

ELISABET  
ESTEVEZ  
CASTELLA - DNI  
(AUT)

Aprovat definitivament pel  
Consell General del Consorci  
urbanistic de les AREs de l'Estrella  
i Sant Crist de Badalona, en sessió  
de data 24/02/2021. La secretària  
del Consorci  
2021.03.09 10:33:39 +01'00'

**PROJECTE DE DIVISIÓ POLIGONAL I  
CANVI DE MODALITAT DEL SISTEMA D'ACTUACIÓ  
DEL PA-1  
DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA  
"L'ESTRELLA" DE BADALONA**

**AJUNTAMENT DE BADALONA**

**FEBRER 2021**

## TAULA DE CONTINGUTS

### DOCUMENT NÚM. 1

### MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ .....	4
1.1 ANTECEDENTS .....	4
1.2 OBJECTE DEL PROJECTE .....	5
1.4 MARC LEGAL .....	7
2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT .....	8
2.1 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ARE DE L'ESTRELLA .....	8
2.2 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL PA-1 .....	9
2.3 ESTAT ACTUAL I USOS .....	9
2.5.1 Condicions específiques de cada parcel·la .....	14
2.5.2 Condicions de gestió de l'ARE .....	15
2.5.3 Deures de cessió de sòl .....	16
3. PROPOSTA DE DIVISIÓ POLIGONAL DEL PA-1 .....	16
3.1 NECESSITAT DE REALITZAR LA DIVISIÓ POLIGONAL .....	16
3.2 CRITERIS GENERALS PER A LA DIVISIÓ POLIGONAL .....	17
3.3 MÈTODE PER A FIXAR LA DIVISIÓ POLIGONAL .....	18
4. JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI POLIGONAL .....	23
4.1 OBTENCIÓ DEL VALOR DEL SÒL URBANITZAT .....	23
4.1.1 Valor de repercussió habitatge protegit de règim general .....	24
4.1.2 Valor de repercussió habitatge protegit de preu concertat .....	24
4.1.3 Valor de repercussió habitatge de renda lliure .....	25
4.1.4 Valor de repercussió ús comercial .....	25
4.1.5 Valor de l'aprofitament dels polígons .....	26
4.2 JUSTIFICACIÓ DE LES DESPESES PER A LA TRANSFORMACIÓ DEL SÒL .....	26
4.2.1 Pressupost d'urbanització pel coneixement de l'administració .....	27
4.2.2 Despeses d'indemnitzacions .....	28
4.2.3 Despeses de gestió .....	29
4.3 OBTENCIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL BRUT .....	30
4.4 CONCLUSIONS EQUILIBRI POLIGONAL .....	31
5. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DEL CANVI DE MODALITAT DEL PA-1B .....	33
5.1 PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ .....	33
5.2 JUSTIFICACIÓ .....	33
6. GESTIÓ URBANÍSTICA I PLA D'ETAPES .....	34

### DOCUMENT NÚM. 2

### PLÀNOLS



## DOCUMENT I - MEMÒRIA



## 1. INTRODUCCIÓ

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.

L'ARE de l'Estrella resulta fonamental per tal de consolidar el nucli urbà de Badalona, donar continuïtat a la xarxa viària tot creant un gran eix, dotar a la ciutat d'uns grans espais oberts públics formats per un equipament i una gran zona verda, així com de possibilitar la realització d'un gran nombre d'habitatges amb promoció pública en aquesta operació.

### 1.1 ANTECEDENTS

En data 13 de març de 2009, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès, 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 Safarells, de Santa Coloma de Gramenet.

Posteriorment, en data 28 de juny de 2010, el Conseller va resoldre aprovar definitivament el Pla Director Urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès (en endavant, PDU), 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, aquesta entitat ha quedat adscrita 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), en virtut de la qual el Consorci està 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 ajuntament 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 (en endavant, MpPDU), 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.

