar la importante reducción de la superficie destinada a uso comercial, a integrar en el Complejo Equipamental y de Servicios (Clave 101). Por otro lado, los criterios de zonificación, ordenación, distribución de edificabilidad, usos, accesibilidad, etc., válidos al inicio de la tramitación de la modificación puntual del plan general, pueden considerarse, en la actualidad, susceptibles de mejora y adecuación tanto a las nuevas tendencias en materia urbanística, como a las aspiraciones expresadas por diferentes asociaciones de vecinos.

III.- Es por ello que la mercantil Caufec S.A., propietaria mayoritaria de los suelos de titularidad privada incorporados al ámbito de la modificación puntual, ha expresado al Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat, su interés en la redacción, formulación, tramitación y aprobación de una nueva modificación puntual del plan general metropolitano, que tenga por objeto fundamental actualizar y mejorar los criterios de zonificación, ordenación, distribución de edificabilidad, usos, accesibilidad etc., establecidos en el documento aprobado definitivamente en marzo de 2001, siempre con respeto al total aprovechamiento urbanístico establecido en la mencionada resolución.

IV.- La propuesta de la mercantil Caufec S.A., se ha hecho explícita en un documento técnico presentado ante el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat y denominado "Modificación puntual del Plan General Metropolitano en el sector del termino municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Criterios, Objetivos y soluciones de planeamiento para la modificación del documento aprobado (TR Septiembre 2000)".

V.- El Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat, mediante acuerdo del Pleno de la Corporación adoptado en sesión de fecha 30 de octubre de 2002, consideró oportuno, a los efectos de lo establecido en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, someter a información pública el documento técnico señalado, iniciando así la tramitación del expediente correspondiente que deberá ajustarse a las determinaciones de la Llei 2/2002, d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya. La propuesta de la mercantil Caufec S.A., dicho sea sin perjuicio de las determinaciones que puedan establecerse en la fase de instrucción del expediente y a resultados del resultado del mismo, supone una mejora de la calidad de la actuación urbanística contemplada en la modificación puntual aprobada en fecha 6 de marzo de 2001 y es beneficiosa para el interés público local.

VI.- Entre las consecuencias de la propuesta efectuada por Caufec S.A., se encuentra la transformación del uso asignado al denominado Complejo Equipamental y de Servicios (Clave 101), cuyo aprovechamiento íntegro de 90.000 metros cuadrados techo vincula la modificación puntual aprobada en marzo de 2001, a soportar los costes derivados del soterramiento de las líneas de alta tensión, en la forma y condiciones que se establecen en las disposiciones de la modificación aprobada. En concre-



to, se pretende transformar su uso hacia la formación de un parque empresarial, en edificios destinados a uso de oficinas.

Por ello, y en aras de garantizar la seguridad jurídica y el equilibrio económico de la actuación, la empresa Caufec S.A., ha propuesto al Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat que se determine, cuantifique, actualice y concrete definitivamente el alcance de las obligaciones que para la mercantil Caufec S.A., se derivan de la atribución de techo por el soterramiento de líneas de alta tensión, tomando como punto de partida los criterios y conceptos establecidos en la modificación puntual del plan general metropolitano aprobada en 6 de marzo de 2001.

VII.- El Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat, también considera que la "Estimación económica del aprovechamiento por el soterramiento de líneas eléctricas de FECSA", contenida en el apartado 14.2 de la Memoria de la modificación puntual aprobada en marzo de 2001, ha de entenderse superada y que es procedente la determinación, cuantificación, actualización y concreción definitiva de las obligaciones de la empresa Caufec S.A., así como a la determinación del momento de su valoración, efectividad y garantía.

VIII.- La empresa Caufec S.A., hace constar expresamente que la firma del este Convenio no supone en ningún caso renuncia a los derechos que pudieren derivar de los pronunciamientos que pongan fin a los recursos interpuestos por Caufec S.A., contra diversas anteriores resoluciones de la Generalitat de Catalunya relativas al sector objeto de la nueva propuesta de modificación del planeamiento general.

