Maria Assumpció Rodríguez Marín - DNI 35027531A (SIG)

Aprovat el 20.11.2018 per Resolució d'Alcaldia 2018.12.07 11:14:34 +01'00'

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ QUE AFECTA UN PROPIETARI ÚNIC DEL PAU 37 "AVDA. EBRE", A PALAU SOLITÀ I PLEGAMANS

FONT-VIÑOLAS ARQUITECTES SLP. / juliol 2018 / Propietari: INMOBILIARIA B-A, S.A.

I N D E X:

Document I. Memòria

1. Generalitats.
   1.1 Abreujaments.
   1.2 Descripció de l'àmbit reparcel·lable.
   1.3 Planejament urbanístic general vigent.
   1.4 Paràmetres de desenvolupament del PAU 37.
   1.5 Sistema d'actuació urbanística, modalitat i supòsit de reparcel·lació.
   1.6 Objecte de la reparcel·lació.
   1.7 Substitució de cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.
   1.8 Contingut del projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic.
   1.9 Tramitació del projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic.
   1.10 Relació de propietaris i altres interessats en la reparcel·lació.
2. Drets de les persones propietàries de l'àmbit reparcel·lable, valoració de les finques adjudicades i criteris emprats per a l'adjudicació.
   2.1 Drets i deures del propietari únic.
   2.2 Dret del titular de la servitud del dret d'aprofitament d'aigües.
   2.3 Criteris d'adjudicació.
   2.4 Criteris de valoració
   2.5 Valor de la finca de confirmació de la titularitat i del 10% del nou aprofitament reconegut en el POUM.
   2.6 Pagament de la substitució de cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.
3. Càrregues d'urbanització previstes.
4. Compte de liquidació provisional.
5. Substitució de garanties.

Document II. Descripció de la finca aportada i de les resultants.

1. Descripció de la finca aportada.
2. Descripció de les finques resultants.

Document III. Precs registrals.

Document IV. Annexes.

ANNEX 1. Càlcul del valor de repercussió del sòl de cadascuna de les tres tipologies d'habitatges considerades i del valor de repercussió del sòl de la densitat d'habitatges

1. Generalitats.
   1.1 Bases legals de valoració.
   1.2 Conclusions de les bases legals.
2. Metodologia de càlcul.
   2.1 Criteris generals.
   2.2 El mètode residual estàtic.
3. Valor en venda del metre quadrat edificat de cadascuna de les tres tipologies d'habitatges considerades.
   3.1 Criteris generals.
   3.2 Valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge de renda lliure de 75 m² construïts.
   3.3 Valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge de renda lliure de 106 m² construïts.
   3.4 Valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge amb protecció oficial de règim general.
4. Valor de la construcció per metre quadrat edificable de cadascuna de les tipologies d'habitatges considerades.
   4.1 Criteris generals.
   4.2 Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable del bloc aïllat de renda lliure.
   4.3 Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable del bloc aïllat de renda social.
5. Valor adoptat del coeficient "K".
6. Valor de repercussió del sòl de cadascuna de les tres tipologies d'habitatges considerades.
   6.1 Valor de repercussió del sòl de l'habitatge de renda lliure de 75 m² de superfície.
   6.2 Valor de repercussió del sòl de l'habitatge de renda lliure de 106 m² de superfície.
   6.3 Valor de repercussió del sòl de l'Habitatge de protecció oficial de règim general.
7. Increment del valor de repercussió del sòl arran de la major densitat d'habitatges.
8. Mostres de l'estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 75 m² de superfície construïda.
9. Estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 75 m² de superfície construïda.
   9.1 Estudi de mercat sense homogeneïtzar.
   9.2 Estudi de mercat homogeneïtzat.
10. Mostres de l'estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 106 m² de superfície construïda.
11. Estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 106 m² de superfície construïda.
   11.1 Estudi de mercat sense homogeneïtzar.
   11.2 Estudi de mercat homogeneïtzat.
12. Dades respecte el valor de construcció per metre quadrat.
   12.1 Bloc d'habitatges aïllats de renda normal segons la revista Bec del primer trimestre de 2017.
   12.2 Bloc d'habitatges aïllats de renda social segons la revista Bec del primer trimestre de 2017.

ANNEX 2. Informació registral.

1. Certificat de domini i càrregues de la finca aportada i nota simple amb afecció. Registral 6141.
2. Nota simple de la finca que conté la inscripció de la servitud del dret d'aigües. Registral 108

Document V. Plànols

01 Situació.
02 Planejament vigent. POUM
03 Interpretació de l'àmbit d'actuació en funció del nou topogràfic i de les preexistències.
04 Interpretació del planejament vigent en funció del nou topogràfic i de les preexistències.
05 Topogràfic.
06 Finca aportada.
07 Finques resultants.
08 Superposició finca aportada i resultants.

1. Generalitats.
   1.1 Abreujaments.
   1.2 Descripció de l'àmbit reparcel·lable.
   1.3 Planejament urbanístic general vigent.
   1.4 Paràmetres de desenvolupament del PAU 37.
   1.5 Sistema d'actuació urbanística, modalitat i supòsit de reparcel·lació.
   1.6 Objecte de la reparcel·lació.
   1.7 Substitució de cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.
   1.8 Contingut del projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic.
   1.9 Tramitació del projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic.
   1.10 Relació de propietaris i altres interessats en la reparcel·lació.

2. Drets de les persones propietàries de l'àmbit reparcel·lable, valoració de les finques adjudicades i criteris emprats per a l'adjudicació.
   2.1 Drets i deures del propietari únic.
   2.2 Dret del titular de la servitud del dret d'aprofitament d'aigües.
   2.3 Criteris d'adjudicació.
   2.4 Criteris de valoració
   2.5 Valor de la finca resultant i del 10% del nou aprofitament reconegut en el POUM.
   2.6 Pagament de la substitució de cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.

3. Càrregues d'urbanització previstes.

4. Compte de liquidació provisional.

5. Substitució de garanties.

DOCUMENT I : MEMÒRIA

1. Generalitats

1.1 Abreujaments

Per a la realització del present projecte utilitzarem els abreujaments següents:

- Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer: **TRLUC**.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificat pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges per fer efectiu el dret de reallotjament: **RLUC**.
- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana: **LS.**
- Reial Decret 1492/2011, del 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl: **RVLS**.
- Reial Decret 1093/97, del 4 de juliol, sobre la inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística: **RD. 1093/97**.
- Decret de 8 de febrer de 1946, pel qual s'aprova el text refós de la Llei hipotecària (BOE núm. 58, de 27 de febrer), modificada varies vegades, la darrera per la Llei 13/2009, de 3 de novembre, de reforma de la legislació processal per a la implantació de la nova oficina judicial (BOE núm. 266, de 4 de novembre): **LLH**.
- Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau Solità i Plegamans: **POUM**

1.2 Descripció de l'àmbit reparcel·lable.

L'àmbit reparcel·lable és el Polígon d'actuació urbanística núm. 37 "Avda. Ebre", delimitat en el Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, format per una única finca registral, la número 6141, amb una superfície de 3.689,63 m². Llinda: al nord, amb part amb una finca afectada a sistema urbanístic d'espais lliures públics, i en part amb amb la cadastral 1638802DG3013N0001MU, on hi ha construït un Mas i varis cossos annexes; a l'est, part amb el Camí Reial i en part amb la parcel·la cadastral 1638804DG3013N0001KU; a l'Oest amb l'avda. Ebre; i al sud part amb un sistema d'espais lliures públics i en part amb la cadastral 1638804DG3013N0001KU.

La descripció registral de l'única finca que conforma l'àmbit reparcel·lable, la núm. 6141 del registre núm. 4 de Sabadell, és la següent:

> *Urbana: Terreny en Palau de Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de tres mil quatre-cents cinquanta metres quadrats, situat en el polígon Can Cortés Sud. Llinda: al Nord, amb finca dels Srs. Juan Rocabayera Riera i Ramona Casadesús Trullols; a l'Est amb camí Reial i amb la finca del Sr. Llargués Puigbó,assenyalada amb el núm. 9 de les adjudicades pel projecte de reparcel·lació de Can Cortés Sud; a l'Oest amb carrer sense nom; i al Sud , amb carrer sense nom mitjançant franja de zona verda.*

La superfície atribuïda a la finca en els diferents documents són les següents:

Registre:	3.450,00 m²
Cadastre:	3.423,75 m²
POUM:	3.721,00 m²
Real:	3.689,63 m²

D'aquestes dades es desprèn que cal practicar en el Registre de la propietat una major cabuda de 239,63 m², tal com es pot apreciar en el plànol núm. 4 on es superposen, en coordenades ETRS89, la delimitació gràfica de cadastre, la delimitació del PAU 37 efectuada pel POUM i les dades topogràfiques. El plànol també permet apreciar que la ubicació real i la proposada pel POUM son gairebé coincidents, mentre que la delimitació gràfica del cadastre difereix substancialment, desplaçant uns 2,50 metres cap a l'oest el límit de ponent i 2 metres cap el sud el límit nord, quan el límit de ponent està delimitat per la vorera i el nord per la tanca executada pel propietari de la finca on hi ha el Mas, que són dos elements físics d'indubtable ubicació.

En els plànols 6, 7 i 8 del projecte es referencies en coordenades UTM ETRS89 totes les finques.

1.3 Planejament urbanístic general vigent.

El planejament urbanístic general vigent a Palau Solità i Plegamans és el Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat definitivament per la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona de 23 d'abril de 2015 i publicat en el DOGC del 30 d'octubre de 2015. Aquest planejament urbanístic general classifica els terrenys com a sòl urbà no consolidat i els inclou dins l'àmbit del PAU-37 "Avda. Ebre", el qual es regula en la fitxa de les Normes urbanístiques següent:.

AVDA. EBRE PAU-37	SUNC SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	
1. SUPERFÍCIES		
	(m²sòl)	(Ha)
SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT	3.721,00	0,37
2. QUALIFICACIONS DEL SÒL		
SÒL DESTINAT A SISTEMES URBANÍSTICS	(m²sòl)	(%)
X. Xarxa viària		
X_r. Viari de trànsit restringit i prioritat invertida	343,18	9,22%
Total xarxa viària	343,18	9,22%
	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A SISTEMES	343,18	9,22%
SÒL DESTINAT A ZONES	(m²sòl)	(%)
4. Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica (Clau 4)		
$4c_1$-hpp. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa	3.377,82	90,78%
Total zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica	3.377,82	90,78%
	(m²sòl)	(%)
TOTAL SÒL DESTINAT A ZONES	3.377,82	90,78%
3. EDIFICABILITAT / SOSTRE		
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET / SOSTRE EDIFICABLE	(m²st/m²sòl)	(m²st)
$4c_1$-hpp. Blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa		3.200,00
		(m²st)
SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM		3.200,00
EDIFICABILITAT BRUTA	0,86	
4. CESSIÓ / HABITATGE PROTEGIT		
CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT		(%)
El 10% de cessió serà sobre el nou aprofitament reconegut pel POUM a determinar en el Projecte de Reparcel.lació		10%
HABITATGE PROTEGIT	(m²st)	
El 30% d'habitatge protegit serà sobre el sostre de nova implantació (veure quadre "Determinació HPO en els PAU's")	183,75	
5. DENSITAT / NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES		
DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES		(hab/ha)
		99,4
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES		(unitats)
3 habitatges de protecció / 34 habitatges lliures	(3 HP + 34 LL)	37

...

7364

AVDA. EBRE — **SUNC**
PAU-37 — **SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**

6. GESTIÓ URBANÍSTICA

SISTEMA DE GESTIÓ

Reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.

TERMINIS D'EXECUCIÓ

El termini d'execució serà en el Primer sexenni.

ALTRES CONSIDERACIONS

El Polígon es delimita sobre un àmbit amb aprofitaments ja reconeguts pel planejament anterior a la vigència del nou POUM i patrimonialitzats.

La delimitació d'aquest polígon comportarà la cessió de tots els sistemes inclosos en aquest; la urbanització de la xarxa viària (una part de la urbanització del carrer Indústria i de l'enllaç amb l'avinguda de Catalunya) i de les zones verdes; i la cessió a l'administració actuant, gratuitament i lliure de càrregues d'urbanització, dins l'àmbit de sòl urbà no consolidat en què estiguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% del nou aprofitament reconegut pel POUM, que es determinarà en el projecte de reparcel.lació; i la realització del 30% d'habitatge de protecció oficial sobre el sostre de nova implantació, en qualsevol dels seus règims (general, especial, concertat), amb una superfície de sostre de 183,75 m^2st i un nombre de 3 habitatges de hp.

Aquest 30% de sostre d'habitatge de protecció oficial (hp) es disposa en la zona qualificada de blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa (4c1-hpp) de forma parcial, en funció d'uns gàlibs determinats en els plànols i en les fitxes de normativa urbanística.

Determinacions de les mesures de protecció d'incendis

Aquest PAU haurà de complir amb la normativa sectorial d'incendis vigent; disposant d'una xarxa d'hidrants d'acord amb el Decret 241/1994; garantint una xarxa d'abastament d'aigua exclusiva per a la xarxa d'hidrants, segons la norma UNE 23500 Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis; i complint que aquesta xarxa tingui les condicions tècniques determinades en la Instrucció Tècnica Complementària SP-120. Els hidrants estaran a una distància màxima de 100,00 m de qualsevol punt, i en conseqüència es trobaran a una distància màxima entre ells de 200,00 m, i es disposaran de manera que donin compliment a aquestes distancies als sols urbans de l'entorn i supleixin les mancances actuals de la xarxa.

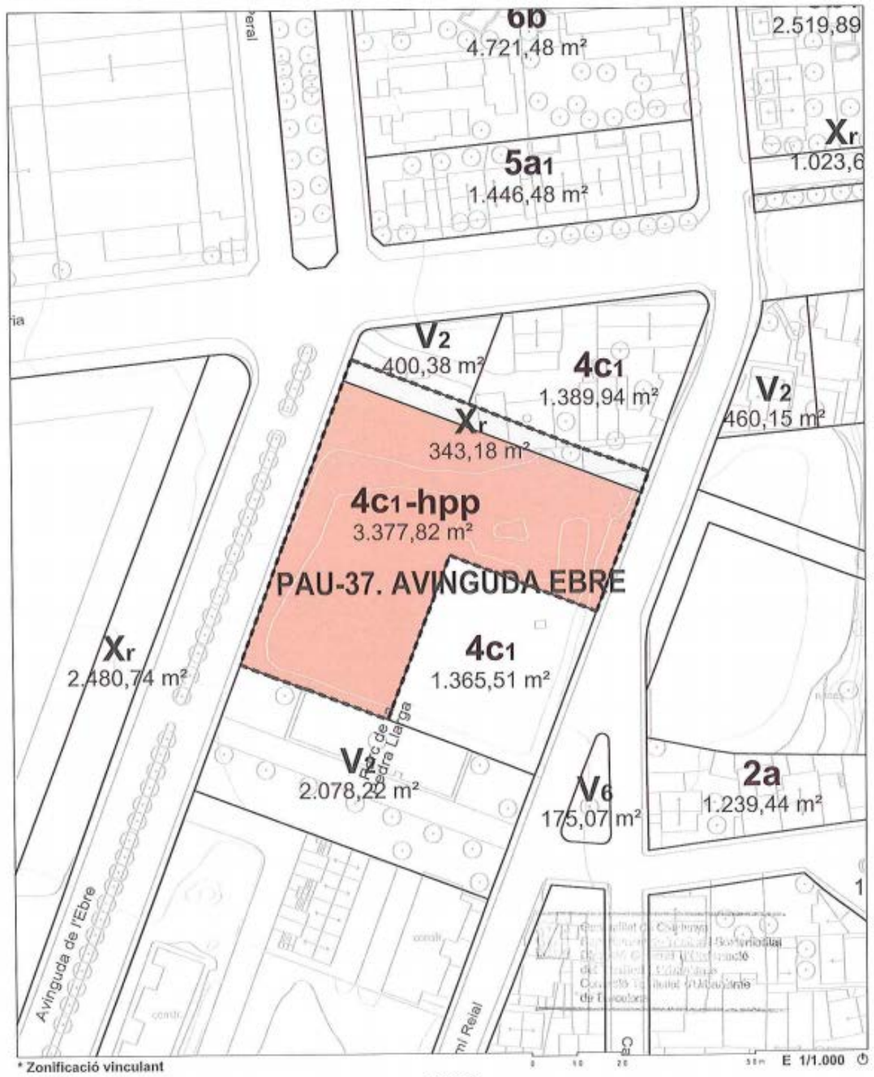
La vialitat determinada en el PAU i en el Projecte d'Urbanització ha de complir amb les condicions especifiques de la Secció 5 del Document Bàsic de Seguretat en cas d'Incendis del Reial Decret 314/2006 i la Instrucció Tècnica Complementària SP113.
No obstant, aquest polígon prové d'una urbanització amb un Pla parcial, un Projecte de reparcel.lació i un Projecte d'urbanització aprovats, amb les illes consolidades; i per tant, el PAU només és a efectes de modificar la tipologia d'habitatges i d'urbanitzar un nou vial peatonal, en funció de la nova ordenació. La configuració i la secció de la vialitat queda establerta,i per tant, la seguretat i el compliment de la normativa sectorial s'establirà en bases a mesures correctores concretes a determinar en el Projecte d'urbanització.

Determinacions de les mesures de la xarxa de clavegueram

Es recomana realitzar la xarxa de clavegueram separativa i, per tant, en el cas d'utilitzar una xarxa unitària s'haurà de justificar.
El Projecte d'urbanització determinarà la xarxa necessaria en aquest PAU, en funció de la connexió i de les preexistències.
S'hauran de prendre mesures de limitació d'aportació d'aigües de pluja als col.lectors; i amb caràcter general, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i les instal.lacions necessàries que permeti retenir i evacuar adequadament cap a la depuradora d'aigües residuals les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes.
La connexió al sistema públic de sanejament actual es farà mitjançant la realització d'un conveni amb la promoció. L'Ajuntament haurà de comunicar i traslladar a l'ACA el projecte d'urbanització, i la promoció haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament.

7365

PAU-37. Avda. Ebre — **1/3 PAU-37**
SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 3.721 m² — **QUALIFICACIÓ DEL SÒL**



* Zonificació vinculant

SISTEMES
Xr Viari de trànsit restringit i prioritat invertida

ZONES
4c1 Blocs plurifamiliars en ordenació volumètrica precisa
hpp Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial

..