En data 2 de desembre de 2015 la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, va aprovar inicialment la MpPDU de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès, pel que fa a l'àrea residencial estratègica de l'Estrella, del municipi de Badalona, i s'aprovà provisionalment en data 27 de setembre de 2016. Finalment, en data 7 de desembre de 2016, el Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, va aprovar definitivament la MpPDU (DOGC núm. 7302, de 6 de febrer de 2017).

En data 1 d'octubre de 2019 es van aprovar inicialment el Projecte de divisió poligonal i canvi de modalitat del sistema d'actuació del PA-1 de l'ARE Estrella i el Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació PA-1a de l'ARE Estrella en simultaneïtat. Durant el termini d'informació pública el Projecte de Divisió poligonal no va rebre cap al·legació però sí que n'hi van haver pel Projecte de Reparcel·lació. Per a la resolució de les al·legacions presentades ha estat necessari modificar el projecte de reparcel·lació, que alhora ha suposat un canvi en les despeses previstes per al desenvolupament del PA-1A.

En conseqüència, s'ha cregut convenient modificar el Projecte de divisió poligonal i canvi de modalitat del sistema d'actuació del PA-1 de l'ARE Estrella actualitzant els imports d'acord amb el Projecte de reparcel·lació i comprovant que l'equilibri entre polígons és adequat i s'ajusta a la legislació vigent.

## **1.2 OBJECTE DEL PROJECTE**

D'acord amb l'article 56.5.d) del TRLUC, els plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les ARE estableixen l'administració actuant i poden fixar per a l'execució urbanístics de les àrees qualsevol sistema d'actuació urbanística o modalitat que, per raó de les circumstàncies concurrents, permeti emprendre amb celeritat l'actuació urbanitzadora.





Ara bé, a resultes del reestudi de la viabilitat temporal i econòmica de la delimitació continguda a la MpPDU, vist que amb els polígons definits és molt complexa la gestió actual de qualsevol d'ells, i que la ciutat té interès per començar a desenvolupar el PA-1 de l'ARE de l'Estrella en un termini curt de temps, es crea la necessitat de plantejar la seva execució per fases mitjançant una sub-divisió poligonal.

Així doncs, es redacta la present divisió poligonal amb la finalitat de configurar el polígon 1 de la MpPDU en 2 nous polígons d'actuació: el polígon 1A, que mantindrà la modalitat de reparcel·lació en cooperació, i el polígon 1B, que es gestionarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació. La tramitació del Projecte de delimitació poligonal es fa de forma simultània al Projecte de reparcel·lació del PA-1A.

### **1.3 INICIATIVA DEL PROJECTE**

La iniciativa de redactar i tramitar el Projecte de divisió poligonal de l'ARE de l'Estrella és del Consorci Urbanístic per al desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques de l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, constituït com a tal el 9 de juny de 2010 en la seva condició d'administració actuant.

### **1.4 MARC LEGAL**

El 7 de desembre de 2016 es va aprovar la Modificació puntual del Pla Director de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Barcelonès, la qual incorpora una divisió poligonal en dos polígons d'actuació. Així mateix, admet la tramitació d'una divisió poligonal del sector (article IV.21 de la normativa de la MpPDU).

El present Projecte de divisió poligonal es redacta seguint les determinacions dels articles 117, 118 i 119 de la Llei 3/2012, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2012, de 3 d'agost; els articles 123 i 125 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

D'acord amb l'article 44 del TRLUC, els propietaris de sòl urbà no consolidat inclosos en àmbits d'actuació urbanística tenen els deures comuns següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'administració actuant, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.

- c) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi, per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.
- d) Edificar els solars i executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- e) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o la insuficiència de la urbanització.

Tal i com s'especifica en la memòria del present document, és d'aplicació l'article 43.1.a del TRLUC, que fixa el deure de cessió gratuïta del sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

## **2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT**

### **2.1 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ARE DE L'ESTRELLA**

L'ARE de l'Estrella es situa a la comarca del Barcelonès, en el municipi de Badalona, limitat entre els termes municipals de Montgat al nord-est, Sant Adrià del Besòs al sud-oest i de Santa Coloma de Gramenet al nord-oest.