IX.- Finalmente, las partes comparecientes consideran que los compromisos asumidos en el Convenio suscrito en fecha 25 de febrero de 2000, deben reiterarse y ratificarse en lo necesario.

Y en atención a lo expuesto, adoptan los siguientes:

PACTOS

Primero.- El Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat declara que la propuesta presentada, por la mercantil Caufec S.A., de modificación de las determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito del sector del término municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de FECSA, supone



una mejora de la calidad de la actuación urbanística contemplada en la modificación puntual aprobada en fecha 6 de marzo de 2001 y es beneficiosa para el interés público local. Todo ello sin perjuicio y a resultas, del expediente administrativo que debe seguirse hasta la aprobación definitiva, en su caso, al amparo de lo dispuesto en la Llei 2/2002, d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya; expediente que se formula e impulsa por el Ayuntamiento en el ámbito competencial señalado per la Llei 2/2002.

El mencionado expediente administrativo será impulsado de oficio, y con la mayor celeridad posible, por el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat en todos los trámites que le corresponden, en forma ajustada a los principios que ordenan la actividad de las administraciones públicas.

Del mismo modo, si los particulares, en ejercicio de las facultades que les están reconocidas en el artículo 4 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y los artículos 5 y 76 de la Llei 2/2002, d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, formulan las figuras de planeamiento derivado y de gestión urbanística que se establecen en la Llei 2/2002, el Ayuntamiento de Esplugues actuará de conformidad con la mencionada Ley e impulsará de forma simultánea los expedientes correspondientes, que quedaran condicionados a la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General a que se hace referencia en este Convenio.

Segundo.- El Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat y la mercantil Caufec S.A. acuerdan, - en desarrollo de lo establecido en la "Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el sector del término municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de FECSA. Texto Refundido de septiembre de 2000", aprobada por el Govern de la Generalitat de Catalunya, mediante resolución de fecha 6 de marzo de 2001, publicada en el Diari Oficial de la Generalitat núm. 3361, de fecha 3 de abril de 2001 -, la actualización, concreción definitiva, valoración y determinación del momento de su efectividad, de las obligaciones que para la mercantil Caufec S.A., o quien de ella traiga causa, se derivan de la atribución de techo por el soterramiento de líneas de alta tensión, así como el establecimiento de las garantías de su cumplimiento, de conformidad con las siguientes estipulaciones:

- a) El balance económico entre las cargas del soterramiento de líneas eléctricas de FECSA y los beneficios de la atribución de aprovechamiento urbanístico, se establece, con carácter definitivo, sobre la base de los conceptos y valoración que se han incorporado en el anexo I de este Convenio.
- b) A efectos del presente convenio y sin considerar las obligaciones derivadas de los convenios anteriores, la diferencia económica entre los beneficios y cargas mencionadas se concreta en el importe de



18.263.029 € (3.038.712.343 ptas.). El Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat recibirá la mencionada diferencia económica en la siguiente forma:

1. La empresa Caufec S.A., o quien de ella traiga causa, ejecutará a su exclusivo cargo la construcción de los 23.480 metros cuadrados de techo resultante del suelo correspondiente al 10 por ciento de aprovechamiento urbanístico, que con carácter obligatorio y gratuito, ha de cederse al Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat.
2. El mencionado aprovechamiento urbanístico estará referido a los usos establecidos en el documento a tramitar y en concreto los usos residencial y terciario oficinas y comercial, concretándose la superficie y ubicación respectiva según el siguiente detalle, sin perjuicio de las determinaciones que se contengan en el planeamiento derivado que deba tramitarse tras la aprobación de la modificación puntual del plan que nos ocupa:
 - Uso residencial: 11.650 metros cuadrados de techo, apto para ejecutar un programa de 125 viviendas, a localizar en las edificaciones de uso residencial que se ubicarán en la zona sur del ámbito objeto del planeamiento, según plano anexo II.
 - Uso oficinas: 11.000 metros cuadrados de techo, a localizar en la zona destinada a uso oficinas que se ubicarán en la zona norte del ámbito objeto de planeamiento, parque de negocios, distribuidos en el conjunto de edificaciones a realizar, según plano anexo II.
 - Uso comercial: 830 metros cuadrados, a localizar en la planta baja de las edificaciones de uso residencial que se ubicarán en la zona sur del ámbito objeto de planeamiento, según plano anexo II.
3. La obligación mencionada comprende los costes derivados de la redacción de los proyectos básicos y ejecutivos, de seguridad e higiene, de instalaciones etc.; la realización efectiva de las obras e instalaciones necesarias para la ocupación y puesta en marcha, incluidas las legalizaciones correspondientes a las instalaciones derivadas de los proyectos ante las diferentes administraciones competentes; dirección facultativa y control de calidad; y, en definitiva todos los comprendidos dentro del concepto genérico "llaves en mano".
4. La obligación mencionada no comprende los costes derivados de las tasas, impuestos, y en general los de carácter tributario derivados de la tramitación y obtención de las distintas autorizaciones municipales necesarias para la ejecución y utilización de la edificación resultante, en sus diferentes usos residencial, oficina o comercial.
5. La obligación mencionada tampoco comprende la dotación de aparcamientos, sin perjuicio que la edificación en la que se ubique el techo de cesión obligatoria deba cumplir los parámetros establecidos en cuanto a creación y reserva de plazas de estacionamiento, de conformidad con las disposiciones que resulten de aplicación. Para el caso el Ayuntamiento lo requiera, la mercantil Caufec S.A., se compromete a venderle a precio de coste, al menos una plaza de estacionamiento



X

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.



por cada una de las viviendas que resulten de la ejecución del aprovechamiento correspondiente a uso residencial.

6. El Ayuntamiento ostentará, en todo caso, la condición de propietario promotor de las obras, por lo que establecerá el procedimiento de seguimiento y control de la realización de todas y cada una de las actuaciones que deban realizarse, hasta su conclusión y recepción.
 7. Cuando el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento deba realizarse integrado en edificio en el que concurren otros titulares privados, las características y calidades de la construcción, se corresponderán estrictamente con las del conjunto del edificio, sin que quepa establecer otra distinción que las propias del programa funcional. Los elementos definitorios del proyecto técnico y funcional, características y calidades de la edificación, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat.
 8. Cuando el aprovechamiento se deba concretar en edificio independiente, del que sea exclusivo titular el Ayuntamiento de Esplugues, los elementos definitorios del proyecto técnico y funcional, características y calidades de la edificación, serán fijados en términos equiparables a los de edificios construidos o a construir en los espacios más cercanos del propio ámbito de planeamiento, de forma consensuada entre el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat y la mercantil Caufec S.A..
 9. La obligación que asume la mercantil Caufec S.A., o quien de ella traiga causa, se refiere a la efectiva construcción y entrega, en los términos mencionados de los metros cuadrados de edificación señalada, con independencia de que su coste económico efectivo supere el señalado en el primer párrafo de l Pacto segundo b).
- c) La ejecución de las edificaciones mencionadas, en los términos especificados en el apartado anterior, se realizará:
1. En el supuesto del apartado b.7, simultáneamente con el resto del edificio en que se integre el aprovechamiento municipal.
 2. En el supuesto del apartado b.8, las obras deberán iniciarse en el plazo máximo de una año, desde que la finca de que se trate ostente la condición de solar, o resulte edificable de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
 3. En ambos casos, las obras deberán concluirse en el plazo que se establezca en el proyecto y licencia de obras que se apruebe, sin que dicho plazo pueda exceder del que con carácter general se aplica a las obras mayores. En todo caso, el Ayuntamiento no requerirá y Caufec S.A., o quien de ella traiga causa, no estará obligada a la entrega de las edificaciones resultantes hasta que se haya efectuado la recepción completa de las obras de urbanización derivadas del planeamiento de desarrollo, y Caufec S.A. haya recibido notificación del otorgamiento de las licencias de primera ocupación o instrumento administrativo que lo sustituya, de las edificaciones hasta ese momento ejecutadas.