PAU-37. Avda. Ebre 2/3 **PAU-37**

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 3.721 m²

PROPOSTA D'ORDENACIÓ NO VINCULANT

* Proposta d'ordenació no vinculant

PAU-37. Avda. Ebre 3/3 **PAU-37**

SUPERFÍCIE TOTAL DEL PAU: 3.721 m²

NORMATIVA URBANÍSTICA

* Normativa urbanística vinculant

- Alineació obligatoria de l'edificació (façana)
- Consideració de façana unitària
- Zona on s'ubica parcialment l'habitatge de protecció oficial (hpp)

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Palau-solità i Plegamans, novembre 2014

1.4 Paràmetres de desenvolupament del PAU 37 .

D'acord amb la fitxa que regula el PAU 37, els paràmetres de desenvolupament són els següents:

- Superfície: 3.721,00 m², tot i que de l'Ajustament a les dades topogràfiques en resulta una superfície de 3.689,63 m².
- Qualificació:
  . Sistema urbanístic de xarxa viària de transit restringit i prioritat invertida, clau X_r: 343,18 m², tot i que la superfície real segons medició topogràfica és 353,75 m².
  . Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica, subzona de blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa, clau 4c1-hpp: 3.377,82 m², tot i que la superfície real segons medició topogràfica és 3.335,88 m².
- Sostre edificable màxim: 3.200 m².
  . Habitatge de renda lliure: 3.016,25 m²
  . Habitatge protegit: 183,75 m². Tot i que el POUM no especifica el tipus de protecció, aquest projecte els destina a habitatges de protecció oficial de règim general.
- Nombre màxim d'habitatges: 37
  . Habitatges de renda lliure: 34
  . Habitatges de protecció: 3
- Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic : 10% sobre el nou aprofitament reconegut en el POUM a determinar en el projecte de reparcel·lació:
- Quantificació del nou aprofitament reconegut en el POUM. El Pla parcial de Can Cortés Sud, aprovat definitivament per acord de la Comissió Provincial d'urbanisme de Barcelona de 22 d'abril de 1987, qualificava la finca inclosa en el PAU 37 com a zona de desenvolupament residencial, subzona d'intensitat 3, clau 12.c, amb l'aprofitament urbanístic següent:
  - Sostre: 2.587,50 m²
  - Habitatges: 19 de renda lliure

  I, conseqüentment, l'increment d'aprofitament atorgat pel POUM és:
  - Sostre: 612,50 m²
    . Habitatge de renda lliure: 428,75 m²
    . Habitatge protegit: 183,75 m²
  - Habitatges: 18
    . Habitatge de renda lliure: 15
    . Habitatge protegit: 3

  Nogensmenys, atès que l'increment de sostre ja té associat la materialització d'una part de la densitat d'habitatges, l'increment d'aprofitament real a considerar és:
  - Intensitat d'ús residencial:
    . **428,75 m² de sostre on construir 5 habitatges de renda lliure** (resulta de la ponderació respecte els 37 habitatges que es poden construir en els 3.200 m² de sostre del PAU).
    . **183,75 m² de sostre on construir 3 habitatges de protecció oficial** (ho estableix la fitxa que regula el PAU 37):
  - Densitat d'habitatges: **10 habitatges de renda lliure.**

1.5 Sistema d'actuació urbanística, modalitat i supòsit de reparcel·lació.

La fitxa de les Normes urbanístiques que regula el PAU 37 estableix que aquest s'executarà en el primer sexenni de desenvolupament del POUM pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

L'art. 130.1 TRLUC i 170.1 RLUC estableixen que la compensació bàsica té per objecte l'execució del planejament en l'àmbit d'un PAU per part de les persones propietàries del sòl inclòs en el mateix, que representin més del 50% de la superfície total. A aquests efectes, les persones propietàries s'han de constituir en junta de compensació, sense perjudici d'aquells supòsits en que no sigui necessària d'acord amb el què estableix l'article 130.2 TRLUC, entre els quals es preveu el supòsit de propietari únic.

Per tant, atès que la totalitat dels terrenys del PAU pertanyen a una mateixa societat, aplicarem la reparcel·lació que afecta un propietari únic o una comunitat de béns regulada a l'art. 167 RLUC, en el sentit que recau en el propietari únic la responsabilitat pròpia de la junta de compensació, tot i que la tramitació del present projecte es formularà pel procediment ordinari establert en l'art. 119.2 del TRLUC.

1.6 Objecte de la reparcel·lació.

L'art. 124 del TRLUC i l'art. 130 del RLUC estableixen que la reparcel·lació és un sistema d'actuació urbanística i un instrument de gestió urbanística mitjançant el qual es duu a terme la gestió urbanística integrada del planejament urbanístic, i té per objecte:

a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.
b. Regularitzar la configuració de les finques per adaptar-les a les exigències del Pla.
c. Situar l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació.
d. La cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament dels terrenys destinats a sistemes urbanístics i de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit que li pertoqui, d'acord amb la legislació urbanística i el planejament, si s'escau.
e. La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

La singularitat del projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic fa que s'excloguin del seu objecte els apartats a) i e), atès que correspon a aquest assumir totes les despeses i apropiar-se de tot l'aprofitament resultant de la transformació urbanística, a excepció del percentatge que ha de cedir a l'ajuntament com a administració actuant que, d'acord amb les determinacions del POUM, serà el 10% del nou aprofitament reconegut i que s'ha quantificat en l'apartat 1.4 d'aquesta memòria.

1.7 Substitució de cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.

D'acord amb l'art. 43.3 del TRLUC, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir, la cessió de sòl pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic.

El POUM qualifica la finca susceptible de rebre l'aprofitament urbanístic com a zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica, subzona de blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa, clau 4c1-hpp, en la qual preveu la materialització de l'aprofitament en tres blocs determinats mitjançant una volumetria precisa vinculant, on la parcel·la mínima es correspon amb cadascun dels volums edificables delimitats.

D'acord amb l'apartat 1.4 d'aquesta memòria, l'increment d'aprofitament atorgat pel POUM a la finca es de 612,50 m² (sense discriminar si es tracta d'habitatge lliure o protegit), per la qual cosa, com a màxim, el 10% d'aquest aprofitament comporta cedir a l'Ajuntament un sostre de 61,25 m², que representa un 5,73% del sostre a construir en un dels tres blocs previstos per l'ordenació urbanística.

En conseqüència, el present projecte proposa substituir la cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.

1.8 Contingut del Projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic.

Segons l'art. 167.1 RLUC, en el cas que uns terrenys inclosos en un PAU pertanyin a un propietari únic, és d'aplicació el que estableixen els apartats 1 i 2 de l'art. 164 RLU per a les reparcel·lacions voluntàries. És a dir, es tracta d'una reparcel·lació voluntària sense la necessitat de complementar l'escriptura pública amb l'apoderament especial previst als apartats 3, 4 i 5 de l'esmentat article, atès que aquesta funció l'exerceix el propietari únic.

Tot i que la reparcel·lació voluntària permet que el projecte omiteixi algun dels continguts establerts per altres supòsits de reparcel·lació, per a la seva formulació, tramitació i inscripció en el Registre de la propietat cal atendre d'igual manera a les determinacions establertes en la legislació urbanística i de sòl vigents, així com al RD 1093/1997.

D'acord amb això, el present Projecte de Reparcel·lació s'ajusta en els seus documents i continguts a les prescripcions genèriques establertes als articles 124 a 129 del TRLUC i als art. 130 a 163 del RLUC. També es contemplen les determinacions de l'art. 164 i 167 del RLUC, que regulen la casuística de la reparcel·lació que afecta a un propietari únic i la reparcel·lació voluntària.

1.9 Tramitació del projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic.

Malgrat la possibilitat de tramitar el Projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic d'acord amb el que s'estableix en els apartats 1 i 2 de l'art. 164 RLUC, se sol·licita a l'Ajuntament de Palau Solità i Plegamans que el present projecte es tramiti pel procediment ordinari establert en l'art. 119.2 del TRLUC.

En el marc d'aquest procediment, d'acord amb l'art. 43.2 TRLUC, l'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació, i en aquest cas haurà d'acceptar la substitució de cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.

1.10 Relació de propietaris i altres interessats en la reparcel·lació.

1.10.1. Propietaris.

El propietari únic de l'única finca inclosa dins del PAU 37 és la societat:

INMOBILIARIA B.A. S.A.
C/ Balmes, 193 Entresòl
08006 BARCELONA
NIF: A-58780594
Les relacions amb l'Ajuntament s'efectuaran a través del seu representant, el Sr. Gonzalo Ayesta Grau.

1.10.2. Altres interessats.

SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS DE BARCELONA, S.A.
Passeig de la Zona Franca 0
08038 Barcelona.
Titular de la SERVITUD de dret sobre aprofitament d'aigües i obrir mines i ramals en totes direccions dins d'aquesta finca, pous de proba, galeries, aqüeductes i demés treballs i obres encaminades a trobar aigües en la mateixa.

PROPIETARI de la finca situada al camí Reial núm. 9.
Cadastral: 1638804DG3013N0001KU
El titular de la finca situada al sud-est del PAU-37 esdevé interessat en l'expedient atès que el projecte proposa una major cabuda de 239,63 m² de la finca registral 6141. En aquest sentit cal dir que la seva finca queda amb una cabuda de 1.384,78 m², mentre que el POUM li atorga una superfície de 1.365,15 m² i segons les dades cadastrals és de 1.383,00 m², igual que la superfície que li atorgava el Pla parcial de Can Cortés.

2. Drets de les persones propietàries de l'àmbit reparcel·lable, valoració de les finques adjudicades i criteris emprats per a l'adjudicació.

2.1 Drets i deures del propietari únic dels terrenys.

D'acord amb les determinacions del POUM, el propietari únic dels terrenys té dret al 100% de l'aprofitament urbanístic del PAU a excepció del 10% de del nou aprofitament reconegut en el POUM que l'ha de cedir a l'administració actuant.

D'altra banda, d'acord amb l'art. 46 TRLU, l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, per tant, el propietari únic del PAU ha d'assumir el 100% de les despeses d'urbanització del polígon repartides d'acord amb el valor de les finques adjudicades (art. 120.5 TRLUC), que en aquest cas les assumirà íntegrament el propietari únic de la única finca d'origen que aquest projecte proposa confirmar la titularitat.

2.2 Dret del titular de la servitud del dret d'aprofitament d'aigües.

L'única finca inclosa en la reparcel·lació està afectada a una SERVITUD de dret sobre aprofitament d'aigües i obrir mines i ramals en totes direccions dins d'aquesta finca, pous de proba, galeries, aqüeductes i demés treballs i obres encaminades a trobar aigües en la mateixa, inscrita a favor de la SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS DE BARCELONA, S.A., arran de la seva procedència de la major finca registral 108.

La servitud és incompatible amb el planejament urbanístic general atès que la finca no està qualificada com a sistema urbanístic de Serveis tècnics o altre tipus de sistema d'equipaments comunitaris que permeti l'explotació del servei d'aigua potable, per la qual cosa es proposa la seva cancel·lació sense indemnització, atesa la impossibilitat d'explotació, però, caldrà atorgar audiència al titular del dret durant la tramitació del projecte per tal que pugui al·legar allò que consideri necessari en defensa dels seus interessos.

2.3 Criteris d'adjudicació

Atès que el sòl on materialitzar el 10% de del nou aprofitament reconegut en el POUM a cedir a l'Ajuntament es substitueix per l'equivalent del seu valor econòmic, i que s'acompleixen els requisits establerts en l'art. 138.3 del RLUC, el projecte de reparcel·lació proposa confirmar a favor de la persona propietària la titularitat dominical de la seva pròpia finca d'origen, sense perjudici de la regularització de termenals arran de la necessitat de cedir els terrenys destinats a vialitat.

Atès que el projecte no preveu la possibilitat de parcel·lar la finca confirmada, en la seva descripció registral es preveu l'obligació de destinar 183,75 m² de sostre i tres habitatges a la construcció de tres habitatges unifamiliars i deixa en mans del projecte d'edificació la seva ulterior ubicació.

2.4 Criteris de valoració.

D'acord amb l'art. 126.1.b) del TRLUC i 140 del RLUC, les finques resultants es valoren de la manera que decideixin per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions (LS). En qualsevol cas, cal tenir en compte les regles de ponderació establertes a l'art. 37 del TRLUC.

Atesa la casuística del present projecte, únicament cal valorar el nou aprofitament reconegut en el POUM als efectes de quantificar el 10% que s'ha d'abonar a l'Ajuntament en substitució de la cessió de sòl amb aprofitament, per la qual cosa utilitzarem els criteris de la LS.

Malgrat això, també es valora la parcel·la confirmada als efectes d'acreditar que el seu valor és a bastament superior a les despeses d'urbanització i, conseqüentment, la seva viabilitat econòmica.

2.5 Valor de la finca de confirmació de la titularitat i del 10% del nou aprofitament reconegut en el POUM.

L'aprofitament urbanístic del PAU està format per:

- 34 habitatges de renda lliure a distribuir en 3.016,25 m² sostre.
- 3 habitatges de protecció a distribuir en 183,75 m² de sostre.

I, tal com s'ha justificat en l'apartat 1.4 de la present memòria, el nou aprofitament reconegut en el POUM és concreta en:

- Intensitat d'ús residencial:
  . 428,75 m² de sostre on construir 5 habitatges de renda lliure.
  . 183,75 m² de sostre on construir 3 habitatges de protecció oficial.
- Densitat d'habitatges: 10 habitatges de renda lliure.

A l'Annex 1 del Document IV s'explicita la normativa i la metodologia de càlcul a emprar per a valorar els 3.016,25 m² de sostre previst per a al construcció de 34 habitatges de renda lliure, per la qual cosa es fixa en 2.249,56 €/m² el valor en venda del metre quadrat d'edificació del producte immobiliari resultant de l'edificació de l'única parcel·la edificable de la present reparcel·lació (apartat 3.2), basant-se en les mostres de l'aprtat 8 i l'estudi de mercat homogenaitzat de l'aprtat 9; en 1.208,53 €/m² el valor de construcció en euros per metre quadrat edificable (apartat 4.2), d'acord amb els valors fixats en la revista Boletin econòmico de la construcció per a habitatges aïllats de renda normal que s'adjunta en l'partat 12.1; i en 1,4 el valor del coeficient K, per obtenir pel mètode residual estàtic, mitjançant la fórmula establerta en l'art. 22.2 del RVLS, el valor de repercussió del sòl per a habitatge de renda lliure de **398,30 €/m²** (apartat 6.1).

Pel que fa l'habitatge de protecció pública de règim general, el municipi de Palau Solità i Plegamans està inclòs en la zona geogràfica "B", per la qual s'estableix un el preu màxim de venda de 1.576,64 €/m² útil, equivalent a 1.371,67 €/m² construït (apartat 3.4). El valor de la construcció per a habitatges de renda social es fixa en 1.023,86 €/m², d'acord amb els valors fixats en la revista Boletin econòmico de la construcción per habitatges aïllats de renda social (apartat 4.3), i el del coeficient K en 1,20, per obtenir residualment un valor de repercussió del sòl de **119,20 €/m²** (apartat 6.3)**.**

Per calcular el valor que comporta l'increment de la densitat d'habitatges, tal com s'explica en l'apartat 3.1 de l'Annex 1, comparem el valor de repercussió del sòl obtingut pel cas de materialitzar l'aprofitament urbanístic establert en el POUM (398,30 €/m²), amb el que obtindríem en el cas de materialitzar el mateix sostre (3.016,25 m²) amb 10 habitatges menys (24), la qual cosa comportaria que la superfície construïda dels habitatges seria de 106 m² en comptes de 75 m². Aleshores, aplicant la mateixa metodologia exposada anteriorment per als 34 habitatges, obtenim un valor de repercussió del sòl de 386,12 €/m², amb la qual cosa la diferència de valor de repercussió del sòl es fixa en **12,18 €/m²** (apartat 7).

D'acord amb aquestes dades, tenim que el valor de l'aprofitament urbanístic del PAU 37 és el següent:

- Habitatge renda lliure, clau 4c1:	3.016,25 m² sostre x 398,30 €/m² =	1.201.372,37 €
- Habitatge protecció RG, clau 4c1hpp:	183,75 m² sostre x 119,20 €/m² =	21.903,00 €
Total		**1.223.275,37 €**

I el valor del nou aprofitament reconegut en el POUM, el següent:

- Habitatge renda lliure, clau 4c1:	428,75 m² sostre x 398,30 €/m² =	170.771,12 €
- Habitatge protecció RG, clau 4c1hpp:	183,75 m² sostre x 119,20 €/m² =	21.903,00 €
- Densitat d'habitatges, clau 4c1	3.016,25 x 12,18 €/m² =	36.737,92 €
Total		**229.412,05 €**

Conseqüentment, el 10% del nou aprofitament reconegut en el POUM és:

229.412,05 € x 0,10 ..... **22.941,20 €**

El valor de l'incremet de l'aprofitament urbanístic del PAU 37 es fixa en 229.412,05 €, i el del 10% que caldrà abonar a l'Ajuntament en substitució de la cessió de sòl en **VINT-I-DOS MIL NOU-CENTS QUARANTA-UN euros amb VINT cèntims d'euro** (22.941,20 €)

2.6 Pagament de la substitució de cessió de sòl per l'equivalent del seu valor econòmic.

L'art. 142.3 RLUC estableix que quan procedeix el pagament total o parcial de l'equivalent econòmic del sòl de cessió amb aprofitament, l'import de l'equivalent es fixa també en el projecte de reparcel·lació i el seu pagament a favor de l'administració actuant és preferent al pagament de la resta de càrregues urbanístiques.

Nogensmenys, el present projecte proposa fer efectiu aquest pagament prèviament a la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva del present projecte, amb la qual cosa no es preveu aquesta càrrega en la finca confirmada.

3. Càrregues d'urbanització previstes.

Les càrregues d'urbanització, d'acord amb l'art. 120 del TRLU i 127 del RLU, són les següents (sense IVA):

- Honoraris tècnics PU:	6.000,00 €
- Honoraris tècnics PR:	3..000,00 €
- Cost de les obres d'urbanització	131.469,18 €
- Despeses de formalització i inscripció	2.000,00 €
Total sense IVA	142.469,18 €
**Total amb IVA 21% ..... **	**172.387,70 €**

Nogensmenys, als efectes de la responsabilitat en la reparcel·lació, cal tenir en compte que les despeses següents no en forma part:

- Els honoraris tècnics que ja han estat liquidats, i incloure'ls en el compte de liquidació provisional comportaria duplicar la responsabilitat, per la qual cosa únicament es considerem els corresponents a la direcció de les obres d'urbanització (3.000 € + IVA).
- Les despeses d'inscripció en el Registre de la Propietat, atès que cal liquidar els honoraris prèviament a la seva formalització, tampoc els considerem en el CLP.

