



Ajuntament de Badalona

Títol del projecte:

**Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació  
del polígon 1A de l'ARE l'Estrella, de Badalona (Barcelonès)**

(document per a l'aprovació inicial)

Autor:

Data:

**Direcció de Projectes de l'INCASÒL**

**Setembre 2019**

Llibre:

**1 de 2**

- Llibre 1**
- 1. Memòria**
  - 2. Relació de propietaris i interessats**
  - 3. Descripció de finques aportades**
  - 4. Descripció de finques resultants**
  - 5. Plànols**
- Llibre 2**
- 6. Annexes**



---

Títol del projecte:

**Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació  
del polígon 1A de l'ARE l'Estrella, de Badalona (Barcelonès)**

---

**1. Memòria**

---

**Projecte de Reparcel·lació  
en la modalitat de cooperació del  
polígon 1A de l'àrea residencial estratègica l'Estrella,  
de Badalona (Barcelonès)**

Document núm.1 **Memòria**

**Barcelona, setembre de 2019**

## Índex del Projecte de Reparcel·lació

1. Memòria
2. Relació de persones propietàries i interessats.
3. Descripció de finques aportades.
4. Descripció de les finques resultants.
5. Plànols:
  - 1 Situació
  - 2 Ortofotomapa
  - 3 Topogràfic i preexistències
  - 4 Planejament vigent
  - 5.1 Finques aportades
  - 5.2 Finques aportades i servituds
  - 6.1 Finques resultants i adjudicacions
  - 6.2 Finques resultants i servituds
  - 7 Superposició de les finques aportades i adjudicades
6. Annexes:
  1. Valoració dels drets a indemnització de la comunitat reparcel·latòria
  2. Conveni per a la cessió anticipada d'uns terrenys de data 26 de juliol de 2011, signat entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Badalona
  3. Acta de cessió anticipada d'uns terrenys de data 11 de gener de 2017, signada entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Badalona
  4. Certificacions cadastrals descriptives i gràfiques
  5. Estudis de mercat
  6. Certificat emès en data 4 de setembre de 2019 per l'Ajuntament de Badalona

## Memòria

<b>Preàmbul .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Introducció .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1. Antecedents .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2. Objecte i àmbit del projecte de reparcel·lació.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3. Situació urbanística: el planejament vigent .....</b>	<b>17</b>
<b>2. Finques aportades .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1. Relació de les persones interessades .....</b>	<b>19</b>
2.1.1. Quadre resum .....	20
2.1.2. Administració actuant .....	21
<b>2.2. Relació de les finques aportades .....</b>	<b>22</b>
<b>3. Definició dels drets i obligacions dels interessats .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1. Criteris generals .....</b>	<b>23</b>
3.1.1. Finques aportades.....	23
3.1.2. Finques resultants .....	25
3.1.3. Deures de les persones propietàries .....	25
3.1.4. Condicions i característiques del dret de real·lotjament. Relació de persones ocupants d'habitatges que poden esdevenir titulars d'aquest dret. ....	27
<b>3.2. Criteris de càlcul del valor urbanístic del sòl .....</b>	<b>31</b>
3.2.1. Mètode de càlcul .....	31
3.2.2. Quantificació dels ingressos.....	32
3.2.3. Quantificació de les despeses i del rendiment.....	32
<b>3.3. Càlcul del valor urbanístic del sòl i participació .....</b>	<b>35</b>
3.3.1. Càlcul dels ingressos .....	35
3.3.2. Càlcul de les despeses .....	36
3.3.3. Determinació del valor urbanístic del sòl .....	37
3.3.4. Càlcul dels drets a efectes de repartiment .....	40
3.3.5. Definició del percentatge de participació dels titulars .....	41
<b>4. Finques resultants i adjudicació .....</b>	<b>43</b>
<b>4.1. Criteris generals .....</b>	<b>43</b>
<b>4.2. Valoració de les finques resultants i adjudicacions .....</b>	<b>45</b>
<b>4.3. Descripció de les finques resultants i adjudicacions .....</b>	<b>49</b>
<b>4.4. Compte de liquidació provisional .....</b>	<b>51</b>

## Preàmbul

El Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona, com administració actuant de la citada àrea residencial estratègica, d'acord amb el Pla director aprovat definitivament en data 13 de març de 2009 i la modificació del mateix aprovada en data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017), impulsa la tramitació d'aquest projecte de reparcel·lació.

Aquesta entitat, nomenada com administració actuant de l'àrea residencial estratègica l'Estrella, està participat en un 49% per l'Ajuntament de Badalona i en un 51% per l'Institut Català del Sòl, i adscrit mitjançant aquesta última entitat a la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'Acord del Consell de Ministres de 24 de novembre de 2017, pel qual s'aprovà la modificació dels Estatuts del Consorci (DOGC número 7511 de 5 de desembre de 2017).

El Consorci, mitjançant acord del Consell General de Consorci de data 24 de juliol de 2012 va encomanar a l'Institut Català del Sòl, la redacció del projecte de reparcel·lació, i va acordar encarregar a l'Ajuntament de Badalona la valoració detallada de les indemnitzacions que corresponguin dins l'àmbit del Projecte. Així el present projecte, es duu a terme amb l'estreta col·laboració d'ambdós ens.

L'Institut Català del Sòl, és una entitat de dret públic adscrita al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, creada mitjançant Llei 4/1980, de 16 de desembre.

## 1. Introducció

El planejament que s'executa és el contingut en la Modificació puntual del Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques en l'àmbit del Barcelonès, pel que fa a l'àrea residencial estratègica l'Estrella, al terme municipal de Badalona, (en endavant, MpPDU), aprovat definitivament per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat el 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017).

L'àmbit de l'ARE l'Estrella, d'acord amb la MpPDU delimita 2 polígons, però de forma simultània a aquest projecte, es tramita una divisió poligonal que configura el polígon 1 del PDU en 2 nous polígons d'actuació, el polígon P1A i el polígon P1B. L'àmbit d'aquest projecte de reparcel·lació és el polígon 1A, que conformitat amb les determinacions de la MpPDU, es desenvolupa pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, essent l'Administració actuant, el Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist, de Badalona, constituït entre l'Ajuntament de Badalona i l'Institut Català del Sòl.

Aquest Projecte de reparcel·lació es redacta i tramita d'acord amb la normativa continguda en els articles 119 a 129 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, (en endavant, TRLU) els articles 120 a 128 i 130 a 150 i 159 a 161 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol (en endavant, RLU).

Són també d'aplicació a la regulació formal del Projecte de reparcel·lació, les prescripcions del Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística (Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol), en tot allò relatiu a l'accés al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació.

Pel que fa a les valoracions de les finques aportades són d'aplicació els criteris establerts al Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, aprovada pel, i el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret 1491/2011, de 24 d'octubre.

Així mateix, són d'aplicació els articles 38 a 49 del Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari i, per donar compliment a aquests preceptes, s'inclouran en les finques aportades a la reparcel·lació la referència cadastral respectiva.

El present projecte de reparcel·lació d'acord amb el marc jurídic que li és d'aplicació, està format pels documents i plànols que es relacionen a l'Índex d'aquest Projecte.

### 1.1. Antecedents

Les Àrees Residencials Estratègiques creades pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, constitueixen un dels instruments promoguts pel Govern de Catalunya per a reduir el dèficit estimat d'habitatges amb promoció pública a Catalunya mitjançant la creació de sòl urbanitzat, d'acord amb la diagnosi i qualificació que es recull al Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016.

En data 13 de març de 2009, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de les ARE de l'àmbit del Barcelonès (en endavant, PDU), on es defineixen l'ARE l'Estrella i l'ARE Sant Crist, a Badalona, l'ARE Font Riu Besòs, a Sant Adrià de Besòs, i l'ARE La Bastida i l'ARE Safarejos, de Santa Coloma de Gramenet. Posteriorment, en data 28 de juny de 2010, el Conseller va resoldre aprovar definitivament el PDU de les ARE de l'àmbit del Barcelonès, incorporant l'ARE La Remunta de L'Hospitalet de Llobregat.

El Govern de la Generalitat de Catalunya, en data 4 de maig de 2010, va acordar autoritzar l'Institut Català del Sòl per tal de constituir, conjuntament amb l'Ajuntament de Badalona, el Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist (en endavant, el Consorci), del terme municipal de Badalona (DOGC núm. 5635, de 25 de maig de 2010).

En data 9 de juny de 2010 es va constituir el Consorci de forma paritària per l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Badalona, que té per objecte, en la seva condició d'administració actuant, dur a terme el desenvolupament i execució urbanístics de les àrees residencials estratègiques L'Estrella i Sant Crist de Badalona, en els termes previstos als seus estatuts. Posteriorment, per acord del Consell de Ministres de data 24 de novembre de 2017, el Consorci, quedà adscrit a la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Institut Català del Sòl, d'acord amb la modificació estatutària aprovada, participat en un 49% per l'Ajuntament de Badalona i en un 51% per l'Institut Català del Sòl.

En data 25 de juliol de 2013, el Conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre iniciar el tràmit d'una modificació del PDU en relació a les ARE de Badalona, encarregant a la Direcció General d'Urbanisme la redacció del document.

En data 20 de març de 2014, la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya informa favorablement que la modificació proposada es pugui materialitzar en dos documents urbanístics diferenciats, un relatiu a l'ARE de L'Estrella i un altre relatiu a l'ARE de Sant Crist.

A partir del maig 2014 es va iniciar el tràmit de la modificació del PDU en relació a l'ARE L'Estrella i l'ARE Sant Crist, amb la consulta als ajuntaments afectats pel PDU del Barcelonès (Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Sant Adrià de Besòs i L'Hospitalet de Llobregat) mitjançant el "Document d'objectius i propòsits", d'acord amb l'article 83.1 del TRLU.

En data 22 de setembre de 2014, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va emetre dues sentències, en virtut de les quals es va determinar, d'una banda, la nul·litat del Pla General Metropolità al Barri de Coll i Pujol i les vores del barri de Sant Crist aprovat definitivament en data 22 de juny de 2004, en relació als terrenys propietat del demandant pel fet que aquests havien de ser considerats com a sòls urbans consolidats i no com a sòls urbans no consolidats, i d'una altra, la nul·litat del PDU de les ARE del Barcelonès en relació a l'ARE de L'Estrella, en tant que incorporava els esmentats terrenys de sòl urbà consolidat.

Atès l'anterior, l'Ajuntament de Badalona va tramitar la Modificació del Pla general metropolità al Barri de Coll i Pujol (en endavant, MpPGM), document que exclou de l'àmbit del PMU L'Estrella, els terrenys objecte de les esmentades sentències, atorgant-los condició de sòl urbà consolidat. La MpPGM va ser aprovada definitivament el 4 de novembre de 2015 per part del Conseller de Territori i Sostenibilitat (DOGC núm. 7116, de 9 de maig de 2016).

Així mateix, la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme formulà la Modificació puntual del PDU de les ARE de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE de L'Estrella, amb l'objectiu general de crear el marc urbanístic adequat per a possibilitar el desenvolupament del sector residencial L'Estrella, tot definint un nou àmbit per al sector, en aplicació de les esmentades sentències, i amb les consideracions de la referida MpPGM.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona va aprovar inicialment la MpPDU en data 2 de desembre de 2015 (DOGC núm. 7038, de 15 de gener de 2016), i provisionalment en data 27 de setembre de 2016. Finalment, en data 7 de desembre de 2016, el conseller de Territori i Sostenibilitat va resoldre aprovar definitivament la MpPDU (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017).

La MpPDU ordena l'àmbit definit pel nou PMU L'Estrella, amb l'objectiu fonamental de desenvolupar un sector de sòl residencial i serveis que acabi de consolidar el barri de Coll i Pujol en contacte amb la carretera C-31. L'ordenació proposada tracta de resoldre una volumetria que compatibilitzi la voluntat de fer front a la Rambla de Sant Joan amb la de respectar el caràcter del teixit històric del barri, alhora que genera una gran zona verda central que confronta amb una important peça d'equipaments, així com altres espais lliures que espongen la trama urbana del barri de Coll i Pujol.

Atès que l'àmbit de l'ARE de L'Estrella inclou determinades preexistències que poden dificultar la gestió i el desenvolupament del sector com un únic conjunt, la MpPDU proposa una divisió poligonal que delimita dos polígons d'actuació per tal de facilitar-ne la gestió i la seva execució per fases.



En concret, i d'acord amb la MpPDU, la gestió del polígon P1 es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i la gestió del polígon P2 es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació. Així mateix, cadascun dels polígons es podrà desenvolupar en diferents fases d'urbanització, les quals quedaran definides en el corresponent projecte d'urbanització.

Ara bé, a resultes del reestudi de la viabilitat temporal i econòmica de la delimitació continguda al PDU, i vist que amb els polígons definits és molt complexa la gestió actual de qualsevol d'ells, s'està redactant i tramitant de forma simultània a aquest Projecte, una divisió poligonal que configura el polígon 1 del PDU en 2 nous polígons d'actuació, el polígon P1A i el polígon P1B. L'àmbit d'aquest projecte de reparcel·lació, com es descriu en el subsegüent apartat, és el del polígon P1A.

## 1.2. Objecte i àmbit del projecte de reparcel·lació

Aquest projecte de reparcel·lació té per objecte concretar l'adjudicació de les finques resultants del procés d'urbanització als propietaris afectats i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Badalona, d'acord amb les determinacions del planejament, en execució del que disposa la MpPDU. Tot això, donant compliment al que disposen els articles 126 i 127 del Text Refós de la Llei d'urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 i per la Llei 7/2011 (en endavant, TRLU), i els articles 144 a 150 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU).

L'àmbit del projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que s'estableix a l'article 134.1 del RLU, es correspon amb el del polígon P1A definit a la divisió poligonal que es redacta i tramita de manera simultània.

Aquest àmbit queda precisat en tots els plànols que s'acompanyen amb una línia vermella de traçat continu, que a la llegenda es defineix com a àmbit de la reparcel·lació del polígon P1A i engloba una superfície total de 28.107,02 m<sup>2</sup> de sòl. L'àmbit limita a sud, amb la Rambla de Sant Joan; a l'oest, amb l'Autopista del Maresme; a nord-oest, amb les façanes posteriors dels edificis del carrer de la Camèlia; a nord-est, amb el carrer del Torrent Batllòria i amb els fronts dels edificis i mitgeres de les illes compreses entre els carrers de Sant Gonçal, Torrent de la Batllòria i Sant Ramon; i, a l'est, amb la Plaça Pompeu Fabra.

Ara bé, tal i com determina el citat article 134, sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, que com s'ha dit coincideix amb la del polígon d'actuació 1A, es poden excloure del repartiment i del la comunitat de reparcel·lació determinades finques, si es donen els requisits legalment establerts.

En aquest sentit, la MpPDU ja va identificar que dins de l'àmbit, s'inclou una parcel·la edificada preexistent ubicada al carrer Sant Ramon, núm. 44, identificada per la citada MpPDU com a parcel·la 3b, i qualificada amb la clau 13b, zona de densificació urbana subzona II semiintensiva. Aquesta qualificació és idèntica a de les parcel·les veïnes ubicades fora de l'àmbit, atès que el planejament va voler donar coherència a aquestes preexistències. En tant que aquesta finca està consolidada per edificacions preexistents que són plenament compatibles amb les determinacions de la modificació de PDU, i alhora disposa de tots els serveis atès que confronta amb un vial completament urbanitzat, la MpPDU ja va preveure que en el moment en que es dugués a terme la gestió de l'àmbit poligonal on quedés inclosa, s'hauria de valorar la seva exclusió del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació, d'acord amb el que estableixen els articles 133 i següents del RLU.

Així, l'article 133.2 apartat b) del RLU estableix que, en aquells supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, bé l'exclusió de la finca.

Tanmateix, l'article 134.2 apartat a) del RLU estableix que les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris de l'esmentat article 133.2 apartat b) del RLU, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.

Tal i com consta i es justifica en els càlculs que seguidament es reproduïxen, la inclusió en el repartiment de la reparcel·lació del solar ubicat al carrer Sant Ramon, número 44, suposa una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues, i per la qual cosa, queda exclosa del present projecte, sense que això hagi de comportar una modificació del àmbit de la reparcel·lació.

Per tant, **la superfície global de l'àmbit d'equidistribució de beneficis i càrregues del polígon 1A de l'ARE l'Estrella de Badalona, objecte d'aquest Projecte de reparcel·lació, és de 27.899,12 m<sup>2</sup>.**

**Justificació compliment article 133.2.b) del RLU**

a) Aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent (superfícies segons cadastre):

Ús	sostre	valors unitaris	valor total
Residencial HLL	116,00 m <sup>2</sup> st	x 1.050,00 €/m <sup>2</sup> st =	121.800,00 €
Comercial (altres usos)	210,00 m <sup>2</sup> st	x 483,00 €/m <sup>2</sup> st =	101.430,00 €
<b>Aprofitament de la parcel·la existent</b>			<b>223.230,00 €</b>

b) Aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la parcel·la:

Superfície finca aportada	207,30 m <sup>2</sup> sòl		
Superfície privats pol 1A	17.979,51 m <sup>2</sup> sòl		
Participació en despeses	1,1530%		
<b>Participació en aprofitaments</b>	<b>0,9800%</b>	<b>x 17.344.214,77 € =</b>	<b>169.978,90 €</b>

**Per tant, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la parcel·la**

**Justificació compliment article 134.2.a) del RLU**

a) Proporció de beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació:

Despeses polígon 1A	6.529.556,94 €
Ingressos privats polígon 1A	14.742.582,55 €
<b>Relació despeses/ingressos</b>	<b>44,29%</b>

b) Proporció de beneficis i càrregues de la parcel·la del carrer San Ramon núm. 44:

Ús	sostre	valors unitaris	valor total
Residencial HLL	225,00 m <sup>2</sup> st	x 1.050,00 €/m <sup>2</sup> st =	236.250,00 €
Comercial (altres usos)	207,30 m <sup>2</sup> st	x 483,00 €/m <sup>2</sup> st =	100.125,90 €
<b>Aprofitament de la parcel·la aplicant paràmetres urbanístics</b>			<b>336.375,90 €</b>

<b>Participació despeses</b>	<b>1,1530%</b>	<b>x 6.529.556,94 € =</b>	<b>75.284,43 €</b>
------------------------------	----------------	---------------------------	--------------------

La relació de despeses respecte dels ingressos per a la parcel·la és:

Despeses parcel·la	75.284,43 €
Ingressos parcel·la	336.375,90 €
<b>Relació despeses/ingressos</b>	<b>22,38%</b>

**Per tant, es comprova que en cas que la parcel·la en qüestió participés en la reparcel·lació hi ha una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació**

### **Xarxes de serveis de l'àmbit del polígon 1A**

En un altre ordre de coses, cal fer especial menció a la situació de consolidació per la urbanització, i en part per l'edificació, dels terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest sector, i en concret d'aquest polígon 1A. La situació de centralitat del sector en el casc urbà de Badalona, la classificació dels sòls com urbans no consolidats, i atès que al llarg dels anys els terrenys han estat objecte de construccions i edificacions varies, algunes d'elles encara en ús, implica que el polígon està travessat per vies i carrers importants del municipi que seran objecte de reurbanització, fet que comporta que el subsòl de l'àmbit estigui travessat per varies xarxes de serveis en ple funcionament.

El Projecte d'urbanització del polígon 1A que s'ha redactat i es tramita de forma simultània a aquest Projecte de reparcel·lació, recull de forma detallada i gràfica la totalitat de les xarxes existents a l'àmbit, i n'avalua el seu manteniment, o segons correspongui, la seva eliminació i substitució. En tant que la major part d'elles transcorre en el subsòl de la vialitat o dels terrenys de domini públics actuals o dels sistemes resultants del planejament, no es considera necessària la seva descripció prèvia i posterior trasllat a les finques adjudicades, atès que al situar-se en els sòls públics no cal la constitució legal com a servituds de pas de les citades xarxes.

El que s'ha mencionat fins ara però, té una excepció en un petit tram de la xarxa de clavegueram que transcorre pel subsòl del carrer Torrent de la Batllòria paral·lel al límit est de l'àmbit del Polígon a reparcel·lar, i que el Projecte d'urbanització recomana no desviar. A conseqüència del seu manteniment afecta en 4,11 m<sup>2</sup> un extrem de la parcel·la 18-3 destinada a habitatge, sobre la que si caldrà, per tant, constituir una servitud perpètua de pas de la xarxa de clavegueram amb les afectacions i condicions que es faran constar en l'apartat de Càrregues de la Descripció de les finques adjudicades, recollit en el Document número 4 d'aquest Projecte.

A banda, de les xarxes de serveis que transcorren pel subsòl, cal referenciar, la preexistència al Nord-est de l'àmbit, en el subsòl de les finques aportades 2, 3 i 4 de l'àmbit, d'una Estació transformadora de baixa a mitja tensió.

Aquesta instal·lació és plenament compatible amb l'execució del Pla director, doncs un cop reparcel·lat i urbanitzat l'àmbit quedarà ubicada al subsòl de les finques destinades a sistemes públics i adjudicades a l'Ajuntament de Badalona, números 7b/hd-1 i 5-1, per la qual cosa, el Projecte de reparcel·lació incorpora la seva descripció, amb si s'escau, la constitució de les servituds de correspongui.

Tanmateix, cal fer referència a l'existència en el subsòl de les finques aportades 1, 2, 3, 4 i 6 d'un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup> de titularitat municipal, que és plenament compatible amb el planejament que s'executa, i que es traslladarà a la descripció de les finques de resultat 5 – 1, 6b – 3 i 7b/hd – 1, tal i com constarà grafiat al plànol 6.2 de Finques resultants i servituds.

### **Terrenys de la Plaça Alcalde Xifré**

Per últim, en relació als terrenys que conformen l'àmbit del Projecte de reparcel·lació és necessari exposar la situació de la part de la finca aportada número 17 conformada pels sòls públics del polígon, i en concret, la part coincident amb la vialitat (1.838,92 m<sup>2</sup>) i espais lliures (746 m<sup>2</sup>) de la Plaça Alcalde Xifré, que tot i el seu destí, de domini i ús públics, consten inscrits en el Registre de la Propietat de Badalona número 1, amb el número 31.175, al foli 72 del tom 3.710, llibre 904 a favor de societat "Contratas y Obras Empresa Constructora, SA".

En data 4 de setembre de 2019, la Secretaria accidental de l'Ajuntament de Badalona, ha emès en relació a aquests terrenys el **Certificat** que seguidament es reproduïx, i que consta com **Annex 6** del Projecte de reparcel·lació:

CERTIFICO: Que, en data 16 de juliol de 2019, la Cap del Departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament ha emès un informe que, textualment, diu el següent:

#### INFORME

En relació a l'immoble delimitat per la Plaça de l'Alcalde Xifré del municipi, consta al departament de Patrimoni la informació següent:

El dia 3 de juliol de 2019 el Jutjat de Primera Instància nº5 de Badalona en el Judici ordinari nº480/2017-R, en el qual l'Ajuntament de Badalona demanava que es declarés l'adquisició per usucapció de l'espai que ocupa actualment la Plaça de l'Alcalde Xifré (anteriorment anomenada «Plaza de la División Azul» va dictar la sentència següent:

#### DECISIO

Estimo íntegrament la demanda interposada pel procurador Ignacio de Anzizu Pigem en nom i representació de l'AJUNTAMENT DE BADALONA contra l'entitat mercantil CONTRATAS Y OBRAS EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A. que va actuar representada pel procurador Luis García Martínez; essent part intervinent també l'entitat mercantil GRIMBREGEN TRADE, S.L.(abans PROMOCIONS IMMOBILIARIES DEL BELGRANO, S.L.) que va actuar representada per la procuradora Silvia Cordova Fernández, tot declarant que l'AJUNTAMENT DE BADALONA ha adquirit per prescripció adquisitiva l'espai que ocupa actualment la Plaça de l'Alcalde Xifré (anteriorment anomenada "Plaza de la División Azul") del municipi de Badalona i amb la següent descripció registral:

*"Urbana, porción de terreno de dos mil quinientos ochenta y cuatro metros noventa y dos decímetros cuadrados de superficie, destinados a viales y zona verde del municipio de Badalona, en la confluencia de plaza Alcalde Xifré, Coll i Pujol y Rambla de Sant Joan, ocupada actualmente por la plaza Alcalde Xifré (delimitada por la Rambla Sant Joan, calles Coll i Pujol, Anselm Clavé i Francesc Macià) y por la Rambla de Sant Joan (entre la mencionad plaza Alcalde Xifré y Calle Sant Ramón). Linda: al Norte, parte con la confluencia de la calle Sant Ramón con la Rambla de Sant Joan y parte con el resto de finca matriz de la que se segrega; al Sur o mediodía con la carretera de Francia por la Junquera y Madrid, hoy calle Francesc Macià, a la que sale únicamente un vértice; al Este, con la fachada de los edificios con frente a la Plaza Alcalde Xifré y parte con la confluencia de las calles Coll i Pujol y Anselm Clavé; y al Oeste, con la calzada de la Rambla de Sant Joan y de la plaza Alcalde Xifré, en su prolongación"; que es trova inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, com a finca número 31.175, al foli 72, del tom 3.710, llibre 904.; que en conseqüència L'AJUNTAMENT DE BADALONA és titular en ple dret del domini de la finca esmentada i ordenant-ne la inscripció del domini de la finca esmentada en favor de l'AJUNTAMENT DE BADALONA, tot condemnant a CONTRATAS Y OBRAS EMPRESA CONSTRUCTORA, S.A. a estar i passar per les anteriors declaracions i a realitzar tots els actes que siguin necessaris i oportuns per a la inscripció de la finca a favor de l'AJUNTAMENT DE BADALONA; i amb expressa imposició de les costes causades.*

Notifiqueu aquesta resolució a les parts i feu-los saber que hi poden interposar un recurs d'apel·lació que s'ha de preparar davant d'aquest Jutjat dins del termini de cinc dies des de la seva notificació, d'acord amb l'article 458 LECiv.

Trasladeu aquesta Sentència al llibre de sentències d'aquest Jutjat i deixeu-ne una testimoniança a les actuacions.

D'acord amb la documentació aportada al procediment, el titular registral del terreny interessat és la demandada Contratas y Obras Empresa Constructora, SA en virtut de compravenda a la mercantil Grimbregen Trade, SL, segons escriptura pública atorgada davant la Notària de Barcelona, Maria de las Mercedes Martínez en data 30 de gener de 2003, al número 507 del seu protocol.

En el procediment de referència, l'ajuntament de Badalona afirma els extrems següents:

- Urbanísticament els terrenys que configuren la finca estan inclosos dins del Polígon d'Actuació urbanística nº2 (PAU-2), de l'Àrea residencial estratègica L'Estrella de Badalona segons la divisió poligonal aprovada definitivament pel Consell General del Consorci Urbanístic pel Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques de l'Estrella i Sant Crist de Badalona el 10 de gener de 2013.

- La classificació urbanística del terreny és la de sòl urbà no consolidat; la qualificació, en quant a una porció d'aproximadament 746m<sup>2</sup>, de forma quasi triangular, és de sistema d'espais lliures públics, com a parcs i jardins urbans, clau 6B; mentre que la resta, d'una superfície aproximada de 1.838,92m<sup>2</sup> està destinada a sistema viari públic, clau 5.

L'actora afirma que la finca no té la condició de solar i està destinada en la seva totalitat a sistemes de tipus viari i d'espais lliures públics.

- Pel què fa la seva utilització, els terrenys de la Plaça Alcalde Xifré que configura la finca litigiosa estan destinats a domini públic i ús públic almenys des del 1953, fins a l'actualitat.

- En relació a la possessió pacífica, de forma contínua i ininterrompuda, ho ha estat durant més de 40 anys, a partir de, com a mínim, l'any 1940, moment en que els terrenys van ser urbanitzats com a plaça i espai lliure públic.

La dia possessió ha estat sense oposició, de forma no discutida i ininterrompuda, fins al 23 de novembre de 2012, moment en què el titular registral va presentar al·legacions en el tràmit d'informació pública del projecte de divisió poligonal de l'Are de l'Estrella

- Els elements públics d'urbanització existents -servei d'enllumenat públic, servei de clavegueram, col·lectors, pou de registre municipal, mobiliari urbà- són conservats i mantinguts per l'ajuntament des de fa més de 30 anys

La resolució dictada pel Jutjat de Primera Instància nº5 de Badalona és susceptible d'interposició d'un recurs d'apel·lació, d'acord amb allò que disposa l'article 458 LECiv.

Badalona, a la data de signatura.