2

3

4

- d) El soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión de FECSA, deberá iniciarse en el plazo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística y proyecto de urbanización correspondiente. No obstante, el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat, y en la medida en que sea técnica y jurídicamente posible, presta su conformidad a que Caufec S.A., o a quien de ella traiga causa, presente un proyecto técnico específico para la ejecución de las obras de soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión de FECSA, con carácter previo a la presentación y tramitación del proyecto de urbanización del conjunto del ámbito del planeamiento afectado, proyecto técnico que se tramitará de forma anticipada e independiente que el correspondiente a las obras de urbanización. El plazo de ejecución de las obras de soterramiento se establecerá en el proyecto constructivo mencionado. En todo caso todas las actuaciones conducentes al soterramiento de dichas líneas, incluida la descarga y el desmontaje de las torres e instalaciones aéreas existentes en la actualidad, deberán concluirse con anterioridad a la terminación de las obras de urbanización del ámbito de actuación de la Modificación Puntual que nos ocupa.
- e) Una vez recibido por el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat el aprovechamiento correspondiente a uso oficinas, construido en la forma que se menciona en los apartados anteriores:
1. Se procederá, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 72 del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, a su administración y utilización, en las condiciones usuales de la práctica civil y mercantil, en forma acorde con la naturaleza de los bienes, uso urbanístico establecido y carácter de la edificación en la que se insertan.
 2. A dichos efectos el Ayuntamiento de Esplugues convocará el procedimiento de licitación correspondiente, en la forma establecida en la legislación que resulte de aplicación.
 3. La mercantil Caufec S.A., o quien de ella traiga causa, se obliga, desde ahora y para el supuesto caso que la licitación mencionada en el apartado anterior resultase desierta, a asumir la explotación de la totalidad de las edificaciones destinadas a uso oficina, con arreglo a las condiciones generales que es establezcan en los pliegos correspondientes, y las específicas que se señalan a continuación:
 - Plazo de vigencia: Veinte años.
 - Precio: 1.803.036'31 € anuales, IVA aparte, actualizables a partir del año siguiente al de obtención de licencia de obras precisa para la construcción de las edificaciones de uso oficina según el índice de precios al consumo. La mencionada cuantía deberá abonarse con independencia del nivel de ocupación que efectivamente se produzca de las superficies de uso oficinas. No obstante, se establecerá un pe-



riodo transitorio durante los tres primeros ejercicios de vigencia, de tal manera que durante el primer ejercicio la cuantía mínima garantizada será del 70 %, del precio máximo indicado, durante el segundo ejercicio del 80%, durante el tercer ejercicio del 90% y a partir del cuarto ejercicio del 100%; todo ello sin perjuicio de que si la ocupación efectiva en los ejercicios establecidos como período transitorio excede de los mínimos garantizados, se proceda al abono de la cuantía correspondiente a la ocupación efectiva.

- Los pagos se efectuarán por trimestres vencidos, excepto el primero que se hará anticipadamente.
- Durante toda la vigencia de la obligación, veinte años, la mercantil Caufec S.A., o quien de ella traiga causa mantendrán, debidamente actualizada una garantía, mediante aval bancario solidario, por importe equivalente a una anualidad completa, excluido el IVA, es decir de importe 1.803.036'31 €.
- Los gastos derivados de la gestión, del mantenimiento de obras e instalaciones, de los suministros y servicios, de las derramas y cuotas de comunidad, así como los de custodia serán asumidos por la mercantil Caufec S.A., o quien de ella traiga causa, a su exclusivo cargo.