Per tant, de les despeses d'urbanització previstes a l'art. 120 TRLU únicament formen part de la responsabilitat de les finques de resultat, als efectes de l'afecció registral, les següents (IVA inclòs del 21%):

- Honoraris tècnics de direcció de les obres d'urbanització	3.000,00 €
- Cost de les obres d'urbanització	131.469,18 €
Total sense IVA	134.469,18 €
**Total amb IVA 21% ..... **	**162.707,70 €**

4. Compte de liquidació provisional

El compte de liquidació provisional total del present projecte de reparcel·lació puja la quantitat de **162.707,70** € (inclòs l'IVA del 21%).

5. Substitució de garanties.

D'acord amb l'art. 107.3 TRLUC, per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització d'iniciativa privada és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

Nogensmenys, l'art. 161 del RLUC estableix que l'aprovació definitiva del projecte en què es faci constar l'afecció de les finques resultants al pagament del saldo de la liquidació definitiva de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte implica la cancel·lació de les garanties prestades als efectes previstos en l'article 101.3 de la Llei d'urbanisme (ara 107.3 TRLUC).

Per tant, en el supòsit de tramitar simultàniament el present projecte amb el d'urbanització, esdevindrà innecessari prestar dita garantia per a la publicació del projecte d'urbanització.

Girona, juliol de 2018

Jordi Font Bel / Jaume Viñolas Segarra, arqtes.

Font-Viñolas Arquitectes SLP.

JAUME VIÑOLAS I SEGARRA / num:18551-5

Firmado digitalmente por JAUME VIÑOLAS I SEGARRA / num:18551-5
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=VIÑOLAS I SEGARRA, givenName=JAUME, serialNumber=40289059M, cn=JAUME VIÑOLAS I SEGARRA / num:18551-5, email=fontvi@coac.net
Fecha: 2018.07.24 09:45:11 +02'00'

JORDI FONT I BEL / num:17340-1

Firmado digitalmente por JORDI FONT I BEL / num:17340-1
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=FONT I BEL, givenName=JORDI, serialNumber=40290196S, cn=JORDI FONT I BEL / num:17340-1, email=j.fontbel@coac.net
Fecha: 2018.07.24 09:43:03 +02'00'

1. Descripció de la finca aportada.
2. Descripció de les finques resultants.

DOCUMENT II. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA APORTADA I DE LES RESULTANTS.

DOCUMENT II.1. - Descripció de la finca aportada

FINCA APORTADA NÚM. 01 .

SUPERFÍCIE REGISTRAL: 3.450,00 m²

SUPERFÍCIE REAL: 3.689,63 m²

TITULAR: INMOBILIARIA B-A, S.A.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 1638803DG3013N0001OU

DADES REGISTRALS

Inscripció: Volum 2892, llibre 123, foli 85, inscripció 3a, finca 6.141 de Palau Solità i Plegamans.

Descripció finca: URBANA. Terreny en Palau de Plegamans, Urbanitzable programat, Residencial amb una superfície de tres mil quatre-cents cinquanta metres quadrats, situat en el polígon Can Cortés Sud. Llinda: al Nord, amb finca dels Srs. Juan Rocabayera Riera i Ramona Casadesús Trullols; a l'Est amb camí Reial i amb la finca del Sr. Llargués Puigbó,assenyalada amb el núm. 9 de les adjudicades pel projecte de reparcel·lació de Can Cortés Sud; a l'Oest amb carrer sense nom; i al Sud , amb carrer sense nom mitjançant franja de zona verda

Règim de titularitat: Ple domini.

Títol: Compravenda.

Càrregues i afeccions: SERVITUD. Dret sobre aprofitament d'aigües i obrir mines i ramals en totes direccions dins d'aquesta finca, pous de proba, galeries, aqüeductes i demés treballs i obres encaminades a trobar aigües en la mateixa, inscrit a favor de la SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS DE BARCELONA, S.A., segons inscripcions 4a i 27a de data 17 de setembre de 1875 i 6 de juny de 1984, als folis 84 i 11 posterior dels volums 52 i 724, llibres 3 i 30 de l'Ajuntament de Palau de Plegamans; motivades respectivament, per escriptures autoritzada a Barcelona el 19 de juny de 1875 pel seu notari Miguel Martí y Sagrieta, i per escriptura de fusió autoritzada el dia 16 d'octubre de 1981 pel notari de Barcelona, Enrique Gabarró Samsó, de les inscripcions 25, 26 i 27 de la finca 108, al foli 11 del volum 724, llibre 30 de Palau de Plegamans.

OBSERVACIONS:

De la medició realitzada sobre topogràfic se'n desprèn que la superfície real de la finca és de 3.689,63 m², per la qual cosa es prega al Sr. Registrador de la propietat que procedeixi a practicar una major cabuda de 239,63 m². També se li sol·licita al Sr. Registrador de la propietat que cancel·li la servitud del dret d'aprofitament d'aigües per resultar incompatible amb el planejament urbanístic general, una vegada constatat que el seu titular ha estat notificat.

DOCUMENT II.2. - Descripció de les finques resultants

FINCA RESULTANT NÚM. 01, DE CONFIRMACIÓ DE LA TITULARITAT .

SUPERFÍCIE: 3.335,88 m²

TITULAR: INMOBILIARIA B-A, S.A.

RÈGIM URBANÍSTIC INFORMATIU (Sense efectes registrals):

- Zonificació: Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica, subzona de blocs plurifamiliars definits en ordenació volumètrica precisa, clau 4c1-hpp:.
- Aprofitament urbanístic: 3.200 m² de sostre i 37 habitatges, dels quals 183,75 m² s'han de destinar a la construcció de tres habitatges amb protecció oficial de règim general.

DADES REGISTRALS

Inscripció: Volum 2892, llibre 123, foli 85, finca 6.141 de Palau Solità i Plegamans.

Descripció finca: URBANA. Parcel·la confirmada núm. 1 en el projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU 37 "Avda. Ebre", en el terme municipal de Palau Solità i Plegamans. De l'aprofitament urbanístic ha de destinar 183,75 m² de sostre i tres habitatges a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de règim general. Té forma d'ele i una superfície de TRES MIL TRES-CENTS TRENTA-CINC metres amb VUITANTA-VUIT decímetres quadrats (3.335,88 m²). Llinda: al nord, en línia de 70,72 metres, amb un vial sense nom de trànsit restringit que conforma la parcel·la adjudicada núm. 2 del projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU 37 "Avda. Ebre"; a l'est, part amb el carrer del Camí Reial, en línia de 28,98 metres, i part amb una finca situada fora del Polígon, en línia de 38,06 metres; a l'Oest, amb l'avda. Ebre en línia de 67,23 metres; i al sud, part amb un sistema urbanístic d'espais lliures públics, en línia de 33,60 metres, i part amb finca situada fora del polígon, en línia de 36,48 metres.

Règim de titularitat: Ple domini.

Títol: Confirmació de la titularitat en el projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU 37 Avda. Ebre de Palau Solità i Plegamans, d'acord amb l'art. 138 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Càrregues i afeccions: Lliure de càrregues.

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: Està afectada a l'import de 162.707,70 €, corresponent al saldo del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU 37 Avda. Ebre, així com al 100% del saldo de la liquidació definitiva.

FINCA RESULTANT NÚM. 02, ADJUDICADA .

SUPERFÍCIE: 353,75 m².

TITULAR : AJUNTAMENT DE PALAU SOLITÀ I PLEGAMANS

RÈGIM URBANÍSTIC INFORMATIU (Sense efectes registrals):

Zonificació: Sistema urbanístic de xarxa viària de transit restringit i prioritat invertida, clau X_r.

DADES REGISTRALS

Descripció finca: URBANA. Parcel·la adjudicada núm. 2 en el projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU 37 "Avda. Ebre", en el terme municipal de Palau Solità i Plegamans. Està formada pel vial que delimita el polígon per la seva orientació nord, amb una superfície de TRES-CENTS CINQUANTA-TRES metres amb SETANTA-CINC decímetres quadrats (353,75 m²). Llinda: al nord, amb terrenys dels Srs. Juan Rocabayera Riera i Ramona Casadesús Trullols, en línia de 70,78 metres; a l'est, amb el carrer del Camí Reial, en línia de 5 metres; a l'oest amb l'avda. Ebre, en línia de 5 metres; i al sud, amb la finca confirmada núm. 1 en el projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU 37 "Avda. Ebre", propietatd ela societat Inmobiliaria B-A, S.A, en línia de 70,72 metres.

Tipus de titularitat: Ple domini, en concepte de bé de domini públic.

Títol: Adquisició originària per cessió obligatòria i gratuïta en el projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic del PAU 37 Avda. Ebre de Palau Solità i Plegamans, d'acord amb l'art. 34.7 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Càrregues i afeccions: Lliure de càrregues.

DOCUMENT III. - PRECS REGISTRALS

D’acord amb el contingut del present projecte, es realitzen al Sr. Registrador del Registre de la propietat de Sabadell 4 els precs següents:

Finca aportada.

- Practicar una major cabuda de 239,63 m², amb la qual cosa la seva superfície serà de 3.689,63 m² enlloc dels 3.450,00 m² que apareixen en la descripció registral, tal com es justifica en l'apartat 1.2 de la memòria.
- Cancel·lar la servitud del dret sobre aprofitament d’aigües per resultat incompatible amb el planejament urbanístic general, una vegada constatat que el seu titular ha estat degudament notificat en el procediment i que l'Ajuntament a resolt les possibles al·legacions que pugui presentar.

Finca resultant núm. 1 , de confirmació de la titularitat .

- Confirmar la seva titularitat, practicar la regulació de termenals arran de la cessió dels terrenys afectats a vialitat i afectar-la al saldo del compte de liquidació provisional i al percentatge del saldo de la liquidació definitiva que es descriu en la fitxa de la finca confirmada.

Finca resultant núm. 2, adjudicada.

- Inscriure-la a nom de l’Ajuntament de Palau Solità i Plegamans a títol d'adquisició originària per cessió obligatòria i gratuïta, d’acord amb l’art. 34.7 del TRLUC, per estar afectada a sistema urbanístic de comunicacions.

ANNEX 1. Càlcul del valor de repercussió del sòl de cadascuna de les tres tipologies d'habitatges considerades i del valor de repercussió del sòl de la densitat d'habitatges

ANNEX 2. Informació registral.

DOCUMENT IV. ANNEXES

1. Generalitats.
   1.1 Bases legals de valoració.
   1.2 Conclusions de les bases legals.
2. Metodologia de càlcul.
   2.1 Criteris generals.
   2.2 El mètode residual estàtic.
3. Valor en venda del metre quadrat edificat de cadascuna de les tres tipologies d'habitatges considerades.
   3.1 Criteris generals.
   3.2 Valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge de renda lliure de 75 m² construïts.
   3.3 Valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge de renda lliure de 106 m² construïts.
   3.4 Valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge amb protecció oficial de règim general.
4. Valor de la construcció per metre quadrat edificable de cadascuna de les tipologies d'habitatges considerades.
   4.1 Criteris generals.
   4.2 Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable del bloc aïllat de renda lliure.
   4.3 Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable del bloc aïllat de renda social.
5. Valor adoptat del coeficient "K".
6. Valor de repercussió del sòl de cadascuna de les tres tipologies d'habitatges considerades.
   6.1 Valor de repercussió del sòl de l'habitatge de renda lliure de 75 m² de superfície.
   6.2 Valor de repercussió del sòl de l'habitatge de renda lliure de 106 m² de superfície.
   6.3 Valor de repercussió del sòl de l'Habitatge de protecció oficial de règim general.
7. Increment del valor de repercussió del sòl arran de la major densitat d'habitatges.
8. Mostres de l'estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 75 m² de superfície construïda.
9. Estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 75 m² de superfície construïda.
   9.1 Estudi de mercat sense homogeneïtzar.
   9.2 Estudi de mercat homogeneïtzat.
10. Mostres de l'estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 106 m² de superfície construïda.
11. Estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 106 m² de superfície construïda.
   11.1 Estudi de mercat sense homogeneïtzar.
   11.2 Estudi de mercat homogeneïtzat.
12. Dades respecte el valor de construcció per metre quadrat.
   12.1 Bloc d'habitatges aïllats de 75 m² segons la revista Bec de l'últim trimestre de 2016.
   12.2 Bloc d'habitatges de qualitat senzilla segons la revista EMEDOS de l'últim trimestre de 2016

ANNEX 1. Càlcul del valor de repercussió del sòl de cadascuna de les tres tipologies d'habitatges considerades i del valor de repercussió del sòl de la densitat d'habitatges.

1. Generalitats.

1.1 Bases legals de valoració.

Art. 34.1.a LS. Àmbit del règim de valoracions

1.a La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues s'efectuaran d'acord amb les disposicions d'aquesta Llei.

Art. 126 TRLUC. Criteris dels projectes de reparcel·lació

1.b. Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.

Art. 37. TRLUC. Aprofitament urbanístic.

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl *el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.*

5. A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística, tant si són sectors de planejament urbanístic com polígons d'actuació urbanística, s'ha d'ajustar a la regla següent:

a) Si l'àmbit d'actuació urbanística comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

b) Els valors homogeneïtzats a què es refereix la lletra a han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització.

Art. 140 RLUC. Valoració de les finques resultants (confirmada).

1. La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

2. La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

Art. 40 LS. Valoració del sòl en règim d'equidistribució.

1 Quan en defecte d'acord entre tots els subjectes afectats, als efectes del repartiment de beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

Art. 27 RVLS. Valoració en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1 En l'execució d'actuacions de transformació urbanística el sòl es taxarà pel valor que li correspondria acabada l'execució, en els termes establerts a l'art. 22 d'aquest Reglament.

2 En el cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar, el sòl es taxarà pel valor establert a l'apartat anterior, descomptades les despeses d'urbanització no realitzades incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc, conforme a l'apartat 3 de l'art. 22 d'aquest Reglament.

Art. 37 LS. Valoració en sòl urbanitzat.

1 Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat:

a) Es considerarà com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, incloent en el cas el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

b) S'aplicarà a dita edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) de la quantitat resultant es descomptarà el valor dels deures i càrregues pendents per poder executar l'edificabilitat prevista.

Art. 22 RVLS. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.

1 El valor del sòl urbanitzat no edificat s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

2 Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats es determinaran pel mètode residual estàtic, d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Art. 34 LS. Àmbit del règim de valoracions.

2 Les valoracions s'entendran referides:

a) Quan es tracti de la verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues s'entendran referides a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que la motivi.

Art. 131 RLUC. Inici de l'expedient de reparcel·lació

1 Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial.

1.2 Conclusions de les bases legals.

a. Tot i que es tracta d'una reparcel·lació que afecta un propietari únic, atès que el motiu principal de la valoració és establir el valor del 10% de cessió sobre el nou aprofitament reconegut pel POUM que li pertoca a l'administració actuant, haurem d'utilitzar els criteris establerts a la Llei de sòl.

b. Atès que en el PAU 37 "Avda Ebre" hi ha dues zonificacions distintes (Habitatge lliure i habitatge amb protecció oficial de règim general) cal establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

c. Per expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de l'ús d'habitatge de renda lliure, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització, ho farem transformant el valor en Euros, a partir de l'estudi de mercat. Els habitatges amb protecció tenen el preu regulat normativament.

d. D'acord amb l'art. 40.1 LS i 27.1 del seu Reglament, el valor de cada zona homogeneïtzada en euros serà el que li correspondria si l'actuació estigués acabada, és a dir, el de sòl urbanitzat que no està edificat, regulat a l'art. 37.1 LS i 22 RLS.

e. D'acord amb l'art. 46 TRLUC, els terrenys s'han de cedir a l'administració actuant urbanitzats, per la qual cosa, per establir el valor del 10% de cessió sobre el nou aprofitament reconegut pel POUM, d'acord amb el que estableix l'art. 40.2 LS, no s'ha de detreure al valor del sòl les despeses d'urbanització pendents incrementades per la Taxa lliure de risc i la prima de risc.

2. Metodologia de càlcul.

2.1 Criteris generals.

Tal com hem comentat a l'apartat de conclusions anterior, d'acord amb l'art. 126.1.b del TRLUC, les finques resultants es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions, o sigui, la LS.

L'art. 40 d'aquesta Llei, corresponent a la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, estableix que als efectes de beneficis i càrregues i adjudicació de parcel·les resultants el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada la urbanització (art. 40.1 LS) i, únicament pel cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació, a aquest valor, caldrà descomptar les despeses d'urbanització incrementades per la tassa lliure de risc i la prima de risc (art.40.2 LS). Per tant, caldrà aplicar la metodologia establerta a l'art. 37 LS i 22 del RVLS, referent a la valoració del sòl urbanitzat,

Per a la valoració del sòl urbanitzat no edificat hem de considerar l'ús i l'edificabilitat atribuïts per l'ordenació urbanística (art. 37.1.a LS i 20.1 RVLS) i aplicar-li el valor de repercussió determinat pel mètode residual estàtic (art. 37.1.b LS i 22.2 RVLS).

2.2 El mètode residual estàtic.

El mètode residual estàtic consisteix en l'anàlisi de les inversions en valors actuals, en base l'ús més intensiu i millor possible. S'estima mitjançant la detracció del valor de l'immoble actual en venda, del conjunt de despeses i beneficis de construcció i promoció, obtinguen residualment el valor del sòl.

La seva aplicació està lligada als mètodes de valoració del cost de reposició i de mercat, ja que el valor de l'immoble ha de ser conegut en base l'anàlisi del mercat i per la metodologia del cost de reposició s'obtenen el total de les despeses a tenir en compte (llicències, projectes, direcció d'obres, planejament, indemnitzacions, despeses d'urbanització, despeses de construcció etc...) per obtenir residualment el valor del sòl, d'acord amb la fórmula establerta en 22.2 del RVLS:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Essent:

VRS= Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv= Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incluides les de financiació, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat, el qual tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i que es podrà reduir fins a un mínim d'1,20 o ampliar fins un màxim de 1,40, d'acord amb els criteris establerta a l'art. 22.2 RLLS.

Vc= Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar el cost d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció d'obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

3. Valor en venda del metre quadrat edificat de cadascuna de les tres tipologies d'habitatges considerades.

3.1 Criteris generals.

D'acord amb l'art. 22.2 RVLS, el valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, s'ha de fonamentar en un estudi de mercat estadísticament significatiu, i l'article 24 estableix que estarà format per un número igual o superior a sis mostres.