Remedios Hijano Cruzado, secretària accidental (Resolució 20/06/19) -  
04/09/2019

Així el present Projecte de reparcel·lació, en compliment del reproduït en el Certificat anterior, de conformitat amb el dictaminat a la sentència de 3 de juliol de 2019 del Jutjat de Primera Instància nº5 de Badalona en el Judici ordinari nº480/2017-R, i també d'acord amb el que consta al planejament vigent que s'executa, considera que els terrenys descrits, són de domini públic titularitat de l'Ajuntament de Badalona, que com la resta de sòls que conformen la Finca aportada número 17, ni generen aprofitament, ni participen en el repartiment de beneficis i càrregues del polígon reparcel·lat.

### 1.3. Situació urbanística: el planejament vigent

L'ordenació urbanística vigent en l'àmbit d'actuació es correspon amb la definida a la Modificació del Pla director urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE de L'Estrella (en endavant, MpPDU), aprovat definitivament el 7 de desembre de 2016 per part del Conseller de Territori i Sostenibilitat (DOGC núm. 7302, 6 de febrer de 2017), i que desenvolupa, entre les àrees delimitades al municipi de Badalona, l'ARE l'Estrella.

L'executivitat d'aquest Projecte de reparcel·lació queda condicionada a l'executivitat de la divisió poligonal en dos polígons, el P1A i el P1B, del polígon P1 delimitat al PDU i del Projecte d'urbanització del polígon P1A, que es tramiten simultàniament a aquest Projecte, d'acord amb el que disposa l'article 125.6 del RLU, de tal manera que l'esmentat Projecte d'urbanització s'haurà d'aprovar prèvia o simultàniament al Projecte de reparcel·lació d'acord amb allò que disposa l'article 125.5 del RLU.

La MpPDU de referència incloïa una divisió poligonal, en virtut de la qual es definien dos polígons d'actuació urbanístics, el P1 i el P2. D'acord amb l'article IV.22 de la normativa de la MpPDU, el sistema d'actuació per al polígon d'actuació P1 és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, amb el Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist de Badalona com a administració actuant. Així mateix, en l'esmentat article s'estableix que cadascun dels polígons es podrà desenvolupar mitjançant fases d'urbanització, les quals quedaran definitives en el corresponent projecte d'urbanització.

Ara bé, com s'ha esmentat, de forma simultània al present projecte s'està tramitant una nova divisió poligonal, que defineix dos nous àmbits, el P1A i el P1B. En l'instrument de la nova delimitació, es determina mantenir el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació pel polígon P1A, essent administració actuant el Consorci.

El quadre de característiques del polígon P1A és el següent, un cop ajustades les superfícies al topogràfic:

Q1. Qualificacions urbanístiques					
Sòl públic		superfície de sòl			
(descripció)	(m <sup>2</sup> sòl)	(%)			
5. Viari	10.680,04 m <sup>2</sup> sòl	38,28%			
6. Verd públic / Parcs i jardins urbans	7.626,32 m <sup>2</sup> sòl	27,33%			
7. Equipaments comunitaris	4.629,77 m <sup>2</sup> sòl	16,59%			
7hd. Habitatge dotacional públic	556,32 m <sup>2</sup> sòl	1,99%			
<b>Total sòl públic</b>	<b>23.492,45 m<sup>2</sup> sòl</b>	<b>84,20%</b>			
Sòl privat		superfície de sòl		par. mín.	sostre
(descripció)	(m <sup>2</sup> sòl)	(%)	(m <sup>2</sup> sòl)	(m <sup>2</sup> st)	habitatges (núm. hab.)
18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	4.407,27 m <sup>2</sup> sòl	15,80%	300-200	25.343,59 m <sup>2</sup> st	233 hab.
<b>Total sòl privat</b>	<b>4.407,27 m<sup>2</sup> sòl</b>	<b>15,80%</b>		<b>25.343,59 m<sup>2</sup>st</b>	<b>233 hab.</b>
<b>Total polígon 1A</b>	<b>27.899,72 m<sup>2</sup> sòl</b>	<b>100,00%</b>		<b>25.343,59 m<sup>2</sup>st</b>	<b>233 hab.</b>

Descripció dels diferents usos del sòl i sostre situats en sòl privat				
qualificació urbanística	ús de sòl/sostre		superfície	habitatges
(descripció)	(codi)	(descripció)	(m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl)	(núm. hab.)
18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	P1. Plurifamiliar - Règim lliure		9.595,00 m <sup>2</sup> st	101 hab.
18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	PC. HPO preu concertat		5.605,00 m <sup>2</sup> st	59 hab.
18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	RG. HPO règim general		5.840,00 m <sup>2</sup> st	73 hab.
18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	C1. Comercial		4.303,59 m <sup>2</sup> st	
<b>Total sostre amb aprofitament</b>			<b>25.343,59 m<sup>2</sup> st</b>	<b>233 hab.</b>
<b>Total sòl amb aprofitament</b>			<b>0,00 m<sup>2</sup> sòl</b>	

\*No s'inclou la parcel·la del carrer Sant Ramon, núm. 44, exclosa de la comunitat reparcel·latòria

El planejament defineix quatre parcel·les en l'àmbit del polígon P1A que es corresponen amb les illes 1, 2, 3a i 3b, amb els respectius sostres i nombres d'habitatges. D'acord amb l'exposat a l'apartat 1.2 anterior, la parcel·la 3b queda exclosa de la comunitat reparcel·latòria.

En tot cas, convé recordar que, de conformitat amb l'article 4.4 del RLU, els instruments de gestió urbanística, com és aquest Projecte de reparcel·lació, no poden modificar les determinacions del planejament urbanístic, sens perjudici que, sense alterar aquestes determinacions, puguin efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl en la delimitació i superfície de l'àmbit d'actuació.

D'acord amb l'anterior, en aquest Projecte s'han adaptat els límits de les parcel·les definides a la MppDU, d'acord amb l'aixecament topogràfic posterior a la redacció del planejament, i el projecte d'urbanització que es tramita simultàniament. Aquesta adaptació suposa un ajust d'un 1,70% de la superfície global de l'àmbit, sense que en cap cas, aquest ajust impliqui una modificació dels paràmetres urbanístics, ni de les superfícies dels sòls destinats a sistemes públics de zones verdes i equipaments.



## **2. Finques aportades**

### **2.1. Relació de les persones interessades**

En compliment d'allò disposat a l'article 129 del TRLU i els articles 145 del RLU, es consideren interessades les següents persones físiques o jurídiques:

- Les persones propietàries de terrenys inclosos en el polígon
- Les persones arrendatàries
- Les persones titulars d'altres drets sobre els terrenys
- Les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual
- Altres interessats

**Veure Doc. 2 Relació de persones propietàries i interessats**

**2.1.1. Quadre resum**

Quadre resum de la relació de persones propietàries i persones interessades amb drets de les finques de l'àmbit de reparcel·lació:

<b>Q2. Relació de persones propietàries i interessades en el polígon</b>	
<b>Persones propietàries de sòl de titularitat privada</b>	
1	Institut Català del Sòl
2	Ajuntament de Badalona (drets a favor d'Incasòl)
3	Montserrat Reberte Vela
4	Mercedes Reberte Vela
5	M <sup>a</sup> Carmen Zapata Reverte
6	Juan Zapata Reberte
7	Teresa Reberte Jose
8	Maria José Saez
9	Pascuala Fernández Martínez
10	Transacciones Importación Exportación, S.L.
11	Erdina de L'Est, S.L.
<b>Persones propietàries de sòl de titularitat pública</b>	
12	Ajuntament de Badalona
<b>Titulars d'altres drets i altres interessats</b>	
13	Vicenç Pla Martínez
14	Carme Reberte José
15	Francesc Ayet Mañosa
16	Mercedes Núñez Torrero
17	Direcció General de Tributs
18	Rosa Badenas Fernández
19	Miguel Playan Serrano
20	Ángel Daniel González Hernández
21	Isaura del Valle Padrón Sánchez
22	José Díaz Gómez
23	Trinidad Sánchez Munells
24	Aigües de Barcelona, SA
25	Nedgia Catalunya, SA
26	Endesa Distribución Eléctrica, SL
27	Telefónica de España, SA
28	Vodafone ONO, SAU
29	Contratas y obras empresa constructora, SA
<b>Administració actuant</b>	
30	Administració actuant

### 2.1.2. Administració actuant

De conformitat amb l'article IV.22 del PDU que s'executa, l'Administració actuant d'aquest polígon d'actuació és el Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist de Badalona, constituït en data 9 de juny de 2010, de conformitat amb l'autorització del Govern de la Generalitat de Catalunya de data 4 de maig de 2010 (DOGC núm. 5635, de 25 de maig de 2010) i amb allò que disposen els Estatuts de l'esmentat Consorci, aprovats pel Govern de la Generalitat en virtut del mateix Acord i pel Ple de l'Ajuntament de Badalona.

D'acord amb la darrera modificació estatutària el Consorci queda adscrit a la Generalitat de Catalunya, mitjançant l'Institut Català del Sòl, empresa pública adscrita al Departament de Territori i Sostenibilitat, estant participat per l'Ajuntament de Badalona, en un 49% i pel citat Institut Català del Sòl en un 51%.

En aquest cas, l'administració actuant del polígon serà receptora del 15 % de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tal i com estableix la MPPDU en relació a l'ARE l'Estrella (articles II.1 i IV.8 de la Normativa urbanística), en virtut dels articles 43.1.a) i 56.c) del TRLU.

Així mateix, i d'acord amb l'article 46 del TRLU i l'article 18.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (en endavant, TRLS), l'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43.1.a) del TRLU, els quals s'hauran de cedir urbanitzats.

## 2.2. Relació de les finques aportades

Les finques aportades d'aquesta unitat de gestió, així com les persones titulars i la seva superfície, d'acord amb el contingut d'aquest apartat, són les següents:

Q3. Relació de persones propietàries i finques aportades de la unitat de gestió				
Sòl de titularitat privada				
finca aportada		persones propietàries		sup. càlcul drets
(núm.)	(m <sup>2</sup> )	(identificació)	(%)	(m <sup>2</sup> )
1	2.069,55	Institut Català del Sòl	100,0000%	2.069,55
2	4.839,55	Institut Català del Sòl	100,0000%	4.839,55
3	896,84	Institut Català del Sòl	100,0000%	896,84
4	2.693,04	Institut Català del Sòl	100,0000%	2.693,04
5	1.447,35	Institut Català del Sòl	100,0000%	1.447,35
6	3.710,50	Institut Català del Sòl	100,0000%	3.710,50
7	348,45	Institut Català del Sòl	100,0000%	348,45
8	217,12	Montserrat Reberte Vela	52,0000%	112,90
		Mercedes Reberte Vela	48,0000%	104,22
9	110,99	M <sup>a</sup> Camen Zapata Reverte	38,3800%	42,60
		Teresa Reberte Jose	61,6200%	68,39
10	41,74	Juan Zapata Reberte	100,0000%	41,74
11	45,62	Teresa Reberte Jose	100,0000%	45,62
12	17,28	Maria José Saez	100,0000%	17,28
13	91,54	Pascuala Fernández Martínez	100,0000%	91,54
14	339,36	Transacciones Importación Exportación, S.L.	100,0000%	339,36
15	406,65	Erdina de L'Est, S.L.	100,0000%	406,65
16	496,63	Erdina de L'Est, S.L.	100,0000%	496,63
<b>Total</b>	<b>17.772,21</b>			<b>17.772,21</b>

Sòl de titularitat pública				
finca aportada		persones propietàries		
(núm.)	(m <sup>2</sup> )	(identificació)	(%)	
17	10.127,51	Ajuntament de Badalona	100,00%	
<b>Total</b>	<b>10.127,51</b>			

**Total polígon** 27.899,72

- (1) Les finques aportades 2, 3 i 4 són titularitat de l'Ajuntament de Badalona amb reserva de drets a favor de l'Incasòl (provenen de les segregacions de la finca registral 130 per cessió anticipada)
- (2) Les finques aportades 6 i 7 són titularitat de l'Ajuntament de Badalona amb reserva de drets a favor de l'Incasòl (provenen de segregacions de la finca registral 1543 per cessió anticipada)
- (3) Els drets de participació que s'atorguen sobre les finques aportades 8 i 9 es corresponen amb els coeficients resultants del règim de propietat horitzontal constituït als edificis existents, respectivament.

Les finques aportades són les relacionades en el quadre precedent i en el plànol número 5.1 "Finques aportades" d'aquest Projecte de reparcel·lació. La descripció de les finques aportades queda recollida en el Document 3 d'aquest Projecte.

### Veure Doc. 3 Descripció de finques aportades

### 3. Definició dels drets i obligacions dels interessats

#### 3.1. Criteris generals

Els criteris generals seguits en aquest projecte de reparcel·lació són els establerts en l'article 126 TRLU i l'article 130 RLU.

##### 3.1.1. Finques aportades

Els drets de les persones propietàries dins de la reparcel·lació són proporcionals a la superfície de les finques aportades. En conseqüència, tots els terrenys inclosos dins del polígon d'actuació es valoren uniformement, és a dir, d'acord amb un mateix valor unitari d'acord amb els criteris establerts per la legislació vigent.

La data per a determinar el dret de les persones propietàries afectades serà la de la iniciació de l'expedient de reparcel·lació, sens perjudici del compliment de l'article 131.1 del RLU, segons el qual les valoracions contingudes al Projecte de reparcel·lació s'actualitzaran en l'aprovació definitiva del document, d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs de sis mesos des de la data d'aprovació inicial.

En els casos de discordança entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells, de conformitat amb l'article 132.2 del RLU.

Els criteris de valoració de les finques aportades són els que estableixen els articles 40 i 41 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant, TRLSR), que regulen la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues:

*Article 40. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.*

*1. Quan, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 13, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.*

*2. En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxa pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.*

*Article 41. Règim de la valoració*

*La valoració es fa, en tot el que no disposa aquesta Llei:*

*a) D'acord amb els criteris que determinin les lleis de l'ordenació territorial i urbanística, quan tingui per objecte la verificació de les operacions necessàries per a l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució dels beneficis i les càrregues derivades d'aquesta.*

*b) D'acord amb els criteris de la legislació general d'expropiació forçosa i de responsabilitat de les administracions públiques, segons que correspongui, en la resta de casos.*

Per a calcular el valor urbanístic del sòl s'ha emprat la metodologia de càlcul del valor residual definida en l'article 22.3 i 22.4 del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre (en endavant RVLS).

*Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

$V_{So}$  = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

$V_S$  = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

$G$  = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

$TLR$  = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

$PR$  = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector  $K$  establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

El valor del sòl en l'àmbit de la reparcel·lació es determina pels drets i les obligacions definits pel planejament i la Llei. Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre els ingressos, que s'obtenen de la venda de finques urbanitzades, i les despeses necessàries per a la seva obtenció.

Valor urbanístic del sòl = Ingressos - Despeses

El valor dels ingressos, que es correspon a l'aprofitament del sector, s'obtindrà de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

Les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions, cas que n'hi hagi. Els costos d'urbanització s'obtenen de les dades contingudes en el Projecte d'urbanització del polígon 1A de l'ARE l'Estrella, que es tramita simultàniament a aquest Projecte de reparcel·lació.

Les despeses de gestió són les generades per la redacció de projectes (planejament general, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació, etc.), per les direccions d'obra i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

En tot procés productiu, com el procés de transformació del sòl, ha d'existir un rendiment que justifiqui la viabilitat econòmica de l'operació. En els processos de transformació de sòl, el valor en venda és l'expressió final d'aquest procés productiu. Aquest valor haurà d'englobar totes les diferents despeses que intervenen al llarg de tot el procés de transformació del sòl.

Com a conseqüència de considerar les taxes lliures de risc i prima de risc que estableix el RVLS, es desprèn que, conceptualment:

$$\text{Valor urbanístic del sòl} = \text{Ingressos} - (\text{despeses} + \text{rendiment})$$

essent les despeses els costos d'urbanització més les indemnitzacions més les despeses de gestió, i el rendiment, el derivat de l'aplicació de la taxa lliure de risc i la prima de risc.

S'ha de tenir en compte que, en sòl urbà no consolidat, l'Administració actuant és la receptora del percentatge d'aprofitament urbanístic, en aquest cas el 15%, lliure de càrregues d'urbanització, per tant, lliure del càrrec del 15% de les despeses. Conceptualment:

$$\text{Valor urbanístic del sòl} = (\text{ingressos} \times 0,85) - (\text{despeses}) - (\text{rendiment} \times 0,85)$$

D'acord amb els criteris exposats, el valor urbanístic del sòl es calcula d'acord amb el que estableix el RVLS.

### 3.1.2. Finques resultants

D'acord amb l'article 126 del TRLU, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament al polígon d'actuació que es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les finques resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5 TRLU.

Els preus unitaris per als diferents usos de les finques resultants que s'han aplicat en aquesta reparcel·lació respecten, en tot, les determinacions que s'estableixen en el TRLU. Els valors unitaris emprats s'han obtingut a partir de les mostres corresponents a les últimes transaccions efectuades en l'àmbit d'influència d'aquesta zona, tenint en compte tipologies edificatòries de similars característiques i dimensions.

S'han tingut en compte les circumstàncies següents:

- Usos
- Intensitat dels usos
- La rigidesa a la demanda de cadascun d'ells
- L'ur localització
- La repercussió admissible del valor de la urbanització

La unitat de valor considerada, als efectes previstos a l'art. 36.2, tercer paràgraf, del RLU, ha estat la de la moneda en curs legal, l'euro, per la qual cosa una unitat d'aprofitament es correspon a una unitat de valor essent aquesta, al seu torn, igual a l'euro:

$$1 \text{ unitat d'aprofitament} \equiv 1 \text{ unitat de valor} \equiv 1 \text{ euro}$$

Tots els rendiments estan referits a aquesta unitat.

### 3.1.3. Deures de les persones propietàries

Les indemnitzacions que corresponguin a les persones titulars pels vols existents, càrregues i altres despeses incompatibles amb el planejament, tindran la consideració de despeses d'urbanització.

Les despeses de gestió necessàries per al desenvolupament del polígon, que s'especifiquen en aquest punt, així com les indemnitzacions a possibles ocupants o projectes d'expropiació de terrenys necessaris situats fora de l'àmbit, si s'escaigués, aniran a càrrec de totes les persones propietàries.

Les quotes que es derivin de les despeses d'urbanització seran abonades per les persones titulars a l'Administració actuant, d'acord amb l'article 120.5 del TRLU, en proporció al valor de les finques resultants adjudicades.

L'article 122.1 del TRLU i l'article 141 del RLU, preveuen que es puguin efectuar pagaments dels costos d'urbanització mitjançant lliurament de terrenys a favor de l'òrgan urbanístic actuant, sempre i quan hi hagi un acord entre l'obligat i l'administració actuant, tot establint un percentatge com a repercussió del cost de les obres d'urbanització (incloses les despeses de gestió) sobre el valor dels solars resultants, un cop urbanitzats.

Per tant, segons l'esmentat, les persones propietàries de les finques poden proposar a l'Administració actuant la substitució de l'obligació del pagament de les despeses d'urbanització a canvi de la cessió d'una part dels seus drets en forma de terrenys edificables. Aquesta decisió voluntària de no contribuir en els costos, no aportant el capital que els pertoca i, per tant, no assumint el risc associat, implica que tampoc poden tenir dret al rendiment que generarà l'operació en la part corresponent als costos no sufragats.

En aquest cas concret de no participació en les despeses del polígon, el que aporta cadascú a la reparcel·lació s'haurà de mesurar en termes econòmics. Concretament, les persones propietàries aporten el sòl, el valor unitari del qual és el que s'ha obtingut a partir del càlcul del valor urbanístic, i l'òrgan urbanístic actuant o empresa urbanitzadora haurà d'aportar el cost de les obres d'urbanització, despeses de gestió i indemnitzacions, cas que n'hi hagi, que li correspondrien al propietari que no col·labora en les despeses, en funció dels seus drets inicials.

Per tot l'anterior, les persones propietàries que no participin en les despeses del polígon i que per tant no assumeixin el risc associat, no podran tenir dret al rendiment en la part corresponent als costos no sufragats. Si es sostrauen de l'expressió anterior el rendiment, s'obté un valor diferent del valor en venda, que anomenarem valor a efectes de reparcel·lació o valor de drets a repartir, que serà igual a la suma del valor del sòl brut més el de les despeses, que s'aplicarà únicament a efectes de reparcel·lació.

Valor a efectes de reparcel·lació = Valor drets = Valor de sòl brut + Valor de les despeses.

En ser el valor dels drets la suma del valor del sòl més el valor de les despeses, en el cas que aquestes últimes les pagui un tercer (l'empresa urbanitzadora), el valor de la part de finques resultants que resten en poder del propietari és equivalent al valor del seu sòl aportat:

Valor de les finques per al propietari = Valor del sòl brut

Valor de les finques per a l'empresa urbanitzadora = Valor de les despeses

El valor de les finques resultants adjudicades a cada propietari mantenen sempre proporció amb el valor de les finques aportades. Així, quan es realitza una dació de sòl en pagament de despeses, les persones propietàries obtenen unes finques resultants de valor equivalent.

El percentatge de participació de les persones propietàries vindrà determinat pel sòl aportat:

$$\% \text{ Aportació propietaris/es} = \frac{\text{Valor del sòl aportat}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 = \% \text{ drets sobre finques resultants}$$

El percentatge de participació de l'empresa urbanitzadora vindrà determinat per la seva contribució al pagament de despeses:

$$\% \text{ Aportació empresa urb.} = \frac{\text{Valor despeses}}{\text{Valor sòl} + \text{Valor despeses}} \times 100 = \% \text{ drets sobre finques resultants}$$

De l'anàlisi de l'expressió anterior es desprèn que el valor de les finques en el cas de les dacions de sòl és equivalent al seu valor d'aportació, és a dir al valor del sòl brut.

S'ha de tenir en compte que en el cas d'aquest polígon d'actuació, s'ha de descomptar el 15% de cessió obligatòria i lliure de càrregues a l'administració urbanística actuant, essent l'expressió:

$$\text{Valor drets} \times 0,85 = \text{Valor de sòl brut} + \text{Valor despeses}$$



A efectes del càlcul, per mantenir els percentatges d'aportació de cada una de les parts, cal aconseguir un coeficient que ens permeti, a partir dels valors en venda emprats en el càlcul del valor urbanístic, obtenir el valor de drets (valor únicament a efectes de reparcel·lació).

$$\text{Valor a efectes reparcel·lació} = \text{Valor drets} = \frac{\text{Valor de sòl brut} + \text{despeses}}{0,85}$$

$$\text{Coeficient de transformació del valor de venda a valor de drets} = \frac{\text{Valor drets}}{\text{Valor de venda}}$$

Cal remarcar que aquesta transformació dels valors en venda no suposa, per a qui col·labori en la reparcel·lació efectuant el pagament corresponent dels costos que li pertoqui, cap canvi en la seva adjudicació.

### 3.1.4. Condicions i característiques del dret de reallotjament. Relació de persones ocupants d'habitatges que poden esdevenir titulars d'aquest dret.

Dins l'àmbit del polígon PA1 de l'ARE L'Estrella objecte d'aquest Projecte ens trobem davant de diversos habitatges amb ocupants.

De conformitat amb l'article 120.2 del TRLU, cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades, habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfícies propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.

I d'acord amb l'article 219.1 del RLU, en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació, tenen dret a reallotjament les persones que acreditin el compliment dels següents requisits:

- 1) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge que acreditin el compliment dels següents requisits:
- 2) Que ocupin l'immoble com a residència habitual.
- 3) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del pla director urbanístic.
- 4) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

Així, tal i com consta en el Certificat del Padró Municipal d'Habitatges emès per l'Ajuntament de Badalona en data 18 de juny de 2019, es presumeix que tenen dret a ser reallotjades les persones següents, que consten al Document núm. 2 Relació de persones propietàries i interessats, a les que els hi serà notificada l'aprovació inicial del projecte:

- Montserrat Reberte Vela, en virtut d'un títol de propietat
- Mercedes Reberte Vela, en virtut d'un títol de propietat
- Pascuala Fernández Martínez, en virtut d'un títol de propietat
- Vicenç Pla Martínez, en virtut d'un dret d'arrendament

Pel que fa els ocupants que són propietaris, les senyores Montserrat i Mercedes Reberte Vela i la senyora Pascuala Fernández Martínez, d'acord amb el Càlcul que consta al Quadre que es reproduïx seguidament, tindrien dret al reallotjament, en tant que no resulten adjudicatariis d'un aprofitament equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

#### Càlcul del dret de reallotjament dels propietaris

	drets adjudicats	sostre 2 hab.	valor unitari (HLL)	valor sostre 2 hab.	drets que manquen	residents
Montserrat Reberte Vela	84.660,12 €	240,00 m <sup>2</sup> st	976,29 €/m <sup>2</sup> st	234.310,26 €	-149.650,14 €	x
Mercedes Reberte Vela	78.651,99 €	240,00 m <sup>2</sup> st	976,29 €/m <sup>2</sup> st	234.310,26 €	-155.658,27 €	x
Pascuala Fernández Martínez	69.093,58 €	240,00 m <sup>2</sup> st	976,29 €/m <sup>2</sup> st	234.310,26 €	-165.216,67 €	x

\*un hab 90 m<sup>2</sup> útil. màxim d'acord legislació en matèria d'HPP cas de família no nombrosa (art.44, Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge), equivalent a 120 m<sup>2</sup> construïts.

D'acord amb l'article **219 septies**, el reconeixement del dret de reallotjament, és independent del dret a percebre la indemnització que correspongui, si s'escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement de dret de reallotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que correspongui per l'extinció dels drets afectats.

En compliment de l'article **219 octies**, el projecte de reparcel·lació objecte d'aprovació inicial ha de contenir les condicions i característiques del dret de reallotjament i la relació de persones ocupants d'habitatges que puguin esdevenir titulars d'aquest dret, de les que es tingui constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà en dret.

Doncs bé, els ocupants d'habitatges abans relacionats i que consten en el Document núm. 2 Relació de persones propietàries i interessats poden esdevenir titulars del dret de reallotjament, amb el benentès que les característiques i condicions del dret de reallotjament donaran compliment als articles 219 *quinques* i *sexies*:

#### **Article 219 *quinques* Condicions de l'habitatge de substitució**

*"Els habitatges de substitució han de complir les condicions següents:*

*"a) Han de tenir la superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de reallotjament, dins dels límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública.*

*"b) Poden ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat.*

*"c) Han de trobar-se en el mateix àmbit d'actuació, llevat que no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o dels usos previstos o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.*

#### **Article 219 *sexies* "Condicions i títol d'adjudicació dels habitatges de substitució"**

*"219 *sexies*.1 L'adjudicació dels habitatges de substitució en alguna de les tipologies d'habitatge amb protecció oficial es produeix en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, i altres condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.*

*"219 *sexies*.2 En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho sigui en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, l'adjudicació es produeix pel mateix títol, llevat que sobre la finca concorrin altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real. En aquest darrer cas la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.*

*"219 sexies.3 Quan l'ocupació té lloc en virtut d'un dret d'arrendament o un altre dret personal d'ús de l'habitatge, el real·lotjament es produeix en virtut del mateix dret, amb una durada coincident amb el termini que restes de vigència del seu títol originari i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge. A l'efecte del termini de durada del real·lotjament en virtut de títols de caràcter personal, no es té en compte el termini d'allotjament transitori.*

*"219 sexies.4 El que estableixen els apartats 2 i 3 s'entén sense perjudici de la possibilitat que, per acord entre les parts, s'estableixin altres condicions o títols per fer efectiu el dret de real·lotjament.*

Així mateix, d'acord amb l'**article 219 nonies**, l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació haurà de ser notificada a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-los un tràmit d'audiència pel mateix període d'informació pública als efectes que, si són ocupants legals amb residència habitual en l'habitatge afectat que reuneixen els requisits necessaris, procedeixin a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret de real·lotjament o a renunciar al seu exercici.

En aquest cas, la notificació de l'aprovació inicial:

- a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en el que és procedent sol·licitar el dret de real·lotjament o renunciar al seu exercici, i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.
- b) Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de real·lotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'article 219.1.c) del RLU.
- c) Ha de requerir l'aportació, dintre del termini d'audiència, del títol que legitimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a que fa referència l'apartat b).
- d) Ha d'informar de les condicions i característiques del dret de real·lotjament.