2

Tercero.- El Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat y la mercantil Caufec S.A., reiteran y en lo que proceda ratifican el Convenio de Colaboración suscrito en fecha 25 de febrero de 2000, aprobado por el Pleno municipal en fecha 15 de marzo de 2000, y especialmente incorporan al presente Convenio los siguientes extremos:

La empresa CAUFEC, S.A., o quien de ella traiga causa, se obliga a:

- a) Asumir a su cargo los costes que, en concepto de titular del 10 % del aprovechamiento medio, puedan corresponder al Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat, en relación con la realización de las obras de urbanización precisas para la ejecución del planeamiento de desarrollo, y con aquellas otras necesarias para el soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión.
- b) Rehabilitar, a su cargo y bajo la supervisión de los servicios técnicos municipales, la masía incluida en el Catálogo de Edificaciones Histórico Artísticas y Conjuntos Paisajísticos de Esplugues de Llobregat, denominada Can Oliveras. Esta masía está situada en terrenos que, una vez aprobado definitivamente el documento de modificación del PGM, tendrán el carácter de equipamientos comunitarios y deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento. La rehabilitación se iniciará dentro del plazo de dos años a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de gestión preciso para la ejecución de la modificación puntual del Plan General Metropolitano que ahora se tramita y planeamiento derivado. La rehabilitación se ajustará a las determinacio-



nes del correspondiente proyecto técnico que deberá tener en cuenta el carácter catalogado del edificio y se realizará bajo la supervisión de los servicios municipales competentes, sometiéndose a la aprobación del Ayuntamiento. La cesión de la masía y de los terrenos de equipamiento al Ayuntamiento se producirá en el momento que, en fase de gestión del planeamiento, proceda. No obstante, en el plazo de seis meses a contar desde el momento en que la empresa Caufec, S.A., ostente la plena disponibilidad de la masía, deberá ejecutar, a su cargo, cuantas actuaciones sean necesarias para proteger y salvaguardar la integridad del edificio señalado hasta el momento en que deba procederse a su rehabilitación.

- c) Facilitar el acceso, en condiciones preferentes, en la medida de lo posible dentro de la estrategia comercial que adopte la promotora, de los comerciantes radicados en el término municipal de Esplugues a los espacios comerciales que se generen en la superficie comercial contemplada en el documento urbanístico en trámite.

Finalmente, y por lo que se refiere al contenido de los pactos tercero y cuarto del mencionado Convenio de fecha 25 de febrero de 2000, que también se da por reiterado, se hace constar que el pago señalado en el pacto cuarto apartado c), se hará efectivo en el plazo máximo de treinta días hábiles a contar desde la aprobación provisional, por parte del Pleno municipal del planeamiento parcial que desarrolle la modificación puntual del planeamiento general que ahora se tramita.

Cuarto.- El Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat se compromete a, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en materia de equipamientos comerciales, emitir informe congruente con el contenido de la modificación puntual del plan que nos ocupa, y planeamiento de desarrollo, en los plazos establecidos para ello por la normativa de aplicación.

Quinto.- El Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat hace constar expresamente que considera oportuno y ajustado al interés social de la localidad que la porción de suelo que la modificación puntual a tramitar reserva para sistema general, equipamientos, situada en el extremo norte del ámbito de actuación, en el límite con el suelo urbano del barrio de Finesrelles, se destine a uso sanitario-asistencial geriátrico, a gestionar indirectamente, en la forma que se establezca en su momento y previa la convocatoria del correspondiente concurso público. Dicho equipamiento deberá incluir la reserva de plazas susceptibles de ser incorporadas a los programas de atención establecidos por el Departament de Benestar Social de la Generalitat de Catalunya.