En aquest sentit, l'art. 21.1 de l'ECO/805, que d'acord amb la DT tercera de la LS era d'aplicació fins a l'entrada en vigor del RVLS, i que hom entén aplicable en aquells aspectes que l'esmentat Reglament no desenvolupa, estableix que per a la utilització del mètode de comparació s'han d'acomplir els requisits següents:

a. Existència d'un mercat representatiu
b. Disposar suficients dades sobre transaccions o ofertes que permetin que permetin identificar paràmetres adequats per a realitzar la homogeneïtzació de comparables.
c. Disposar d'informació sobre sis transaccions o ofertes de comparables que reflexin adequadament la situació actual del mercat

Una vegada realitzat l'estudi de mercat cal aplicar la tècnica de l'homogeneïtzació, que és el procés d'aplicació de les dades del mercat, des del punt de vista de valoració, a les condicions de l'immoble a valorar. El mètode ha de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i les transaccions reals, que ha de reflectir la diferència entre el mercat real i l'aparent (comissions, negociacions a la baixa...). L'art. 24 RVLS situa aquest coeficient entre 0,7 i 1. El mateix article estableix quines són les altres condicions de semblança que cal tenir en compte (localització, ús, configuració geomètrica, tipologia i paràmetres urbanístics bàsics, superfície, antiguitat i estat de conservació, qualitat de l'edificació, gravàmens que condicionin el valor atribuïble a la propietat, data de la presa de dates). Si les comparables se situen al mateix entorn i són de similars dimensions, característiques, tipologia i antiguitat, no caldrà aplicar l'homogeneïtzació.

El producte immobiliari a construir en la finca del PAU 37 serà una promoció d'obra nova formada per 34 habitatges de renda lliure, de qualitat mitjana i d'aproximadament 75 m² construïts (descomptats els espais comuns) i 3 habitatges de protecció oficial de règim general, per tant, per calcular el valor d e repercussió del sòl haurem de conèixer el valor en venda d'aquestes tipologies d'habitatges.

A més a més, d'acord amb l'art. 37.1 TRLUC, també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea i, atès que el POUM atorga a la finca un increment de 10 habitatges, haurem de calcular el valor que comporta l'increment de la densitat d'habitatges no associada a un increment de la intensitat (10 habitatges). Amb la densitat atorgada en el POUM tenim que es poden destinar 3.016,25 m² de sostre per a la construcció de 34 habitatges de renda lliure, si a aquest sostre li deduïm un 15% destinat a espais comuns tenim que el sostre destinat a habitatge susceptible de posar-se en el mercat és de 2.563,81 m² per construir 34 habitatges de 75,40 m² i, en el supòsit de no disposar de l'increment de 10 habitatges se'n podrien construir 24 de 106,82 m².

La diferència de valor de repercussió del sòl entre la construcció de 24 habitatges i 34 rau l'increment de valor arran de la major densitat d'habitatges. Atès que el valor en venda per m² de l'habitatge acabat decreix proporcionalment a mesura que s'incrementa la superfície construïda i, conseqüentment, també decreix el valor de repercussió del sòl, per calcular aquest increment, també haurem de conèixer el valor en venda dels habitatges de renda lliure de 106 m² de superfície.

3.2 Valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge de renda lliure de 75 m² construïts.

El producte immobiliari a construir en la finca serà una promoció d'obra nova formada per 34 habitatges de renda lliure, de qualitat mitjana i d'aproximadament 75 m² construïts (descomptats els espais comuns).

Les sis comparables que conformen l'estudi de mercat són de característiques similars a la del producte resultant de la promoció a efectuar en l'única finca a confirmar en la reparcel·lació del PAU 37, atès que tenen una qualitat mitjana,

una superfície semblant i se situen dins el nucli urbà de Palau Solità i Plegamans, per la qual cosa únicament aplicarem la homogeneïtzació per les condicions de semblança o equivalència bàsica següents:

- Negociació. Tot i que en aquest moment la conjuntura econòmica a petit una inflexió respecte la recessió dels darrers anys, es considera prudent aplicar un coeficient de negociació del 10%, el qual se situa al mig del previst en l'art. 24 RVLS.
- Antiguitat. Dels anàlisi de diferents estudis de mercat se'n desprèn que els valors dels habitatges usats respecte els de nova construcció es deprecien de la manera següent:
  - 3 a 5 anys 5%
  - 5 a 10 anys 10%
  - 10 a 15 anys 15%
  - 15 a 20 anys 20%
  - més de 20 anys 25%

Les pàgines web d'ofertes d'habitatges normalment no aporten la dada de l'antiguitat i s'ha extret de les dades de cadastre.

De la taula de l'estudi de mercat homogeneïtzat que s'adjunta a l'apartat 9.2 d'aquest Annex 1, se'n desprèn que el valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge de renda lliure de 75 metres quadrats de superfície construïda és de **2.249,56 €/m^2** (Vv)**.**

3.3 Valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge de renda lliure de 106 m² construïts.

De l'estudi de mercat homogeneïtzat de l'apartat 11.2 d'aquest Annex 1, emprant les mateixes condicions de semblança que les comentades per a l'estudi de mercat d'habitatges de 75 m², se'n desprèn que el valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge de renda lliure d'habitatges de 106 m² construïts és de **2.232,50 €/m².**

3.4 Valor en venda del metre quadrat edificat d'habitatge amb protecció oficial de règim general, clau 4c1-hpp.

L'art 48 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, estableix que els preus de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial seran equivalents al seu valor residual, i en instruments de gestió urbanística que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor del Decret, en les zones geogràfiques altres que la A, no podrà superar el 15% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general i especial.

El municipi de Palau Solità i Plegamans està inclòs en la zona geogràfica "B" d'acord amb la distribució de municipis que estableix l'Ordre VIV/1952/2009, vigent mentre no s'aprovi l'ordre del Conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, d'acord amb la Disposició transitòria sisena del D. 75/2014, en la qual s'estableix un el preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim general de **1.576,64 €/m² útil**.

D'altra banda, atès que la repercussió del sòl en l'habitatge de renda lliure s'efectua amb el sostre construït, caldrà transformar el preu màxim de venda establert per al metre quadrat útil a metre quadrat construït, d'acord amb la relació:

0,87 m² sostre útil = 1 m² sostre construït

D'acord amb això, el preu màxim en venda del metre quadrat construït dels habitatges amb protecció oficial de règim general és:

Vv= 1.576,64 €/m² útil x 0,87 m² útil /m² construït = **1.371,67 €/m² construït.**

4. Valor de la construcció per metre quadrat edificable de cadascuna de les tipologies d'habitatges considerades.

4.1 Criteris generals.

D'acord amb la fórmula establerta a l'art. 22 del RLS, el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat que cal detreure és el resultat de sumar el cost d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció d'obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

D'acord amb això, el valor de la construcció serà: Vc = Cc + Cp + Cfc.

Essent:

Vc1: Despeses de construcció considerant: cost execució material, despeses generals i benefici industrial constructor.

Vc2: Honoraris tècnics corresponents a la formulació del projecte arquitectònic i direcció de les obres, coordinació de seguretat i salut, projecte de telecomunicacions, legalització ACS, legalització calefacció (RITE), estudi geotècnic, topogràfic, control de qualitat, oficina de control tècnic, assegurança desenal, etc.

Vc3: Impostos no recuperables com el de transmissions patrimonials, actes jurídics documentats, notaria, registre de la propietat, declaració d'obra nova, divisió de propietat horitzontal, llicència d'obres, taxes municipals, etc.

Per a la quantificació del valor de construcció dels habitatges agafem els valors estadístics de la revista "Boletin económico de la construcción" núm. 309 del primer trimestre de 2017, que inclou el cost d'execució material, les despeses generals, el benefici industrial, el cost de seguretat i salut i els honoraris tècnics.

A aquest valor cal afegir-hi les despeses següents:

- Impost de construccions ICIO 4,00%
- Enginyeries, ICT, ACS, AE, BT, grues.... 2,35%
- Inspeccions, controls, assaigs..... 1,15%
- Assegurances RC i altres 1,10%

Total 8,60%

4.2 Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable del bloc aïllat de renda lliure.

El valor de la construcció del bloc d'habitatges aïllats de renda normal segons la revista Bec del primer trimestre de 2017 (apartat 12.1 d'aquest Annex 1) es fixa en 1.112,83 €/m². Si a aquest valor li afegim un 8,60%, tenim que el valor total de la construcció en euros per metre quadrat edificable (Vc), és de **1.208,53 €/m²**.

4.3 Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable del bloc aïllat de renda social.

El valor de la construcció del bloc d'habitatges aïllats de renda social segons la revista Bec del primer trimestre de 2017 (apartat 12.2 d'aquest Annex 1) es fixa en 942,79 €/m². Si a aquest valor li afegim un 8,60%, tenim que el valor total de la construcció en euros per metre quadrat edificable (Vc), és de **1.023,86 €/m²**.

5. Valor adoptat del coeficient "K".

Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de financiació, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat, el qual tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i que es podrà reduir fins a un mínim d'1,20 o ampliar fins un màxim de 1,60, d'acord amb els criteris establerta a l'art. 22.2 RLS.

D'acord amb això, aquest coeficient adopta un valor d'1,40 en el cas dels habitatges de renda lliure i d'1,20 en el cas dels habitatges de protecció oficial de règim general.

6. Valor de repercussió del sòl de cadascuna de les tres tipologies d'habitatges considerades.

6.1 Valor de repercussió del sòl de l'habitatge de renda lliure de 75 m² de superfície.

- Ús:	Habitatges de renda lliure
- Tipologia:	Bloc aïllat
- Valor en venda (Vv):	2.249,56 €/m²
- Valor de construcció (Vc):	1.208,53 €/m²
- Coeficient "K"	1,40

VRS= (Vv /K) – Vc

VRS= (2.249,56 €/m² sostre / 1,40) – 1.208,53 €/m² sostre = **398,30 €/m² sostre**

6.2 Valor de repercussió del sòl de l'habitatge de renda lliure de 106 m² de superfície.

- Ús:	Habitatges de renda lliure
- Tipologia:	Bloc aïllat
- Valor en venda (Vv):	2.232,50 €/m²
- Valor de construcció (Vc):	1.208,53 €/m²
- Coeficient "K"	1,40

VRS= (Vv /K) – Vc

VRS= (2.232,50 €/m² sostre / 1,40) – 1.208,53 €/m² sostre = **386,12 €/m² sostre**

6.3 Valor de repercussió del sòl de l'Habitatge de protecció oficial de règim general.

- Ús:	Hpp règim general
- Tipologia:	Bloc aïllat
- Valor en venda (Vv):	1.371,67 €/m²
- Valor de construcció (Vc):	1.023,86 €/m²
- Coeficient "K"	1,20

VRS= (Vv /K) – Vc

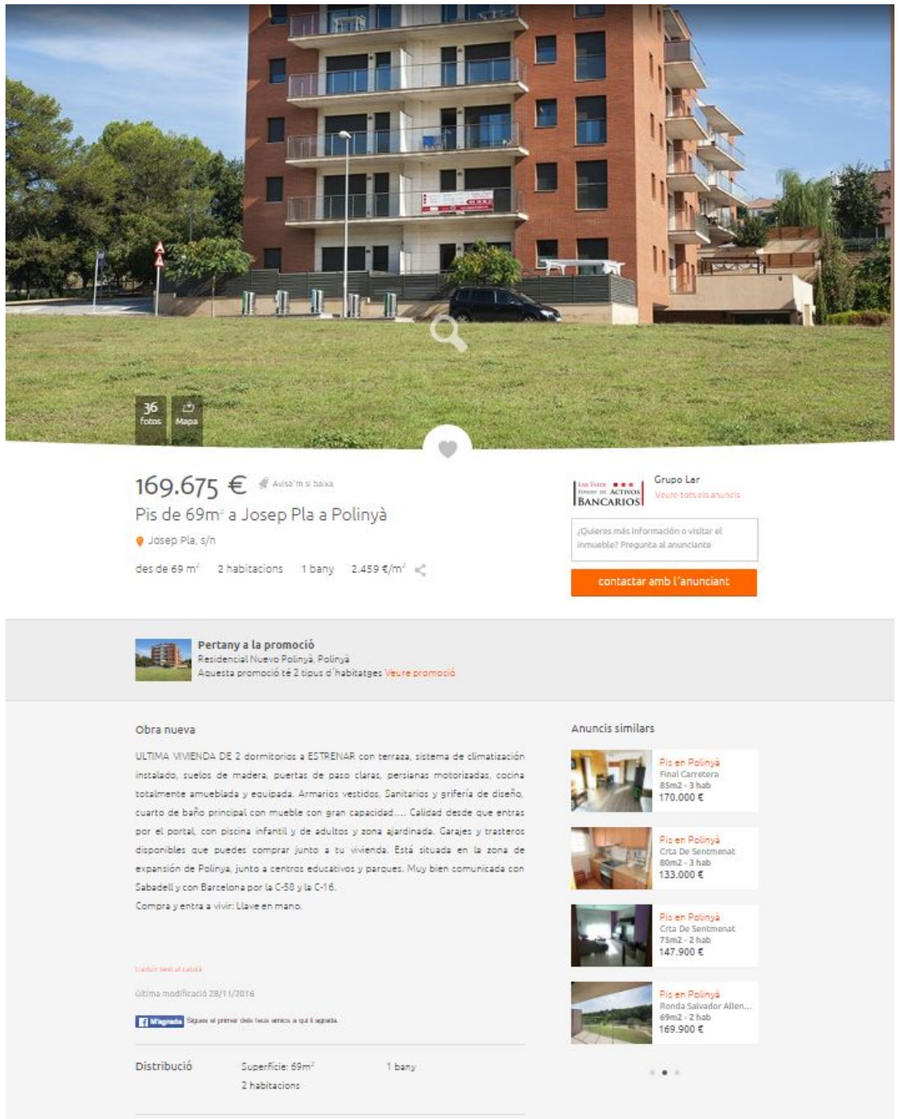
VRS= (1.371,67 €/m² sostre / 1,2 0) – 1.023,86 €/m² sostre = **119,20 €/m² sostre**

7. Increment del valor de repercussió del sòl arran de la major densitat d'habitatges.

De les dades obtingudes en l'apartat anterior d'aquest Annex obtenim que el valor de repercussió del sòl per a la construcció d'habitatges de 75,00 m² construïts és de 398,30 €/m² sostre, i el d'habitatge de 106 m² de 386,12 €/m² sostre, amb la qual cosa el major al valor de repercussió que comporta el fet de poder construir 10 habitatges més és de **12,18 €/m².**

8. Mostres de l'estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 75 m² de superfície construïda.

1- MOSTRA MERCAT 1



2-.MOSTRA MERCAT 2.

3.-.MOSTRA MERCAT 3.

fotocasa

El teu compte | Publica el teu immoble DE FRANC

Pis a Sant Joan, 12 / Palau-solità i Plegamans

3 habitacions | 2 banys | 78 m² | 2ª planta

149.000 €

Avisa'm si baixa | Suggereix un preu

Ha baixat 9.000€!

Calcula tu cuota | Tu contrato sin sorpresas

Contacta-hi ara!

M'agradaria rebre més informació d'aquest Pis

Tu nombre

Adreça electrònica (obligatòria)

Telèfon

Accepto l' avis legal i la politica de privadesa

Contacta

Sheila, particular

Mostra el telèfon

Afegeix als Preferits | Comparteix | Reportar

Característiques

Tipo de inmueble : Pis
Planta : 2ª planta
Estado : Gairebé nou
Antigüedad : De De 5 a 10 anys d'antiguitat

Extras

Aire condicionat | Armaris | Ascensor | Calefacció | Electrodomèstics | Forn | Jardí Privat | Moblat | Nevera | Pàrquing comunitari | Rentadora | Safareig

Descripció

PISO DE 78m2. HABITABLES. 84m CONSTRUIDOS CONSTA DE 3 HAB. CON ARMARIOS EMPOTRADOS EN TODAS LAS HABITACIONES, TODAS ELLAS EXTERIORES. UNA HABITACION DE MATRIMONIO Y 2 INDIVIDUALES. ARMARIO TRASTERO EN EL PASILLO DE 4 PUERTAS .1 BAÑO COMPLETO CON BAÑERA, 1 ASEO CON PLATO DE DUCHA. COCINA EQUIPADA Y CON GALERIA PARA LAVADORA . AMPLIO COMEDOR CON ACCESO A LA COCINA. AIRE ACONDICIONADO FRIOCALOR. VENTANAS DE ALUMINIO COLOR NEGRO. CALEFACCION. PARQUING COMUNITARIO. PERSIANAS ELECTRICAS-MOTORIZADAS, SUELO DE MARMOL. . PISO COMPLETAMENTE EXTERIOR . ZONA SOLEADA. ZONA TRANQUILA. CERCA CAPRABO. ES UN SEGUNDO SIN NINGUN VECINO ARRIBA. EL PISO

4-.MOSTRA MERCAT 4

idealista

Posa el teu anunci de franc | Accés usuaris

« Pisos en Palau-Solità i Plegamans

Pis en venda en avenida diagonal, 3, Palau-Solità i Plegamans

135.000 € | 75 m² | 3 dorm. | 3º planta Exterior

Hipoteca 345 eur/mes - Calcular hipoteca | Sol·licitar hipoteca

Aquest anunci porta més de 5 mesos sense actualitzar

Guardar favorit | Descartar

Pregunta a l'anunciant

Tens algun dubte? Vols visitar el immoble? Pregunta a l'anunciant!

Contactar

Política de privadesa

+34 637 909 206

Particular - Miriam
Anunci: 30837805

Ajuda'ns a millorar

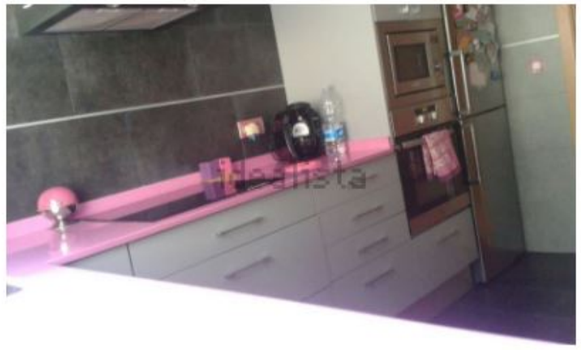
Hi ha alguna errada en aquest anunci?