Finalment, d'acord amb l'article 219 *decies*, es considerarà que el titular renuncia al seu dret de real·lotjament tant si ho fa de forma expressa, com si dins del termini d'audiència previst no sol·licita el reconeixement d'aquest dret. En aquest darrer cas, les persones ocupants tenen dret a percebre la compensació pel seu dret i les indemnitzacions per a l'extinció dels drets que corresponguin d'acord amb la Llei d'urbanisme i aquest Reglament.

I d'acord amb l'article 219 *undecies*, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta el reconeixement del dret de real·lotjament per a les persones que ho hagin sol·licitat expressament en el tràmit d'audiència derivat de l'aprovació inicial del projecte i hagin acreditat els requisits legals establerts.

Per tant, d'acord amb la regulació normativa esmentada les **condicions generals** de reconeixement seran les següents:

- El dret de real·lotjament té el caràcter de dret personalíssim de les persones ocupants legals de l'habitatge i no és transmissible entre vius ni per causa de mort (art. 219 ter del RLU).
- Un (1) habitatge originari afectat dóna lloc a un (1) habitatge de substitució (art. 219 quater.1 del RLU)
- Característiques de l'habitatge de substitució: L'habitatge tindrà la superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de real·lotjament, dins els límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública (art. 219 quinquies.a del RLU).
- L'habitatge de substitució estarà situat a Badalona, materialitzant-se el dret de real·lotjament en habitatges existents i disponibles en aquest municipi (article 219 quinquies.c del RLU)
- Tipologia de l'habitatge de substitució (art. 219 quater 3 i 4 del RLU).

El subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament, amb caràcter general, està obligat a materialitzar el reallotjament de la persona afectada per una actuació urbanística en un habitatge amb protecció oficial de la tipologia específica que pels afectats urbanístics estableix la normativa en matèria d'habitatge.

En supòsits de mutu acord, el subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament pot materialitzar el reallotjament de l'afectat:

- a) En un habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies d'habitatge amb protecció oficial.
  - b) En un habitatge lliure, sempre que la valoració de l'habitatge afectat superi el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució aplicant el mòdul corresponent a la tipologia específica que, pels afectats urbanístics, estableix la normativa en matèria d'habitatge.
- Títol d'adjudicació de l'habitatge de substitució:
- a) En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho és en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, es produeix en propietat (art. 219 sexies 2. en relació amb l'art. 11 del Decret HAUS).
- Si sobre la finca concorren altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real, la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge (art. 219 sexies.2 del RLU en relació amb l'art.12 del Decret HAUS).
- b) En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho és en virtut d'un dret d'arrendament, es produeix en arrendament: el nou contracte de lloguer tindrà la durada prevista al contracte d'origen i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge.
  - c) En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho és en virtut d'un altre dret personal es produeix en virtut del mateix dret.
  - d) No obstant l'anteriorment exposat, per acord entre les parts, es poden establir altres condicions o títols per fer efectiu el dret de reallotjament (art 219 sexies 4. del RLU).
- La residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el reallotjament definitiu (art. 219.2 del RLU).
- El dret a l'allotjament transitori: en el supòsit que no es pugui realitzar directament el reallotjament definitiu per no disposar dels habitatges de substitució en el moment d'ocupació física de l'habitatge afectat, les persones titulars del dret de reallotjament tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el reallotjament definitiu (art. 219 quater.2 del RLU)
- El reconeixement del dret és independent del dret de percebre la indemnització que correspongui, si s'escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement del dret de reallotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que correspongui per l'extinció dels drets afectats.
- Quan el reallotjament es produeix en règim de propietat o altres drets reals, l'administració actuant, amb l'acord previ amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions a percebre com a pagament a compte per a l'adquisició de l'habitatge de substitució en el que es fa efectiu el dret de reallotjament (art. 219 septies).

## 3.2. Criteris de càlcul del valor urbanístic del sòl

### 3.2.1. Mètode de càlcul

Per al càlcul del valor urbanístic del sòl s'utilitzarà el mètode residual d'acord amb els criteris definits en els apartats 3 i 4 de l'article 22 del Reglament de Valoracions de la llei de Sòl.

*Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*

*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

*Siendo:*

*V<sub>So</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*V<sub>S</sub> = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*

*TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*

*PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

*4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

### 3.2.2. Quantificació dels ingressos

Els ingressos s'obtidran de la venda de parcel·les urbanitzades. Per a determinar el seu valor cal ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que el planejament urbanístic assigna al sòl, segons el que s'ha explicat anteriorment.

### 3.2.3. Quantificació de les despeses i del rendiment

D'acord amb el que determina l'article 127 del RLU les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació han d'assumir les càrregues d'urbanització que estableix l'article 120 del TRLU.

Aquestes càrregues s'agrupen de la següent manera:

- Obres d'urbanització
- Indemnitzacions
- Despeses de gestió

#### Obres d'urbanització

El costos de les obres d'urbanització d'aquest instrument de gestió són els definits en el Projecte d'urbanització del polígon 1A de l'ARE L'Estrella de Badalona que es tramita simultàniament a aquest projecte de reparcel·lació.

L'esmentat projecte d'urbanització inclou la definició de l'espai viari i les zones verdes, el desenvolupament de les xarxes de serveis de clavegueram, aigua potable, gas natural, subministrament elèctric, enllumenat públic, telecomunicacions, reg i semàfors, així com el mobiliari urbà i la jardineria.

D'acord amb el pressupost per a coneixement de l'administració (PCA) del referit projecte d'urbanització, la previsió de despeses imputables a l'àmbit del P1A són les següents:

PRESSUPOST ÀMBIT P.1A		
Pressupost execució material (PEM)		2.747.520,75
Despeses generals	13%	357.177,70
Benefici industrial	6%	164.851,25
<b>TOTAL sense IVA</b>		<b>3.269.549,70</b>
IVA	21%	686.605,44
<b>TOTAL Pressupost d'execució per contracte</b>		<b>3.956.155,14</b>
Altres despeses, IVA inclòs:		
- Xarxa de Gas Natural		221.536,41
- Xarxa d'Aigües de Barcelona		195.884,67
- Xarxa elèctrica Endesa		350.817,60
- Enderroc edificacions existents		178.482,22
- Treballs d'arqueologia		804.112,02
- Projecte c. Torrent de la Batllòria		418.771,36
- Actuacions prèvies zona dipòsit		337.360,49
- Afectació instal·lacions dipòsit		18.959,85
<b>PRESSUPOST TOTAL ÀMBIT P.1A</b>		<b>6.482.079,76</b>

El PCA, a banda del PEM, inclou també les següents partides repercutibles a la comunitat reparcel·latòria:

- pressupost de la companyia Gas Natural per l'execució de la nova xarxa de gas.

- pressupost de la companyia Aigües de Barcelona per l'execució de la nova xarxa d'aigua potable.
- pressupost de la companyia Endesa per l'execució de la nova xarxa elèctrica de mitja i de baixa tensió.
- enderroc d'edificacions existents a les finques aportades de l'àmbit de la reparcel·lació.
- treballs d'arqueologia a les zones d'expectativa arqueològica de l'ARE L'Estrella.
- cost imputable al P1A del Projecte de reurbanització del carrer Torrent de la Batllòria, entre els carrers Ventura i Gassol i la Rambla Sant Joan al barri de Coll i Pujol de Badalona, aprovat definitivament amb efecte de data 25 de gener de 2019 (BOPB de 15 de maig de 2019).
- treballs previs efectuats en l'àrea del dipòsit.
- afectació de les instal·lacions del dipòsit.

Cal indicar que aquesta previsió de costos és susceptible de variacions, ja que el procés urbanístic és un procés llarg en el temps on intervenen múltiples factors, el que pot comportar canvis en funció de les variables i del detall de què es disposa en cada moment.

### **Indemnitzacions**

D'acord amb el que estableix l'article 120 i 126.1.f) del TRLU, i l'apartat 5è. de l'article 23 del TRLSR, el projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte les plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar, a més de les càrregues incompatibles amb l'execució del planejament i que, per aquesta raó, s'hauran d'enderrocar, eliminar o cancel·lar, així com, si s'escau, les indemnitzacions per trasllat d'ocupants. Tots aquests elements es valoren amb independència del sòl i s'haurà d'abonar el seu import a càrrec al projecte, als propietaris interessats en concepte de despeses d'urbanització.

En conseqüència, només es valoren aquells vols indemnitzables per raó de la seva incompatibilitat amb el planejament vigent.

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| • Vols agrícoles         | Plantacions (arbrats, collites)<br>Recs, pous, basses, etc<br>Murs de pedra, marges, tancaments agrícoles |
| • Edificacions           | Edificacions incompatibles amb el planejament que canviïn la seva titularitat.                            |
| • Activitats             | Extinció d'activitat econòmica<br>Trasllat forçós   |
| • Drets reals            | Arrendaments  |
| • Drets de reallotjament | Despeses derivades de l'efectivitat del dret de reallotjament   |

El present Projecte incorpora l'informe amb les valoracions detallades d'aquells conceptes indemnitzables que són incompatibles amb el planejament.

### **Veure Doc. 6 Annex 1. Valoració dels drets a indemnització de la comunitat reparcel·latòria**

Per al càlcul de les indemnitzacions, d'acord amb l'article 131.1 del RLU, la data de referència de les valoracions es correspon a la data d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació.

## Despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl. Aquestes despeses s'agrupen segons les diferents figures urbanístiques a tramitar, grup de tasques a realitzar i seguint l'ordre cronològic d'aquest procés.

Els grups per valorar les despeses de gestió són els següents:

- Planejament
- Gestió urbanística
- Projectes d'obres d'urbanització
- Direcció d'obres d'urbanització

### - Planejament:

Aquest apartat inclou la valoració de totes les tasques executades que van ser necessàries per assolir l'aprovació definitiva dels diferents documents de planejament i que són repercutibles a la comunitat reparcel·latòria.

El procés de transformació del sòl, en la seva fase de planejament, comprèn la redacció, tramitació i aprovació de les diferents figures de planejament determinades per la legislació vigent en matèria urbanística així com les tasques corresponents a la seva gestió i coordinació.

### - Gestió urbanística:

Aquest apartat inclou la valoració de totes les tasques executades i previstes per executar necessàries per assolir l'aprovació definitiva dels diferents documents de gestió urbanística.

El procés de transformació del sòl, en la seva fase de gestió urbanística, comprèn la redacció, tramitació i aprovació de les diferents figures de gestió urbanística determinades per la legislació vigent en matèria urbanística així com les tasques corresponents a la seva gestió i coordinació. La gestió d'obres inclou les despeses del seguiment i liquidació de les quotes urbanístiques.

Les tasques del seguiment i liquidació de les quotes urbanístiques preveuen el compte de liquidació definitiva, l'emissió de factures, el seguiment de la comptabilitat corresponent, les notificacions, la negociació dels pactes d'ajornament i la prestació de garanties suficients, la negociació i gestió de les possibles permutes - dacions de sòl en pagament de despeses d'urbanització - que es puguin demanar, així com les possibles despeses complementàries com a conseqüència que algun dels propietaris no efectuï el pagament de les corresponents quotes d'urbanització de manera voluntària, i per tant l'administració actuant, hagi de recórrer, bé a la via de constrenyiment, bé, si s'escau, a la via judicial.

En aquest apartat s'inclouen també les despeses de notaris, registradors, així com les llicències, taxes i publicacions que pugui comportar tot el procés, si escau.

### - Projectes d'obres d'urbanització:

Aquest apartat inclou la valoració de la part repercutible al polígon 1A de totes les tasques executades i previstes per executar necessàries per assolir l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització del polígon 1A de l'ARE L'Estrella.

El procés de transformació del sòl, en la seva fase de planejament i gestió urbanística, comprèn la redacció, tramitació i aprovació del Projecte d'obres d'urbanització així com les tasques corresponents a la seva gestió i coordinació.

### - Direcció d'obres d'urbanització:

Aquest apartat inclou la valoració de totes les tasques previstes necessàries per executar la direcció de les obres d'urbanització del sector.



### 3.3. Càlcul del valor urbanístic del sòl i participació

#### 3.3.1. Càlcul dels ingressos

Els valors unitaris dels ingressos en funció dels diferents usos del sòl, són els següents:

Q7. Ponderació de valors	
Valor unitari màxim del sector:	1.050,00 €/m <sup>2</sup> st

Identificació dels diferents usos del sòl en sòl privat		Valor ús	
clau	ús de sòl / sostre	coeficient homogenitzador	valor unitari ús
18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	P1. Plurifamiliar - Règim lliure	1,00	1.050,00 €/m <sup>2</sup> st
18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	PC. HPO preu concertat	0,54	562,82 €/m <sup>2</sup> st
18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	RG. HPO règim general	0,28	291,07 €/m <sup>2</sup> st
18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	C1. Comercial (Altres usos)	0,46	483,00 €/m <sup>2</sup> st

Aquests valors unitaris tenen en compte les circumstàncies concretes de cada ús del sòl pel que fa als seus tipus d'ús, intensitat d'ús, rigidesa de la demanda, localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització, de conformitat a l'aplicació del TRLU i del RLU.

Els preus dels habitatges lliures i del comercial (altres usos) s'han establert d'acord amb les consideracions de les línies de valors de mercat de repercussió de data 28 de juny de 2019 que s'annexen.

#### Veure Doc. 6 Annex 5. Estudis de mercat

## 3.3.2. Càlcul de les despeses

## - Despeses d'urbanització

Q5. Despeses d'urbanització del sector ARE L'Estrella - polígon 1A	
Obres d'urbanització	Imports
Obres d'urbanització del polígon 1A	2.747.520,75 €
Pressupost d'execució material (PEM)	2.747.520,75 €
Despeses generals ( 13% PEM)	357.177,70 €
Benefici industrial ( 6% PEM)	164.851,25 €
Pressupost d'execució per contrata (PEC)	3.269.549,69 €
Xarxa de Gas Natural	183.087,94 €
Xarxa d'Aigües de Barcelona	161.888,16 €
Xarxa elèctrica Endesa	289.931,90 €
Enderroc edificacions existents	147.505,97 €
Treballs d'arqueologia	664.555,39 €
Projecte c/Torrent de la Batllòria	346.092,03 €
Actuacions prèvies àrea dipòsit	278.810,32 €
Afectació instal·lacions dipòsit	15.669,30 €
Pressupost per al coneixement de l'administració (PCA)	5.357.090,70 €
<b>Indemnitzacions</b>	
Construccions existents	542.067,80 €
Traslats activitats i habitatges	42.753,87 €
Altres	27.103,39 €
Total indemnizacions	611.925,06 €
<b>Despeses de gestió</b>	
Planejament	80.671,00 €
Gestió urbanística	163.135,19 €
Projectes d'obres d'urbanització	95.343,48 €
Direcció, control i gestió d'obres d'urbanització	80.865,28 €
Topografia i altres estudis	10.950,00 €
Despeses d'estructura i funcionament	129.289,48 €
Total despeses de gestió	560.254,43 €
<b>Cost de transformació del sòl</b>	<b>6.529.270,19 €</b>

A aquest import s'hi haurà d'afegir l'IVA corresponent.

**- Indemnitzacions**

Q4. Indemnitzacions de vols, activitats i altres drets sobre les finques aportades			
Sòl de titularitat privada			
finca aportada		persones propietàries	indemnitzacions
(núm.)	(m <sup>2</sup> )	(identificació)	(euros)
1	2.069,55	Institut Català del Sòl	
2	4.839,55	Institut Català del Sòl	
3	896,84	Institut Català del Sòl	
4	2.693,04	Institut Català del Sòl	
5	1.447,35	Institut Català del Sòl	
6	3.710,50	Institut Català del Sòl	
7	348,45	Institut Català del Sòl	
8	217,12	Montserrat Reberte Vela	64.992,89
		Mercedes Reberte Vela	75.287,29
9	110,99	M <sup>a</sup> Carmen Zapata Reverte	97.368,69
		Teresa Reberte Jose	147.814,51
10	41,74	Juan Zapata Reberte	2.449,92
11	45,62	Teresa Reberte Jose	2.516,21
12	17,28	Maria José Saez	
13	91,54	Pascuala Fernández Martínez	34.456,43
14	339,36	Transacciones Importación Exportación, S.L.	17.377,05
15	406,65	Erdina de L'Est, S.L.	31.036,12
16	496,63	Erdina de L'Est, S.L.	99.952,08
<b>Total</b>	<b>17.772,21</b>		<b>573.251,19</b>

(1)

(1)

(1)

(2)

(2)

(3)

(3)

Sòl de titularitat pública			
finca aportada		persones propietàries	indemnitzacions
(núm.)	(m <sup>2</sup> )	(identificació)	(euros)
17	10.127,51	Ajuntament de Badalona	
<b>Total</b>	<b>10.127,51</b>		<b>0,00</b>

<b>Total polígon</b>	<b>27.899,72</b>
----------------------	------------------

Titulars d'altres drets i altres interessats	Titular	indemnitzacions
	(identificació)	(euros)
	Vicenç Pla Martínez	4.564,43
	Carme Reberte José	
	Francesc Ayet Mañosa	33.046,88
	Mercedes Núñez Torrero	1.062,56
	Direcció General de Tributs	
	Rosa Badenas Fernández	
	Miguel Playan Serrano	
	Ángel Daniel González Hernández	
	Isaura del Valle Padrón Sánchez	
	José Díaz Gómez	
	Trinidad Sánchez Munells	
	Aigües de Barcelona, SA	
	Nedgia Catalunya, SA	
	Endesa Distribución Eléctrica, SL	
	Telefónica de España, SA	
	Vodafone ONO, SAU	
	Contratas y obras empresa constructora, SA	
	<b>Total</b>	<b>38.673,87</b>

<b>Total indemnitzacions polígon</b>	<b>611.925,06</b>
--------------------------------------	-------------------

(1) Les finques aportades 2, 3 i 4 són titularitat de l'Ajuntament de Badalona amb reserva de drets a favor de l'Incasòl (provenen de les segregacions de la finca registral 130 per cessió anticipada)

(2) Les finques aportades 6 i 7 són titularitat de l'Ajuntament de Badalona amb reserva de drets a favor de l'Incasòl (provenen de segregacions de la finca registral 1543 per cessió anticipada)

(3) Els drets de participació que s'atorguen sobre les finques aportades 8 i 9 es corresponen amb els coeficients resultants del règim de propietat horitzontal constituït als edificis existents, respectivament.

**Veure Doc. 6 Annex 1. Drets a indemnització de la comunitat reparcel·latòria**

**- Despeses de gestió**

<b>Q6. Despeses de gestió del polígon</b>	
<b>Planejament</b>	<b>Imports</b>
Planejament	
Redacció i tramitació fins a l'aprovació definitiva	
<b>Total despeses de planejament</b>	<b>80.671,00 €</b>
<b>Gestió urbanística</b>	<b>Imports</b>
Divisió poligonal i Projecte de reparcel·lació	
Redacció Projecte de divisió poligonal	
Redacció Projecte de reparcel·lació	
Valoració d'indemnitzacions dins l'àmbit reparcel·latori	
Certificat de domini i càrregues	
Inscripció al registre de la propietat	
Resposta, representació i seguiment de recursos	
<b>Import</b>	<b>99.220,73 €</b>
Seguiment i liquidació de quotes urbanístiques	
Seguiment econòmic	
Liquidació de quotes urbanístiques	
Fraccionament, ajornament i dacions de sòl	
Redacció del Projecte de liquidació definitiva	
<b>Import</b>	<b>63.914,46 €</b>
<b>Total despeses de gestió urbanística</b>	<b>163.135,19 €</b>
<b>Projectes d'obres d'urbanització</b>	<b>Imports</b>
Projecte d'urbanització	
Redacció del Projecte d'urbanització	
Estudi geotècnic	
Redacció del Projecte bàsic d'enderrocs	
Redacció projecte delimitació i excavació arqueològica	
<b>Total despeses de projectes d'urbanització</b>	<b>95.343,48 €</b>
<b>Direcció, control i gestió d'obres d'urbanització</b>	<b>Imports</b>
Despeses de gestió en l'execució de les obres d'urbanització	
Director d'obra	
Control d'obra	
Direcció d'obra d'enderrocs	
Assessorament i direcció dels treballs d'arqueologia	
Coordinador de seguretat i salut dels treballs d'arqueologia	
<b>Total despeses de gestió d'obres</b>	<b>80.865,28 €</b>
<b>Topografia i altres estudis</b>	<b>Imports</b>
Despeses de topografia, arqueologia i estudis geotècnics	
Aixecaments topogràfics i afitament de finques	
Altres estudis	
<b>Total despeses de gestió d'obres</b>	<b>10.950,00 €</b>
<b>Despes d'estructura i funcionament</b>	<b>Imports</b>
<b>Total despeses d'estructura i funcionament repercutibles</b>	<b>129.289,48 €</b>
<b>Total despeses de gestió</b>	<b>560.254,43 €</b>

## 3.3.3. Determinació del valor urbanístic del sòl

Càlcul del valor del sòl			
Sòl amb aprofitament:	17.772,21 m <sup>2</sup> sòl	Pressupost coneixement administració:	5.357.090,70 €
% Administració actuant:	15,00%	Indemnitzacions:	611.925,06 €
Valors en venda:	17.007.838,87 €	Despeses de gestió:	560.254,43 €
Ingressos sense part AA	14.456.663,04 €	Rendiment:	581.120,08 €

Càlcul del valor del sòl d'acord amb el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl(RD 1492/20119)	
Fórmula de càlcul:	$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + TR)$
on,	
V <sub>So</sub> : Valor del sòl descomptats els deures i les càrregues pendents	TLR : taxa lliure de risc
V <sub>S</sub> : Valor del sòl urbanitzat descomptant part administració actuant	TR : taxa de risc
G : Despeses d'urbanització i altres deures i càrregues pendents	

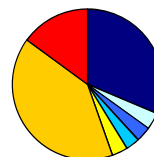
Ingressos			
ús de sòl/sostre	superfície (m <sup>2</sup> sòl/sostre)	valor unitari (euros /m <sup>2</sup> )	valor en venda (euros)
P1. Plurifamiliar - Règim lliure	9.595,00 m <sup>2</sup> st	1.050,00 €/m <sup>2</sup> st	10.074.750,00 €
PC. HPO preu concertat	5.605,00 m <sup>2</sup> st	562,82 €/m <sup>2</sup> st	3.154.606,10 €
RG. HPO règim general	5.840,00 m <sup>2</sup> st	291,07 €/m <sup>2</sup> st	1.699.848,80 €
C1. Comercial (Altres usos)	4.303,59 m <sup>2</sup> st	483,00 €/m <sup>2</sup> st	2.078.633,97 €
<b>Total ingressos</b>			<b>17.007.838,87 €</b>
Ingressos administració actuant			2.551.175,83 €
V <sub>S</sub> : Ingressos descomptant part administració actuant			14.456.663,04 €

Despeses	
concepte	import
Obres d'urbanització del polígon 1A	3.269.549,69 €
Xarxa de Gas Natural	183.087,94 €
Xarxa d'Aigües de Barcelona	161.888,16 €
Xarxa elèctrica Endesa	289.931,90 €
Enderroc edificacions existents	147.505,97 €
Treballs d'arqueologia	664.555,39 €
Projecte c/Torrent de la Batllòria	346.092,03 €
Actuacions prèvies àrea dipòsit	278.810,32 €
Afectació instal·lacions dipòsit	15.669,30 €
Pressupost per al coneixement de l'administració (PCA)	5.357.090,70 €
Indemnitzacions dins polígon	611.925,06 €
Despeses de gestió (excepte gestió vendes)	560.254,43 €
<b>Total despeses d'urbanització</b>	<b>6.529.270,19 €</b>
Gestió de vendes	3,00% ingressos 510.235,17 €
<b>Total despeses d'urbanització i altres deures i càrregues pendents</b>	<b>7.039.505,36 €</b>
G: Despeses sense part AA: 100,00% despeses urbanització + 85,00% gestió de vendes	6.962.970,08 €

Rendiment	
TR (taxa de risc): Evaluació del risc de l'actuació, seran les establertes a la OM EHA /3011/2007.	8,49%
TLR (taxa lliure de risc): Rendiment intern al mercat secundari del deute públic de plaç entre 2 i 6 anys.	-0,143%
<b>Rendiment = G · (TLR+TR)</b>	<b>581.120,08 €</b>

V <sub>So</sub> : Càlcul del valor del sòl	
Fórmula de càlcul:	$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + TR)$
Valor del sòl en l'àmbit de la reparcel·lació:	6.912.572,88 €
Valor unitari del sòl:	388,95 €/m <sup>2</sup> sòl

Resum d'ingressos i despeses	percentatge	import
Total valor vendes	100,00%	17.007.838,87 €
Total urbanització	31,50%	5.357.090,70 €
Total indemnitzacions	3,60%	611.925,06 €
Despeses de gestió (excepte gestió vendes)	3,29%	560.254,43 €
Gestió de vendes	3,00%	510.235,17 €
Rendiment	3,42%	581.120,08 €
Valor del sòl	40,64%	6.912.572,88 €
Cessió a l'Administració actuant	15,00%	2.551.175,83 €



## 3.3.4. Càlcul dels drets a efectes de repartiment

Càlcul dels drets (valor a efectes de reparcel·lació)				
$\text{Drets} = \frac{\text{Valor sòl brut} + \text{Valor despeses d'urbanització}}{\% \text{ aprofitament descomptant part AA}}$				
$\text{Drets} = \frac{6.912.572,88 \text{ €} + 6.529.270,19 \text{ €}}{0,85} = 15.813.933,02 \text{ €}$				
$\text{coeficient} = \frac{\text{drets}}{\text{valor en venda}} = \frac{15.813.933,02 \text{ €}}{17.007.838,87 \text{ €}} = 0,92980261$				
càlcul dels drets per usos		Drets		
ús sòl/sostre	(euros)	(%)	(euros/m²)	(%)
P1. Plurifamiliar - Règim lliure	9.367.528,88 €	59,24%	976,29 €/m²st	100,00%
PC. HPO preu concertat	2.933.161,00 €	18,55%	523,31 €/m²st	53,60%
RG. HPO règim general	1.580.523,86 €	9,99%	270,64 €/m²st	27,72%
C1. Comercial (Altres usos)	1.932.719,30 €	12,22%	449,09 €/m²st	46,00%
<b>total</b>	<b>15.813.933,02 €</b>	<b>100,00%</b>		

**3.3.5. Definició del percentatge de participació dels titulars**

El percentatge de participació de les persones titulars, d'acord amb els criteris establerts als punts anteriors, els drets per a cada persona titular i la seva contribució a les despeses de transformació, queden reflectits als quadre següent:

<b>Q10. Quadre de participació, drets i despeses</b>												
Persones propietàries i interessades en el polígon	finques aportades	sòl aportat	valor sòl aportat	Indemnitzacions a rebre (euros)	dació de sòl	valor aportació despeses	aportació total		percentatge participació (%)	participació part de sòl (euros)	participació part despeses (euros)	valor drets (euros)
		(m²)	(euros)			(euros)	(euros)	(%)				
Institut Català del Sòl	- 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 -	16.005,28	6.225.318,32	0,00	No	5.880.123,94	12.105.442,26	90,0579	76,5492	6.225.318,32	5.880.123,94	12.105.442,26
Montserrat Reberte Vela	- 8 -	112,90	43.913,84	64.992,89	No	41.478,82	85.392,66	0,6353	0,5400	43.913,84	41.478,82	85.392,66
Mercedes Reberte Vela	- 8 -	104,22	40.535,86	75.287,29	No	38.288,14	78.824,00	0,5864	0,4984	40.535,86	38.288,14	78.824,00
M <sup>a</sup> Carmen Zapata Reverte	- 9 -	42,60	16.568,65	97.368,69	No	15.649,92	32.218,57	0,2397	0,2037	16.568,65	15.649,92	32.218,57
Juan Zapata Reberte	- 10 -	41,74	16.234,94	2.449,92	No	15.334,71	31.569,65	0,2349	0,1996	16.234,94	15.334,71	31.569,65
Teresa Reberte Jose	- 9 - 11 -	114,01	44.345,44	150.330,72	No	41.886,48	86.231,93	0,6415	0,5453	44.345,44	41.886,48	86.231,93
Maria José Saez	- 12 -	17,28	6.721,13	0,00	No	6.348,44	13.069,56	0,0972	0,0826	6.721,13	6.348,44	13.069,56
Pascuala Fernández Martínez	- 13 -	91,54	35.604,85	34.456,43	No	33.630,56	69.235,41	0,5151	0,4378	35.604,85	33.630,56	69.235,41
Transacciones Importación Exportación, S.L.	- 14 -	339,36	131.995,44	17.377,05	No	124.676,29	256.671,73	1,9095	1,6231	131.995,44	124.676,29	256.671,73
Erdina de L'Est, S.L.	- 15 - 16 -	903,28	351.334,41	130.988,20	No	331.852,89	683.187,29	5,0825	4,3202	351.334,41	331.852,89	683.187,29
Vicenç Pla Martínez				4.564,43								
Francesc Ayet Mañosa				33.046,88								
Mercedes Núñez Torrero				1.062,56								
Administració actuant						0,00	0,00	0,0000	15,0000	1.219.865,80	1.152.224,15	2.372.089,95
						0,00						
<b>Total</b>		<b>17.772,21</b>	<b>6.912.572,88</b>	<b>611.925,06</b>		<b>6.529.270,19</b>	<b>13.441.843,07</b>	<b>100,0000</b>	<b>100,0000</b>	<b>8.132.438,68</b>	<b>7.681.494,34</b>	<b>15.813.933,02</b>

## 4. Finques resultants i adjudicació

### 4.1. Criteris generals

Per a l'adjudicació de les finques resultants s'han considerat els següents criteris:

D'acord amb l'article 126 TRLU i l'article 138 i següents del RLU, el sòl privat, un cop urbanitzat, es repartirà entre les actuals persones propietàries, després de descomptar el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic, que és de cessió obligatòria i lliure de càrregues d'urbanització a l'administració actuant.