Sexto.- En garantía del correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones que asume la mercantil Caufec S.A., en el pacto segundo, apartados b) y c), la mencionada mercantil afecta y sujeta directa e inmediatamente 21.715 metros cuadrados de techo, de aquellos que le correspondan como aprovechamiento urbanístico derivado de su condición de propietario de diversas fincas incluidas en el ámbito de actuación de la modificación puntual del plan general que ahora se tramita.

La afección y sujeción se mantendrá por Caufec S.A., o por quien de ella traiga causa, hasta el momento en que se produzca el total cumplimiento de las obligaciones mencionadas, cumplimiento que se entenderá producido una vez se reciban las edificaciones a que se hace referencia en el pacto Segundo, en la forma prevista en dicho pacto.

La mercantil Caufec S.A., o quien de ella traiga causa, podrá optar por substituir la afección mencionada mediante la constitución de aval bancario solidario, en los términos y por el importe que se establezcan oportunamente de común acuerdo con el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat.

Séptimo.- Ambas partes consideran, también, que a tenor del contenido de la modificación puntual del plan general en trámite, no corresponde efectuar la reserva establecida en el apartado 57.3 de la Llei 2/2002 d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya.

Octavo.- El presente Convenio, será elevado al Pleno de la Corporación, para su toma en consideración y aprobación, en la primera sesión que se celebre, extendiendo su vigencia desde ese momento y hasta que se den por cumplimentadas todas las disposiciones y obligaciones contenidas en su texto. Un ejemplar íntegro de este Convenio deberá incorporarse a todos los actos de disposición y gravamen que realice la mercantil Caufec S.A., o quien de ella traiga causa, sobre las fincas de su titularidad incluidas en el ámbito de actuación de la modificación puntual del plan general reiteradamente citada.

Los otorgantes leído este documento, muestran su conformidad, se afirman y ratifican en su contenido y lo firman en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento, ante mí el Secretario que doy fe.



[Redacted signature area]

[Redacted signature area]



ANEXO I

Balance económico entre las cargas del soterramiento de líneas eléctricas de FECSA y los beneficios de la atribución de aprovechamiento urbanístico.



Conceptos y valoración:

a) Carga:

Concepto: Soterramiento de líneas eléctricas de alta tensión.

Valoración: Presupuesto actualizado a fecha 31 de mayo de 2002, efectuado por empresa del sector sobre la base del proyecto técnico de soterramiento de líneas redactado por la empresa FECSA en junio de 1992: Importe.- 38.542.316 € (6.412.901.790 ptas.)

b) Beneficios:

Concepto: Aprovechamiento en metros cuadrados techo vinculado.
Metros cuadrados totales (brutos) asignados: 90.000 m²t.

Reducciones:

- 10% de cesión obligatoria: 9.000 m²t.
- Menor aprovechamiento urbanístico que se establece para los suelos no situados en el ámbito del PP Finestrelles Sur, excluida la superficie atribuida a Caufec. S.A. (según resultado establecido en la Modificación Puntual aprobada definitivamente en fecha 6 de marzo de 2001) 14.949 m²t.

Neto resultante: 67.545 m²t.

Valoración:

Se toma en consideración el valor diferencial entre el valor del suelo, en consideración de su calificación urbanística de sistemas generales en el momento anterior a la modificación puntual del Plan General Metropolitano, y valor que puede atribuirse a ese suelo una vez se ha aprobado la modificación mencionada.

Dicho diferencial se estima equivalente a 84 € (139.931 ptas.) por metro cuadrado de techo.



AJUNTAMENT D'ESPLUGUES
BAIX LLOBREGAT

c) Balance:

Beneficios: $67.545 \text{ m}^2 \times 84 \text{ €/m}^2 = 56.805.345 \text{ €}$ (9.451.614.133 Ptas.)

Cargas: 38.542.316 € (6.412.901.790 ptas.)

Diferencial: 18.263.029 € (3.038.712.343 ptas.)

Esplugues de Llobregat, 19 de diciembre de 2002.