Dins el terme municipal, l'ARE de l'Estrella es troba situada al nord-oest del nucli central de la ciutat de Badalona, en el barri de Coll i Pujol, entre els barris Dalt de la Vila, el Centre, el Progrés, el Raval, Lloreda i Sant Crist, aquest últim a l'altra banda de l'autopista C-31.

Els terrenys del sector de l'Estrella ocupen una superfície total de 39.368 m<sup>2</sup>. Queden delimitats per la Rambla de Sant Joan, la plaça Baró de Maldà i la C-31, el carrer de les Camèlies, la mitgera de la finca de Camèlia núm. 2, el fons de les parcel·les del carrer de la Camèlia, el Torrent de la Batllòria, Sant Gonçal, Santa Bàrbara, Maragall, les mitgeres de les finques del carrer Maragall núm. 9 i del carrer Sant Gonçal núm. 8, els fons de les finques situades al carrer Maragall entre els núm. 2 i 12, la mitgera de la finca del carrer Sant Ramon núm. 44, el carrer Sant Ramon, el carrer Coll i Pujol i la plaça Alcalde Xifré.

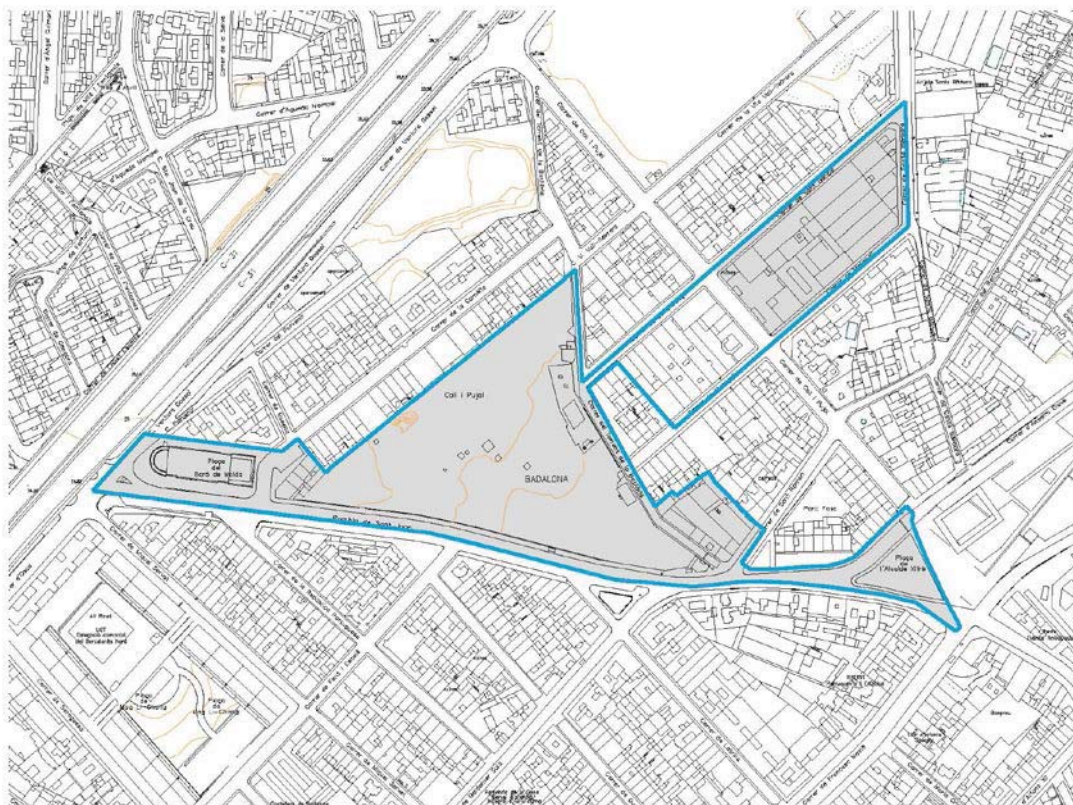
Es tracta d'un sòl urbà no consolidat amb els carrers urbanitzats i amb les xarxes de subministrament corresponents. En la configuració dels nous vials de l'ARE s'aprofiten tots els traçats dels carrers existents els quals es veuran afectats principalment per un canvi de secció i una transformació en la seva urbanització.