Quan l'escassa quantia dels drets d'algunes persones propietàries no permet que se'ls adjudiqui finques independents a tots ells, les finques resultants se'ls adjudicaran en proindivís. No obstant això, i d'acord amb l'article 126.1.d del TRLU, si la quantia d'aquests drets no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic.

En aquest cas, el valor a efectes de reparcel·lació corresponent al 15% de la parcel·la mínima edificable equival a **21.591,97 €**. Per sota d'aquest valor no hi haurà, per tant, adjudicació de terrenys edificables, sinó la indemnització en metàl·lic corresponent. En aquest sentit, a la Sra. Maria José Sáez, propietària de la finca aportada número 12, li correspon una indemnització substitutòria, atès que els drets que li pertocuen no arriben a l'esmentada quantitat.

En el cas que existeixin diferències entre els drets adjudicables i els adjudicats, aquests seran objecte de compensació econòmica, calculada en el compte de liquidació provisional.

D'acord amb la legislació vigent, les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, sempre que s'ajustin a legalitat del temps de la valoració, i el seu import es satisfarà al propietari interessat, en concepte de despeses d'urbanització del sector.

S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi de conformitat amb el planejament urbanístic. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

D'acord amb l'article 44 del TRLU i, així mateix, d'acord amb l'article 16 del TRLS, les actuacions de transformació urbanística, comporten entre altres, els següents deures legals:

- a. Lliurar a l'ajuntament o a l'administració que pertocui, de manera obligatòria i gratuïta el sòl reservat per vialitat, espais lliures, zones verdes, equipaments i restants dotacions públiques, incloses en la pròpia actuació o adscrites a ella per a la seva obtenció.
- b. Lliurar a l'Administració actuant, en aquest cas al Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist de Badalona, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, lliure de càrregues d'urbanització.



## 4.2. Valoració de les finques resultants i adjudicacions

La valoració i adjudicació de les finques resultants queda reflectida en el quadre següent:

Q11. Finques resultants i adjudicacions										
Finques resultants - sòl privat -			Ús de sòl/sostre segons finques resultants				Valor finca	Adjudicació		
núm. finca	qualificació	superfície finca	ús de sòl/sostre	valor unitari ús	superfície ús	habitatges	valor	persones i entitats adjudicatàries	percentatge	valor adjudicat
18-1	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	2.068,83 m <sup>2</sup> sòl	P1. Plurifamiliar - Règim lliure C1. Comercial (Altres usos)	976,29 €/m <sup>2</sup> st 449,09 €/m <sup>2</sup> st	7.790,00 m <sup>2</sup> st 2.044,18 m <sup>2</sup> st	82 hab.	8.523.350,80 €	Institut Català del Sòl Administració actuant	88,71% 11,29%	7.560.988,45 € 962.362,35 €
18-2	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.112,00 m <sup>2</sup> sòl	P1. Plurifamiliar - Règim lliure PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	976,29 €/m <sup>2</sup> st 523,31 €/m <sup>2</sup> st 270,64 €/m <sup>2</sup> st 449,09 €/m <sup>2</sup> st	1.805,00 m <sup>2</sup> st 2.850,00 m <sup>2</sup> st 3.040,00 m <sup>2</sup> st 1.076,00 m <sup>2</sup> st	19 hab. 30 hab. 38 hab.	4.559.610,50 €	Institut Català del Sòl	100,00%	4.559.610,50 €
18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	523,31 €/m <sup>2</sup> st 270,64 €/m <sup>2</sup> st 449,09 €/m <sup>2</sup> st	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	Montserrat Reberte Vela Mercedes Reberte Vela M <sup>a</sup> Carmen Zapata Reverte Juan Zapata Reberte Teresa Reberte Jose Pascuala Fernández Martínez Transacciones Importación Exportac Erdina de L'Est, S.L. Administració actuant	3,10% 2,88% 1,17% 1,15% 3,15% 2,53% 9,39% 25,01% 51,62%	84.660,12 € 78.651,99 € 31.952,37 € 31.406,17 € 86.025,61 € 69.093,58 € 256.438,25 € 683.016,03 € 1.409.727,60 €
Total sòl privat		4.407,27 m <sup>2</sup> sòl				233 hab.	15.813.933,02 €			15.813.933,02 €

Finques resultants - sòl públic -			Adjudicació	
núm. finca	qualificació	superfície finca	entitats adjudicatàries	percentatge
5-1	5. Viari	10.680,04 m <sup>2</sup> sòl	Ajuntament de Badalona	100,00%
6b-1	6b. Verd públic / Parcs i jardins urbans	1.638,81 m <sup>2</sup> sòl	Ajuntament de Badalona	100,00%
6b-2	6b. Verd públic / Parcs i jardins urbans	173,80 m <sup>2</sup> sòl	Ajuntament de Badalona	100,00%
6b-3	6b. Verd públic / Parcs i jardins urbans	4.856,51 m <sup>2</sup> sòl	Ajuntament de Badalona	100,00%
6b-4	6b. Verd públic / Parcs i jardins urbans	957,20 m <sup>2</sup> sòl	Ajuntament de Badalona	100,00%
7b/hd-1	7b/hd. Equipaments comunitaris / Habitatge dotacional públic	5.186,09 m <sup>2</sup> sòl	Ajuntament de Badalona	100,00%
Total sòl públic		23.492,45 m <sup>2</sup> sòl		

A continuació es mostra la valoració i adjudicació de les finques resultants ordenada per adjudicatàries:

Q12. Desglòs finques resultants de cada adjudicatària										
Persones i entitats adjudicatàries		Finques resultants adjudicades						Valor adjudicat		
Identificació	finca	qualificació	superfície finca	ús de sòl/sostre	superfície ús	habitatges	valor finca	percentatge	valor adjudicat	total valor adj.
Institut Català del Sòl	18-1	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	2.068,83 m <sup>2</sup> sòl	P1. Plurifamiliar - Règim lliure C1. Comercial (Altres usos)	7.790,00 m <sup>2</sup> st 2.044,18 m <sup>2</sup> st	82 hab.	8.523.350,80 €	88,71%	7.560.988,45 €	12.120.598,95 €
	18-2	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.112,00 m <sup>2</sup> sòl	P1. Plurifamiliar - Règim lliure PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	1.805,00 m <sup>2</sup> st 2.850,00 m <sup>2</sup> st 3.040,00 m <sup>2</sup> st 1.076,00 m <sup>2</sup> st	19 hab. 30 hab. 38 hab.	4.559.610,50 €	100,00%	4.559.610,50 €	
Montserrat Reberte Vela	18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	3,10%	84.660,12 €	84.660,12 €
Mercedes Reberte Vela	18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	2,88%	78.651,99 €	78.651,99 €
M <sup>a</sup> Carmen Zapata Reverte	18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	1,17%	31.952,37 €	31.952,37 €
Juan Zapata Reberte	18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	1,15%	31.406,17 €	31.406,17 €
Teresa Reberte Jose	18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	3,15%	86.025,61 €	86.025,61 €
Pascuala Fernández Martínez	18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	2,53%	69.093,58 €	69.093,58 €
Transacciones Importación Exportación, S.L.	18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	9,39%	256.438,25 €	256.438,25 €
Erdina de L'Est, S.L.	18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	25,01%	683.016,03 €	683.016,03 €
Administració actuant	18-1	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	2.068,83 m <sup>2</sup> sòl	P1. Plurifamiliar - Règim lliure C1. Comercial (Altres usos)	7.790,00 m <sup>2</sup> st 2.044,18 m <sup>2</sup> st	82 hab.	8.523.350,80 €	11,29%	962.362,35 €	2.372.089,96 €
	18-3	18. Zona subjecta a ordenació volumètrica	1.226,44 m <sup>2</sup> sòl	PC. HPO preu concertat RG. HPO règim general C1. Comercial (Altres usos)	2.755,00 m <sup>2</sup> st 2.800,00 m <sup>2</sup> st 1.183,41 m <sup>2</sup> st	29 hab. 35 hab.	2.730.971,73 €	51,62%	1.409.727,60 €	

### **4.3. Descripció de les finques resultants i adjudicacions**

Les finques resultants són les reflectides en els quadres precedents i en el plànol número 6.1 "Finques resultants i adjudicacions" d'aquest Projecte de reparcel·lació. La descripció de les finques resultants i la seva adjudicació queda recollida en el Document número 4.

#### **Veure Doc. 4 Descripció de les finques resultants**

#### 4.4. Compte de liquidació provisional

Aquest Projecte de reparcel·lació, en l'apartat "COMpte DE LIQUIDACIó PROVISIONAL I DEFINITIVA" de les parcel·les resultants que figura al Document núm. 4 de Descripció de les finques resultants determina el compte de liquidació provisional i especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte. Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. La liquidació definitiva de la reparcel·lació té lloc quan conclou la urbanització i s'ha produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'administració actuant. En la liquidació definitiva s'han de tenir en compte totes les despeses en les que s'hagi incorregut efectivament durant el procés d'execució del planejament, incloent el cost efectiu de l'obra urbanitzadora i els errors i omissions que s'haguessin pogut produir en el compte de liquidació provisional.

El compte de liquidació provisional que correspon a cada propietari queda especificat en el quadre adjunt:

Q13. Compte de liquidació provisional sense IVA																				
Persones propietàries i interessades en el polígon	E					A B C												D		(A+B+C+D)-E
	Aportació de sòl		Participació		Indemnitzacions a favor	Adjudicació				Contribució despeses					Diferència d'adjudicació		Compensació diferència sòl aportat	Liquidació provisional		
	percentatge (%)	valor sòl aportat (euros)	percentatge (%)	drets inicials (euros)		valor (euros)	finques adjudicades		percentatge (%)	drets adjudicats (euros)	finca (%)	contribució (%)	indemnitzacions (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	percentatge (%)			valor (euros)	valor (euros)
(identificació)						(núm.)	(%)													
Institut Català del Sòl	90,0579	6.225.318,32	76,5492	12.105.442,26	0,00	18-1	88,7091 %	76,6451	12.120.598,95	56,2496 %	90,1707	551.776,88	4.830.524,17	505.185,13	0,1252	15.156,68	7.794,44	5.895.280,63		
						18-2	100,0000 %			33,9210 %										
Montserrat Reberte Vela	0,6353	43.913,84	0,5400	85.392,66	64.992,89	18-3	3,1000 %	0,5354	84.660,12	0,6298 %	0,6298	3.854,06	33.740,31	3.528,62	-0,8578	-732,54	-376,71	-24.246,61		
Mercedes Reberte Vela	0,5864	40.535,86	0,4984	78.824,00	75.287,29	18-3	2,8800 %	0,4974	78.651,99	0,5851 %	0,5851	3.580,54	31.345,84	3.278,21	-0,2182	-172,01	-88,46	-37.171,16		
Mª Carmen Zapata Reverte	0,2397	16.568,65	0,2037	32.218,57	97.368,69	18-3	1,1700 %	0,2021	31.952,37	0,2377 %	0,2377	1.454,60	12.734,25	1.331,77	-0,8262	-266,20	-136,89	-81.984,97		
Juan Zapata Reberte	0,2349	16.234,94	0,1996	31.569,65	2.449,92	18-3	1,1500 %	0,1986	31.406,17	0,2336 %	0,2336	1.429,73	12.516,57	1.309,01	-0,5178	-163,48	-84,07	12.721,31		
Teresa Reberte Jose	0,6415	44.345,44	0,5453	86.231,93	150.330,72	18-3	3,1500 %	0,5440	86.025,61	0,6400 %	0,6400	3.916,22	34.284,51	3.585,54	-0,2393	-206,32	-106,10	-108.650,55		
Maria José Saez	0,0972	6.721,13	0,0826	13.069,56	0,00			0,0000			0,0000	0,00	0,00	0,00	-100,0000	-13.069,56	-6.721,13	-6.721,13		
Pascuala Fernández Martínez	0,5151	35.604,85	0,4378	69.235,41	34.456,43	18-3	2,5300 %	0,4369	69.093,58	0,5140 %	0,5140	3.145,41	27.536,45	2.879,81	-0,2049	-141,83	-72,94	-967,70		
Transacciones Importación Exportación, S.L.	1,9095	131.995,44	1,6231	256.671,73	17.377,05	18-3	9,3900 %	1,6216	256.438,25	1,9078 %	1,9078	11.674,07	102.200,49	10.688,32	-0,0910	-233,48	-120,07	107.065,75		
Erdina de L'Est, S.L.	5,0825	351.334,41	4,3202	683.187,29	130.988,20	18-3	25,0100 %	4,3191	683.016,03	5,0813 %	5,0813	31.093,55	272.208,12	28.468,03	-0,0251	-171,26	-88,07	200.693,42		
Vicenç Pla Martínez					4.564,43													-4.564,43		
Francesc Ayet Mañosa					33.046,88													-33.046,88		
Mercedes Núñez Torrero					1.062,56													-1.062,56		
Administració actuant	0,0000	0,00	15,0000	2.372.089,95	0,00	18-1	11,2909 %	15,0000	2.372.089,96	0,0000 %	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00		
						18-3	51,6200 %			0,0000 %										
<b>Total</b>	<b>100,0000</b>	<b>6.912.572,88</b>	<b>100,0000</b>	<b>15.813.933,02</b>	<b>611.925,06</b>			<b>100,0000</b>	<b>15.813.933,02</b>	<b>100,0000 %</b>	<b>100,0000</b>	<b>611.925,06</b>	<b>5.357.090,70</b>	<b>560.254,43</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.917.345,13</b>		

**Q14. Compte de liquidació provisional amb IVA**

Persones propietàries i interessades en el polígon (identificació)	Participació		Indemnitzacions a favor	Adjudicació		Contribució despeses				Compensació diferència sòl aportat	Liquidació provisional	Liquidació IVA (21,00%)					Liquidació amb IVA
	percentatge (%)	drets inicials (euros)	valor (euros)	percentatge (%)	drets adjudicats (euros)	percentatge (%)	indemnitzacions (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	valor (euros)	valor (euros)	indemnitzacions (euros)	obres (euros)	gestió (euros)	comp. sòl (euros)	total IVA (euros)	valor (euros)
Institut Català del Sòl	76,5492	12.105.442,26	0,00	76,6451	12.120.598,95	90,1707	551.776,88	4.830.524,17	505.185,13	7.794,44	5.895.280,63	115.873,14	1.014.410,08	106.088,88	1.636,83	1.238.008,93	7.133.289,56
Montserrat Reberte Vela	0,5400	85.392,66	64.992,89	0,5354	84.660,12	0,6298	3.854,06	33.740,31	3.528,62	-376,71	-24.246,61	809,35	7.085,47	741,01	-79,11	8.556,72	-15.689,89
Mercedes Reberte Vela	0,4984	78.824,00	75.287,29	0,4974	78.651,99	0,5851	3.580,54	31.345,84	3.278,21	-88,46	-37.171,16	751,91	6.582,63	688,42	-18,58	8.004,39	-29.166,77
Mª Carmen Zapata Reverte	0,2037	32.218,57	97.368,69	0,2021	31.952,37	0,2377	1.454,60	12.734,25	1.331,77	-136,89	-81.984,97	305,47	2.674,19	279,67	-28,75	3.230,58	-78.754,39
Juan Zapata Reberte	0,1996	31.569,65	2.449,92	0,1986	31.406,17	0,2336	1.429,73	12.516,57	1.309,01	-84,07	12.721,31	300,24	2.628,48	274,89	-17,65	3.185,96	15.907,27
Teresa Reberte Jose	0,5453	86.231,93	150.330,72	0,5440	86.025,61	0,6400	3.916,22	34.284,51	3.585,54	-106,10	-108.650,55	822,41	7.199,75	752,96	-22,28	8.752,83	-99.897,72
Maria José Saez	0,0826	13.069,56	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00	0,00	-6.721,13	-6.721,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.721,13
Pascuala Fernández Martínez	0,4378	69.235,41	34.456,43	0,4369	69.093,58	0,5140	3.145,41	27.536,45	2.879,81	-72,94	-967,70	660,54	5.782,65	604,76	-15,32	7.032,63	6.064,94
Transacciones Importación Exportación, S.L.	1,6231	256.671,73	17.377,05	1,6216	256.438,25	1,9078	11.674,07	102.200,49	10.688,32	-120,07	107.065,75	2.451,55	21.462,10	2.244,55	-25,21	26.132,99	133.198,74
Erdina de L'Est, S.L.	4,3202	683.187,29	130.988,20	4,3191	683.016,03	5,0813	31.093,55	272.208,12	28.468,03	-88,07	200.693,42	6.529,65	57.163,70	5.978,29	-18,50	69.653,14	270.346,56
Vicenç Pla Martínez			4.564,43		0,00						-4.564,43				0,00		-4.564,43
Francesc Ayet Mañosa			33.046,88		0,00						-33.046,88				0,00		-33.046,88
Mercedes Núñez Torro			1.062,56		0,00						-1.062,56				0,00		-1.062,56
Administració actuant	15,0000	2.372.089,95	0,00	15,0000	2.372.089,96	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>100,0000</b>	<b>15.813.933,02</b>	<b>611.925,06</b>	<b>100,0000</b>	<b>15.813.933,02</b>	<b>100,0000</b>	<b>611.925,06</b>	<b>5.357.090,70</b>	<b>560.254,43</b>	<b>0,00</b>	<b>5.917.345,13</b>	<b>128.504,26</b>	<b>1.124.989,05</b>	<b>117.653,43</b>	<b>1.411,44</b>	<b>1.372.558,18</b>	<b>7.289.903,31</b>

Barcelona, setembre de 2019

MELISA  
RODRIGUEZ  
SANCHEZ - DNI  
(AUT)

Firmado digitalmente por MELISA RODRIGUEZ SANCHEZ - DNI  
Fecha: 2019.09.30 11:58:03 +02'00'

L'Arquitecta,  
Melisa Rodríguez Sánchez

CARLOTA  
MENZA  
VALLS - DNI  
(SIG)

CARLOTA MENZA VALLS - DNI (SIG)  
2019.09.30 12:14:32 +02'00'

La Coordinadora del Projecte  
Carlota Mensa Valls

CPISR-1 C  
ANNA DEL  
RIO  
ESTEFANELL - DNI  
DNI  
36529857S

Firmado digitalmente por CPISR-1 C ANNA DEL RIO ESTEFANELL - DNI  
Fecha: 2019.09.30 12:04:39 +02'00'

La Lletrada,  
Ana del Río Estefanell

CPISR-1 C  
JORDI SALVAT  
MARTI

Firmado digitalmente por CPISR-1 C JORDI SALVAT MARTI  
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, o=Institut Català del Sòl, ou=Vegeu https://www.aoc.cat/CATCert/Regulacio, ou=Institut Català del Sòl, cn=JORDI SALVAT MARTI, givenName=JORDI, serialNumber=35113938E, cn=CPISR-1 C JORDI SALVAT MARTI  
Fecha: 2019.09.30 13:17:27 +02'00'

El Coordinador de Projectes  
Responsable Executiu  
Jordi Salvat Martí



---

Títol del projecte:

**Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella, de Badalona (Barcelonès)**

---

**2. Relació de persones propietàries i interessats**

---

**Projecte de Reparcel·lació  
en la modalitat de cooperació del  
polígon 1A de l'àrea residencial estratègica l'Estrella, de  
Badalona (Barcelonès)**

**Document núm. 2 Relació de persones propietàries i interessats**

**Badalona, setembre 2019**

## Relació de les persones interessades

En compliment d'allò disposat a l'article 129 del TRLU i els articles 145 del RLU, es consideren interessades les següents persones físiques o jurídiques:

- Les persones propietàries de terrenys inclosos en el polígon
- Les persones arrendatàries
- Les persones titulars d'altres drets sobre els terrenys
- Les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual
- Altres interessats

### **Persones propietàries de les finques incloses dins l'àmbit:**

Propietari/a número 1: **Institut Català del Sòl**

Finques aportades: 100,00% de la finca aportada número 1  
100,00% de la finca aportada número 5

Ostenta: El dret de l'aprofitament urbanístic del 100% de les finques números 3, 4, 6 i 7 que van ser cedides anticipadament a l'Ajuntament de Badalona en virtut de l'Acta de cessió anticipada subscripta entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Badalona en data 11 de gener de 2017.

I l'aprofitament del 100% de la finca cedida anticipadament a l'Ajuntament de Badalona d'acord amb el conveni subscrit entre ambdós ens en data 26 de juliol de 2011.

---

Propietari/a número 2: **Ajuntament de Badalona**

Finques aportades: 100,00% de les finques aportades número 2, 3, 4, 6 i 7 en virtut del conveni i acta de cessió anticipada citats anteriorment, amb reserva dels drets d'aprofitament a favor de l'Institut Català del Sòl.

---

Propietari/a número 3: **Montserrat Reberte Vela**

Finques aportades: El 100% de la finca aportada 8a), que és equivalent al coeficient del 52,00% del règim de propietat horitzontal constituït en el total immoble del que forma part aquesta finca.

Ostenta: Ocupació legal de l'habitatge ubicat a la finca aportada número 8a) atès que constitueix la seva residència habitual

---

Propietari/a número 4: **Mercedes Reberte Vela**

Finques aportades: El 100% de la finca aportada 8b), i que és equivalent al coeficient del 48,00% del règim de propietat horitzontal constituït en el total immoble del que forma part aquesta finca.

Ostenta: Ocupació legal de l'habitatge ubicat a la finca aportada número 8b) atès que constitueix la seva residència habitual

---

Propietari/a número 5: **Maria Carme Zapata Reverte**

Finques aportades: El 100% de la finca aportada 9a), i que es equivalent al coeficient del 17,84% del règim de propietat horitzontal constituït en el total immoble del que forma part aquesta finca.



El 100% de la finca aportada 9c), i que es equivalent al coeficient del 20,54% del règim de propietat horitzontal constituït en el total immoble del que forma part aquesta finca.

---

Propietari/a número 6: **Juan Zapata Reberte**

Finques aportades: 100,00% de la finca aportada número 10

---

Propietari/a número 7: **Teresa Reberte José**

Finques aportades: El 100% de la finca aportada 9b), i que es equivalent al coeficient del 20,54% del règim de propietat horitzontal constituït en el total immoble del que forma part aquesta finca.

El 100% de la finca aportada 9d), i que es equivalent al coeficient del 20,54% del règim de propietat horitzontal constituït en el total immoble del que forma part aquesta finca.

El 100% de la finca aportada 9e), i que es equivalent al coeficient del 20,54% del règim de propietat horitzontal constituït en el total immoble del que forma part aquesta finca.

El 100,00% de la finca aportada número 11.

Ostenta: Substitució de residu al seu favor, imposat per Enrique Reberté Mayor, sobre la finca aportada número 12.

---

Propietari/a número 8: **Maria José Saez**

Finques aportades: 100,00% de la finca aportada número 12

---

Propietari/a número 9: **Pascuala Fernández Martínez**

Finques aportades: El 100,00% de la finca aportada número 13

Ostenta: Ocupació legal de l'habitatge ubicat a la finca aportada número 13 atès que constitueix la seva residència habitual

---

Propietari/a número 10: **Transacciones Importación Exportación, SL**

Finques aportades: 100,00% de la finca aportada número 14

---

Propietari/a número 11: **Erdina de l'Est, SL**

Finques aportades: 100,00% de la finca aportada número 15  
100,00% de la finca aportada número 16a)  
100,00% de la finca aportada número 16b)

---

**Titulars d'altres drets sobre les finques incloses dins l'àmbit del projecte de reparcel·lació**

Interessat/da número 1: **Vicenç Pla Martínez**

Ostenta: Titular d'un dret d'arrendament sobre part de la finca aportada número 9e)  
Ocupació legal de l'habitatge ubicat a la finca aportada número 9e) atès que constitueix la seva residència habitual

---

Interessat/da número 2: **Carme Reberte José**

Ostenta: Substitució de residu al seu favor, imposat per Enrique Reberté Mayor, sobre la finca aportada número 12.

---

Interessat/da número 3: **Francesc Ayet Mañosa**

Ostenta: Titular d'un dret d'arrendament sobre la finca aportada número 14

---

Interessat/da número 4: **Mercedes Nuñez Torrero**

Ostenta: Titular d'un dret d'arrendament sobre la finca aportada número 9c)

---

Interessat/da número 5: **Direcció General de Tributs**

Ostenta: Titular de diverses afeccions fiscals que graven les finques aportades números 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10

Ostenta: Titular de diverses afeccions fiscals que graven les finques aportades  
números 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10

**Altres interessats:**

**Rosa Badenas Fernandez**

---

**Miguel Playan Serrano**

---

**Angel Daniel González Hernández**

---

**Isaura del Valle Padrón Sánchez**

---

**José Diaz Gómez**

---

**Trinidad Sánchez Munells**

---

**Aigües de Barcelona, Empresa Metropolitana de Gestió del cicle integral de l'Aigua, SA**

---

**Nedgia Catalunya, SA**

---

**Endesa Distribución Eléctrica, SL**

---

**Telefónica de España, SA**

---

**VODAFONE ONO, SAU**

---

**CONTRATAS Y OBRAS EMPRESA CONSTRUCTORA, SA**

---



---

Títol del projecte:

**Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella, de Badalona (Barcelonès)**

---

### **3. Descripció de finques aportades**

---

**Projecte de Reparcel·lació  
en la modalitat de cooperació del  
polígon 1A de l'àrea residencial estratègica l'Estrella, de  
Badalona (Barcelonès)**

Document núm. 3 **Descripció de finques aportades**

**Badalona, setembre 2019**

## **DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES**

A continuació es descriuen les finques aportades incloses en l'àmbit polígon 1A de l'àrea residencial estratègica l'Estrella, de Badalona, objecte del present Projecte de reparcel·lació.

Ara bé, com es recull en l'apartat 1.2 de la Memòria del projecte de reparcel·lació hi ha una finca de 207,30 m<sup>2</sup> de superfície que es troba situada dins l'àmbit del polígon 1A objecte d'aquesta reparcel·lació, però que en compliment dels articles 133 i 134 i atès que es justifiquen i acrediten els requisits legalment establerts, procedeix la seva exclusió de la comunitat reparcel·ladora i per tant del repartiment en els beneficis i les càrregues. En conseqüència, no s'escau, la seva descripció ni inclusió com a finca aportada en aquest apartat.

Pel que fa la resta de finques que es relacionen i numeren, d'acord amb la numeració que figura al plànol número 5.1 Finques aportades, la superfície que apareix en primer lloc, consignada seguidament al número de finca aportada, es correspon a la superfície real degudament amidada i que s'inclou en l'àmbit del Projecte.

En el cas que calguin ajustos envers la superfície que consta en el Registre de la Propietat (excessos, defectes,...) s'afegeix, després de l'apartat de la "**DESCRIPCIÓ**" un apartat titulat "**CABUDA**" on es consignarà el que correspongui en relació a aquestes rectificacions, així com, en els supòsits en el que la finca registral no es trobi inclosa en la seva totalitat en l'àmbit del Projecte s'efectuaran la segregació fent constar les dades que calgui.

No constarà aquest apartat en els supòsits de idèntica coincidència entre la superfície amidada i la registral.

Pel que fa les "**CÀRREGUES**", i el seu possible trasllat o declaració d'incompatibilitat, en la Memòria es conté l'explicació dels criteris, que han resultat d'aplicació en el present document en relació al trasllat o cancel·lació de la càrrega.