Compartir anunci 30837805

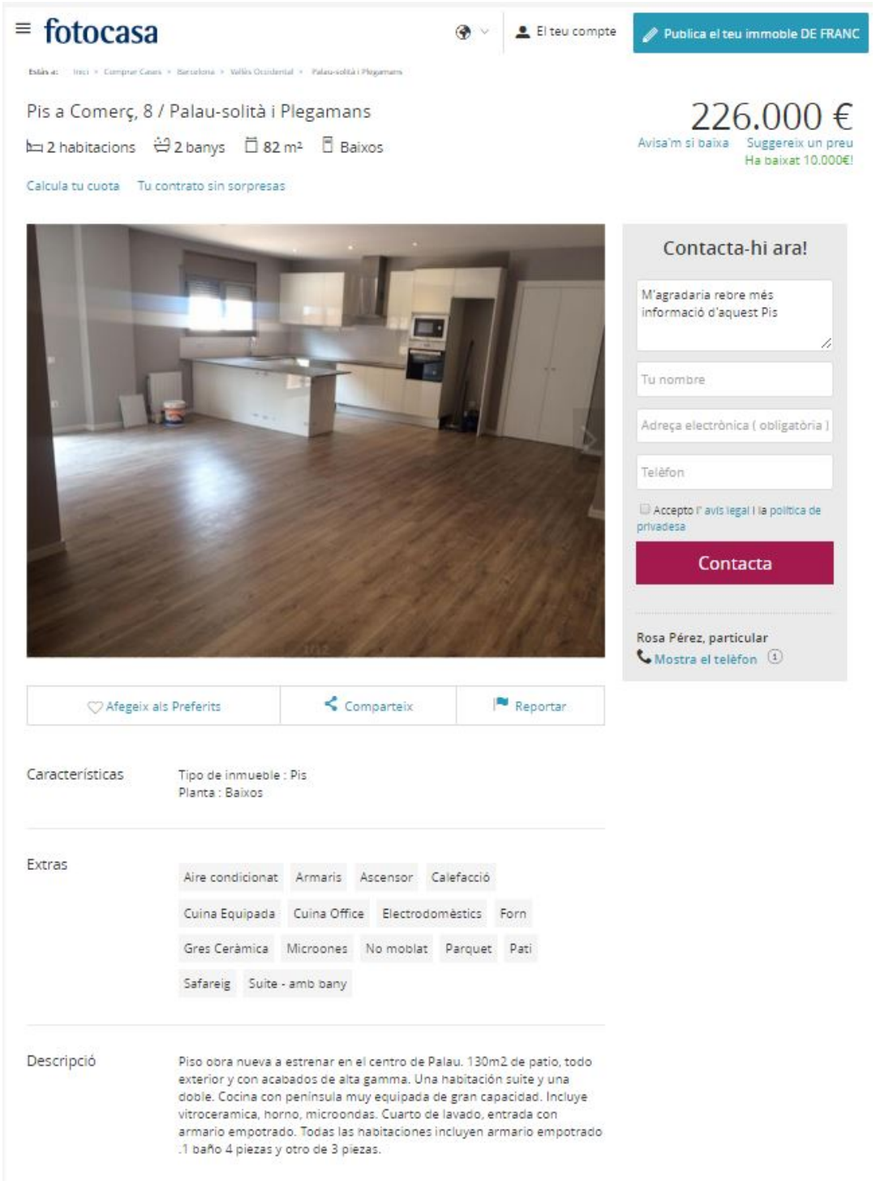
www.idealista.com/30837805

Enviar a un amic

Veure fotos en format: Mosaic | Gran



5-. MOSTRA MERCAT 5



6-. MOSTRA MERCAT 6

9. Estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 75 m² de superfície construïda.

9.1. Estudi de mercat sense homogeneïtzar.

TAULA 1. -ESTUDI DE MERCAT SENSE HOMOGENEÏTZAR

Font	Situació	Sup. Construïda [m²]	Preu [€]	Preu repercussió sense homogeneïtzar [€/m²]	Any construcció	Observacions
1. Habitaclia	Carrer Josep pla	69,00	169.675,00	2.459,06	obra nova	
2. Fotocasa	Avinguda diagonal	65,00	150.000,00	2.307,69	1979	
3. Fotocasa	Carrer sant joan	78,00	149.000,00	1.910,26	1998	
4. Idealista	Avinguda diagonal	75,00	135.000,00	1.800,00	2010	
5. Fotocasa	Carrer comerç	82,00	226.000,00	2.756,10	obra nova	
6. Fotocasa	Avinguda Catalunya	80,00	175.000,00	2.187,50	1997	1 plaça pàrquing
Total				13.420,60		
				2.236,77		

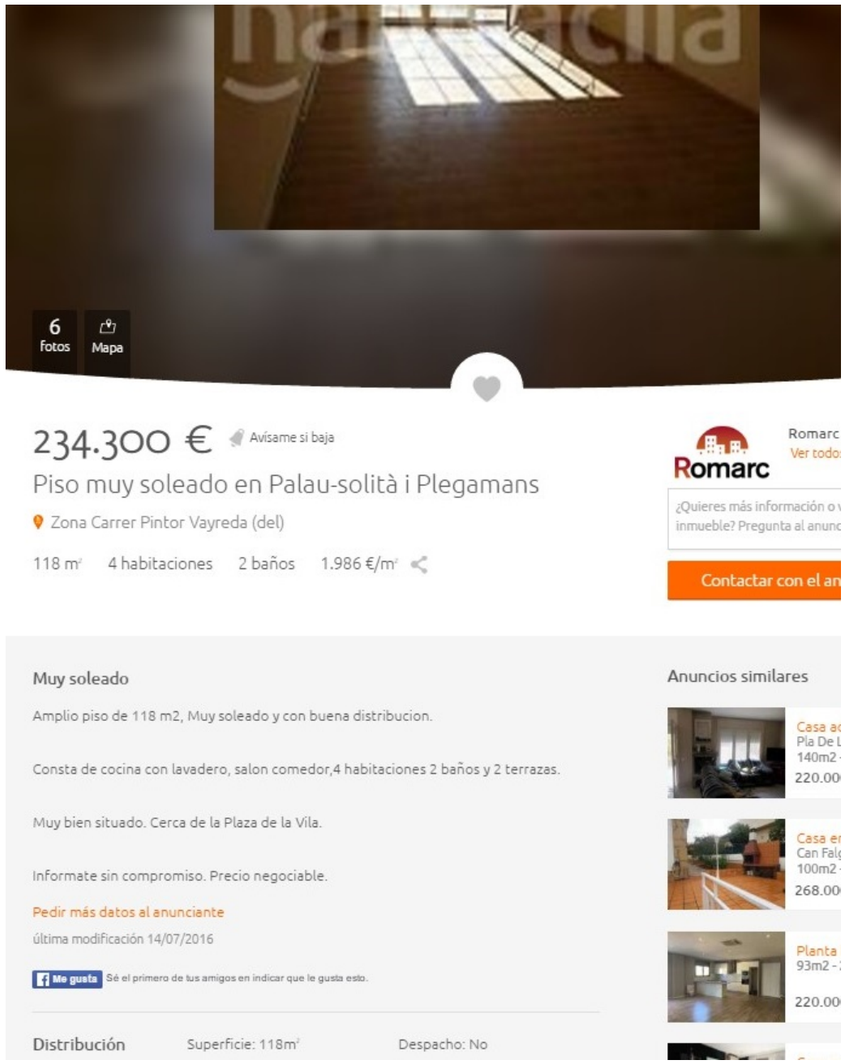
9.2 Estudi de mercat homogeneïtzat.

TAULA 2. -ESTUDI DE MERCAT Homogeneïtzat

Font	Situació	Sup. Construïda [m²]	Preu repercussió sense homogeneïtzar [€/m²]	Coeficient Negociació compra	Coeficient Antiguitat	Preu repercussió homogeneitzat [€/m²]
1. Habitaclia	Carrer Josep pla	69,00	2.459,06	0,90	1,00	2.213,15
2. Fotocasa	Avinguda diagonal	65,00	2.307,69	0,90	1,25	2.596,15
3. Fotocasa	Carrer sant joan	78,00	1.910,26	0,90	1,20	2.063,08
4. Idealista	Avinguda diagonal	75,00	1.800,00	0,90	1,10	1.782,00
5. Fotocasa	Carrer comerç	82,00	2.756,10	0,90	1,00	2.480,49
6. Fotocasa	Avinguda Catalunya	80,00	2.187,50	0,90	1,20	2.362,50
Total						13.497,37
Preu repercussió homogeneïtzat			**2.236,77**			**2.249,56**

10. Mostres de l'estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 106 m² de superfície construïda.

1. MOSTRA MERCAT 1



2. MOSTRA MERCAT 2

3. MOSTRA MERCAT 3

idealista

Pon !

« Viviendas en Palau-Solità i Pleg...

10 de 10 Viviendas

Piso en venta en calle sant joan, 48 -52, Palau-Solità i Plegamans

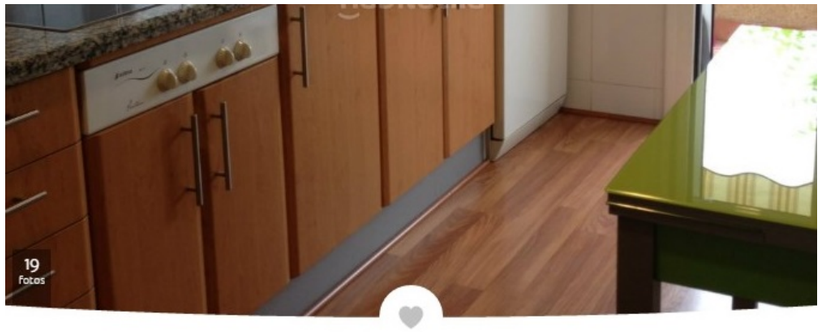
220.000 € 110 m² 3 hab. 1ª planta exterior

Hipoteca 563 eur/mes - Calcular hipoteca Solicitar hipoteca

Este anuncio lleva más de 5 meses sin actualizar

Guardar favorito Descartar

4. MOSTRA MERCAT 4



225.000 € Avísame si baja

ha bajado 10.000 €

Piso gran pis impecable!! en Palau-solità i Plegamans

Zona Sant Joan

103 m² 3 habitaciones 2 baños 2.184 €/m²

Llar Mollet
Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

Gran pis impecable!!

Fantàstic pis totalment exterior!!
Pis cantoner de 3 habitacions grans, ampli saló menjador.
Cuina gran office amb safareig.
Té dos banys complets (un amb dutxa i un altre amb banyera)
Totes les persianes elèctriques, amb mosquieteres.
Finestres d'alumini amb pont tèrmic.
Parquet i portes noves.
Té balcó amb bones vistes a zones ajardinades.
Pis amb molt bona distribució a la millor zona de Palau.
Parquing inclòs al preu.

Pedir más datos al anunciante

última modificación 05/07/2016

Me gusta Sé el primero de tus amigos en indicar que le gusta esto.

Distribución

Superficie: 103m²
Terraza: 7m²
Salón: 25m²

Despacho: No
Cocina office: Sí
Estado cocina: Perfecta

Anuncios similares

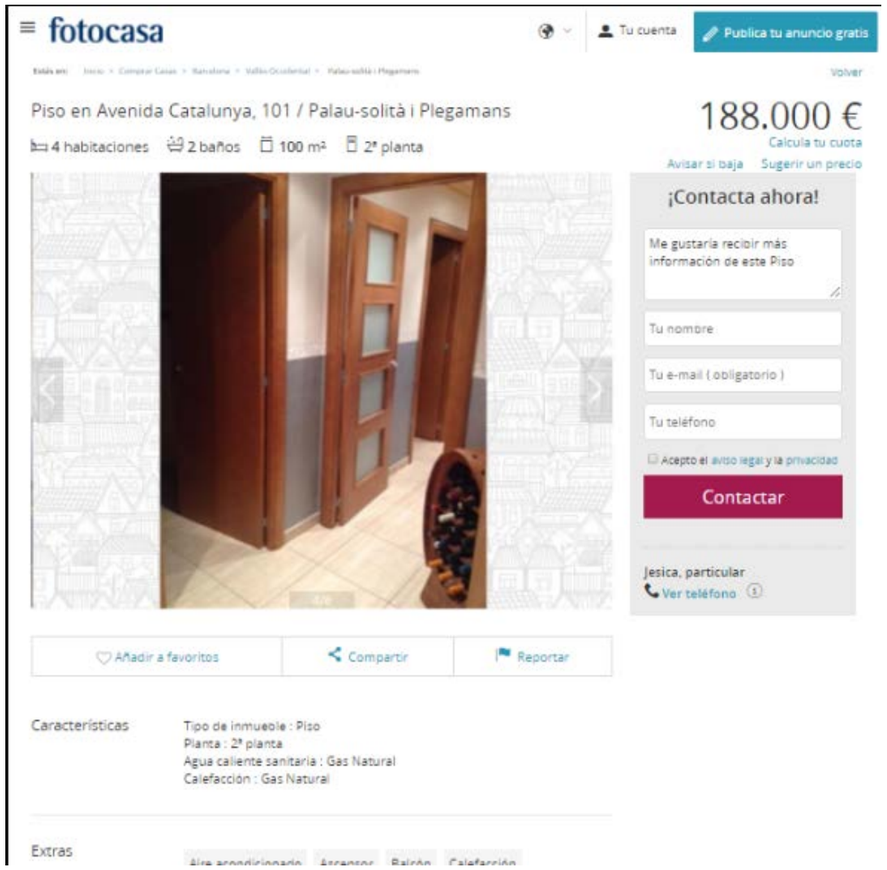
Piso en Palau-soli...
Mercadona
102m2 - 3 hab
172.000 €

Planta baja en Pa...
93m2 - 2 hab
220.000 €

Piso en Palau-soli...
Carrer Pintor Vayreda ...
118m2 - 4 hab
234.300 €

Piso en Terrassa
Can Roca
90m2 - 3 hab
184.000 €

5. MOSTRA MERCAT 5



6. MOSTRA MERCAT 6

11. Estudi de mercat d'habitatges en blocs plurifamiliars de 106 m² de superfície construïda.

11.1. Estudi de mercat sense homogeneïtzar.

TAULA 1. -ESTUDI DE MERCAT SENSE HOMOGENEÏTZAR

Font	Situació	Sup. Construïda [m²]	Preu [€]	Preu repercussió sense homogeneïtzar [€/m²]	Any construcció	Observacions
1. Habitaclia	Carrer Pintor Vayreda	111,00	234.300,00	2.110,81	2000	
2. Idealista	Avinguda Catalunya	105,00	150.000,00	1.428,57	1979	Plaça garatge + traster
3. Idealista	Carrer sant joan	110,00	220.000,00	2.000,00	2002	1 plaça garatge
4. Fotocasa	Zona Sant Joan	103,00	225.000,00	2.184,47	1995	1 plaça garatge
5. Fotocasa	Avinguda Catalunya	100,00	188.000,00	1.880,00	1975	1 plaça garatge
6. Pisos.com	Zona centre	110,00	295.000,00	2.681,82	2006	2 places garatge + traster
Total				12.285,67		
				2.047,61		

11.2 Estudi de mercat homogeneïtzat.

TAULA 2. -ESTUDI DE MERCAT HOMOGENEÏTZAT

Font	**Situació**	**Sup. Construida [m²]**	**Preu repercussió sense homogeneïtzar [€/m²]**	**Coeficient Negociació compra**	**Coeficient Antiguitat**	**Preu repercussió homogeneïtzat [€/m²]**
1. Habitaclia	Carrer Pintor Vayreda	111,00	2.110,81	0,90	1,20	2.279,68
2. Idealista	Avinguda Catalunya	105,00	1.428,57	0,90	1,25	1.607,14
3. Idealista	Carrer sant joan	110,00	2.000,00	0,90	1,20	2.160,00
4. Fotocasa	Zona Sant Joan	103,00	2.184,47	0,90	1,25	2.457,52
5. Fotocasa	Avinguda Catalunya	100,00	1.880,00	0,90	1,25	2.115,00
6. Pisos.com	Zona centre	110,00	2.681,82	0,90	1,15	2.775,68
Total						13.395,02
Preu repercussió homogeneïtzat			**2.047,61**			**2.232,50**

12. Dades respecte el valor de construcció per metre quadrat.

12.1 Bloc d'habitatges aïllat segons la revista Bec primer trimestre 2017 de renda normal.

EDIFICACION AISLADA, VIVIENDAS-APARTAMENTO

Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	4,91	*Energía solar (A.C.S.)	49,23
Cimentación	9,79	Material sanitario y grifería	25,66
Estructura	126,55	Electricidad	40,81
Saneamiento (horizontal y vertical)	19,47	Calefacción	44,88
Albañilería gruesa	133,83	Instalaciones especiales	17,40
» azoteas e impermeab.	48,19	Fumistería y muebles de cocina	34,81
» acabados de fachada	28,03	Ascensores	9,24
» solados	61,93	Vidriería	16,25
» acabados interiores	32,32	Pintura	49,08
» ayudas a industriales	28,31	**Total**	**998,05**
Yesería y cielorrasos	41,82		
Cerrajería	26,17	Seguridad y salud, 2 %	19,96
Carpintería exterior	37,39	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	94,82
» interior	52,52	**Total €/m²**	**1.112,83**
Persianas	6,76		
Fontanería	40,51		
Renovación aire	12,19		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañales. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón armado, jácenas planas y semiviguetas de hormigón pretensado (luz 5 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el arbol general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica ladrillo perforado de 15 cm de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique ladrillo hueco 1/4. Divisorias interiores: ladrillo hueco de 10 cm en aseos y cocinas y super-mahón de espesor 7 cm en el resto. Incluido aislamientos térmico y acustico de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Zonas enlucadas y zonas de obra vista. – **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 40x40 cm sobre capa de 4 cm de mortero de regulación y parquet flotante de 18 mm de espesor en sala de estar-comedor. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas cerámicas conglomeradas color de 20x30 cm. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos y placas de yeso laminado en baño, cocina y vestíbulo. – **Cerrajería:** Barandillas de partes huecas laminadas de acero, y cieldamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 3 m/l de muebles de cocina acabados en melamina. Encimera de tablero de aglomerado con acabado en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. para pintar y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconería con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50 % y el 60 % del valor construido sobre rasante.