La topografia de l'ARE és força plana, amb un pendent constant cap al sud-est, en direcció al mar.



## 2.2 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DEL PA-1

L'actual PA-1 de l'Are de l'Estrella està constituït físicament per un polígon discontinu. L'àmbit més ampli està situat dins l'illa delimitada pel carrer Torrent Batllòria, Rambla Sant Joan, la plaça Baró de Maldà, el carrer Sant Ramon i la plaça Alcalde Xifré i ocupa un superfície de 28.107,02 m<sup>2</sup>. El segon àmbit abasta totalment l'illa delimitada pels carrers Sant Gonçal, Maragall, Santa Bàrbara i Coll i Pujol. La seva superfície és de 6.867,20 m<sup>2</sup>. La superfície total del PA-1 és doncs de 34.974,22 m<sup>2</sup>.



## 2.3 ESTAT ACTUAL I USOS

A la Rambla de Sant Joan els terrenys es troben actualment buits d'edificació, amb l'excepció de la cantonada entre el Torrent de la Batllòria i el carrer de Sant Ramon, i la cantonada entre la Rambla de Sant Joan i el carrer de la Camèlia. En tots dos casos es tracta d'edificacions amb tipologia de casa de cos de planta baixa i fins a dues plantes pis. La majoria d'elles es troben ocupades i hi ha algun local comercial en planta baixa.

Així mateix, a l'interior del solar en forma triangular definit per la Rambla de Sant Joan, el Torrent de la Batllòria i les façanes posteriors dels edificis confrontants al carrer de la Camèlia, s'ubica el dipòsit de regulació del cabal d'aigües de la conca de la Rambla de Sant Joan/Sant Ignasi de Loiola, executat recentment per part de l'Ajuntament de Badalona.

L'illa entre els carrers de Sant Gonçal, Santa Bàrbara, Maragall i Coll i Pujol es troba tota edificada amb construccions industrials. Actualment allotja una nau industrial amb activitat que ocupa part de l'illa.

A la taula següent es defineixen els usos actuals de cada una de les edificacions incloses dins l'àmbit. L'estat i aspecte exterior de les construccions es pot observar a les fotografies incorporades en els documents annexes.

POLÍGON 1				
ADREÇA	UTM	NÚM. HABITATGES	LOCALS COMERCIALS	INDÚSTRIES
Rbla. St. Joan, 90	6590504	-	-	-
Torrent Batllòria, 25	6590543	-	-	-
Torrent Batllòria, 27	6590542	-	-	-
Vials Rbla. St. Joan		-	-	-
Rbla. St. Joan, 98	6590539	-	-	-
		-	-	-
		-	-	-
Pl. Baró Maldà, 2-4	6590505	2 propietat + 1 buit	1 cafeteria	-
Pl. Baró Maldà, 6	6590506	2 lloguer	1 lloguer	-
Pl. Baró Maldà, 6b	6590535	-	-	-
Pl. Baró Maldà, 6a	6590536	-	-	-
C/ Camèlia		-	-	-
Torrent Batllòria, 2	6790221	1 propietat	-	-
St. Ramon, 44	6790217	1 propietat	-	-
St. Ramon, 52	6790220	-	1 fusteria	-
St. Ramon, 46-48	6790218	1 ocupat + 3 buits	-	-
St. Ramon, 50	6790219	-	-	-
Maragall, 51	6792701	-	-	-
Coll i Pujol, 56	6792702	-	-	1

## 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La propietat del sòl i les parcel·les aportades a l'ARE queden reflectides en el quadre que s'adjunta a continuació, on es descriuen les finques amb dret a aprofitament i les que aporta l'Ajuntament com a sistemes viari i espais lliures que no formaran part del procés de reparcel·lació per no tenir dret a adjudicació d'aprofitament d'acord amb l'art. 126.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Tal i com mostra el quadre, la superfície aportada pels diferents propietaris amb dret a aprofitament és de 23.272,51 m<sup>2</sup> de sòl, que representa un 66,54 % de l'àmbit de l'ARE. Els 11.701,71 m<sup>2</sup> de sòl restants, 33,46% de l'ARE, corresponen a vials i zones verdes existents que per la seva procedència no tindran dret a aprofitament.