Com s'exposa en la Memòria, la situació de consolidació per la urbanització, i en part per l'edificació, dels terrenys inclosos en l'àmbit d'aquest sector, i en concret d'aquest polígon 1A, implica que el subsòl de l'àmbit estigui travessat per vàries xarxes de serveis en ple funcionament.

El Projecte d'urbanització del polígon 1A que s'ha redactat i es tramita de forma simultània a aquest Projecte de reparcel·lació, recull de forma detallada i gràfica la totalitat de les xarxes existents a l'àmbit, i n'avalua el seu manteniment, o segons correspongui, la seva eliminació i substitució. En tant que la major part d'elles transcorre en el subsòl de la vialitat o dels terrenys de domini públics actuals o dels sistemes resultants del planejament, no es considera necessària la seva descripció prèvia i posterior trasllat a les finques adjudicades, atès que al situar-se en els sòls públics no cal la constitució legal com a servituds de pas de les citades xarxes.

El que s'ha mencionat fins ara però, té una excepció en un petit tram de la xarxa de clavegueram que transcorre pel subsòl del carrer Torrent de la Batllòria paral·lel al límit est de l'àmbit del Polígon a reparcel·lar, i que el Projecte d'urbanització recomana no desviar. A conseqüència del seu manteniment afecta en 4,11 m<sup>2</sup> un extrem de la parcel·la 18-3 destinada a habitatge, sobre la que si caldrà, per tant, constituir una servitud perpètua de pas de la xarxa de clavegueram amb les afectacions i condicions

que es faran constar en l'apartat de Càrregues de la Descripció de les finques resultants, recollit en el Document 4 d'aquest Projecte.

A banda, de les xarxes de servies que transcorren pel subsòl, cal referenciar, la preexistència al Nord-est de l'àmbit, en el subsòl de les finques aportades 2, 3 i 4 de l'àmbit, d'una estació transformadora de baixa a mitja tensió.

Aquesta instal·lació és plenament compatible amb l'execució del Pla director, doncs un cop reparcel·lat i urbanitzat l'àmbit quedarà ubicada al subsòl de les finques destinades a sistemes públics i adjudicades a l'Ajuntament de Badalona, números 7b/hd-1 i 5-1, per la qual cosa, d'acord amb allò que disposa l'article 146 a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanismes (en endavant, RLU), s'haurà de fer constar en el projecte a fi i efecte de la seva constitució com a servitud i inscripció registral sobre la finca aportada, i als efectes del seu trasllat a les parcel·les resultants que corresponguin, de conformitat amb allò previst a l'article 2 de la Llei Hipotecària i l'article 11 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, per el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

En relació a la possible existència de béns en la finca, s'introduirà un apartat titulat "**BÉNS EXISTENTS**" i es procedirà a declarar la seva compatibilitat o manca d'aquesta, així com a determinar, les indemnitzacions que puguin correspondre. Si s'escau, en els supòsits d'existència d'edificacions compatibles amb el planejament que s'executa, d'acord amb el previst a l'article 138 del RLUC, es sol·licitarà la confirmació de titularitat de les finques d'origen, així com el manteniment o modificació de les dades de superfície, termenals,... que es requereixin.

En concret, cal fer referència a l'existència en el subsòl de les finques aportades 1, 2, 3, 4 i 6 d'un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup> de titularitat municipal, que és plenament compatible amb el planejament que s'executa, i que es traslladarà a la descripció de les finques resultants 5 – 1, 6b – 3 i 7b/hd – 1, tal i com constarà grafiat al plànol 6.2 de Finques resultants i servituds.

Pel que fa els "**DRETS DE PARTICIPACIÓ**" que corresponen als propietaris de les finques aportades al projecte de reparcel·lació, s'adverteix de l'existència d'un Conveni i d'una Acta administrativa signats entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Badalona, en dates 26 de juliol de 2011 i 11 de gener de 2017, que s'annexen al projecte com a Annexes 2 i 3, respectivament, en virtut dels quals, l'Institut Català del Sòl cedí anticipadament la propietat de les seves finques a l'Ajuntament de Badalona (i així consta inscrit al Registre de la Propietat), però reservant-se expressament els aprofitaments que pertoquessin per la propietat de les finques cedides que s'havia de materialitzar en el projecte de reparcel·lació corresponent. Per tant, en compliment dels citats títols, l'aprofitament, i per tant, els drets de participació de les finques aportades 2, 3, 4 i 6, corresponen a l'Institut Català del Sòl, i no a l'Ajuntament de Badalona tot i que figura com a titular del sòl.



## FINCA APORTADA NÚMERO 1

Superfície: **2.069,55 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590504DF3869B0001LM i part de la 6590544DF3869B0000JX

### DESCRIPCIÓ

Terreny de superfície dos mil setenta-dos metres vint decímetres quadrats. Limita al Nord, Est i Sud amb finques segregades i cedides anticipadament a l'Ajuntament de Badalona i Oest, amb finca registral 1.543 propietat del INCASOL.

### BENS EXISTENTS

Al subsòl d'aquesta finca, i sota les finques aportades números 2, 3, 4 i 6 colindants a aquesta, existeix construït un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup>. La superfície que ocupa el dipòsit sota aquesta finca és de 2,7 m<sup>2</sup>.

La instal·lació descrita és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa, de conformitat amb l'article 138 del RLUC, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat, que mantingui la seva descripció i la traslladi a les finques resultants números 5 – 1, 6b – 3 i 7b/hd – 1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, i tal i com apareix degudament grafiada en el plànol número 6.2 de Finques resultants i servituds.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la rectificació, per defecte, de la cabuda en 2,65 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 2.069,55 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000764432

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 44.448, al foli 116 del tom 4.276 de l'arxiu, llibre 1.470 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de **l'Institut Català del Sòl**, per haver-se descrit la resta de la finca per acta administrativa de data onze de gener de dos mil disset, subscripta entre Institut Català del Sòl, l'Ajuntament de Badalona i el Consorci Urbanístic pel desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, i de la certificació expedida el vint de desembre de dos mil sis, pel Departament de Gestió Urbanística i Habitatge de l'Ajuntament de Badalona, amb la conformitat del Cap del Servei d'Ordenació del Territori, modificada per altre expedient el setze de juny de dos mil disset, pel Ajuntament de Badalona, situades dins l'Estrella de Badalona; de la certificació expedida pel

Ajuntament de Badalona, de data tres de març de dos mil disset, pel qual s'acredita que en sessió del dia trenta-ú de gener de dos mil disset del Ple de l'Ajuntament de Badalona, es va acordar ratificar la referida acta de cessió anticipada; de la certificació expedida pel Consorci Urbanístic pel desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona; havent adquirit la major finca mitjançant escriptura de descripció de resta, atorgada a Barcelona, a vint-i-tres de desembre de mil nou-cents noranta-set, davant el Notari José Ramón Mallo l Tova, per haver-lo descrit, mitjançant conveni subscrit a Barcelona, a vint-i-sis de juliol de dos mil onze; havent adquirit la major finca, per compra a la Senyora Rosario Arias Vilatarsana, mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, a vint-i-tres de desembre de mil nou-cents noranta-set, davant el Notari Senyor José Ramón Mallo l Tova.

### **CÀRREGUES**

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

### **TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES**

L'afecció fiscal que grava aquesta finca es trasllada pel principi de subrogació real a la quota indivisa d'un 18,3647% de la parcel·la resultant 18 – 1 adjudicada a l'Institut Català del Sòl.

### **DRETS DE PARTICIPACIÓ**

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 11,6449% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 18,3647% la parcel·la resultant número 18 – 1.

## FINCA APORTADA NÚMERO 2

Superfície: **4.839,55 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590543DF3869B0001OM i part de la 6590544DF3869B0000JX

### DESCRIPCIÓ

Porció de terreny de superfície quatre mil vuit-cents seixanta metres setanta-tres decimetres quadrats situada dins l'àmbit del Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès – Àrea Residencial Estratègica de "l'Estrella" del terme municipal de Badalona – destinada per l'esmentat planejament a sistema de verd públic (clau 6b). Afronta pel Nord, amb finca qualificada pel PDU de l'Àrea Residencial Estratègica l'Estrella com a sistema d'equipament públic; Sud, part amb finca de la qual es segrega i part amb la Rambla de Sant Joan; Est, amb Torrent de la Batlloria i Oest, amb finca qualificada de sistema d'equipament públic (clau 7b) del Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès – Àrea Residencial Estratègica de "l'Estrella"-.

### BENS EXISTENTS

Al subsòl d'aquesta finca, i sota les finques aportades números 1, 3, 4 i 6 colindants a aquesta, existeix construït un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup>. La superfície que ocupa el dipòsit sota aquesta finca és de 2.415,30 m<sup>2</sup>.

La instal·lació descrita és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa, de conformitat amb l'article 138 del RLUC, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat, que mantingui la seva descripció i la traslladi a les finques resultants números 5 – 1, 6b – 3 i 7b/hd – 1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, i tal i com apareix degudament grafiada en el plànol número 6.2 de Finques resultants i servituds.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la rectificació, per defecte, de la cabuda en 21,18 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 4.839,55 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000709099

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 40.745, al foli 166 del tom 4.131 de l'arxiu, llibre 1.325 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de **l'Ajuntament de Badalona**,

per cessió feta al seu favor per l'Institut Català del Sòl, aprovat en el conveni subscrit a Barcelona, el vint-i-sis de juliol de dos mil onze.

## CÀRREGUES

Lliure de càrregues inscrites, tot i que en es fa constar que en el subsòl de part d'aquesta finca aportada, tal i com es grafia en el plànol 5.2 de Finques aportades i servituds existeix construïda una estació transformadora de baixa a mitjà tensió. Aquesta estació també s'ubica sota les finques aportades colindants números 3 i 4. La superfície de la estació transformadora ubicada en el subsòl d'aquesta finca aportada és de 40,66 m<sup>2</sup>, i no consta inscrita en el Registre de la propietat.

La estació transformadora descrita és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa, de conformitat amb l'article 138 del RLUC, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat, que mantingui la seva descripció i la traslladi a les finques resultants números 5-1 i 7b/hd-1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, i tal i com apareix degudament grafada en el plànol número 6.2 de Finques resultants i servituds, i que es constitueixi, d'acord amb l'article 2 de la Llei hipotecària, una servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora.

### **a) Constitució de servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora:**

Es constitueix, a favor d'Endesa Distribución Eléctrica, SL, sobre aquesta finca aportada número 2, d'acord amb l'article 2 de la Llei hipotecària, una servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora de baixa a mitjà tensió, com consta degudament senyalitzat en el plànol annex abans referenciat.

### **b) Descripció física de la superfície afectada per la servitud:**

La estació transformadora de baixa a mitja tensió està soterrada, té una superfície total de 47,84 m<sup>2</sup>, però afecta a aquesta finca en una superfície de 40,66 m<sup>2</sup>, al Nord de la mateixa. A nivell de paviment, té 4 sortides de ventilació i 2 registres (un per accedir al recinte i un altre per treure els transformadors).

### **c) Contingut de les limitacions imposades al predi servent:**

- Servitud perpètua de pas per a la instal·lació d'una estació transformadora de baixa a mitja tensió soterrada en una franja de 40,66 m<sup>2</sup>. Aquesta franja s'utilitzarà per a la vigilància i manteniment de les instal·lacions i per a la col·locació dels mitjans de senyalització adequats.
- Prohibició de fer treballs de llaurada, cavada o altres semblants en la franja de terreny afectada per la servitud.
- Prohibició de plantar arbres i arbusts.
- No es permetrà aixecar edificacions o construccions de cap classe, tot i que tinguin caràcter provisional o temporal, ni efectuar cap altra que pugui pertorbar el bon funcionament, la vigilància, la conservació, les reparacions i les substitucions necessàries si s'escauen, així com construir clavegueres, recollir, amuntegar terres o d'altres materials o realitzar desmunts.

- S'haurà de donar lliure via d'accés a les instal·lacions de referència, al personal encarregat de vigilar, mantenir, reparar o renovar aquestes instal·lacions, així com la corresponent maquinària. El titular del servei, podrà fer les obres necessàries per a l'ús i conservació de l'estació transformadora, per la qual cosa, el titular del predi servent accepta expressament l'ocupació per a aquestes finalitats, amb possibles indemnitzacions pels danys i perjudicis que es poguessin als propietaris.

## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

En relació amb allò que disposa l'article 148 b) RLU es fa constar que la servitud preexistent abans declarada i constituïda és compatible amb les determinacions del planejament que s'executa, raó per la qual s'ha traslladat aquesta càrrega a la parcel·la resultant que està físicament afectada per l'existència de la instal·lació soterrada de l'estació transformadora de baixa a mitjà tensió.

En aquest cas concret, tal i com se senyalitza en el plànol número 6.2 de Finques resultants i servituds, aquesta servitud preexistent queda situada físicament dins les parcel·les resultants números 5-1 i 7b/hd-1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, adjudicades a l'Ajuntament de Badalona, raó per la qual aquestes parcel·les resultants queden gravades per la servitud perpètua de pas de la estació transformadora abans constituïda.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 27,2310% de la unitat reparcel·lable.

De conformitat amb l'Acorden Tercer del Conveni per a la cessió anticipada de data 26 de juliol de 2011 que s'adjunta com Annex 2, l'aprofitament corresponent a aquesta finca és titularitat de **l'Institut Català del Sòl**, i s'ha de materialitzar mitjançant l'adjudicació corresponent en el projecte de reparcel·lació, per la qual cosa, a l'Institut Català del sòl, per l'aportació de l'aprofitament resultant d'aquesta finca a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 42,9449% de la parcel·la resultant número 18 -1.

### FINCA APORTADA NÚMERO 3

Superfície: **896,84 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** part de la parcel·la 6590542DF3869B0000XX

#### DESCRIPCIÓ

Urbana. Porció de terreny de forma irregular situada al barri de Coll i Pujol de Badalona. Té una superfície de vuit-cents setanta-sis metres vuitanta decímetres quadrats destinats a equipaments públics i habitatge dotacionals. Limita: pel nord-oest, amb la finca registral 1.543; per l'est amb el carrer Torrent de la Batllòria; pel sud-est amb finca de la que es segrega, propietat de l'Ajuntament de Badalona en una línia trencada; pel sud-oest amb finca de la que es segrega.

#### BENS EXISTENTS

Al subsòl d'aquesta finca, i sota les finques aportades números 1, 2, 4 i 6 colindants a aquesta, existeix construït un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup>. La superfície que ocupa el dipòsit sota aquesta finca és de 629,94 m<sup>2</sup>.

La instal·lació descrita és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa, de conformitat amb l'article 138 del RLUC, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat, que mantingui la seva descripció i la traslladi a les finques resultants números 5 – 1, 6b – 3 i 7b/hd – 1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, i tal i com apareix degudament grafiada en el plànol número 6.2 de Finques resultants i servituds.

#### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 20,04 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 896,84 m<sup>2</sup>.

#### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000764395

#### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 40.440, al foli 96 del tom 4.276 de l'arxiu, llibre 1.470 de Badalona ú.

#### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de **l'Ajuntament de Badalona**, per cessió feta al seu favor per l'Institut Català del Sòl, en virtut d'acta administrativa de data onze de gener de dos mil disset, i de la certificació expedida pel Ajuntament de Badalona, de data tres de març de dos mil disset del Ple de l'Ajuntament de Badalona, va acordar ratificar la referida acta de cessió anticipada; de la certificació expedida pel Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques

de l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, de quatre de juliol de dos mil disset.

## CÀRREGUES

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

Així mateix, es fa constar que en el subsòl de part d'aquesta finca aportada existeix construïda una estació transformadora de baixa a mitjà tensió, tal i com consta grafiada al plànol 5.2 Finques aportades i servituds. Aquesta estació també s'ubica sota les finques aportades colindants números 2 i 4. La superfície de la estació transformadora ubicada en el subsòl d'aquesta finca aportada és de 1,63 m<sup>2</sup>, i no consta inscrita en el Registre de la propietat.

La estació transformadora descrita és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa, de conformitat amb l'article 138 del RLUC, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat, que mantingui la seva descripció i la traslladi a les finques resultants números 5-1 i 7b/hd-1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, i tal i com apareix degudament grafiada en el plànol número 6.2 Finques resultants i servituds, i que es constitueixi, d'acord amb l'article 2 de la Llei hipotecària, una servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora.

### **a) Constitució de servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora:**

Es constitueix, a favor d'Endesa Distribución Eléctrica, SL, sobre aquesta finca aportada número 3, d'acord amb l'article 2 de la Llei hipotecària, una servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora, com consta degudament senyalitzat en el plànol annex abans referenciat.

### **b) Descripció física de la superfície afectada per la servitud:**

La estació transformadora de baixa a mitja tensió està soterrada, i té una superfície total de 47,84 m<sup>2</sup>, però afecta a aquesta finca en una superfície de 1,63 m<sup>2</sup>, al Nord de la mateixa. A nivell de paviment, té 4 sortides de ventilació i 2 registres (un per accedir al recinte i un altre per treure els transformadors).

### **c) Contingut de les limitacions imposades al predi servent:**

- Servitud perpètua de pas per a la instal·lació d'una estació transformadora de baixa a mitja tensió soterrada en una franja de 1,63 m<sup>2</sup>. Aquesta franja s'utilitzarà per a la vigilància i manteniment de les instal·lacions i per a la col·locació dels mitjans de senyalització adequats.
- Prohibició de fer treballs de llaurada, cavada o altres semblants en la franja de terreny afectada per la servitud.
- Prohibició de plantar arbres i arbusts.
- No es permetrà aixecar edificacions o construccions de cap classe, tot i que tinguin caràcter provisional o temporal, ni efectuar cap altra que pugui pertorbar el bon funcionament, la vigilància, la conservació, les reparacions i les

substitucions necessàries si s'escauen, així com construir clavegueres, recollir, amuntegar terres o d'altres materials o realitzar desmunts.

- S'haurà de donar lliure via d'accés a les instal·lacions de referència, al personal encarregat de vigilar, mantenir, reparar o renovar aquestes instal·lacions, així com la corresponent maquinària. El titular del servei, podrà fer les obres necessàries per a l'ús i conservació de l'estació transformadora, per la qual cosa, el titular del predi servent accepta expressament l'ocupació per a aquestes finalitats, amb possibles indemnitzacions pels danys i perjudicis que es poguessin als propietaris.

## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

L'afecció fiscal que grava aquesta finca es trasllada pel principi de subrogació real a la quota indivisa d'un 7,9583% de la parcel·la resultant 18 – 1 adjudicada a l'Institut Català del Sòl.

I en relació amb allò que disposa l'article 148 b) RLU es fa constar que la servitud preexistent relativa a la estació transformadora abans declarada i constituïda és compatible amb les determinacions del planejament que s'executa, raó per la qual s'ha traslladat aquesta càrrega a la parcel·la resultant que està físicament afectada per l'existència de la instal·lació soterrada de l'estació transformadora de baixa a mitjà tensió.

En aquest cas concret, tal i com se senyalitza en el plànol número 6.2 de Finques resultants i servituds, aquesta servitud preexistent queda situada físicament dins les parcel·les resultants números 5-1 i 7b/hd-1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, adjudicades a l'Ajuntament de Badalona, raó per la qual aquestes parcel·les resultants queden gravades per la servitud perpètua de pas de la estació transformadora abans constituïda.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 5,0463% de la unitat reparcel·lable.

De conformitat amb l'Acorden Tercer l'Acta de cessió anticipada de data 11 de gener de 2017 que s'adjunta com Annex 3, l'aprofitament corresponent a aquesta finca és titularitat de **l'Institut Català del Sòl**, i s'ha de materialitzar mitjançant l'adjudicació corresponent en el projecte de reparcel·lació, per la qual cosa, a l'Institut Català del sòl, per l'aportació de l'aprofitament resultant d'aquesta finca a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 7,9583% de la parcel·la resultant número 18 – 1.



## FINCA APORTADA NÚMERO 4

Superfície: **2.693,04 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590547DF3869B0000ZX

### DESCRIPCIÓ

Urbana. Porció de terreny en forma de V irregular situada al barri de Coll i Pujol de Badalona. Té una superfície de dos-mil sis-cents cinquanta metres quadrats destinats a sistema viari que s'incorpora a la Rambla Sant Joan i al carrer Torrent de la Batllòria. Limita: pel nord i l'est amb el Torrent de la Batllòria; pel sud amb Rambla Sant Joan; pol oest, amb la finca de la que es segrega i finca que es segrega per a vials de la finca 1.543.

### BENS EXISTENTS

Al subsòl d'aquesta finca, i sota les finques aportades números 1, 2, 3 i 6 colindants a aquesta, existeix construït un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup>. La superfície que ocupa el dipòsit sota aquesta finca és de 7,96 m<sup>2</sup>.

La instal·lació descrita és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa, de conformitat amb l'article 138 del RLUC, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat, que mantingui la seva descripció i la traslladi a les finques resultants números 5 – 1, 6b – 3 i 7b/hd – 1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, i tal i com apareix degudament grafiada en el plànol número 6.2 de Finques resultants i servituds.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 43,04 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 2.693,04 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000764401

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 40.442, al foli 101 del tom 4.276 de l'arxiu, llibre 1.470 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de **l'Ajuntament de Badalona**, per cessió feta al seu favor per l'Institut Català del Sòl, en virtut d'acta administrativa de data onze de gener de dos mil disset, i de la certificació expedida pel Ajuntament de Badalona, de data tres de març de dos mil disset del Ple de l'Ajuntament de Badalona, va acordar ratificar la referida acta de cessió anticipada; de la certificació expedida pel Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques

de l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, de quatre de juliol de dos mil disset.

## CÀRREGUES

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

Així mateix, es fa constar que en el subsòl de part d'aquesta finca aportada existeix construïda una estació transformadora de baixa a mitjà tensió, tal i com consta grafiada al plànol 5.2 Finques aportades i servituds. Aquesta estació també s'ubica sota les finques aportades colindants números 2 i 3. La superfície de l'estació transformadora ubicada en el subsòl d'aquesta finca aportada és de 5,55 m<sup>2</sup>, i no consta inscrita en el Registre de la propietat.

La estació transformadora descrita és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa, de conformitat amb l'article 138 del RLUC, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat, que mantingui la seva descripció i la traslladi a les finques resultants números 5-1 i 7b/hd-1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, i tal i com apareix degudament grafiada en el plànol número 6.2 Finques resultants i servituds, i que es constitueixi, d'acord amb l'article 2 de la Llei hipotecària, una servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora.

### **a) Constitució de servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora:**

Es constitueix, a favor d'Endesa, sobre aquesta finca aportada número 4, d'acord amb l'article 2 de la Llei hipotecària, una servitud perpètua per al pas per la instal·lació d'una estació transformadora, com consta degudament senyalitzat en el plànol annex abans referenciats.

### **b) Descripció física de la superfície afectada per la servitud:**

La estació transformadora de baixa a mitja tensió està soterrada, té una superfície total de 47,84 m<sup>2</sup>, però afecta a aquesta finca en una superfície de 5,55 m<sup>2</sup>, al Nord de la mateixa. A nivell de paviment, té 4 sortides de ventilació i 2 registres (un per accedir al recinte i un altre per treure els transformadors).

### **c) Contingut de les limitacions imposades al predi servent:**

- Servitud perpètua de pas per a la instal·lació d'una estació transformadora de baixa a mitja tensió soterrada en una franja de 5,55 m<sup>2</sup>. Aquesta franja s'utilitzarà per a la vigilància i manteniment de les instal·lacions i per a la col·locació dels mitjans de senyalització adequats.
- Prohibició de fer treballs de llaurada, cavada o altres semblants en la franja de terreny afectada per la servitud.
- Prohibició de plantar arbres i arbusts.
- No es permetrà aixecar edificacions o construccions de cap classe, tot i que tinguin caràcter provisional o temporal, ni efectuar cap altra que pugui pertorbar el bon funcionament, la vigilància, la conservació, les reparacions i les

substitucions necessàries si s'escauen, així com construir clavegueres, recollir, amuntegar terres o d'altres materials o realitzar desmunts.

- S'haurà de donar lliure via d'accés a les instal·lacions de referència, al personal encarregat de vigilar, mantenir, reparar o renovar aquestes instal·lacions, així com la corresponent maquinària. El titular del servei, podrà fer les obres necessàries per a l'ús i conservació de la estació transformadora, per la qual cosa, el titular del predi servent accepta expressament l'ocupació per a aquestes finalitats, amb possibles indemnitzacions pels danys i perjudicis que es poguessin als propietaris.

## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

L'afecció fiscal que grava aquesta finca es trasllada pel principi de subrogació real a la quota indivisa d'un 19,4412% de la parcel·la resultant 18 – 1 i a la quota indivisa d'un 8,3300% la parcel·la resultant número 18 – 2 adjudicades a l'Institut Català del Sòl.

I en relació amb allò que disposa l'article 148 b) RLU es fa constar que la servitud preexistent relativa a la estació transformadora abans declarada i constituïda és compatible amb les determinacions del planejament que s'executa, raó per la qual s'ha traslladat aquesta càrrega a la parcel·la resultant que està físicament afectada per l'existència de la instal·lació soterrada de l'estació transformadora de baixa a mitjà tensió.

En aquest cas concret, tal i com se senyalitza en el plànol número 6.2 de Finques resultants i servituds, aquesta servitud preexistent queda situada físicament dins les parcel·les resultants números 5-1 i 7b/hd-1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, adjudicades a l'Ajuntament de Badalona, raó per la qual aquestes parcel·les resultants queden gravades per la servitud perpètua de pas de la estació transformadora abans constituïda.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 15,1531% de la unitat reparcel·lable.

De conformitat amb l'Acorden Tercer de l'Acta de cessió anticipada de data 11 de gener de 2017 que s'adjunta com Annex 3, l'aprofitament corresponent a aquesta finca és titularitat de **l'Institut Català del Sòl**, i s'ha de materialitzar mitjançant l'adjudicació corresponent en el projecte de reparcel·lació, per la qual cosa, a l'Institut Català del sòl, per l'aportació de l'aprofitament resultant d'aquesta finca a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 8,3300% de la parcel·la resultant número 18 – 1.

## FINCA APORTADA NÚMERO 5

Superfície: **1.447,35 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590539DF3869B0001MM i part de la 6590544DF3869B0000JX

### DESCRIPCIÓ

Urbana. Porció de terreny amb obres i millores, situat a Badalona, paratge "Llefià", amb una superfície de mil quatre-cents cinquanta-tres metres i quaranta-cinc decímetres quadrats. Linda: al Nord Oest amb finca segregada i cedida anticipadament a l'Ajuntament de Badalona; Sud, amb finca segregada i cedida anticipadament a l'Ajuntament de Badalona; Est part amb finca registral 130 de l'Incasol i part amb finques segregades i cedides anticipadament a l'Ajuntament de Badalona i Nord Oest, amb els darreres de les finques que tenen la seva entrada pel carrer de la Camèlia.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la rectificació, per defecte, de la cabuda en 6,1 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 1.447,35 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000764449

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 44.450, al foli 121 del tom 4.276 de l'arxiu, llibre 1.470 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de **l'Institut Català del Sòl**, per haver-se descrit la resta de la finca per acta administrativa de data onze de gener de dos mil disset, subscripta entre Institut Català del Sòl, l'Ajuntament de Badalona i el Consorci Urbanístic pel desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, i de la certificació expedida el vint de desembre de dos mil sis, pel Departament de Gestió Urbanística i Habitatge de l'Ajuntament de Badalona, amb la conformitat del Cap del Servei d'Ordenació del Territori, modificada per altre expedient el setze de juny de dos mil disset, pel Ajuntament de Badalona, situades dins l'Estrella de Badalona; de la certificació expedida pel Ajuntament de Badalona, de data tres de març de dos mil disset, pel qual s'acredita que en sessió del dia trenta-ú de gener de dos mil disset del Ple de l'Ajuntament de Badalona, es va acordar ratificar la referida acta de cessió anticipada; de la certificació expedida pel Consorci Urbanístic pel desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona; per compra a la senyora Concepción Planas Perelló, mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, a vint-i-cinc de juliol de mil nou-cents noranta-set, davant el Notari senyor Miquel Tarragona Coromina, rectificada mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, a vint-i-nou de setembre de mil nou-cents noranta-vuit, davant el Notari senyor Joan Rubiés Mallol.

## **CÀRREGUES**

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

## **TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES**

L'afecció fiscal que grava aquesta finca es trasllada pel principi de subrogació real a la quota indivisa d'un 24,0084% de la parcel·la resultant 18 – 2 adjudicada a l'Institut Català del Sòl.