12.2 Bloc d'habitatges aïllat segons la revista Bec primer trimestre 2017 de renda social.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA RENTA SOCIAL ALTURA B+2 PLANTAS

Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	3,18	Calefacción	37,01
Cimentación	11,93	Renovación aire	15,19
Estructura	100,79	*Energía solar (A.C.S.)	41,39
Saneamiento (horizontal y vertical)	21,50	Material sanitario y grifería	9,83
Albañilería gruesa	163,82	Electricidad	49,90
» azoteas e impermeab.	30,63	Instalaciones especiales	17,17
» acabados de fachada	24,49	Fumistería y muebles de cocina	32,61
» solados	41,63	Ascensores	11,32
» acabados interiores	24,29	Vidriería	12,36
» ayudas a industriales	26,53	Pintura y estuco	30,77
Yesería y cielorrasos	29,28	**Total**	**845,55**
Cerrajería	19,80		
Carpintería exterior	32,18	Seguridad y salud, 2 %	16,91
» interior	27,59	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	80,33
Persianas	3,30	**Total €/m²**	**942,79**
Fontanería	27,06		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para destronco del solar y cimentación. – **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. arriostradas. – **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+5 cm y balconas de hormigón visto (loss de 20 cm). – **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm) colgada de techo sótano, doble sifón. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en fachada, divisiones entre viviendas con tabiciones de 7+7 cm y aislamiento térmico-acústico, divisiones interiores con placas de yeso laminado de 15-48-15 mm y de 15 mm en trasdosado fachada, hidrófugo en baño y cocina, resto normal. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 15 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y lata asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida. – **Acabados de fachada:** 50% en obra vista y 50% en estuco monocapa, celosía graduable de lamas de aluminio en zona lavadero, dinteles y antepechos de hormigón prefabricado visto y armado galvanizado. – **Albañilería solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrazas transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. – **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. – **Yesería y cielorrasos:** A buena vista con formación de jambas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. – **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terraza transitable, sombrerete chimeneas ventilación y calderas. – **Carpintería exterior:** Oscilo-calientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. – **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) – **Persianas:** Enrollable de aluminio extruisionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. – **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado y llaves de paso en todos los locales húmedos. – **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en acordado pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. – **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. – **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. – **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extinctor. – **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregadero de dos senos en acero inox. – **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeria y puerta vestíbulo general. – **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos).

Para obtener el costa del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50% y el 55% del valor construido sobre rasante.

...

1. Certificat de domini i càrregues de la finca d'origen i nota simple amb afecció. Registral 6141
2. Nota simple de la finca que conté la inscripció de la servitud del dret d'aigües. Registral 108

ANNEX 2. Informació registral.

1. Certificat de domini i càrregues de la finca aportada i nota simple amb afecció. Registral 6141

INMOBILIARIA B.A.S.A,
c/ Balmes 193 entresòl
08006 Barcelona,
Tel. 934 158 444

382/2017

REGISTRE DE LA PROPIETAT SABADELL 4
Entrada Nº: 6660 DE: 2.017
Fecha de Entrada: 24/10/2017 a las 12:15
Presentado el día: 24/10/2017 a las 12:15
Asiento Nº : 1701 Diario: 78
Caducidad: 24/01/2018 Tel:
Tipo: CERTIFICACIO PRIVADA
Presentante: INMOBILIARIA B-A SOCIEDAD ANONIMA
Modo Presentación: Persona
Devuelto el:

SR. REGISTRADOR
REGISTRE DE LA PROPIETAT NÚM. 4 DE SABADELL
c/ Alfons XIII núm. 31
8202 SABADELL - BARCELONA

Senyor,

La societat INMOBILIARIA B.A.S.A, és la propietària de l'única finca inclosa en el PAU-37 Avda. Ebre, delimitat en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Palau Solità i Plegamans i, recentment, hem presentat davant l'Ajuntament el projecte de reparcel·lació que afecta un propietari únic per tal que l'Ajuntament procedeixi a la seva tramitació.

Per tal de poder efectuar dita tramitació és necessari disposar del certificat de domini i càrregues de la finca, en la qual consti la nota marginal d'inici del procediment previst en l'art. 5 del RD. 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei hipotecària per a la inscripció en el Registre de la Propietat dels actes de naturalesa urbanística.

Li agraïria que emeti el certificat de domini i càrregues i que practiqui la nota marginal de la següent finca:

- Volum: 2892
- Llibre: 123
- foli: 85
- Finca: 6141 de Palau Solità i Plegamans

Atentament

Gonzalo Ayesta Grau
Administrador

Jaime Bofarull Faine
Administrador

Barcelona, 23 de octubre de 2017

1

JO, EN XAVIER ROCA I FERRER, NOTARI DE L'ILLUSTRE COL·LEGI DE CATALUNYA AMB RESIDÈNCIA A BARCELONA

Dono fe Que legitimo la firma i rúbrica del senyor Gonzalo Ayesta Grau i Jaime Bofarull Faine

[X] Per ser coneguda per mi

[ ] Per confrontació amb altr obrant en el meu protocol

[ ] Per haver estat posat a la meva presència

Barcelona el 23 octubre 2017

0,20 €

A092233 0230445471

CERTIFICACIÓ Nº 393/2017

JOSÉ MARÍA PÉREZ VISUS, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT, MERCANTIL I DE BÈNS MOBLES D'ESPANYA, TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SABADELL NÚMERO QUATRE, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICO: Que a la vista del que interessa a la precedent instància, presentada a las dotze hores i quinze minuts del dia vint-i-quatre d'octubre de dos mil disset, segons l'assentament **1701** del Diario **78**, lliurada el vint-i-trés d'octubre del dos mil disset, per **INMOBILIARIA B.A. SOCIEDAD ANONIMA**, amb C.I.F. número A-58780594, representada per Gonzalo Ayesta Grau i Jaime Bofarull Faine, administradors de la societat, firma del quals consta legitimada pel Notari de Barcelona, Xavier Roca i Ferrer, amb data vint-i-tres d'octubre de dos mil disset, per a que li sigui expedida **certificació de domini i càrregues, de conformitat amb el que estableix l'article 131.2 del Decret 305/2006 de 18 de juliol i article 68.1 Real Decret legislatiu 7/2015, de la finca registral número 6141 del terme municipal de PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS**, única finca inclosa en **PAU-37 Av.Ebre de Palau-solità i Plegamans**, a la que li correspon el **Código Registral Único 08125000201607**, he examinat en tot el necessari els llibres de l'arxiu al meu càrrec, dels que **RESULTA:**

PRIMER: Que la descripció de la finca de que es tracta, segons resulta de la seva inscripción 4ª, al foli 86, del volum 2892, llibre 123 de Palau-solità i Plegamans, es como segueix:

URBANA: TERRENY a Palau-solità i Plegamans, **Urbanitzable Programat, Residencial**, amb una **superficie** de **TRES MIL QUATRE-CENTS CINQUANTA METRES QUADRATS**, situat al Polígon Can Cortès Sud. LLINDA: Al Nord, amb finca dels senyors Juan Rocabayera Riera i Ramona Casadesús Trullols; a l'Est, amb Camí Reial i amb la finca del Senyor Francisco Llargués Puigbó, assenyalada amb el número nou de les adjudicades pel projecte de reparcel·lació Ca Cortès Sud; a l'Oest, amb carrer sense nom; i al Sud, amb el carrer sense nom mitjançant franja de zona verda. No s'acredita Referència Cadastral. Aquesta finca no està coordinada amb el Cadastre.

SEGON: Que la finca de que es tracta consta inscrita en ple domini a favor de **INMOBILIARIA B-A SOCIEDAD ANONIMA**, amb C.I.F. A58780594 per títol de compra, formalitzada en escriptura autoritzada el dia vint-i-quatre de maig de mil nou-cents noranta-u, pel Notari de Barcelona, Xavier Roca Ferrer, segons la inscripció 3ª de data deu d'agost de mil nou-cents noranta-dos.

TERCER: Que la finca de que es tracta té les següents càrregues:

PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA:

DRET SOBRE APROFITAMENT D'AIGÜES, i obrir mines i brancs en totes adreces dins d'aquesta finca, pous de prova, galeries, aqüeductes i altres treballs i obres encaminades a la

troballa d'aigües en la mateixa, inscrit a favor de la SOCIETAT GENERAL D'AIGÜES DE BARCELONA, SOCIETAT ANONIMA, segons les inscripcions 4ª i 27ª, de la finca registral 108 de dates 17 de setembre de 1875 i 6 de juny de 1984, als folis 84 i 11 tomat dels toms 52 i 724, llibres 3 i 30 de l'Ajuntament de Palau de Plegamans; motivades respectivament, per escriptura autoritzada a Barcelona el 19 de juny de 1875 pel seu notari Miguel Martí i Sagrieta, i per escriptura de fusió autoritzada el dia 16 d'octubre de 1981 pel notari de Barcelona, Enrique Gabarró Samsó.

PER SI:

LIQUIDACIONS COMPLEMENTÀRIES que eventualment puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, segons nota estesa al marge de la inscripció 4ª d'hipoteca de data vint-i-u de març de dos mil tretze.

I no havent presentat, en el llibre Diari, cap document, pendent de despatx, pel que es transfereixi, gravi o modifiqui el domini de la finca de què es certifica, lliuro la present en DOS folis, números C15A13982022 i C15A13982023 del Col.legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, que signo a **Sabadell, a vint-i-cinc d'octubre de dos mil disset**

Honoraris: euros. Aranzel Núm. 1, 3 i 4.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MERCANTIL Y BIENES MUEBLES DE ESPAÑA — JOSÉ MARÍA PÉREZ VISUS — SABADELL

Molt important, queda prohibida la incorporació de les dades d'aquesta certificació a fitxers o bases informàtiques per la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, encara que s'expresi la font d'informació (B.O.E. 27/02/1998).

D'acord amb la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal 15/1999 de 13 de desembre, el sol.licitant d'aquesta certificació, per sí o per al seu mandatari o representant, ha prestat el seu consentiment inequívoc i queda informat dels extrems següents:
1.- De la incorporació de les seves dades als fitxers següents objecte de tractament automatitzat: a) "Registre de la Propietat", del que és responsable aquest Registro de la Propietat. L'ús i la fi del tractament es el previst per la legislació vigent: "El Registre de la Propietat té per objecte la inscripció o anotació dels actes i contractes relatius al domini i demés drets reials sobre béns immobles" (art. 1 de la Llei Hipotecària); "Els títols de domini o d'altres drets reials sobre béns immobles, que no estiguin degudament inscrits o anotats en el Registre de la Propietat, no perjudiquen a tercer" (art. 32 de la Llei Hipotecària); "El Registre de la Propietat, serà públic per als que tinguin interés conegut en averiguar l'estat dels béns immobles o drets reials anotats o inscrits" (art. 607 del Código Civil); "Els Registres seràn públics per a qui tingui interés conegut en averiguar l'estat dels béns immobles o drets reials inscrits". (art. 221 de la Llei Hipotecària). b) "BCIR-FLOTI" (Base de dades Central d'Index Registrals / Fitxer Localitzador de Titularitats Inscrites), siguent responsable del fitxer i del tractament aquest Registre, siguent encarregat del tractament i representant es el "Colegio de Registradores". L'ús i fi del tractament és permetre l'establiment de sistemes d'informació per via telemàtica, "per a facilitar la publicitat formal, per consulta de l'index general informatitzat, sempre que existeixi interés en el peticionari" (art. 398.c.2 del Reglament Hipotecàri).

2.- De lo establert per l'apartat Sisè de la Instrucció de la DGRN, depenent del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que s'especifica que "Les sol.licitats de publicitat formal quedarán arxivades, de forma que sempre es pugui conèixer la persona del sol.licitant, el seu domicili i document Nacional d'Identitat o número d'identificació fiscal durant un periode de tres anys".

3.- De que la política de privacitat del Registres de la Propietat li assegura l'exercici dels drets d'accés, rectificació, cancel.lació, informació de valoracions i oposició, en els termes establerts en la legislació vigent, per el que es podrá utilitzar el mitjà de comunicació que habitualment utilitzi amb aquest Registre i de que el mateix ha adoptat els nivells de seguritat de protecció de les Dades Personals legalment requerits, i ha instalat tots els mitjans i mesures tàctiques i organitzatives al seu abast per ecitar la pérdua, mal ús, alteració, accés no autoritzat i robatori de les dades, garantitzant el seu secret i confidencialitat.

3 de 3

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4

CALLE DE LA REPÚBLICA Nº 31, PLANTA 2º.

08202-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937467608

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: SIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE

Solicitante:

Nº Entrada:

Interés Legítimo:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS Nº: 6141

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08126000201807

URBANA: TERRENO en Palau de Plegamans, Urbanizable Programado, Residencial con una superficie de TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, situado en el Polígono Can Cortés Sud. LINDA: Al Norte, con finca de los señores Juan Rosabayera Riera y Ramona Casadesús Trullols; al Este, con Camí Reial y con la finca del Señor Francisco Llargués Puigbó, señalada con el número nueve de las adjudicadas por el proyecto de reparcelación Can Cortés Sur; al Oeste, con calle sin nombre; y al Sur, con la calle sin nombre mediante franja de zona verde. No se acredita Referencia Catastral. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INMOBILIARIA B-A SOCIEDAD ANONIMA	A58780684	2892	123	86	3

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura con fecha 24/06/91, autorizada en BARCELONA, XAVIER ROCA FERRER, nº de protocolo .

Inscripción: 3ª Tomo: 2.892 Libro: 123 Folio: 86 Fecha: 10/08/1992

http://www.registradores.org

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 921170009841397
Huella: 1019481f3-ed907a3d-fb8ecd31-79f63cf7-6c034642-1160f95d-48a4d32d-ac8e8d3d

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA por OTROS)

DERECHO SOBRE APROVECHAMIENTO DE AGUAS, y abrir minas y ramales en todas direcciones dentro de esta finca, pozos de prueba, galerías, acueductos y demás trabajos y obras encaminadas al hallazgo de aguas en la misma, inscrito a favor de la SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS DE BARCELONA, SOCIEDAD ANONIMA, según las inscripciones 4ª y 27ª, de la finca registral 108 de fechas 17 de septiembre de 1876 y 8 de junio de 1884, a los folios 84 y 11 vuelto de los tomos 62 y 724, libros 3 y 30 del Ayuntamiento de Palau de Plegamans; motivadas respectivamente, por escritura autorizada en Barcelona el 19 de junio de 1875 por su notario Miguel Martí y Sagrista, y por escritura de fusión autorizada el día 18 de octubre de 1881 por el notario de Barcelona, Enrique Gabarró Samcó.

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 21 de Marzo de 2013. Según nota al margen de la inscripción: 4

AFECCION: Afección urbanística Afecta al compliment de les obligacions inherents al projecte d'urbanització del polígon d'actuació PAU-37. Av. Ebre, en el que està inclosa aquesta finca i de conformitat a l'article 131.2 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, i article 88.1 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, falg constar que amb data d'avui, he expedit certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, col·lisitada mitjançant instància lliurada per la societat INMOBILIARIA B.A. Sociedad Anónima, amb C.I.F. número A58780684, de data vint-i-tres d'octubre de dos mil disset. Assentament 1701, Diari 78. Sabadell, 25 d'octubre de 2017.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de SIETE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1992, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, carociendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211709066413907

4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, carociendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registro/virtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211709066413907
Huella: 1016d6f3-ad907a3d-fb8ecd91-79f03cf7-0c054543-1166f56d-48a4d02d-ac8e9d3d

2. Nota simple de la finca que conté la inscripció de la servitud del dret d'aigües. Registral 108

REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SABADELL 4

CALLE DE LA REPÚBLICA Nº 31, PLANTA 2º.

08202-SABADELL (BARCELONA)

tel. 937457508

sabadell4@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: CATORCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

Solicitante:

Nº Entrada:

Interés Legítimo:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS Nº: 108

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08125000182715

PORCION DE TERRENO sita en PALAU-SOLITA I PLEGAMANS, de superficie CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS TREINTA Y SIETE DECIMETROS CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS. Dicha total superficie ha quedado formada en cuatro porciones de terreno, siendo una unidad de destino al servir al fin único de explotación agrícola dependiente de la Masía Can Cladellas, con la siguiente descripción. PARCELA NUMERO UNO de superficie veintisiete mil ochocientos cincuenta y seis metros treinta y siete decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, con terrenos del Obispado de Barcelona y torrente; al Este, mediante caminos con terrenos de Mercedes Padró Torras, Francisco Llobet Vilardell, Antonio Ballvé Riera, y mediante calle con escuela Pública y finca de José Cuira Giralt; por el Sur, con calle de la urbanización, y riera de Sentmenat, y al Oeste, con calle de la urbanización, con finca propiedad de Can Cladellas, Sociedad Anonima, y mediante calle con parcela número dos de esta finca. Corresponde a las parcelas catastrales del polígono dos señaladas como las numeros diecinueve y veinte, letras a, b y c; PARCELA NUMERO DOS, de superficie dos mil ochocientos diez metros cuadrados, comprende la edificación de la antigua casa de Can Cladellas, y sus edificaciones anexas. De forma triangular. LINDA: Norte y Sudeste, con finca propiedad de Can Cladellas, Sociedad Anonima y al Este, mediante calle, con parcela número uno de la misma finca. Corresponde a las parcelas catastrales del polígono doce señaladas con el número veintiuno letras b, c, d, e y f, y parte de la número letra a.2; PARCELA NÚMERO TRES de superficie diecisiete mil cuarenta metros cuadrados. Linda: al Norte, con riera de Sentmenat, al Este, con finca en copropiedad proindiviso por mitades entre María Nogué Torrent de una parte, y de otra, por séptimas e iguales partes proindivisas por Salvador, Josep, Mercedes, Ramón, Tomás, Marta y Lluis Capdevila Nogué, con finca de Juan Truyols Estrada y por el Oeste, con Ramón Mas y herederos de Pablo Cirera, corresponde a las parcelas catastrales del poligono diez, señaladas con los número dieciséis letras a y b.1; PARCELA NÚMERO CUATRO de superficie seis mil seiscientos sesenta metros cuadrados. Linda: al Norte, a través de calle con Antonio Ballvé Riera, y con terreno de la Escuela Pública; al Este, con Riera de Caldes; al Sur, con riera de Sentmenat, y al Oeste, con terrenos de la Escuela Pública y José Cuira

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211600089897368

Finca: 1390 de Fornells de la Selva.
Tomo: 1745 Libro: 26 Folio: 221
(Clave IDUFIR: 17012000479649)

Descripción de la finca:

RUSTICA. PIEZA de TIERRA, procedente de la llamada GRANJA ARTILLERIA, en término municipal de FORNELLS DE LA SELVA, de superficie MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO metros, OCHENTA Y UN decímetros cuadrados, de forma triangular. Lindante al Sur con resto de finca de que se segrega, al Este, con camino que la separa de la finca de la Sociedad compradora; al Oeste con el señor Frigola y al Norte con el punto de

REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Giralt, corresponde a parte de la parcela catastral número dieciocho del polígono diez de Sant Quirze del Vallés. Linda: Al Norte, con el antiguo camino de Rubí; al Sur, en línea de dieciocho metros, con la Carretera de Rubí, y en línea de doce metros con finca de Pedro Anadeo; al Oeste, con resto de la mayor finca, en línea de noventa y cuatro metros y al Este, con finca de Pedro Anadeo, en línea de cincuenta y dos metros y en línea de cincuenta y un metros, con resto de la mayor finca de que procede. No se acredita la Referencia Catastral. Esta finca no está coordinada con el Catastro.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
BOADELLA VENDRELL, JOSE		724	30	11	26

33,333333% (1/3) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de herencia.

Formalizada en escritura con fecha 04/05/79, autorizada RAMÓN RAMONEDA VIVER, nº de protocolo .

Inscripción: 26ª Tomo: 724 Libro: 30 Folio: 11 Fecha: 10/12/1982

VENDRELL NAVARRO, JOSE MARIA	38982070Z	3191	143	79	30

66,666667% (2/3) del pleno dominio, con caracter privativo, por título de herencia.

Formalizada en escritura con fecha 08/06/05, autorizada en BARCELONA, XAVIER ROCA FERRER, nº de protocolo 2012.

Inscripción: 30ª Tomo: 3.191 Libro: 143 Folio: 79 Fecha: 22/09/2006

CARGAS

- SERVIDUMBRE.

DERECHO SOBRE APROVECHAMIENTO DE AGUAS, y abrir minas y ramales en todas direcciones dentro de esta finca, pozos de prueba, galerías, acueductos y demás trabajos y obras encaminadas al hallazgo de aguas en la misma, inscrito a favor de la SOCIEDAD GENERAL DE AGUAS DE BARCELONA, SOCIEDAD ANONIMA, según las inscripciones 4ª y 27ª de fechas 17 de septiembre de 1875 y 6 de junio de 1984, a los folios 84 y 11 vuelto de los tomos 52 y 724, libros 3 y 30 del Ayuntamiento de Palau de Plegamans; motivadas respectivamente, por escritura autorizada en Barcelona el 19 de junio de 1875 por su notario Miguel Martí y Sagrieta, y por escritura de fusión autorizada el día 16 de octubre de 1981 por el notario de Barcelona, Enrique Gabarró Samsó.

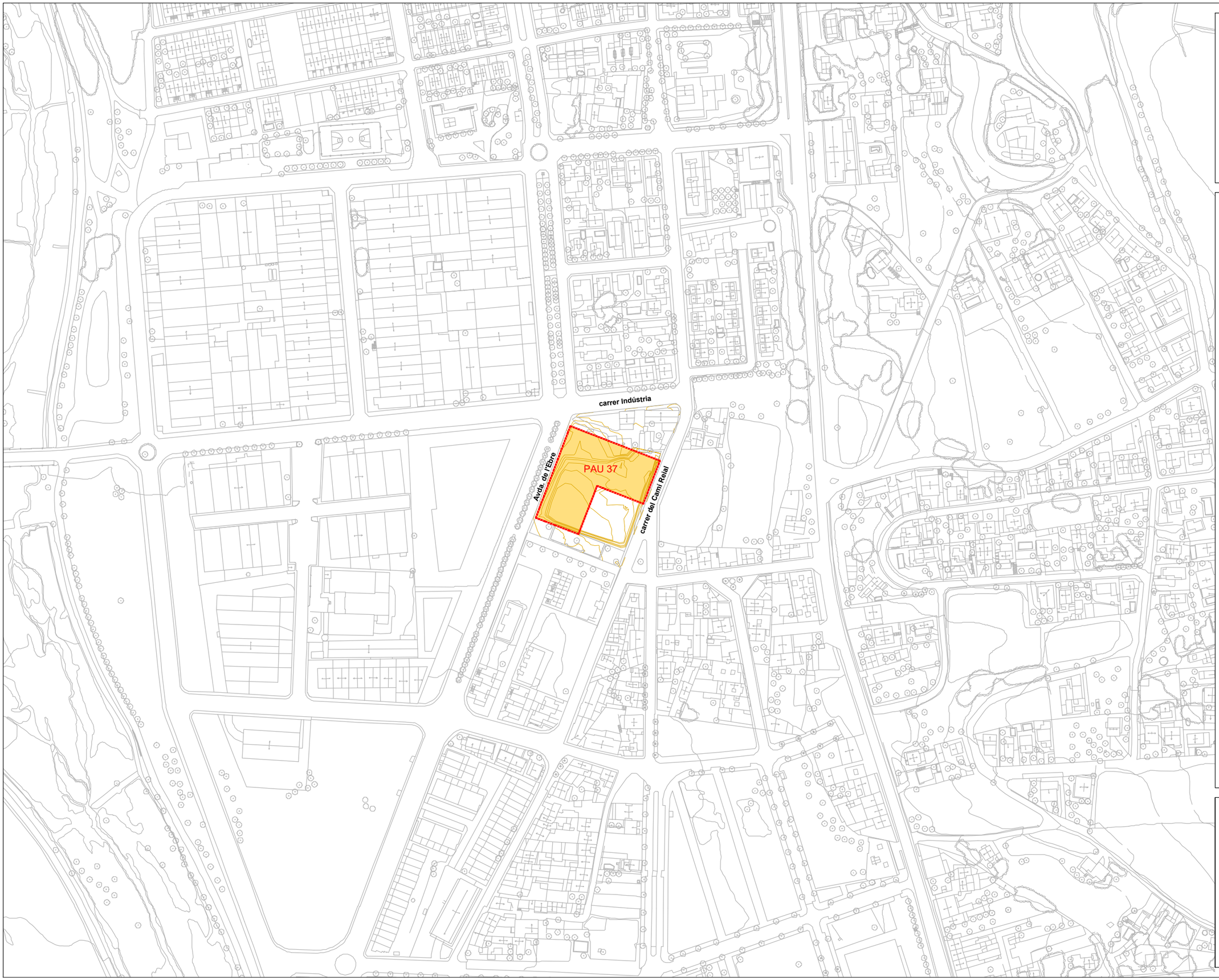
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

01 Situació.
02 Planejament vigent. POUM
03 Interpretació de l'àmbit d'actuació en funció del nou topogràfic i de les preexistències.
04 Interpretació del planejament vigent en funció del nou topogràfic i de les preexistències.
05 Topogràfic.
06 Finca aportada.
07 Finques resultants.
08 Superposició finca aportada i resultants.

DOCUMENT V. PLÀNOLS



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ QUE AFECTA UN PROPIETARI ÚNIC DEL PAU-37 "AVINGUDA EBRE" PALAU SOLITA I PLEGAMANS

PAU 37 Av. Ebre

SITUACIÓ

PLÀNOL núm
01

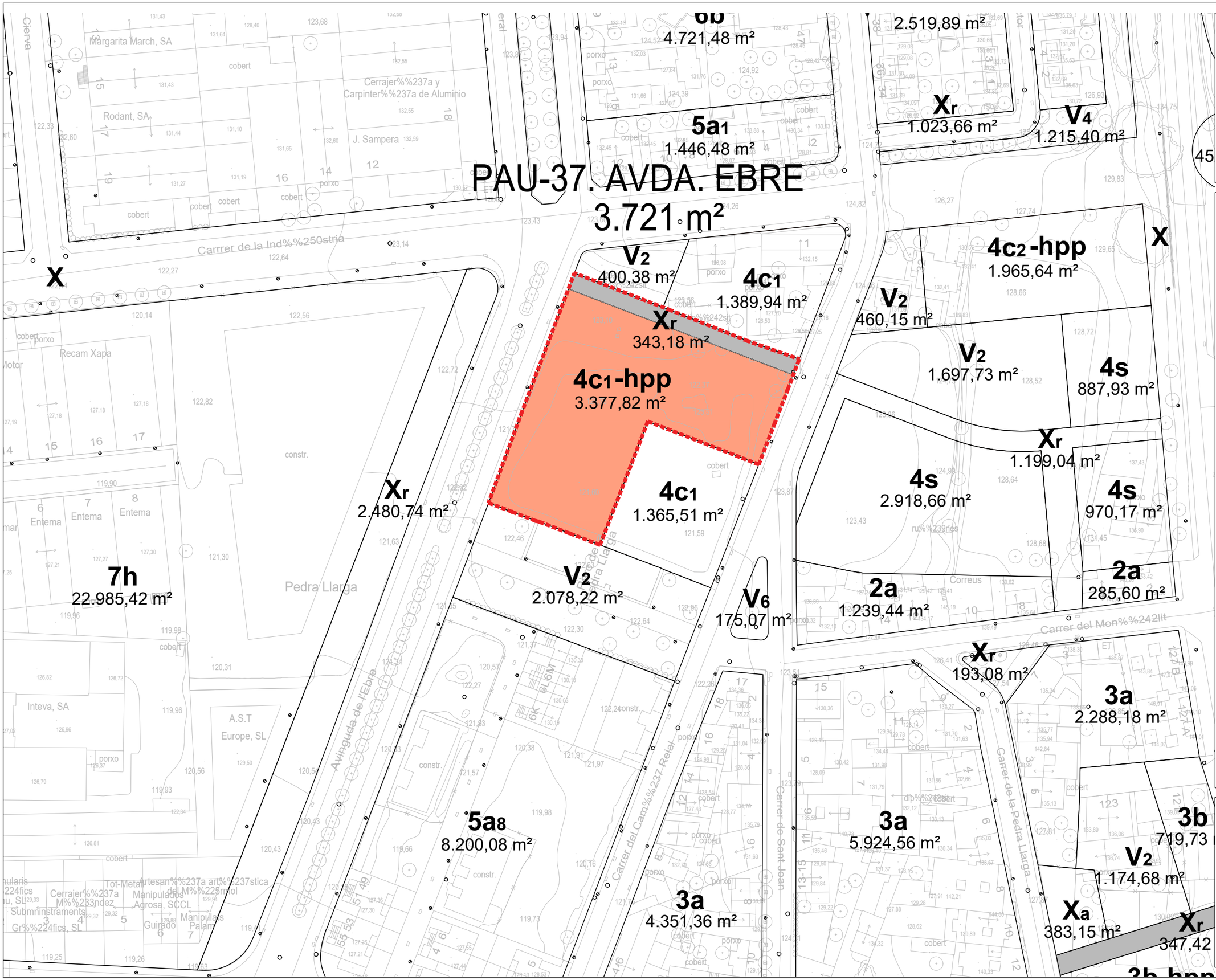
ESCALA
1/2500

DATA
Juliol 2018

LA PROPIETAT

INMOBILIARIA B-A S.A.

C/ Balmes 193 entresòl
08006 Barcelona



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

45

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ QUE AFECTA UN PROPIETARI ÚNIC DEL PAU-37 "AVINGUDA EBRE" PALAU SOLITA I PLEGAMANS

Àmbit PAU 37 segons POUM vigent
Sup.: 3.721,00 m²

PLANEJAMENT VIGENT POUM

PLÀNOL núm 02

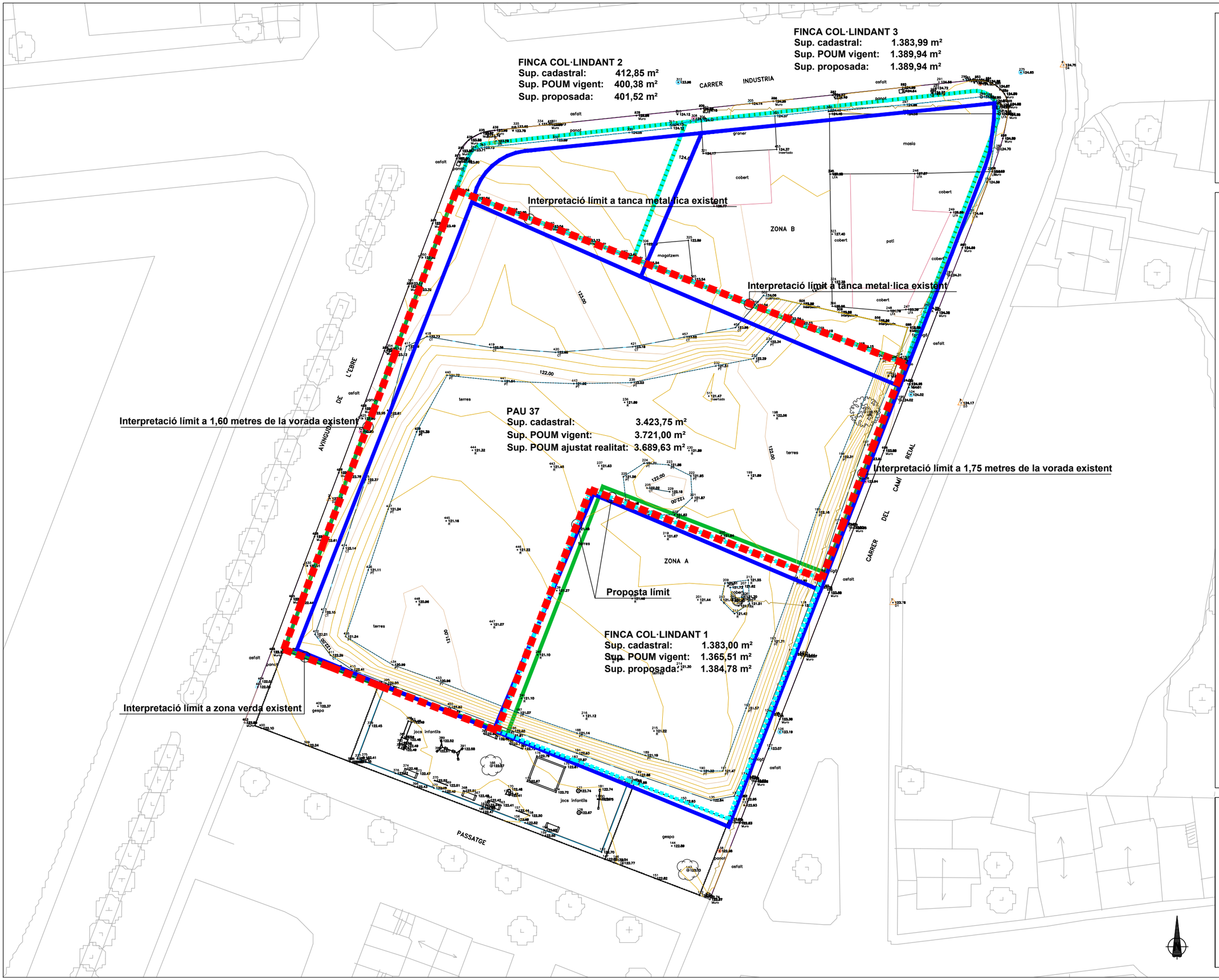
ESCALA 1/1000

DATA juliol 2018

LA PROPIETAT

INMOBILIARIA B-A S.A.

C/ Balmes 193 entresòl
08006 Barcelona



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ QUE AFECTA UN PROPIETARI ÚNIC DEL PAU-37 "AVINGUDA EBRE" PALAU SOLITA I PLEGAMANS

CADASTRE
Sup. PAU 37: 3.423,75 m²

POUM VIGENT
Sup. PAU 37: 3.721,00 m²

PAU 37 SEGONS INTERPRETACIÓ
Sup. PAU 37: 3.689,63 m²

FINQUES COL·LINDANTS SEGONS INTERPRETACIÓ

INTERPRETACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ EN FUNCIÓ DEL NOU TOPOGRÀFIC I DE LES PREEXISTÈNCIES.

PLÀNOL núm
03

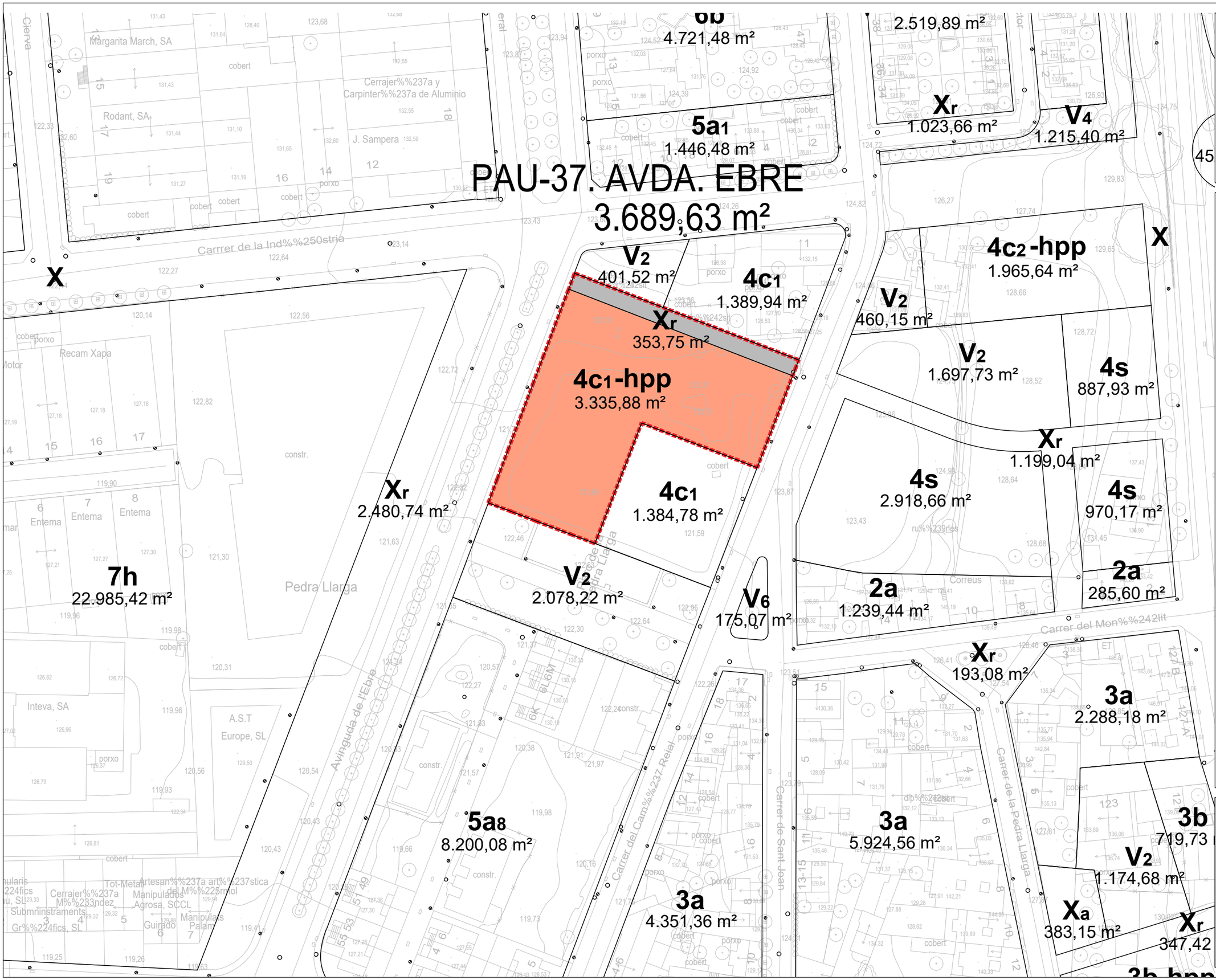
ESCALA
1/500

DATA
Juliol 2018

LA PROPIETAT

INMOBILIARIA B-A S.A.