## **DRETS DE PARTICIPACIÓ**

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 8,1439% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 24,0084% de la parcel·la resultant número 18 – 2.

## FINCA APORTADA NÚMERO 6

Superfície: **3.710,50 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** part de la 6590542DF3869B0000XX

### DESCRIPCIÓ

Urbana. Porció de terreny de forma lleugerament rectangular situada al barri de Coll i Pujol de Badalona. Té una superfície de tres-mil set-cents onze metres noranta-cinc decímetres quadrats destinats a sistema d'equipaments públics i habitatge dotacional. Limita: pel nord-oest, en una línia de cent trenta-tres metres vint centímetres amb els darreres de les finques que tenen la seva entrada pel carrer de la Camèlia números divuit al setanta; per l'est, en una línia de quaranta metres seixanta-cinc centímetres, amb finca que es segrega destinada a vialitat que s'incorporarà al carrer Torrent Batllòria; pel sud-est, part amb la finca registral número 130 i part de la finca que de la que es segrega de la finca registral i es cedeix a l'Ajuntament de Badalona; pel sud-oest, en una línia de cent vint-i-vuit metres vint centímetres, amb la resta de finca de la que es segrega.

### BENS EXISTENTS

Al subsòl d'aquesta finca, i sota les finques aportades números 1, 2, 3 i 4 colindants a aquesta, existeix construït un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup>. La superfície que ocupa el dipòsit sota aquesta finca és de 564,89 m<sup>2</sup>.

La instal·lació descrita és compatible amb el planejament que s'executa, per la qual cosa, de conformitat amb l'article 138 del RLUC, se sol·licita del senyor Registrador de la Propietat, que mantingui la seva descripció i la traslladi a les finques resultants números 5 – 1, 6b – 3 i 7b/hd – 1 en la superfície i característiques que es faran constar en la descripció de les mateixes, i tal i com apareix degudament grafiada en el plànol número 6.2 de Finques resultants i servituds.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la rectificació, per defecte, de la cabuda en 1,45 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 3.710,50 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000764418

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 44.444, al foli 106 del tom 4.276 de l'arxiu, llibre 1.470 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de l'Ajuntament de Badalona, per cessió feta al seu favor per l'Institut Català del Sòl, en virtut d'acta administrativa de data onze de gener de dos mil disset, i de la certificació expedida pel Ajuntament de Badalona, de data tres de març de dos mil disset del Ple de l'Ajuntament de Badalona,

va acordar ratificar la referida acta de cessió anticipada; de la certificació expedida pel Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques de l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, de quatre de juliol de dos mil disset.

### CÀRREGUES

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

### TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

L'afecció fiscal que grava aquesta finca es trasllada pel principi de subrogació real a la quota indivisa d'un 61,5492% de la parcel·la resultant 18 – 2 adjudicada a l'Institut Català del Sòl.

### DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 20,8781% de la unitat reparcel·lable.

De conformitat amb l'Acorden Tercer l'Acta de cessió anticipada de data 11 de gener de 2017 que s'adjunta com Annex 3, l'aprofitament corresponent a aquesta finca és titularitat de **l'Institut Català del Sòl**, i s'ha de materialitzar mitjançant l'adjudicació corresponent en el projecte de reparcel·lació, per la qual cosa, a l'Institut Català del sòl, per l'aportació de l'aprofitament resultant d'aquesta finca a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 61,5492% de la parcel·la resultant número 18 – 2.

## FINCA APORTADA NÚMERO 7

Superfície: **348,45 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590548DF3869B0000UX i 6590546DF3869B0000SX

### DESCRIPCIÓ

Urbana. Terreny conformat per dues porcions discontinües de forma quasi rectangular cadascuna d'elles, situades una a Rambla Sant Joan i l'altra a Torrent de la Batllòria de Badalona, destinades a sistema viari. Tenen una superfície de dos-cents sis metres noranta decímetres quadrats i cent trenta-vuit metres setanta decímetres quadrats respectivament, amb una superfície total de tres-cents quaranta-cinc metres seixanta decímetres quadrats. La porció de terreny situada a Rambla Sant Joan limita: pel nord amb finca de la que es segrega; al Sud amb la Rambla Sant Joan, a la que s'incorpora, a l'est amb finca registral número 130; i a l'oest els darreres de les finques que tenen la seva entrada pel carrer de la Camèlia. La porció de terreny situada al carrer Torrent Batllòria limita: per l'est amb carrer Torrent Batllòria, al que s'incorpora; pel sud amb terrenys cedits anticipadament a l'Ajuntament de Badalona; per l'oest amb finca de la que es segrega; pel nord amb el carrer Torrent Batllòria.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 2,85 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 348,45 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000764425

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 44.446, al foli 111 del tom 4.276 de l'arxiu, llibre 1.470 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de **l'Ajuntament de Badalona**, per cessió feta al seu favor per l'Institut Català del Sòl, en virtut d'acta administrativa de data onze de gener de dos mil disset, i de la certificació expedida pel Ajuntament de Badalona, de data tres de març de dos mil disset del Ple de l'Ajuntament de Badalona, va acordar ratificar la referida acta de cessió anticipada; de la certificació expedida pel Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques de l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, de quatre de juliol de dos mil disset.

### CÀRREGUES

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.



## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

L'afecció fiscal que grava aquesta finca es trasllada pel principi de subrogació real a la quota indivisa d'un 5,7800% de la parcel·la resultant 18 – 2 adjudicada a l'Institut Català del Sòl.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 1,9606% de la unitat reparcel·lable.

De conformitat amb l'Acorden Tercer l'Acta de cessió anticipada de data 11 de gener de 2017 que s'adjunta com Annex 3, l'aprofitament corresponent a aquesta finca és titularitat de **l'Institut Català del Sòl**, i s'ha de materialitzar mitjançant l'adjudicació corresponent en el projecte de reparcel·lació, per la qual cosa, a l'Institut Català del sòl, per l'aportació de l'aprofitament resultant d'aquesta finca a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 5,7800% de la parcel·la resultant número 18 – 2.

## FINCA APORTADA NÚMERO 8

Superfície: 217,12 m<sup>2</sup>

### DESCRIPCIÓ

Terreno en Badalona, con frente a la Riera de San Geronimo, de figura irregular, y de cabida superficial ciento ochenta metros trece decímetros cuadrados, lindante, de frente, Norte, con la plaza de Víctor Pradera; fondo mediodía, con sucesores de Sant y Compañía, derecha, entrando, con riera de Sant Gerónimo, y por izquierda, Este, con finca de Don Enrique Reberte Mayor. Esta finca es el resto de la mayor descrita en la inscripción primera que antecede, después de segregada la porción de terreno a que se refiere la nota marginal a la propia inscripción primera consignada.

### BÉNS EXISTENTS

Sobre la present finca aportada s'hi ubica un edifici, que és incompatible amb la ordenació i els usos del Pla Director que es preveuen per aquests sòls, per la qual cosa, s'ha de procedir a la seva valoració i indemnització a favor dels titulars amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria. La valoració s'adjunta com Annex 1 d'aquest Projecte.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 36,99 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 217,12 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

No consta

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 3<sup>a</sup> de la finca número 6.522, després numerada 11.805, als folis 26 i 27 del tom 953 de l'arxiu, llibre 249 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita **no està vigent** per estar feta la declaració d'obra nova i constituïda la propietat horitzontal.

### CÀRREGUES

Lliure de càrregues

### DRETS DE PARTICIPACIÓ

Atès que sobre aquesta finca aportada número 8 existeix un edifici dividit en règim de propietat horitzontal, els drets de participació que atorga aquesta finca es correspondran amb els coeficients resultants del règim de propietat horitzontal de cadascuna de les

entitats en que consta dividida i que es relacionen i numeren seguidament com 8a) i 8b), en tant que constitueixen finques registrals independents.

## 8a)

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590505DF3869B0001TM

### DESCRIPCIÓ

URBANA. Entitat número U. LOCAL situat a la PLANTA BAIXA, amb front al carrer BARO DE MALDA, número DOS de Badalona, i habitatge en PLANTA PRIMERA, composta de varies dependències, estances i serveis, amb una superfície edificada per planta de vuitanta-un metres tretze decímetres quadrats i un pati de deu metres quadrats. CONFRONTA: pel seu front entrant, amb carrer Baró de Malda; per la dreta entrant, amb Riera de San Jeroni, avui Rambla de San Juan; per la esquerra, amb entitat número dos; pel fons, amb successors de Sant i Cia; per abaix, amb el subsòl del edifici; i per a dalt, amb vol del edifici. COEFICIENT del 52%.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000095574

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 18.690, al foli 45 del tom 3.177 de l'arxiu, llibre 371 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Senyora **MONTSERRAT REBERTE VELA**, amb D.N.I. número \*, per haver-la segregat del total immoble del que forma part, mitjanant escriptura atorgada al Masnou, a divuit de febrer de mil nou-cents noranta-tres, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufi, rectificada per una alta atorgada al Masnou, a quatre de març de mil nou-cents noranta quatre, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufi; havent adquirit dit total immoble, per herència per substitució del senyor Juan Reberté ó Reverté Mayor, mort el disset de setembre de mil nou-cents vuitanta-tres, en virtut de lo disposat pel mateix, en el testament que va atorgar a Badalona, a nou de maig de mil nou-cents cinquanta, davant el Notari el Senyor José María Vilar i de Orovio, per mort de la hereva en primer lloc instituïda, la Senyora Marcela Vela Andrés, ocorregut el dos de desembre de mil nou-cents noranta-dos, i en mèrits a més a més de la escriptura d'inventari, i per adjudicació feta al seu favor en la divisió de bens practicada juntament amb la Señora Mercedes Reberte Vela, tot mitjanant escriptura atorgada al Masnou, a divuit de febrer de mil nou-cents noranta-tres, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufi, rectificada per una alta atorgada al Masnou, a quatre de mar de mil nou-cents noranta quatre, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufi, segons la inscripció 6a de la finca número 11.805, al foli 210 del tom 2.999 de l'arxiu, llibre 193 de Badalona ú, amb data cinc de setembre de mil nou-cents noranta-quatre.

### OCUPACIÓ

Atès que d'acord amb les dades que consten al padró municipal la senyora **Montserrat Reberte Vela** ocupa legalment l'habitatge que conforma la finca registral número 18.690, constituint presumptament aquest la seva residència habitual, i atès que

l'esmentada edificació resulta incompatible amb el planejament, i per tant s'ha de procedir al seu enderrocament, es fa constar que, en compliment de l'article 120.2 del TRLUC i del Capítol V del RLU vigent, el present projecte conté les condicions i característiques del **dret de real·lotjament**, notificant-se la seva aprovació inicial a la senyora Mercedes Reberte Vela, als efectes de que, si reuneix els requisits necessaris, procedeixi a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret o a renunciar al seu exercici.

## CÀRREGUES

NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constituït el total immoble del que forma part la finca de que es certifica, mitjanant escriptura atorgada al Masnou, a divuit de febrer de mil nou-cents noranta-tres, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufi, rectificada per una alta atorgada al Masnou, a quatre de mar de mil nou-cents noranta quatre, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufi, segons la inscripció 6a de la finca número 11.805, al foli 210 del tom 2.999 de l'arxiu, llibre 193 de Badalona ú, amb data cinc de setembre de mil nou-cents noranta-quatre.

## ARRENDATARIS

En relació a l'edificació existent, a la planta baixa de la mateixa, hi ha un local sobre el que existeix un dret d'arrendament a favor dels senyors Àngel Daniel Gonzalez Hernandez i Isaura del Valle Padrón Sánchez, en virtut del contracte subscrit en data 19 d'octubre de 2018. Aquest dret, d'acord amb la legislació vigent, i al propi reconeixement de la clàusula quarta del contracte, no ha estat objecte de valoració ni és indemnitzable amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

De conformitat amb l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita al senyor Registrador de la Propietat que procedeixi a la cancel·lació de la càrrega relativa al règim de propietat horitzontal, per incompatibilitat manifesta d'aquesta càrrega amb el Pla director que s'executa, en tant que les edificacions existents són igualment incompatibles amb el citat pla, i objecte de la corresponent indemnització en aquest projecte, tal i com consta en l'Annex 1.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,6353% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 3,10% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## 8b)

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590505DF3869B0002YQ

## DESCRIPCIÓ

URBANA. Entitat número DOS. HABITATGE situat a Badalona, amb front al carrer BARO DE MALDA, número QUATRE de Badalona, composta de planta baixa i planta primera, distribuïda en varies dependències, estances i serveis, amb una superfície edificada per planta de setanta-set metres quadrats i un pati d'onze metres vuitanta-set

decímetres quadrats. CONFRONTA: pel seu front entrant, amb carrer Baró de Malda; per la dreta entrant, amb entitat número ú; per la esquerra, amb Enrique Reberté; pel fons, amb successors de Sant i Cia; per sota, amb el subsòl del edifici; i per a dalt, amb vol del edifici. COEFICIENT del 48%

## CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000095581

## INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 18.692, al foli 50 del tom 3.177 de l'arxiu, llibre 371 de Badalona ú.

## TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Senyora **MERCEDES REBERTE VELA**, amb D.N.I. número \*, per haver-la segregat del total immoble del que forma part, mitjanant escriptura atorgada al Masnou, a divuit de febrer de mil nou-cents noranta-tres, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufí, rectificadora per una alta atorgada al Masnou, a quatre de mar de mil nou-cents noranta quatre, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufí, havent adquirit dit total immoble, per herència per substitució del senyor Juan Reberté ó Reverté Mayor, mort el disset de setembre de mil nou-cents vuitanta-tres, en virtut de lo disposat pel mateix, en el testament que va atorgar a Badalona, a nou de maig de mil nou-cents cinquanta, davant el Notari el Senyor José María Vilar i de Orovio, per mort de la hereva en primer lloc instituida, la Senyora Marcela Vela Andrés, ocorregut el dos de desembre de mil nou-cents noranta-dos, i en mèrits a més a més de la escriptura d'inventari, i per adjudicació feta al seu favor en la divisió de bens practicada juntament amb la Señora Montserrat Reberte Vela, tot mitjanant escriptura atorgada al Masnou, a divuit de febrer de mil nou-cents noranta-tres, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufí, rectificadora per una alta atorgada al Masnou, a quatre de mar de mil nou-cents noranta quatre, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufí, segons la inscripció 6a de la finca número 11.805, al foli 210 del tom 2.999 de l'arxiu, llibre 193 de Badalona ú, amb data cinc de setembre de mil nou-cents noranta-quatre.

## OCUPACIÓ

Atès que d'acord amb les dades que consten al padró municipal la senyora **Mercedes Reberte Vela** ocupa legalment l'habitatge que conforma la finca registral número 18.690, constituint presumptament aquest la seva residència habitual, i atès que l'esmentada edificació resulta incompatible amb el planejament, i per tant s'ha de procedir al seu enderrocament, es fa constar que, en compliment de l'article 120.2 del TRLUC i del Capítol V del RLU vigent, el present projecte conté les condicions i característiques del **dret de reallotjament**, notificant-se la seva aprovació inicial a la senyora Mercedes Reberte Vela, als efectes de que, si reuneix els requisits necessaris, procedeixi a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret o a renunciar al seu exercici.

## CÀRREGUES

NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constitut el total immoble del que forma part la finca de que es certifica, mitjanant escriptura atorgada al Masnou, a divuit de febrer de mil nou-cents noranta-tres, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufí, rectificadora per una alta atorgada al Masnou, a quatre de mar de

mil nou-cents noranta quatre, davant el Notari el Senyor Francesc Torrent i Cufi, segons la inscripció 6a de la finca número 11.805, al foli 210 del tom 2.999 de l'arxiu, llibre 193 de Badalona ú, amb data cinc de setembre de mil nou-cents noranta-quatre.

### **TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES**

De conformitat amb l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita al senyor Registrador de la Propietat que procedeixi a la cancel·lació de la càrrega relativa al règim de propietat horitzontal, per incompatibilitat manifesta d'aquesta càrrega amb el Pla director que s'executa, en tant que les edificacions existents són igualment incompatibles amb el citat pla, i objecte de la corresponent indemnització en aquest projecte, tal i com consta en l'Annex 1.

### **DRETS DE PARTICIPACIÓ**

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,5864% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 2,88% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## FINCA APORTADA NÚMERO 9

Superfície: **110,99 m<sup>2</sup>**

### DESCRIPCIÓ

Edificio en Badalona, con frente a la Plaza del Barón de Maldà, señalado de número seis, se compone de planta baja, con dos locales, cincuenta y nueve metros treinta y cinco decímetros el de la izquierda y cincuenta y un metros cincuenta y cinco decímetros el de la derecha, piso primero, con dos locales de cincuenta y nueve metros treinta y cinco decímetros cuadrados cada uno, y un piso segundo, destinado a vivienda, a la izquierda entrando, de cincuenta y nueve metros treinta y cinco decímetros, edificado sobre un solar de superficie ciento ocho metros dieciséis decímetros cuadrados, y en conjunto linda: frente, Norte dicha Plaza; izquierda entrando, Este, con sucesores de Doña Dolores de Amat, establecido a Doña Julia Menyugo; derecha, Oeste, con resto de finca de procedencia de Don Juan Reberte y fondo, Sur, con las hermanas Reberte Jose.

### BÉNS EXISTENTS

Sobre la present finca aportada s'hi ubica un edifici, que és incompatible amb la ordenació i els usos del Pla Director que es preveuen per aquests sòls, per la qual cosa, s'ha de procedir a la seva valoració i indemnització a favor dels titular amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria. La valoració s'adjunta com Annex 1.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 2,83 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 110,99 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

No consta

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 3<sup>a</sup> de la finca número 21.728, als folis 104 i 105 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita **no està vigent** per estar feta la declaració d'obra nova i constituïda la propietat horitzontal.

### DRETS DE PARTICIPACIÓ

Atès que sobre aquesta finca aportada número 9 existeix un edifici dividit en règim de propietat horitzontal, els drets de participació que atorga aquesta finca es correspondran

amb els coeficients resultants del règim de propietat horitzontal de cadascuna de les entitats en que consta dividida i que es relacionen i numeren seguidament com 9a, 9b), 9c), 9d) i 9e), en tant que constitueixen finques registrals independents.

## 9a)

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590506DF3869B0001FM

### DESCRIPCIÓ

Entitat número U.- Planta BAIXA, local COMERCIAL, de la dreta entrant, de la finca situada a Badalona, Plaza del Baron de Malda, número sis, te una superfície de cinquanta-un metres cinquanta-cinc decímetres quadrats i confronta: front, dita Plaza; dreta entrant, resta de finca de procedència del senyor Juan Reberte a través del passadís que condueix a la finca posterior; esquerra, part la caixa de l'escala d'accés al pisos de dalt i part el local de la esquerra entrant; per darrera, finca de les germanes Reberte Jose. Té un valor amb respecte al del total immoble de 17'84%.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000179694

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 2ª de la finca número 21.730, al foli 108 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 371 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Senyora **MARÍA CARMEN ZAPATA REVERTE**, amb N.I.F. número \*, per herència per substitució de la Senyora Carmen Reberte José, morta el vint de mar de dos mil setze, en virtut del disposat per la mateixa en el testament atorgat a Barcelona, el vint-i-cinc de juliol de dos mil cinc, davant el Notari el senyor José Luis Gasch Riudor, per premeriència del hereu en primer lloc institut el senyor Juan Zapata Fabres, ocorregut el divuit d'agost de dos mil tretze, i en mèrits de la escriptura d'inventari atorgada a Barcelona, a setze de juny de dos mil setze, davant el Notari el Senyor Manuel Ángel Martínez García.

### CÀRREGUES

1. NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constituït el total immoble del que forma part la finca de que es certifica, mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.728, al foli 104 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.
2. AFECCIO sobre la finca de que es certifica, durant el pla de cinc anys, comptats a partir del vint-i-tres de setembre de dos mil setze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel Impost sobre Successions y Donacions, per raó de la escriptura d'inventari, relacionada extensament en l'apartat SEGON anterior a que em remeto, que fou objecte de la inscripció 2a de la finca número 21.730, al foli 108 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, constant alliberada dita finca de tal afecció, per la quantitat de vint euros



setanta-un cèntims, satisfets per autoliquidació, segons consta per nota al marge de la citada inscripció.

## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

De conformitat amb l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita al senyor Registrador de la Propietat que procedeixi a la cancel·lació de la càrrega assenyalada amb el número 1 a l'apartat anterior relativa al règim de propietat horitzontal, per incompatibilitat manifesta d'aquesta càrrega amb el Pla director que s'executa, en tant que les edificacions existents són igualment incompatibles amb el citat pla, i objecte de la corresponent indemnització en aquest projecte, tal i com consta en l'Annex 1.

L'afecció fiscal que grava aquesta finca, assenyalada a l'apartat anterior amb el número 2 es trasllada pel principi de subrogació real a la participació indivisa del 1,17% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,1114% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 0,54% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## 9b)

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590506DF3869B0002GQ

## DESCRIPCIÓ

Entitat número DOS.- Planta BAIXA, local COMERCIAL, de la esquerra entrant, de la finca situada a Badalona, Plaza del Baron de Malda, número sis. Te una superfície de cinquanta-nou metres trenta-cinc decímetres quadrats i confronta: front, dita Plaza; dreta entrant, part la caixa de l'escala d'accés als pisos i part el local de la dreta entrant; esquerra, amb successors de la Senyora Dolores Amat, establert a la Senyora Julia Menyugo; y per darrera, finca de les germanes Reberte Jose. Te un valor amb respecte al del total immoble de 20'54%.

## CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000179700

## INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 21.732, al foli 113 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 371 de Badalona ú.

## TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Senyora **TERESA REBERTE JOSE**, amb D.N.I. número \*, per haver-la segregat del total immoble del que forma part, mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de març de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez; havent adquirit dit

total immoble, per herència per substitució del senyor Enrique Reberte Mayor, mort el vint-i-vuit de maig de mil nou-cents cinquanta-nou, en virtut de lo disposat pel mateix, en el testament que va atorgar a Badalona, a cinc de juny de mil nou-cents cinquanta, davant el Notari el Senyor José María Vilar i de Orovio, per mort de la hereva en primer lloc instituïda, la Senyora María José Saez o Sayes, ocorregut el tres de gener de mil nou-cents noranta-quatre, i en mèrits a més a més de la escriptura d'inventari, i per adjudicació feta al seu favor en la divisió de bens practicada juntament amb la Señora Carmen Reberte José, tot mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.728, al foli 104 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta sis..

## CÀRREGUES

1. NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constituït el total immoble del que forma part la finca de que es certifica, mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.728, al foli 104 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.

## ARRENDATARIS

En relació a l'edificació existent, a la planta baixa de la mateixa, hi ha un local sobre el que existeix un dret d'arrendament a favor del senyor José Díaz Gómez, en virtut del contracte subscrit en data 24 de setembre de 2018. Aquest dret, d'acord amb la legislació vigent, i al propi reconeixement de la clàusula cinquena del contracte, no ha estat objecte de valoració ni és indemnitzable amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

De conformitat amb l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita al senyor Registrador de la Propietat que procedeixi a la cancel·lació de la càrrega assenyalada amb el número 1 a l'apartat anterior relativa al règim de propietat horitzontal, per incompatibilitat manifesta d'aquesta càrrega amb el Pla director que s'executa, en tant que les edificacions existents són igualment incompatibles amb el citat pla, i objecte de la corresponent indemnització en aquest projecte, tal i com consta en l'Annex 1.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,1283% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 0,63% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

**9c)****REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590506DF3869B0003HW**DESCRIPCIÓ**

Entitat número TRES.- Pis PRIMER, local COMERCIAL, de la dreta entrant, de la finca situada a Badalona, Plaza del Baron de Malda, número sis, te una superfície de cinquanta-nou metres trenta-cinc decímetres quadrats i confronta: front, projecció vertical de dita plaça; dreta entrant, amb passadís que condueix a finca posterior i mitjanant aquest, amb resta de finca de procedència del senyor Juan Reberte; esquerra, part la caixa de l'escala d'accés a aquesta planta i a la superior i part amb el local de la esquerra d'aquesta planta i per darrera, amb finca de les germanes Reberte Jose. Te un valor amb respecte al del total immoble de 20'54%.

**CODI REGISTRAL ÚNIC**

08051000179717

**INSCRIPCIÓ**

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1ª de la finca número 21.734, al foli 118 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú.

**TÍTOL**

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Senyora **MARÍA CARMEN ZAPATA REVERTE**, amb N.I.F. número \*, per herència per substitució de la Senyora Carmen Reberte José, morta el vint de mar de dos mil setze, en virtut del disposat per la mateixa en el testament atorgat a Barcelona, el vint-i-cinc de juliol de dos mil cinc, davant el Notari el senyor José Luis Gasch Riudor, per premoriència del hereu en primer lloc institut el senyor Juan Zapata Fabres, ocorregut el divuit d'agost de dos mil tretze, i en mèrits de la escriptura d'inventari atorgada a Barcelona, a setze de juny de dos mil setze, davant el Notari el Senyor Manuel Àngel Martínez García, segons la inscripció 2a de la finca número 21.734, al foli 118 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vint-i-tres de setembre de dos mil setze.

**CÀRREGUES**

1. NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constituït el total immoble del que forma part la finca de que es certifica, mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.728, al foli 104 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.
2. AFECCIÓ sobre la finca de que es certifica, durant el pla de cinc anys, comptats a partir del vint-i-tres de setembre de dos mil setze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel Impost sobre Successions y Donacions, per raó de la escriptura d'inventari, relacionada extensament en l'apartat SEGON anterior a que em remeto, que fou objecte de la inscripció 2a de la finca número 21.734, al foli 118 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, constant alliberada dita finca de tal afecció, per la quantitat de vint euros setanta-un cèntims, satisfets per autoliquidació, segons consta per nota al marge de la citada inscripció

## ARRENDATARIS

En relació al contracte d'arrendament a favor de la senyora **Mercedes Nuñez Torrero** que es troba constituït sobre el local del pis primer de l'edificació que conforma la finca registral número 21.734, atès que l'esmentada edificació resulta incompatible amb el planejament, i s'ha de procedir al seu enderrocament, es fa constar que, d'acord amb el disposat en l'article 120.1 apartat g) del TRLU, l'esmentat dret d'arrendament resulta, a la vegada, incompatible amb el planejament, motiu pel qual, en el compte de liquidació provisional d'aquest Projecte de reparcel·lació, es fixa la corresponent quantitat en concepte d'indemnització a favor de la senyora Mercedes Nuñez Torrero, en la seva qualitat de titular del dret d'arrendament de referència, d'acord amb la valoració efectuada que consta com l'Annex 1 d'aquest projecte.

## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

De conformitat amb l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita al senyor Registrador de la Propietat que procedeixi a la cancel·lació de la càrrega assenyalada amb el número 1 a l'apartat anterior relativa al règim de propietat horitzontal, per incompatibilitat manifesta d'aquesta càrrega amb el Pla director que s'executa, en tant que les edificacions existents són igualment incompatibles amb el citat pla, i objecte de la corresponent indemnització en aquest projecte, tal i com consta en l'Annex 1.

L'afecció fiscal que grava aquesta finca, assenyalada a l'apartat anterior amb el número 2 es trasllada pel principi de subrogació real a la participació indivisa del 1,17% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,1283% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 0,63% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

9d)

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590506DF3869B0004JE

## DESCRIPCIÓ

Entitat número QUATRE.- Pis PRIMER, local COMERCIAL, de la esquerra entrant, de la finca situada a Badalona, Plaza del Baron de Malda, número sis. Té una superfície de cinquanta-nou metres trenta-cinc decímetres quadrats i confronta: front, projecció vertical de dita Plaça; dreta entrant, part la caixa de l'escala d'accés a aquesta planta i a la superior i part el local de la dreta d'aquesta planta; esquerra, amb successors de la Senyora Dolores Amat, establert a la Senyora Julia Menyugo; y per darrera, finca de les germanes Reberte Jose. Té un valor amb respecte al del total immoble de 20'54%.

## CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000179724

## INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 21.736, al foli 123 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú.

## TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Senyora **TERESA REBERTE JOSE**, amb D.N.I. número \*, per haver-la segregat del total immoble del que forma part, mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.736, al foli 123 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis; havent adquirit dit total immoble, per herència per substitució del senyor Enrique Reberte Mayor, mort el vint-i-vuit de maig de mil nou-cents cinquanta-nou, en virtut de lo disposat pel mateix, en el testament que va atorgar a Badalona, a cinc de juny de mil nou-cents cinquanta, davant el Notari el Senyor José María Vilar i de Orovio, per mort de la hereva en primer lloc instituïda, la Senyora María José Saez o Sayes, ocorregut el tres de gener de mil nou-cents noranta-quatre, i en mèrits a més a més de la escriptura d'inventari, i per adjudicació feta al seu favor en la divisió de bens practicada juntament amb la Señora Carmen Reberte José, tot mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.728, al foli 104 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.

## CÀRREGUES

NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constituït el total immoble del que forma part la finca de que es certifica, mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.728, al foli 104 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.

## ARRENDATARIS

En relació a l'edificació existent, a la planta baixa i primera de la mateixa, hi ha un local sobre el que existeix un dret d'arrendament a favor del senyor **José Díaz Gómez**, en virtut del contracte subscrit en data 24 de setembre de 2018. Aquest dret, d'acord amb la legislació vigent, i al propi reconeixement de la clàusula cinquena del contracte, no ha estat objecte de valoració ni és indemnitzable amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

De conformitat amb l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita al senyor Registrador de la Propietat que procedeixi a la cancel·lació de la càrrega relativa al règim de propietat horitzontal, per incompatibilitat manifesta d'aquesta càrrega amb el Pla director que s'executa, en tant que les edificacions existents són igualment incompatibles amb el citat pla, i objecte de la corresponent indemnització en aquest projecte, tal i com consta en el Annex 1.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,1283% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 0,63% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

### 9e)

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590506DF3869B0005KR

## DESCRIPCIÓ

Entitat número CINCO.- Pis SEGON, porta ÚNICA, situat a la esquerra entrant, de la finca situada a Badalona, Plaza del Baron de Malda, número sis, destinat a habitatge. Té una superfície de cinquanta-nou metres trenta-cinc decímetres quadrats i confronta: front, projecció vertical de dita Plaza; dreta entrant, part la caixa de l'escala d'accés a aquesta planta i part amb el terrat que recau a la part dreta entrant d'aquesta planta; esquerra, amb successors de la Senyora Dolores Amat, establert a la Senyora Julia Menyugo; y per darrera, finca de les germanes Reberte Jose. Té un valor amb respecte al del total immoble de 20'54%.

## CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000179731

## INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1ª de la finca número 21.738, al foli 123 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú.

## TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Senyora **TERESA REBERTE JOSE**, amb D.N.I. número \*, per haver-la segregat del total immoble del que forma part, mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.738, al foli 128 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis; havent adquirit dit total immoble, per herència per substitució del senyor Enrique Reberte Mayor, mort el vint-i-vuit de maig de mil nou-cents cinquanta-nou, en virtut de lo disposat pel mateix, en el testament que va atorgar a Badalona, a cinc de juny de mil nou-cents cinquanta, davant el Notari el Senyor José María Vilar i de Orovio, per mort de la hereva en primer lloc instituïda, la Senyora María José Saez o Sayes, ocorregut el tres de gener de mil nou-cents noranta-quatre, i en mèrits a més a més de la escriptura d'inventari, i per adjudicació feta al seu favor en la divisió de bens practicada juntament amb la Señora Carmen Reberte José, tot mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.728, al foli 104 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.

## CÀRREGUES

NORMES dimanants del règim de propietat horitzontal en que es troba constituït el total immoble del que forma part la finca de que es certifica, mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.728, al foli 104 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.

## ARRENDATARIS OCUPANTS

En relació al contracte d'arrendament a favor del senyor **Vicenç Pla Martínez** que es troba constituït sobre l'habitatge del pis segon de l'edificació que conforma la finca registral número 21.738, atès que l'esmentada edificació resulta incompatible amb el planejament, i s'ha de procedir al seu enderrocament, es fa constar que, d'acord amb el disposat en l'article 120.1 apartat g) del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, l'esmentat dret d'arrendament resulta, a la vegada, incompatible amb el planejament, motiu pel qual, en el compte de liquidació provisional d'aquest Projecte de reparcel·lació, es fixa la corresponent quantitat en concepte d'indemnització a favor del senyor Vicenç Pla Martínez, en la seva qualitat de titular del dret d'arrendament de referència, d'acord amb la valoració efectuada que consta com l'Annex 1.

Així mateix, atès que d'acord amb el contracte d'arrendament citat el senyor Vicenç Pla Martínez ocupa legalment l'habitatge, i que d'acord amb les dades que consten al padró municipal es presumeix que aquest constitueix la seva residència habitual, en compliment de l'article 120.2 del TRLUC i del Capítol V del RLU vigent, el present projecte conté les condicions i característiques del dret de reallotjament, notificant-se la seva aprovació inicial al senyor Vicenç Pla Martínez, als efectes de que, si reuneix els requisits necessaris, procedeixi a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret o a renunciar al seu exercici.

## TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

De conformitat amb l'article 11.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licita al senyor Registrador de la Propietat que procedeixi a la cancel·lació de la càrrega relativa al règim de propietat horitzontal, per incompatibilitat manifesta d'aquesta càrrega amb el Pla director que s'executa, en tant que les edificacions existents són igualment incompatibles amb el citat pla, i objecte de la corresponent indemnització en aquest projecte, tal i com consta en el Annex 1.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,1283% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 0,63% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## FINCA APORTADA NÚMERO 10

Superfície: **41,74 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590535DF3869B0001PM

### DESCRIPCIÓ

SOLAR situat a Badalona, darrera del número sis, de la Plaza Baron de Malda a la dreta entrant del edifici; de superfície trenta-cinc metres nou-cents vuitanta-cinc centímetres quadrats i confronta: Nord, amb finca que s'adjudicarà a la senyora Carmen Reberte; Sud, amb terrenys de Sant i Companyia; Est, successors de Dolores Amat establert a la senyora Julia Menyugo; Oest, amb solar que s'adjudica a la senyora Teresa Reberte.

### BÉNS EXISTENTS

Sobre la present finca aportada s'hi ubica un edifici, que és incompatible amb la ordenació i els usos del Pla Director que es preveuen per aquests sòls, per la qual cosa, s'ha de procedir a la seva valoració i indemnització a favor dels titulars amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria. La valoració s'adjunta com Annex 1 d'aquest Projecte.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 5,755 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 41,74 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000179748

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 3<sup>a</sup> de la finca número 21.742, al foli 134 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor del Senyor **JUAN ZAPATA REBERTE**, amb N.I.F. número \*, per adjudicació feta al seu favor en pagament dels drets legítims materns, per la seva germana María Carmen Zapata Reverte ó Reberte, mitjançant escriptura atorgada a Badalona, a setze de febrer de dos mil disset, davant el Notari el Senyor Iván Emilio Robles Caramazana, segons la inscripció 3a de la finca número 21.742, al foli 134 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vint-i-ú de mar de dos mil disset.

### CÀRREGUES

1. AFECCIO sobre la finca de que es certifica, durant el pla de cinc anys, comptats a partir del vint-i-tres de setembre de dos mil setze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel Impost sobre Successions y



Donacions, per raó de la escriptura d'inventari, atorgada a Barcelona, a setze de juny de dos mil setze, davant el Notari el Senyor Manuel Ángel Martínez García, que fou objecte de la inscripció 2a de la finca número 21.742, al foli 134 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, constant alliberada dita finca de tal afecció, per la quantitat de vint euros setanta-un cèntims, satisfets per autoliquidació, segons consta per nota al marge de la citada inscripció.

2. AFECCIO sobre la finca de que es certifica, durant el pla de cinc anys, comptats a partir del vint-i-ú de mar de dos mil disset, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel Impost sobre Successions y Donacions, per raó de la escriptura d'adjudicació i entrega de llegat, relacionada extensament en l'apartat SEGON anterior a que em remeto, que fou objecte de la inscripció 3a de la finca número 21.742, al foli 134 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, constant tal afecció, per nota al marge de la citada inscripció.

### TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

Les afeccions fiscals que graven aquesta finca es traslladen pel principi de subrogació real a la participació indivisa del 1,15% de la parcel·la resultant 18 – 3.

### DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,2349% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 1,15% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## FINCA APORTADA NÚMERO 11

Superfície: **45,62 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590536DF3869B0001LM

### DESCRIPCIÓ

SOLAR situat a Badalona, darrera del número sis, de la Plaza Baron de Malda a la esquerra entrant del edifici; de superfície trenta-cinc metres nou-cents vuitanta-cinc centímetres quadrats i confronta: Nord, amb finca que s'adjudicarà a la senyora Teresa Reberte; Sud, amb terrenys de Sant i Companyia; Est, amb solar que s'adjudicarà a la senyora Carmen Reberte; i Oest, amb resta de finca de procedència propietat del senyor Juan Reberte.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 9,635 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 45,62 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000179755

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 1<sup>a</sup> de la finca número 21.744, al foli 139 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Senyora **TERESA REBERTE JOSE**, amb D.N.I. número \*, per herència per substitució del senyor Enrique Reberte Mayor, mort el vint-i-vuit de maig de mil nou-cents cinquanta-nou, en virtut de lo disposat pel mateix, en el testament que va atorgar a Badalona, a cinc de juny de mil nou-cents cinquanta, davant el Notari el Senyor José María Vilar i de Orovio, per mort de la hereva en primer lloc instituïda, la Senyora María José Saez o Sayes, ocorregut el tres de gener de mil nou-cents noranta-quatre, i en mèrits a més a més de la escriptura d'inventari, i per adjudicació feta al seu favor en la divisió de bens practicada juntament amb la Señora Carmen Reberte José, tot mitjanant escriptura atorgada a Badalona, a nou de mar de mil nou-cents noranta-quatre, davant el Notari el Senyor Manuel Pérez Martínez, segons la inscripció 1a de la finca número 21.744, al foli 139 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, amb data vuit d'octubre de mil nou-cents noranta-sis.

### CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

## DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,2567% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 1,26% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## FINCA APORTADA NÚMERO 12

Superfície: **17,28 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6590545DF3869B0000EX

### DESCRIPCIÓ

Parcel·la de terreny edificable situada a Badalona, amb front al carrer Ramon Franco, de superfície disset metres vint-i-vuit decimetres quadrats. CONFRONTA; al front, amb carrer de Ramon Franco; per la dreta, amb una altra finca d'aquesta herència; per l'esquerra terrenys de l'Ajuntament destinats a carrer; i per l'esquena amb finca de la seva procedència.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000669515

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 2<sup>a</sup> de la finca número 10.955, al foli 93 del tom 1.054 de l'arxiu, llibre 320 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la senyora **Maria José Saez o Sayes**, amb D.N.I. \*, per herència del senyor Enrique Reberté Mayor, mort el vint-i-u de maig de mil nou-cents cinquanta-nou, en virtut de lo disposat pel mateix, en el testament que va atorgar a Badalona, a cinc de juny de mil nou cents cinquanta, davant el Notari el Senyor José Maria Vilar i de Orovio, i en mèrits a més a més de la escriptura d'inventari atorgada a Badalona, a vint-i-cinc de novembre de mil nou-cents seixanta, davant el Notari el Senyor José Maria Vilar i de Orovio.

### CÀRREGUES

Substitució de residu sobre la finca, imposada pel senyor Enrique Reberté Mayor a la senyora Maria José Saez o Sayes, en la herència relacionada en l'apartat anterior, a favor de les seves filles la Senyora Carmen i la Senyora Teresa Reberté José, i si alguna d'elles premort, als seus descendents en la forma que hagués sigut cridada per la seva mare i per defecte conforme a la Llei.

### TRASLLAT O INCOMPATIBILITAT DE CÀRREGUES

La substitució de residu que consta a l'apartat anterior és una càrrega compatible amb el planejament que s'executa, i que per tant serà objecte de trasllat.

### DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,0972% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació, no li correspon adjudicació de parcel·la resultant, atès que els seus drets no arriben al 15%

de la parcel·la mínima edificable i, en compliment de l'article 126.1.d) del TRLU, l'adjudicació es substitueix per una indemnització en metàl·lic, que consta recollida al compte de liquidació provisional d'aquest projecte de reparcel·lació.

## FINCA APORTADA NÚMERO 13

Superfície: **91,54 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6790221DF3869B0001ZM

### DESCRIPCIÓ

URBANA. CASA número dos del Torrent de la Batlloria, a Badalona, consta solament de planta baixa, amb pati al darrera; la total superfície es de vuitanta metres quadrats, dels quals ocupa lo edificat seixanta-tres metres i els restants disset metres constitueixen el pati. Confronta: front, per on te la seva entrada, amb el carrer del Torrent de la Batlloria; dreta entrant, amb casa sense número del mateix carrer; esquerra, amb la casa número dos del carrer Maragall; i per la esquena, amb patis de les cases números dos, quatre i altres de dit carrer Maragall.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 11,54 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 91,54 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000435998

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 6<sup>a</sup> de la finca número 12.232, al foli 90 del tom 3.037 de l'arxiu, llibre 231 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Senyora **PASCUALA FERNÁNDEZ MARTÍNEZ**, amb N.I.F. número \*, per herència del senyor Eduardo Badenas Miguel, mort el quatre de mar de dos mil set, en virtut de lo disposat pel mateix en el testament que va atorgar a Badalona, a nou de gener de mil nou-cents noranta-dos, davant el Notari el senyor Pablo Esparza San Miguel, i en mèrits a mes a mes de la escriptura d'inventari atorgada a Badalona, a quatre de setembre de dos mil set, davant el Notari el Senyor Emilio Roselló García.

### OCUPACIÓ

Atès que d'acord amb les dades que consten al padró municipal les senyores **Pascuala Fernandez Martínez** i Rosa Badenas Fernández ocupen legalment l'habitatge que conforma la finca registral número 12.232, constituint presumptament aquest la seva residència habitual, i atès que l'esmentada edificació resulta incompatible amb el planejament, i per tant s'ha de procedir al seu enderrocament, es fa constar que, en compliment de l'article 120.2 del TRLUC i del Capítol V del RLU vigent, el present projecte conté les condicions i característiques del **dret de reallotjament**, notificant-se la seva aprovació inicial a la senyora Pascuala Fernandez Martínez, als efectes de que, si reuneix els requisits necessaris, procedeixi a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret o a renunciar al seu exercici.

## **CÀRREGUES**

Lliure de càrregues.

## **DRETS DE PARTICIPACIÓ**

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 0,5151% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 2,53% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## FINCA APORTADA NÚMERO 14

Superfície: **339,36 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6790220DF3869B0001SM

### DESCRIPCIÓ

URBANA. NAU INDUSTRIAL o LOCAL COMERCIAL, compost de nau en sí i serveis, amb una superfície construïda de tres-cents trenta-sis metres quadrats, aixecada sobre la totalitat del terreny situat a Badalona, amb front al carrer San Ramón, número cinquanta-dos, de superfície tres-cents trenta-sis metres quadrats. CONFRONTA: Pel front, Sud, amb dit carrer de San Ramon; per la dreta entrant, Est, i per la esquena, Nord, amb terrenys propis dels hereus de Jose Munells i per la esquerra Oest amb el Torrent de la Batlloria.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 3,36 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 339,36 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000135379

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 7a de la finca número 19.025, al foli 7 del tom 3.236 de l'arxiu, llibre 430 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita a favor de la Societat **TRANSACCIONES DE IMPORTACIÓN-EXPORTACIÓN, S.L.**, amb C.I.F. número [redacted], per aportació feta al seu favor, per el Senyor Albert Pedragosa Bas mitjanant escriptura atorgada a Barcelona, a vint-i-ú de desembre de dos mil cinc, davant el Notari la Senyora María de las Mercedes Martínez Parra.

### CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

### ARRENDATARIS

En relació al contracte d'arrendament a favor del senyor **Francesc Ayet Mañosa** que es troba constituït sobre l'edificació que conforma la finca registral número 19.025, atès que l'esmentada edificació resulta incompatible amb el planejament, i s'ha de procedir al seu enderrocament, es fa constar que, d'acord amb el disposat en l'article 120.1 apartat g) del TRLU, l'esmentat dret d'arrendament resulta, a la vegada, incompatible amb el planejament, motiu pel qual, en el compte de liquidació provisional d'aquest Projecte de



reparcel·lació, es fixa la corresponent quantitat en concepte d'indemnització a favor de la senyora Mercedes Nuñez Torrero, en la seva qualitat de titular del dret d'arrendament de referència, d'acord amb la valoració efectuada que consta com l'Annex 1 d'aquest Projecte.

### **DRETS DE PARTICIPACIÓ**

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 1,9095% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 9,39% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## FINCA APORTADA NÚMERO 15

Superfície: **406,65 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6790219DF3869B0001UM

### DESCRIPCIÓ

URBANA. EDIFICI situat a Badalona, carrer San Ramon numero cinquanta, composta de planta baixa, amb una superfície en ella construïda de quatre-cents vint-i-vuit metres deu dècimes quadrats, mes un petit altell en la seva part frontal de quaranta-tres metres trenta dècimes quadrats, destinat tot ell a local; edificat sobre el seu solar que té una superfície de quatre-cents quaranta-quatre metres tretze centímetres vuitanta mil·límetres quadrats i en conjunt, confronta: pel front, Sud, amb el carrer San Ramón, d'aquesta ciutat de Badalona, on li correspon el número cinquanta; per la dreta entrant, Est, amb Francisco Sors Bigas; per la esquerra, Oest, amb Francisco de Asís Munells i pel darrera, Nord, amb Juan Coll i Pujol.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la rectificació, per defecte, de la cabuda en 37,48 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 406,65 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000082826

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 10a de la finca número 18.264, al foli 211 del tom 3.162 de l'arxiu, llibre 356 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita, a favor la Societat **ERDINA DE L'EST, S.L.**, amb C.I.F. número I , per compra a la Societat Hilmatex, S.A., mitjanant escriptura atorgada a Barcelona, a trenta de maig de dos mil ú, davant el Notari el Senyor Leopoldo Martínez de Salinas.

### CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

### DRETS DE PARTICIPACIÓ

A aquesta finca li correspon uns drets de participació d'un 2,2881% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 11,26% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## FINCA APORTADA NÚMERO 16

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6790218DF3869B0001ZM

Aquesta finca aportada està formada per dues finques registrals independents, relacionades com 16a) i 16b), la descripció de les quals consta seguidament:

### 16a)

Superfície: **251,36 m<sup>2</sup>**

### DESCRIPCIÓ

URBANA. CASA SITUADA A BADALONA, carrer San Ramon numero quaranta-sis, composta de planta baixa i pis, tenint d'ample, comprés el gruix de les parets cinc metres quaranta-set centímetres, per catorze metres deu centímetres de llarg, formant una superfície de setanta-vuit metres dotze decímetres setanta centímetres quadrats, amb una androna en la seva part posterior d'un metre pel mateix ample de la façana de cinc metres quaranta-set centímetres és a dir una superfície de cinc metres quaranta-set decímetres quadrats, i en el seu front un pati de cinc metres quaranta-set centímetres d'ample per vint-i-vuit metres de llarg, ocupant una superfície de cent cinquanta-tres metres setze decímetres quadrats, ocupant lo edificat una superfície de setanta-vuit metres dotze decímetres setanta centímetres quadrats, i lo no edificat cent cinquanta-vuit metres seixanta-tres decímetres quadrats. Limita: al front, Sud, amb carrer San Ramon, dreta sortint, ponent, amb casa numero quaranta-vuit del carrer San Ramon; esquena Nord, amb Juan Coll i Pujol o successors; esquerra Orient, amb Francisco Munells o successors.

### CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 14,61 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 251,36 m<sup>2</sup>.

### CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000074067

### INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 10a de la finca número 17.482, al foli 71 del tom 3.149 de l'arxiu, llibre 343 de Badalona ú.

### TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita, a favor la Societat **ERDINA DE L'EST, S.L.**, amb C.I.F. número l per compra a la Societat Hilmatex, S.A., mitjanant escriptura atorgada a Barcelona, a trenta de maig de dos mil ú, davant el Notari el Senyor Leopoldo Martínez de Salinas.

## CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

### 16b)

Superfície: **245,27 m<sup>2</sup>**

## DESCRIPCIÓ

URBANA. CASA SITUADA A BADALONA, carrer San Ramon numero quaranta-vuit, composta de planta baixa i pis, tenint d'ample, comprés el gruix de les parets cinc metres quaranta-set centímetres, per catorze metres deu centímetres de llarg, formant una superfície de setanta-vuit metres dotze decímetres setanta centímetres quadrats, amb una androna en la seva part posterior d'un metre pel mateix ample de la façana de cinc metres quaranta-set centímetres és a dir una superfície de cinc metres quaranta-set decímetres quadrats, i en el seu front un pati de cinc metres quaranta-set centímetres d'ample per vint-i-vuit metres de llarg, ocupant una superfície de cent cinquanta-tres metres setze decímetres quadrats, ocupant lo edificat una superfície de setanta-vuit metres dotze decímetres setanta centímetres quadrats, i lo no edificat cent cinquanta-vuit metres seixanta-tres decímetres quadrats. Limita: al front, Sud, amb carrer San Ramon, dreta sortint, ponent, amb Juan Munells,; esquena Nord, amb Juan Coll i Pujol o successors; esquerra Orient, amb casa número quaranta-sis del carrer San Ramon.

## CABUDA

Se sol·licita de conformitat amb l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i amb l'article 146 apartat a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la inscripció de l'excés de cabuda de 8,52 m<sup>2</sup> de superfície, per ser la superfície de la finca de 245,27 m<sup>2</sup>.

## CODI REGISTRAL ÚNIC

08051000074074

## INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, segons la inscripció 10a de la finca número 17.484, al foli 76 del tom 3.149 de l'arxiu, llibre 343 de Badalona ú.

## TÍTOL

Que la finca descrita consta actualment inscrita, a favor la Societat **ERDINA DE L'EST, S.L.**, amb C.I.F. número , per compra a la Societat Hilmatex, S.A., mitjanant escriptura atorgada a Barcelona, a trenta de maig de dos mil ú, davant el Notari el Senyor Leopoldo Martínez de Salinas.

## **CÀRREGUES**

Lliure de càrregues.

## **DRETS DE PARTICIPACIÓ DE LA FINCA APORTADA NÚMERO 16**

A la finca aportada número 16 (dividida en les registrals 16a) i 16b) li corresponen uns drets de participació d'un 2,7944% de la unitat reparcel·lable.

A la persona titular d'aquesta finca, per la seva aportació a la reparcel·lació li correspon l'adjudicació d'una quota indivisa del 13,75% de la parcel·la resultant número 18 – 3.

## FINCA APORTADA NÚMERO 17

Superfície: **10.127,51 m<sup>2</sup>**

**REFERÈNCIA CADASTRAL:** 6588401DF3868H0000GD

### DESCRIPCIÓ

Finca conformada pels diferents camins, carrers, places i altres vies públiques, de domini i ús públic, ubicades en l'àmbit del Polígon 1A de l'àrea residencial estratègica l'Estrella, del terme municipal de Badalona, amb una superfície total de 10.127,51 m<sup>2</sup>.

### INSCRIPCIÓ

D'acord amb els articles 8 i 18 del Reial Decret 1.093/1997, de 4 de juliol, se sol·licita la inscripció d'aquesta finca a favor de **l'Ajuntament de Badalona**. Si bé atès que són béns de domini públic, **ni generen aprofitament, ni participen en el repartiment de beneficis i càrregues, ni del polígon ni del sector en el que s'ubiquen**.

Cal advertir de l'existència en el Registre de la Propietat de Badalona número 1, d'una finca de 2.584,92 m<sup>2</sup> registrals, inscrita amb el número 31.175, al foli 72 del tom 3.710, llibre 904 a favor de societat "Contratas y Obras Empresa Constructora, SA" la descripció de la qual coincideix amb part de la finca de domini i ús públic, en concret la vialitat (1.838,92 m<sup>2</sup>) i espais lliures (746 m<sup>2</sup>) de la Plaça Alcalde Xifré.

Tal i com s'ha exposat a la Memòria del present Projecte de reparcel·lació i com consta al Certificat de data 4 de setembre del 2019 emès per la Secretaria accidental de l'Ajuntament de Badalona, en data 3 de juliol de 2019 el Jutjat de Primera Instància número 5 de Badalona en el Judici ordinari número 480/2017-R ha dictat sentència en virtut de la qual dictamina que l'Ajuntament de Badalona és titular de ple dret del domini de la finca 31.175 del Registre de la Propietat de Badalona número 1, i ordena la inscripció del domini al seu favor.

### CÀRREGUES

S'ha fet constar a la Memòria del projecte que atesa la urbanització i consolidació urbana de l'àmbit del polígon a reparcel·lar preexisteixen gran nombre de xarxes de serveis (aigua, gas, telefonia, ...) en ús, que transcorren per diferents punts de l'àmbit, i que per la seva complexitat i innecessarietat quan transcorren per sòls públics, no es descriuen ni inscriuen, en tant que consten deguda i detalladament recollits i tractats en el Projecte d'urbanització del polígon 1A, que es tramita de forma simultània al present Projecte de reparcel·lació.

Ara bé, si és necessària la seva descripció, inscripció prèvia i trasllat quan aquests serveis transcorren per parcel·les resultants privades o quan comporten afectacions a les mateixes. Així, el col·lector de sanejament preexistent que transcorre de forma soterrada pel carrer del Torrent de la Batllòria, situat de forma paral·lela al límit Est de l'àmbit no es desvia, i implicarà, tot i la seva compatibilitat amb el planejament vigent, la procedència de declarar-la i constituir-la com a servitud perpètua de pas, ateses les limitacions derivades de la seva preexistència sobre la parcel·la resultant número 18-3.

Per tant, tot i el que disposa el RLU en relació a la descripció prèvia i posterior trasllat de preexistències i càrregues, i atès l'abans exposat en relació al grau d'urbanització i

consolidació del PA1, i en tant que el col·lector de sanejament transcorre en quasi la seva totalitat pel subsòl de la finca resultant 5 - 1 destinada a sistema viari i només té afectacions sobre la parcel·la resultant 18 - 3 en una superfície de 4,11 m<sup>2</sup>, es considera justificat procedir a la seva constitució jurídica com a servitud únicament sobre la citada finca resultant número 18 - 3, sense necessitat de declarar-la sobre la present finca aportada als efectes del seu trasllat.

#### **DRETS DE PARTICIPACIÓ**

Aquesta finca atès que és un sòl de domini públic, no participa en el repartiment de drets i càrregues del present projecte, i queda substituïda pels sòls destinats a sistemes viaris derivats de l'ordenació del sector.



---

Títol del projecte:

**Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella, de Badalona (Barcelonès)**

---

#### **4. Descripció de finques resultants**

---



**Projecte de Reparcel·lació  
en la modalitat de cooperació del  
polígon 1A de l'àrea residencial estratègica l'Estrella, de  
Badalona (Barcelonès)**

**Document núm. 4 Descripció de les finques resultants**

**Barcelona, setembre de 2019**

## **DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES**

A continuació es descriuen les finques resultants incloses en l'àmbit polígon 1A de l'àrea residencial estratègica l'Estrella, de Badalona, objecte del present Projecte de reparcel·lació.

La informació de cadascuna de les parcel·les és la relativa a: descripció, títol, càrregues, percentatge de drets, i afecció al compte de liquidació provisional i percentatge de l'afecció al compte de liquidació definitiu.

S'inclou en els Quadres de dades del Projecte, un quadre on es consigna el valor a efectes de reparcel·lació de cadascuna d'aquestes finques, i que és el resultat dels càlculs de drets i repartiment que efectua el Projecte de reparcel·lació.

## Parcel·la resultant 18 – 1

### DESCRIPCIÓ

Urbana. ZONA SUBJECTE A ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA (Clau 18), destinada a habitatge en règim lliure i altres usos en virtut de la Modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en resolució de data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). Parcel·la assenyalada amb el nom 18 – 1 en el plànol núm. 05 "Finques adjudicades" del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1A de l'ARE l'Estrella, al terme municipal de Badalona, de forma irregular i de 2.068,83 m<sup>2</sup> de superfície de sòl i 9.834,18 m<sup>2</sup> de superfície de sostre, dels quals 7.790,00 m<sup>2</sup> destinats a ús d'habitatge plurifamiliar en règim lliure i 2.044,18 m<sup>2</sup> a altres usos.

Afronta: Al Nord, part amb la parcel·la 7b/hd - 1 destinada a destinada a sistema d'equipaments de nova creació de caràcter local i a reserva d'habitatges dotacionals públics, i mitjançant el límit del polígon, part amb els solars edificats del carrer de la Camèlia, de Badalona. Al Sud, amb la Rambla de Sant Joan. A l'Est, part amb la citada parcel·la resultant 7b/hd - 1 , i part amb la parcel·la 6b – 3 destinada a Verd públic / Parc i jardins urbans. I a l'Oest, part amb la intersecció del citat carrer de la Camèlia amb el carrer de la Rosella i part amb la parcel·la resultant 6b – 2 destinada a Verd públic / Parc i jardins urbans.