C/ Balmes 193 entresòl
08006 Barcelona



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

45

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ QUE AFECTA UN PROPIETARI ÚNIC DEL PAU-37 "AVINGUDA EBRE" PALAU SOLITA I PLEGAMANS

Àmbit PAU 37 segons interpretació
Sup.: 3.689,63 m²

INTERPRETACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT (POUM) EN FUNCIÓ DEL NOU TOPOGRÀFIC I DE LES PREEXISTÈNCIES

PLÀNOL núm 04

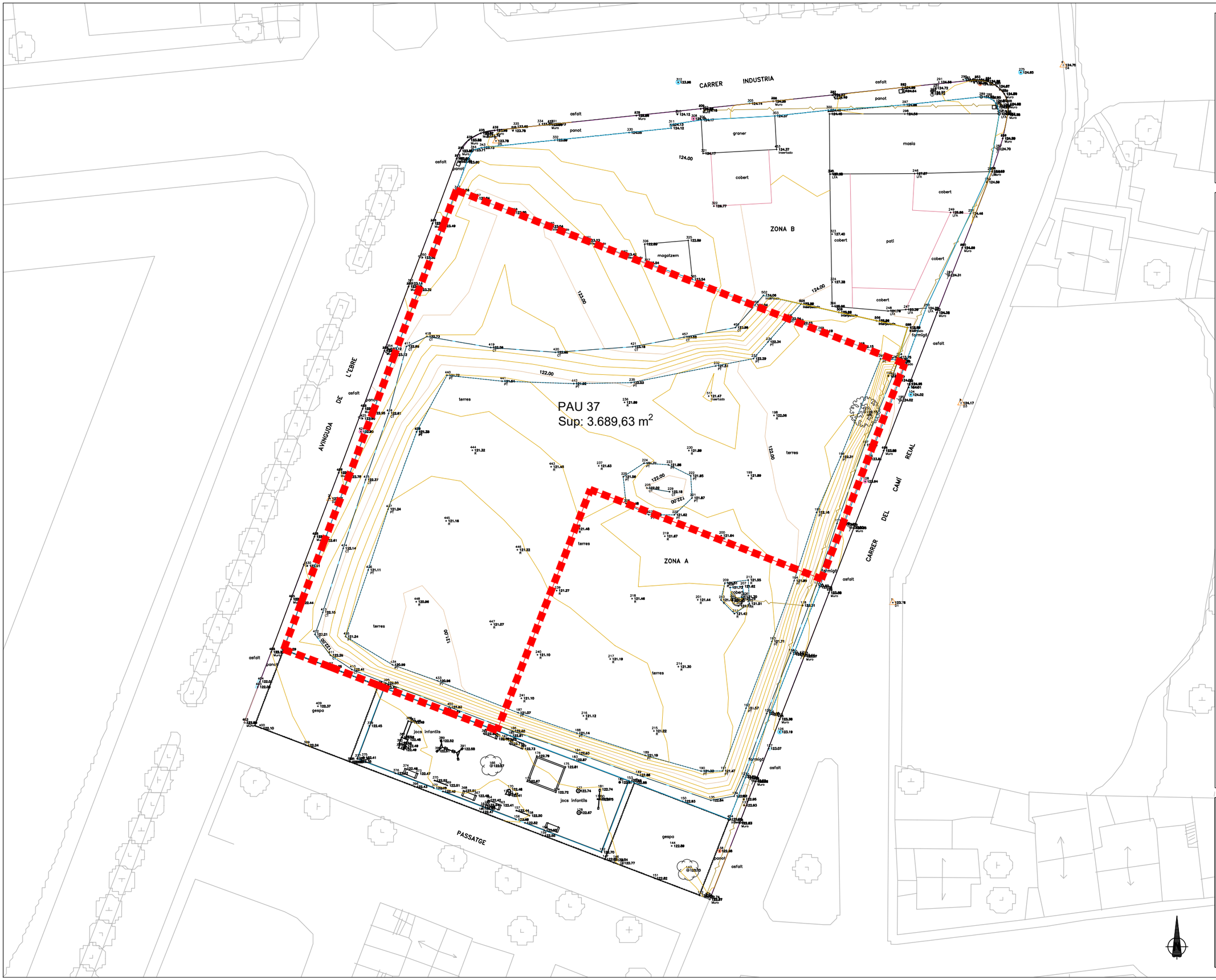
ESCALA 1/1000

DATA juliol 2018

LA PROPIETAT

INMOBILIARIA B-A S.A.

C/ Balmes 193 entresòl
08006 Barcelona



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ QUE AFECTA UN PROPIETARI ÚNIC DEL PAU-37 "AVINGUDA EBRE" PALAU SOLITA I PLEGAMANS

PAU 37 SEGONS INTERPRETACIÓ LIMIT

TOPOGRÀFIC

PLÀNOL núm
05

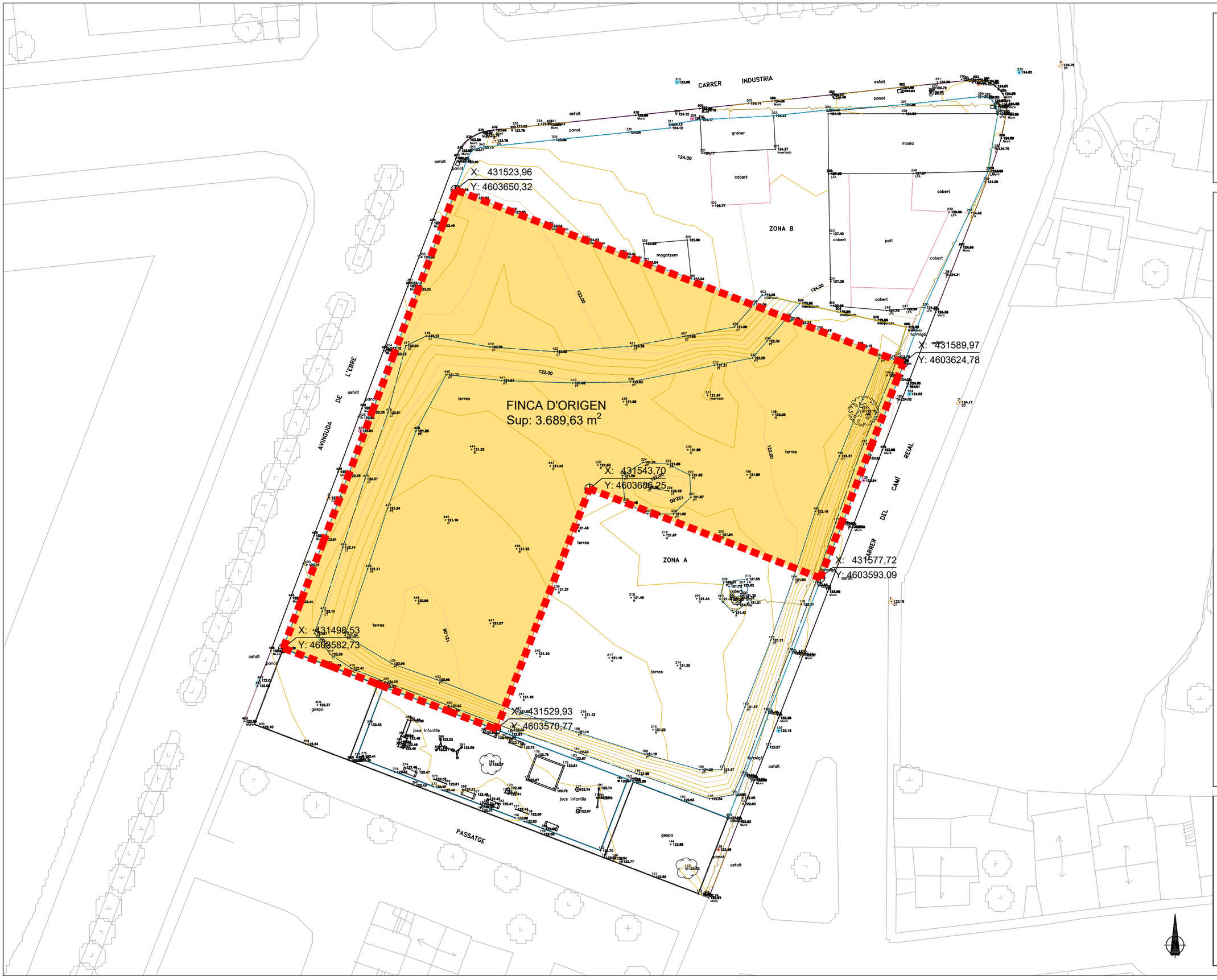
ESCALA
1/500

DATA
Juliol 2018

LA PROPIETAT

INMOBILIARIA B-A S.A.

C/ Balmes 193 entresòl
08006 Barcelona



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ QUE AFECTA UN PROPIETARI ÚNIC DEL PAU-37 "AVINGUDA EBRE" PALAU SOLITA I PLEGAMANS

FINCA APORTADA
ÀMBIT PAU 37

Finca georeferenciada en coordenades UTM ETRS89

FINCA APORTADA

PLÀNOL núm
06

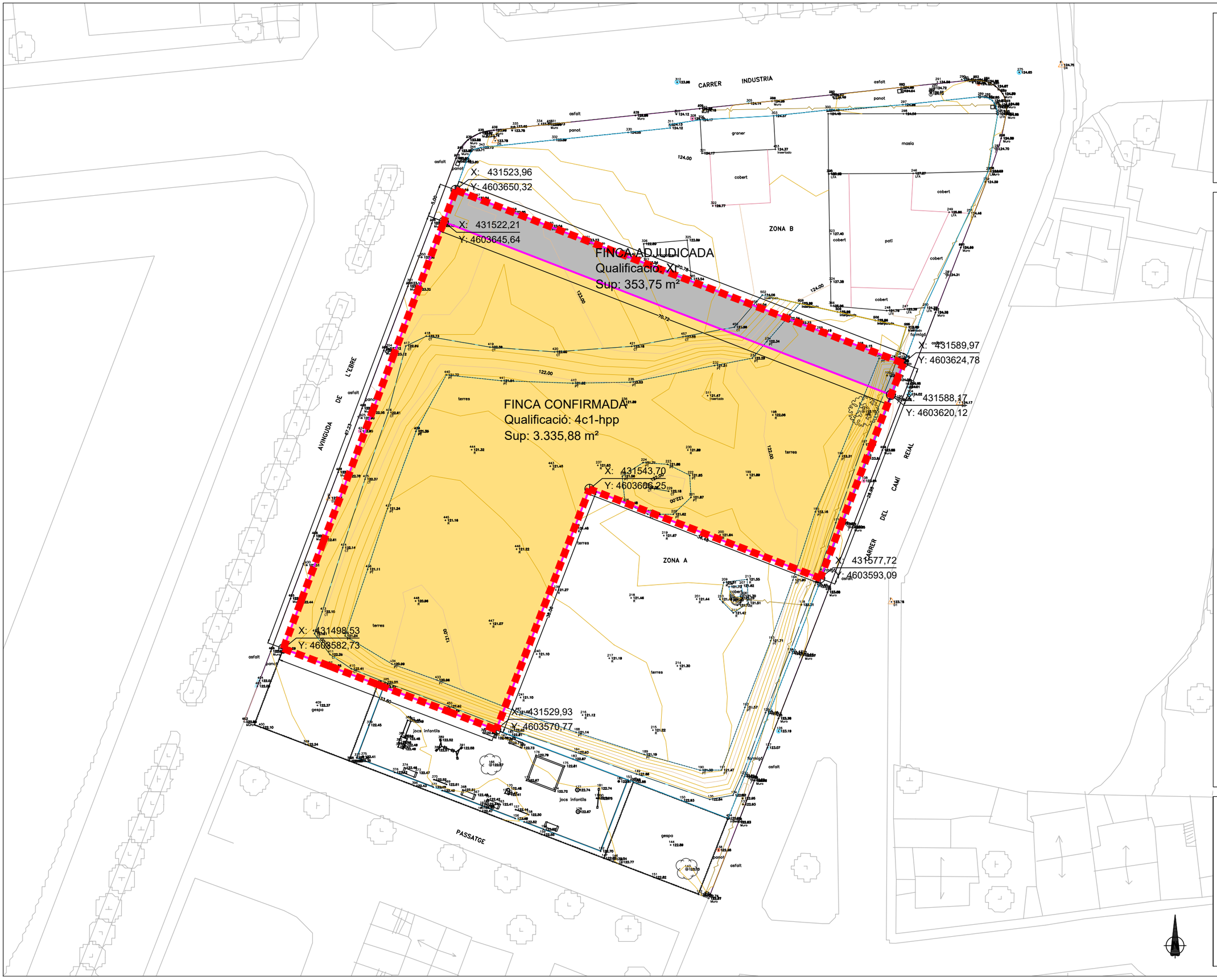
ESCALA
1/500

DATA
Juliol 2018

LA PROPIETAT

INMOBILIARIA B-A S.A.

C/ Balmes 193 entresòl
08006 Barcelona



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ QUE AFECTA UN PROPIETARI ÚNIC DEL PAU-37 "AVINGUDA EBRE" PALAU SOLITA I PLEGAMANS

ÀMBIT PAU 37

FINCA DE CONFIRMACIÓ DE LA TITULARITAT

FINCA ADJUDICADA

Fincas georeferenciades en coordenades UTM ETRS89

FINQUES RESULTANTS

PLÀNOL núm 07

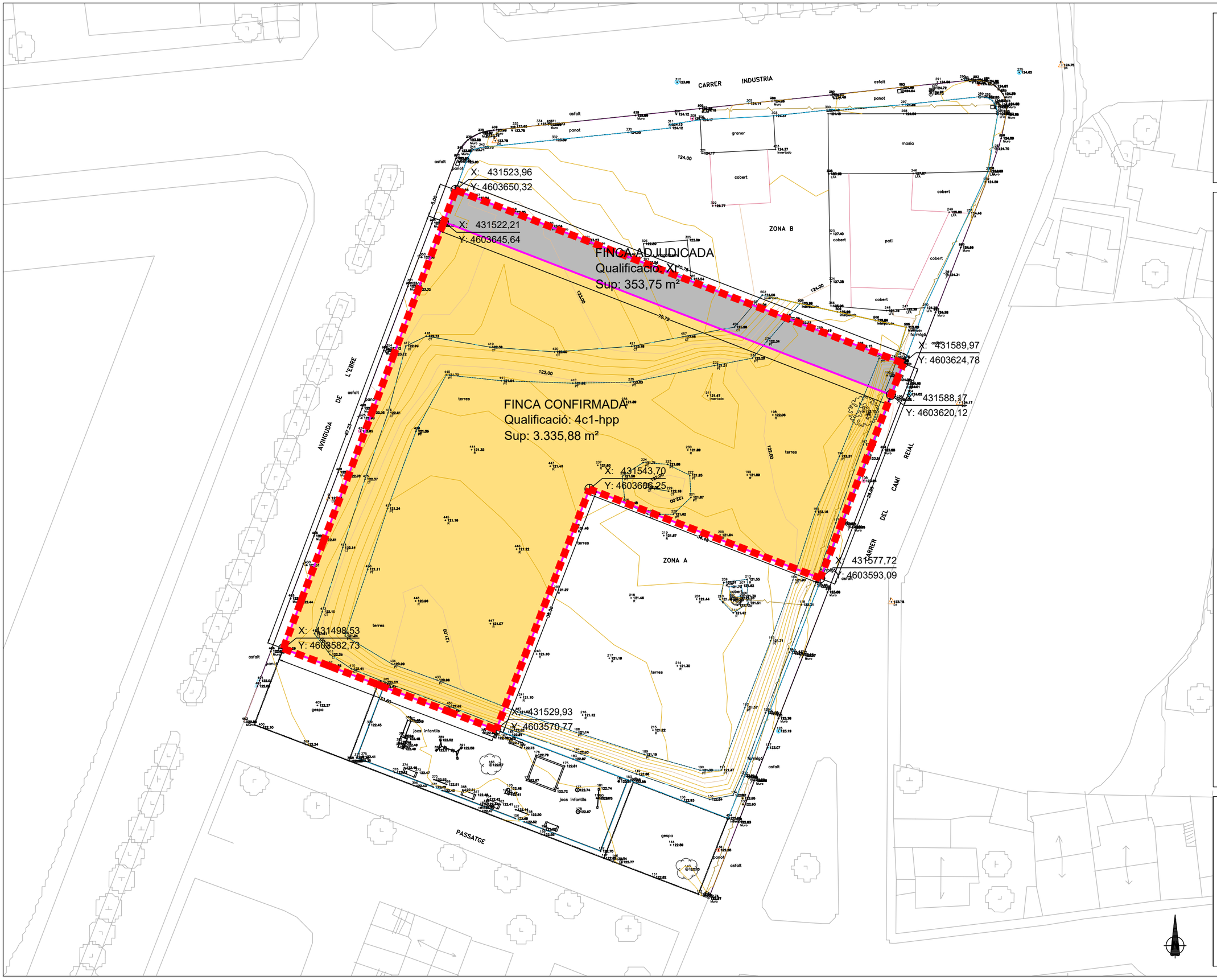
ESCALA 1/500

DATA Juliol 2018

LA PROPIETAT

INMOBILIARIA B-A S.A.

C/ Balmes 193 entresòl
08006 Barcelona



FONT-VIÑOLAS
ARQUITECTES S.L.P.

Jaume Marquès i Casanovas 1, b.
17003 GIRONA
Tel.: 972 211364 Fax: 972 223349
fontvi@fontvi.cat

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ QUE AFECTA UN PROPIETARI ÚNIC DEL PAU-37 "AVINGUDA EBRE" PALAU SOLITA I PLEGAMANS

FINCA D'ORIGEN ÀMBIT PAU 37

FINCA CONFIRMADA

FINCA ADJUDICADA

Fincas georeferenciades en coordenades UTM ETRS89

SUPERPOSICIÓ FINCA APORTADA I RESULTANTS

PLÀNOL núm
08

ESCALA
1/500

DATA
Juliol 2018

LA PROPIETAT

INMOBILIARIA B-A S.A.

C/ Balmes 193 entresòl
08006 Barcelona