### TÍTOL

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una participació indivisa d'un **88,7091%** a l'**Institut Català del Sòl**. L'adjudicació de la quota indivisa d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, prové:

- un 18,3647%% pel 100% de la finca aportada número 1.
- un 42,9449% pel 100% de la finca aportada número 2.
- un 7,9583% pel 100% de la finca aportada número 3.
- un 19,4412% per la quota indivisa del 81,3528% de la finca aportada número 4.

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una participació indivisa d'un **11,2909%** al **Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona**, corresponent a la cessió d'aprofitament urbanístic a favor de l'Administració actuant.

### CÀRREGUES

Per raó de la seva procedència aquesta finca està gravada per subrogació real amb les següents càrregues:

- En un **18,3647%** per la seva procedència de la finca aportada número 1 està gravada amb:

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

- En un **7,9583%** per la seva procedència de la finca aportada número 3 està gravada amb:

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

- En un **19,4412%** per la seva procedència de la quota indivisa del 81,3528% de la finca aportada número 4:

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

La participació indivisa de **42,9449%** adjudicada a l'Institut Català del Sòl, per raó de la seva procedència de la finca aportada número 2 està lliure de càrregues.

La participació indivisa del **11,2909%** adjudicada al Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona, per raó de la seva procedència està lliure de càrregues.

## DRETS

53,8977 % del total de drets que s'adjudiquen en aquest Projecte.

## COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL I DEFINITIVA

Per raó del Projecte de reparcel·lació a la participació indivisa d'un **88,7091%** d'aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 3.677.553,31 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 56,2570% en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

El percentatge del **11,2909%** de la finca que rep el Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona, d'acord amb el que preveu l'article 46 del TRLU, es cedeix urbanitzada a l'administració actuant.

## Parcel·la resultant 18 – 2

### DESCRIPCIÓ

Urbana. ZONA SUBJECTE A ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA (Clau 18), destinada a habitatge de règim lliure, habitatge protegit en preu concertat, habitatge protegit de règim general i altres usos en virtut de la Modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en resolució de data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). Parcel·la assenyalada amb el nom 18 – 2 en el plànol núm. 05 "Finques adjudicades" del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1A de l'ARE l'Estrella, al terme municipal de Badalona, de forma rectangular i de 1.112,00 m<sup>2</sup> de superfície de sòl i 8.771,00 m<sup>2</sup> de superfície de sostre, dels quals 1.805 m<sup>2</sup> destinats a l'ús d'habitatge plurifamiliar en règim lliure, 2.850 m<sup>2</sup> destinats a l'ús d'habitatge de protecció en preu concertat, 3.040 m<sup>2</sup> a l'ús d'habitatge protegit en règim general i 1.076 m<sup>2</sup> destinats a altres usos.

Afronta: Al Nord, Est i Oest, amb la parcel·la 6b – 3 destinada a Verd públic / Parc i jardins urbans. I al sud, amb la Rambla de Sant Joan.

### TÍTOL

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella a l'**Institut Català del Sòl**.

L'adjudicació d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, prové:

- un 8,3300% per la quota indivisa del 18,6472% de la finca aportada número 4.
- un 24,0084% pel 100% de la finca aportada número 5
- un 61,5492% pel 100% de la finca aportada número 6.
- un 5,7800% pel 100% de la finca aportada número 7.

El 0,3324% restant de l'adjudicació d'aquesta parcel·la ho és per excés d'adjudicació.

### CÀRREGUES

Per raó de la seva procedència aquesta finca està gravada per subrogació real amb les següents càrregues:

- La participació indivisa de **8,3300%** adjudicada a l'Institut Català del Sòl, per raó de la seva procedència de la quota indivisa del 18,6472% de la finca aportada número 4 està gravada amb les següents càrregues:

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

- La participació indivisa de **24,0084%** adjudicada a l'Institut Català del Sòl, per raó de la seva procedència de la finca aportada número 5 està gravada amb les següents càrregues:

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

- La participació indivisa de **61,5492%** adjudicada a l'Institut Català del Sòl, per raó de la seva procedència de la finca aportada número 6 està gravada amb les següents càrregues:

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

- La participació indivisa de **5,7800%** adjudicada a l'Institut Català del Sòl, per raó de la seva procedència de la finca aportada número 7 està gravada amb les següents càrregues:

Afecció sobre la finca, durant el plaç de cinc anys, comptats a partir del setze d'octubre de dos mil disset al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics documentats, per raó del acta relacionada al títol.

La participació indivisa del **0,3324%** restant està lliure de càrregues.

## DRETS

28,8329% del total de drets que s'adjudiquen en aquest Projecte.

## COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL I DEFINITIVA

Per raó del Projecte de reparcel·lació aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 2.217.727,32 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 33,9254% en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

## Parcel·la resultant 18 – 3

### DESCRIPCIÓ

Urbana. ZONA SUBJECTE A ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA (Clau 18), destinada a habitatge protegit de preu concertat, habitatge protegit de règim general i altres usos en virtut de la Modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en resolució de data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). Parcel·la assenyalada amb el nom 18 – 3 en el plànol núm. 05 "Finques adjudicades" del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1A de l'ARE l'Estrella, al terme municipal de Badalona, de forma irregular i de 1.226,44 m<sup>2</sup> de superfície de sòl i 6.738,41 m<sup>2</sup> de superfície de sostre, dels quals 2.755 m<sup>2</sup> destinats a habitatge de protecció de preu concertat, 2.800 m<sup>2</sup> a habitatge de protecció de règim general i 1.183,41 a altres usos.

Afronta: Al nord, mitjançant el límit de l'àmbit del polígon i sector, amb solars edificats que donen front al carrer de Maragall, i part amb el solar del carrer Sant Ramon, número 44, inclòs en l'àmbit del polígon però exclòs de la comunitat de reparcel·lació. A l'Est, part amb el citat solar del carrer Sant Ramon, número 44, i part amb el propi carrer Sant Ramon. A l'Oest, part amb solars edificats que donen front al carrer de Maragall i part amb el carrer del Torrent de la Batllòria. I al Sud, amb la Rambla de Sant Joan.

### TÍTOL

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una participació indivisa d'un **3,10%** a **Montserrat Reberte Vela**. L'adjudicació d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, de la finca aportada número 8a).

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una quota indivisa del **2,88%** a **Mercedes Reberte Vela**. L'adjudicació d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, prové de la finca aportada número 8b).

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una quota indivisa del **1,17%** a **Maria Carmen Zapata Reberte**. L'adjudicació de la quota indivisa d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, prové:

- un 0,54%% pel 100% de la finca aportada número 9a).
- un 0,63% pel 100% de la finca aportada número 9c).

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una quota indivisa del **1,15%** a **Juan Zapata Reberte**. L'adjudicació d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, prové de la finca aportada número 10).

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una quota indivisa del **3,15%** a **Teresa Reberte José**. L'adjudicació de la quota indivisa d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, prové:

- un 0,63% pel 100% de la finca aportada número 9b).
- un 0,63% pel 100% de la finca aportada número 9d).

- un 0,63% pel 100% de la finca aportada número 9e).
- un 1,26% pel 100% de la finca aportada número 11.

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una quota indivisa del **2,53%** a **Pascuala Fernández Martínez**. L'adjudicació d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, prové de la finca aportada número 13.

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una quota indivisa del **9,39%** a **Transacciones Importación Exportación, SL**. L'adjudicació d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, prové de la finca aportada número 14.

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una quota indivisa del **25,01%** a **Erdina de l'Est**. L'adjudicació de la quota indivisa d'aquesta parcel·la, pel principi de subrogació real, prové:

- un 11,26% pel 100% de la finca aportada número 15.
- un 13,75% pel 100% de la finca aportada número 16.

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella d'una quota indivisa del **51,62 %** al **Consorci urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona**, corresponent a la cessió d'aprofitament urbanístic a favor de l'Administració actuant.

## CÀRREGUES

La participació indivisa del **3,10%** adjudicada a la senyora Montserrat Reberte Vela, per raó de la seva procedència està lliure de càrregues.

La participació indivisa del **2,88%** adjudicada a la senyora Mercedes Reberte Vela, per raó de la seva procedència està lliure de càrregues.

La participació indivisa del **1,17%** adjudicada a la senyora Maria Carmen Zapata Reberte, per raó de la seva procedència de la finca aportades 9a) i 9c), està gravada amb les següents càrregues:

1. AFECCIO sobre la finca de que es certifica, durant el pla de cinc anys, comptats a partir del vint-i-tres de setembre de dos mil setze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel Impost sobre Successions y Donacions, per raó de la escriptura d'inventari, relacionada extensament en l'apartat SEGON anterior a que em remeto, que fou objecte de la inscripció 2a de la finca número 21.730, al foli 108 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, constant alliberada dita finca de tal afecció, per la quantitat de vint euros setanta-un cèntims, satisfets per autoliquidació, segons consta per nota al marge de la citada inscripció.
2. AFECCIO sobre la finca de que es certifica, durant el pla de cinc anys, comptats a partir del vint-i-tres de setembre de dos mil setze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel Impost sobre Successions y Donacions, per raó de la escriptura d'inventari, relacionada extensament en l'apartat SEGON anterior a que em remeto, que fou objecte de



la inscripció 2a de la finca número 21.734, al foli 118 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, constant alliberada dita finca de tal afecció, per la quantitat de vint euros setanta-un cèntims, satisfets per autoliquidació, segons consta per nota al marge de la citada inscripció

La participació indivisa del **1,15%** adjudicada al senyor Juan Zapata Reberte, per raó de la seva procedència de la finca aportada número 10, està gravada amb les següents càrregues:

1. AFECCIO sobre la finca de que es certifica, durant el pla de cinc anys, comptats a partir del vint-i-tres de setembre de dos mil setze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel Impost sobre Successions y Donacions, per raó de la escriptura d'inventari, atorgada a Barcelona, a setze de juny de dos mil setze, davant el Notari el Senyor Manuel Ángel Martínez García, que fou objecte de la inscripció 2a de la finca número 21.742, al foli 134 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, constant alliberada dita finca de tal afecció, per la quantitat de vint euros setanta-un cèntims, satisfets per autoliquidació, segons consta per nota al marge de la citada inscripció.
2. AFECCIO sobre la finca de que es certifica, durant el pla de cinc anys, comptats a partir del vint-i-ú de mar de dos mil disset, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se pel Impost sobre Successions y Donacions, per raó de la escriptura d'adjudicació i entrega de llegat, relacionada extensament en l'apartat SEGON anterior a que em remeto, que fou objecte de la inscripció 3a de la finca número 21.742, al foli 134 del tom 3.298 de l'arxiu, llibre 492 de Badalona ú, constant tal afecció, per nota al marge de la citada inscripció.

La participació indivisa del **3,15%** adjudicada a la senyora Teresa Reberte José, per raó de la seva procedència està lliure de càrregues.

La participació indivisa del **2,53%** adjudicada a la senyora Pascuala Fernández Martínez, per raó de la seva procedència està lliure de càrregues.

La participació indivisa del **9,39%** adjudicada a Transacciones Importación Exportación, SL, per raó de la seva procedència està lliure de càrregues.

La participació indivisa del **25,01%** adjudicada a Erdina de l'Est, per raó de la seva procedència està lliure de càrregues.

La participació indivisa del **51,62%** adjudicada al Consorci urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona, per raó de la seva procedència està lliure de càrregues.

Per raó d'estar físicament afectada pel pas de col·lector de sanejament preexistent de la xarxa de clavegueram, es constitueix sobre el **100%** de la finca, una **servitud perpètua de pas**, que queda descrita a continuació, de conformitat amb el traçat que consta grafiat en el plànol número de 6.2 de Finques resultants i servituds, que s'annexa a aquesta memòria:

**a) Constitució d'una servitud perpètua de pas de la xarxa de clavegueram:**

Es constitueix, a favor de l'Ajuntament de Badalona, sobre aquesta finca resultant número 18 – 3, d'acord amb l'article 2 de la Llei hipotecària, una servitud perpètua de pas d'un col·lector de sanejament de la xarxa de clavegueram, seguint el traçat que consta degudament senyalitzat en el plànol annex abans referenciat.

**b) Descripció física de la superfície afectada per la servitud perpètua de pas de la xarxa de clavegueram:**

Aquesta servitud de pas afecta una franja de terreny de 4,11 m<sup>2</sup> de superfície, que se situa a l'extrem Oest de la parcel·la, segons el traçat que consta grafiat en el plànol annex. A banda de la franja de 4,11 m<sup>2</sup>, s'afegeix una franja de protecció de 2 metres des de l'eix. La canonada de la xarxa de clavegueram se situa a una profunditat de 2,55 m.

**c) Contingut de les limitacions imposades al predi servent:**

Aquesta finca tindrà les següents limitacions com a conseqüència de la constitució de la present servitud:

- Servitud perpètua per al pas d'una canonada de la xarxa de clavegueram en una superfície de 4,11 m<sup>2</sup>, dins de la qual transcorrerà soterrada, la canalització, els accessoris i els elements auxiliars necessaris. Aquesta franja s'utilitzarà per a la vigilància i manteniment de les instal·lacions i per a la col·locació dels mitjans de senyalització adequats.
- Prohibició de fer treballs de llaurada, cavada o altres semblants en la franja de terreny afectada per la servitud.
- Prohibició de plantar arbres i arbusts.
- No es permetrà aixecar edificacions o construccions de qualsevol mena, tot i que tinguin caràcter provisional o temporal, ni efectuar cap altra que pugui pertorbar el bon funcionament, la vigilància, la conservació, les reparacions i les substitucions necessàries si s'escauen de la canalització, així com construir clavegueres, recollir, amuntegar terres o d'altres materials o realitzar desmunts.
- S'haurà de donar lliure via d'accés a les instal·lacions i canalitzacions de referència, al personal encarregat de vigilar, mantenir, reparar o renovar aquestes instal·lacions. El titular del servei podrà fer les obres necessàries per a l'ús i conservació de la canonada, per la qual cosa, el titular del predi servent accepta expressament l'ocupació per a aquestes finalitats, amb possibles indemnitzacions pels danys que es puguin ocasionar al propietari.

**DRETS**

17,2694% del total de drets que s'adjudiquen en aquest Projecte.

## COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL I DEFINITIVA

Per raó del Projecte de reparcel·lació la participació indivisa d'un **3,10%** d'aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 41.122,99 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 0,6291% en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

Per raó del Projecte de reparcel·lació la participació indivisa d'un **2,88%** d'aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 38.204,59 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 0,5844% en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

Per raó del Projecte de reparcel·lació la participació indivisa d'un **1,17%** d'aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 15.520,61 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 0,2374% en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

Per raó del Projecte de reparcel·lació la participació indivisa d'un **1,15%** d'aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 15.255,30 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 0,2334% en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

Per raó del Projecte de reparcel·lació la participació indivisa d'un **3,15%** d'aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 41.786,27 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 0,6392% en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

Per raó del Projecte de reparcel·lació la participació indivisa d'un **2,53%** d'aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 33.561,67 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 0,5134.% en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

Per raó del Projecte de reparcel·lació la participació indivisa d'un **9,39%** d'aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 124.562,87 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 1,9055 % en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

Per raó del Projecte de reparcel·lació la participació indivisa d'un **25,01%** d'aquesta finca queda afecta al pagament:

- a) Del COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL de 331.769,70 €, més l'IVA que es meriti en el moment de la liquidació.
- b) Del saldo de la LIQUIDACIÓ DEFINITIVA en el percentatge de 5,0752% en concepte de quota de participació que se li atribueix en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

El percentatge del **51,62%** de la finca que rep el Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona, d'acord amb el que preveu l'article 46 del TRLU, es cedeix urbanitzada a l'administració actuant.

## Parcel·la resultant 5 – 1

### DESCRIPCIÓ

Urbana. SISTEMA VIARI, clau 5, de la Modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en resolució de data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). Finca destinada a vialitat resultant del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1A de l'ARE l'Estrella, al terme municipal de Badalona, que compren trams dels vials amb les següents nomenclatures: carrer de Ventura Gassol, carrer Provenir, carrer de la Camèlia, carrer del Torrent de la Batllòria, Rambla de Sant Joan, carrer de Sant Ramon, carrer de Maragall, Plaça de l'Alcalde Xifré i carrer d'Anselm Clavé.

La total vialitat assenyalada té una superfície global de 10.680,04 m<sup>2</sup>.

Al subsòl d'aquesta finca, i sota les finques resultants 6b – 3 i 7b/hd – 1 colindants a aquesta, existeix construït un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup>. La superfície que ocupa el dipòsit sobre aquesta finca és de 8,71 m<sup>2</sup>.

### TÍTOL

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella a l'Ajuntament de Badalona, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, en compliment del disposat en l'article 44 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

### CÀRREGUES

En relació amb allò que disposa l'article 148 b) del RLU, es fa constar que es trasllada a aquesta parcel·la resultant, de conformitat amb el principi de subrogació real, i per raó d'estar físicament afectada per l'existència d'una estació transformadora de baixa a mitjà tensió, la servitud perpètua de pas preexistent constituïda en les finques aportades números 2, 3 i 4, que queda descrita a continuació, de conformitat amb la configuració que consta grafiada en el plànol número de 6.2 de Finques resultants i servituds:

#### **a) Constitució de servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora:**

Es constitueix, a favor d'Endesa Distribución Eléctrica, SL, sobre aquesta finca adjudicada número 5 - 1, d'acord amb l'article 2 de la Llei hipotecària, una servitud perpètua per al pas per la instal·lació d'una estació transformadora, com consta degudament senyalitzat en el plànol annex abans referenciat.

#### **b) Descripció física de la superfície afectada per la servitud:**

La estació transformadora de baixa a mitja tensió està soterrada, té una superfície total de 47,84 m<sup>2</sup>, però afecta a aquesta finca en una superfície de 4,73 m<sup>2</sup>, que es situa al Nord del carrer del Torrent de la Batllòria, que forma part de la mateixa. A nivell de

paviment, té 4 sortides de ventilació i 2 registres (un per accedir al recinte i un altre per treure els transformadors).

**c) Contingut de les limitacions imposades al predi servent:**

- Servitud perpètua de pas per a la instal·lació d'una estació transformadora de baixa a mitja tensió soterrada en una franja de 4,73 m<sup>2</sup>. Aquesta franja s'utilitzarà per a la vigilància i manteniment de les instal·lacions i per a la col·locació dels mitjans de senyalització adequats.
- Prohibició de fer treballs de llaurada, cavada o altres semblants en la franja de terreny afectada per la servitud.
- Prohibició de plantar arbres i arbusts.
- No es permetrà aixecar edificacions o construccions de cap classe, tot i que tinguin caràcter provisional o temporal, ni efectuar cap altra que pugui pertorbar el bon funcionament, la vigilància, la conservació, les reparacions i les substitucions necessàries si s'escauen, així com construir clavegueres, recollir, amuntegar terres o d'altres materials o realitzar desmunts.
- S'haurà de donar lliure via d'accés a les instal·lacions de referència, al personal encarregat de vigilar, mantenir, reparar o renovar aquestes instal·lacions, així com la corresponent maquinària. El titular del servei, podrà fer les obres necessàries per a l'ús i conservació de l'estació transformadora, per la qual cosa, el titular del predi servent accepta expressament l'ocupació per a aquestes finalitats, amb possibles indemnitzacions pels danys i perjudicis que es poguessin als propietaris.

## Parcel·la resultant 6b – 1

### DESCRIPCIÓ

Urbana. SISTEMA DE VERD PÚBLIC / PARCS I JARDINS URBANS, clau 6, de la Modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en resolució de data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). Finca destinada assenyalada amb el nom 6b – 1 en el plànol núm. 05 "Finques adjudicades" del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1A de l'ARE l'Estrella, al terme municipal de Badalona, de figura irregular i de 1.638,81 m<sup>2</sup>.

Afronta: al Nord, mitjançant el límit del sector i del polígon, amb solars edificats que donen front als carrers del Porvenir, de la Rosella i de la Camèlia. Al Sud, amb la Rambla de Sant Joan. A l'Est, amb el carrer de la Camèlia. I a l'Oest, amb els carrers del Porvenir i de Ventura Gassol.

### TÍTOL

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella a l'Ajuntament de Badalona, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, en compliment del disposat en l'article 44 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

### CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

## Parcel·la resultant 6b – 2

### DESCRIPCIÓ

Urbana. SISTEMA DE VERD PÚBLIC / PARCS I JARDINS URBANS, clau 6, de la Modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en resolució de data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). Finca assenyalada amb el nom 6b – 2 en el plànol núm. 05 "Finques adjudicades" del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1A de l'ARE l'Estrella, al terme municipal de Badalona, de figura irregular i de 173,80 m<sup>2</sup>.

Afronta: al Nord, part amb el carrer de la Camèlia i part amb la parcel·la 18 – 1. Al Sud, amb la Rambla de Sant Joan. A l'Est, amb l'esmentada parcel·la 18 – 1. I a l'Oest, amb el carrer de la Camèlia.

### TÍTOL

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella a l'Ajuntament de Badalona, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, en compliment del disposat en l'article 44 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

### CÀRREGUES

Lliure de càrregues.



## Parcel·la resultant 6b – 3

### DESCRIPCIÓ

Urbana. SISTEMA DE VERD PÚBLIC / PARCS I JARDINS URBANS, clau 6, de la Modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en resolució de data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). Finca assenyalada amb el nom 6b – 3 en el plànol núm. 05 "Finques adjudicades" del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1A de l'ARE l'Estrella, al terme municipal de Badalona, de figura sensiblement triangular i de 4.856,51 m<sup>2</sup>.

Afronta: al Nord, part amb el carrer del Torrent de la Batllòria i part amb la parcel·la 7b/hb destinada a equipaments de nova creació de caràcter local i a reserva d'habitatges dotacionals públics. Al Sud, part amb la Rambla de Sant Joan i part amb la parcel·la 18 – 2. A l'Est, amb el citat carrer del Torrent de la Batllòria. I a l'Oest, part amb la citada parcel·la 7b/hd - 1 i part amb la parcel·la 18 – 1.

Al subsòl d'aquesta finca, i sota les finques resultants 5 – 1 i 7b/hd – 1 colindants a aquesta, existeix construït un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup>. La superfície que ocupa el dipòsit sobre aquesta finca és de 1.917,58 m<sup>2</sup>.

### TÍTOL

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella a l'Ajuntament de Badalona, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, en compliment del disposat en l'article 44 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

### CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

## Parcel·la resultant 6b – 4

### DESCRIPCIÓ

Urbana. SISTEMA DE VERD PÚBLIC / PARCS I JARDINS URBANS, clau 6, de la Modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en resolució de data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). Finca assenyalada amb el nom 6b – 4, coneguda com Plaça de l'Alcalde Xifré, en el plànol núm. 05 "Finques adjudicades" del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1A de l'ARE l'Estrella, al terme municipal de Badalona, de figura sensiblement triangular i de 957,20 m<sup>2</sup>.

Afronta: al Nord, part amb la intersecció dels carrers Coll i Pujol i d'Anselm Clavé, part amb el citat carrer d'Anselm Clavé i part mitjançant límit del sector amb el carrer Santa Bàrbara. Al Sud, amb la Rambla de Sant Joan. A l'Est, mitjançant el límit del polígon i sector amb el citat carrer Santa Bàrbara. I a l'Oest, amb el carrer d'Anselm Clavé en la porció que forma part de la parcel·la 5 – 1 destinada a vialitat del polígon.

### TÍTOL

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella a l'Ajuntament de Badalona, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, en compliment del disposat en l'article 44 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

### CÀRREGUES

Lliure de càrregues.

## Parcel·la resultant 7b/hd – 1

### DESCRIPCIÓ

Urbana. SISTEMA D'EQUIPAMENTS DE NOVA CREACIÓ DE CARÀCTER LOCAL, clau 7b i SISTEMA DE RESERVA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS, clau 7hd, de la Modificació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès en relació a l'ARE l'Estrella de Badalona, aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en resolució de data 7 de desembre de 2016 (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017). Finca assenyalada amb el nom 7b/hd – 1 en el plànol núm. 05 "Finques adjudicades" del Projecte de reparcel·lació del Polígon 1A de l'ARE l'Estrella, al terme municipal de Badalona, de figura irregular i de 5.186,09 m<sup>2</sup>.

Afronta: al Nord, mitjançant el límit del polígon 1A i del sector, amb els solars edificats del carrer de la Camèlia, de Badalona. Al Sud, part amb la parcel·la 18 – 1 i part amb la parcel·la 6b – 3 destinada a sistema de verd públic / parcs i jardins urbans. A l'Est, part amb la citada parcel·la 6b – 3 i part amb el carrer del Torrent de la Batllòria. I a l'Oest, mitjançant el límit del polígon 1A i del sector amb els solars edificats del carrer de la Camèlia, de Badalona.

Al subsòl d'aquesta finca, i sota les finques resultants 5 – 1 i 6b – 3 colindants a aquesta, existeix construït un dipòsit de retenció d'aigües pluvials de la xarxa de clavegueram amb una superfície de 3.620,79 m<sup>2</sup>. La superfície que ocupa el dipòsit sobre aquesta finca és de 1.694,50 m<sup>2</sup>.

### TÍTOL

Adjudicació del Projecte de reparcel·lació del polígon 1A de l'ARE l'Estrella a l'Ajuntament de Badalona, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, en compliment del disposat en l'article 44 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

### CÀRREGUES

En relació amb allò que disposa l'article 148 b) del RLU, es fa constar que es trasllada a aquesta parcel·la resultant, de conformitat amb el principi de subrogació real, i per raó d'estar físicament afectada per l'existència d'una estació transformadora de baixa a mitjà tensió, la servitud perpètua de pas preexistent constituïda en les finques aportades números 2, 3 i 4, que queda descrita a continuació, de conformitat amb la configuració que consta grafiada en el plànol número de 6.2 de Finques resultants i servituds:

#### **d) Constitució de servitud perpètua de pas per la instal·lació d'una estació transformadora:**

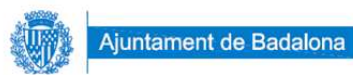
Es constitueix, a favor d'Endesa Distribución Eléctrica, SL, sobre aquesta finca adjudicada número 5 - 1, d'acord amb l'article 2 de la Llei hipotecària, una servitud perpètua per al pas per la instal·lació d'una estació transformadora, com consta degudament senyalitzat en el plànol annex abans referenciat.

#### **e) Descripció física de la superfície afectada per la servitud:**

La estació transformadora de baixa a mitja tensió està soterrada, té una superfície total de 47,84 m<sup>2</sup> i afecta a aquesta finca en una superfície de 43,11 m<sup>2</sup>, que es situa al Nord de la mateixa. A nivell de paviment, té 4 sortides de ventilació i 2 registres (un per accedir al recinte i un altre per treure els transformadors).

**f) Contingut de les limitacions imposades al predi servent:**

- Servitud perpètua de pas per a la instal·lació d'una estació transformadora de baixa a mitja tensió soterrada en una franja de 43,11 m<sup>2</sup>. Aquesta franja s'utilitzarà per a la vigilància i manteniment de les instal·lacions i per a la col·locació dels mitjans de senyalització adequats.
- Prohibició de fer treballs de llaurada, cavada o altres semblants en la franja de terreny afectada per la servitud.
- Prohibició de plantar arbres i arbusts.
- No es permetrà aixecar edificacions o construccions de cap classe, tot i que tinguin caràcter provisional o temporal, ni efectuar cap altra que pugui pertorbar el bon funcionament, la vigilància, la conservació, les reparacions i les substitucions necessàries si s'escauen, així com construir clavegueres, recollir, amuntegar terres o d'altres materials o realitzar desmunts.
- S'haurà de donar lliure via d'accés a les instal·lacions de referència, al personal encarregat de vigilar, mantenir, reparar o renovar aquestes instal·lacions, així com la corresponent maquinària. El titular del servei, podrà fer les obres necessàries per a l'ús i conservació de l'estació transformadora, per la qual cosa, el titular del predi servent accepta expressament l'ocupació per a aquestes finalitats, amb possibles indemnitzacions pels danys i perjudicis que es poguessin als propietaris.



---

Títol del projecte:

**Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació  
del polígon 1A de l'ARE l'Estrella, de Badalona (Barcelonès)**

---

## 5. Plànols

---