El percentatge de participació dins l'àmbit de l'ARE de cada un dels propietaris s'estableix en funció del sòl que cadascun d'ells aporta. Aquest percentatge és el que posteriorment determinarà els seus drets i els seus deures en la reparcel·lació de tot el sector.

POLÍGON 1					
ADREÇA	UTM	TITULARS	% PART.	SUPERFICIE FINCA	SOSTRE EDIFICAT
Rbla. St. Joan, 90	6590504	Incasòl	8,89 %	2.069,55	56,00
Torrent Batllòria, 25	6590543	Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	20,80 %	4.839,55	0,00
Torrent Batllòria, 27	6590542	Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	3,85 %	896,84	0,00
Vials Rbla. St. Joan		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	11,57 %	2.693,04	0,00
Rbla. St. Joan, 98	6590539	Incasòl	6,22 %	1.447,35	0,00
		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	15,94 %	3.710,50	0,00
		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	1,50 %	348,45	0,00
Pl. Baró Maldà, 2-4	6590505	Montserrat i Mercè Reberté Vela	0,93 %	217,12	467,00
Pl. Baró Maldà, 6	6590506	Ma Carmen Zapata Reberté i Teresa Reberté José	0,48 %	110,99	311,00
Pl. Baró Maldà, 6b	6590535	Juan Zapata Reberté	0,18 %	41,74	35,98
Pl. Baró Maldà, 6a	6590536	Teresa Reberté José	0,20 %	45,62	35,98
C/ Camèlia		Maria José Sáez	0,07 %	17,28	0,00
Torrent Batllòria, 2	6790221	Pascuala Fernández Martínez	0,39 %	91,54	63,00
St. Ramon, 44	6790217	Trinidad Sánchez Munells	0,89 %	207,30	326,00
St. Ramon, 52	6790220	Transacciones Importación Exportación, SL	1,46 %	339,36	336,00
St. Ramon, 46-48	6790218	Erdina de l'Est, SL	1,75 %	406,65	312,48
St. Ramon, 50	6790219	Erdina de l'Est, SL	2,13 %	496,63	471,40
Maragall, 51	6792701	Barreres, SA	17,84 %	4.152,00	7.832,00
Coll i Pujol, 56	6792702	Micaco Llars SL, Barreres SA, Jordi Sapé Pedrerol	4,90 %	1.141,00	600,00
Total sòl privat			66,54 %	<b>23.272,51</b>	
Total sòl públic			33,46 %	11.701,71	
<b>TOTAL PA-1</b>			<b>100,00 %</b>	<b>34.974,22</b>	<b>10.846,84</b>

Respecte la relació de finques i titulars del PA-1 cal mencionar el següent aclariment:

Dins de l'àmbit del polígon, s'inclou una parcel·la edificada preexistent ubicada al carrer Sant Ramon, núm. 44, que la MpPDU va qualificar com a 13b, zona de densificació urbana subzona II semi-intensiva, amb idèntica qualificació a la de les parcel·les veïnes ubicades fora de l'àmbit per tal de dotar-la d'una qualificació coherent a les citades finques veïnes. 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 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.

El projecte de reparcel·lació que es tramita simultàniament a aquesta divisió poligonal justifica i acredita l'exclusió d'aquesta finca del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació del polígon PA-1, d'acord amb la legislació vigent; per tant, per tal de no desvirtuar els càlculs de l'equilibri poligonal que en resulti del present projecte, la referida finca també ha de quedar exclosa a efectes del càlcul de l'equilibri.

Així doncs, a efectes de la divisió poligonal, les parcel·les, superfícies i titulars que participaran del desenvolupament de l'àmbit serà la que segueix:

POLÍGON 1 A EFECTES DE REPARCEL·LACIÓ					
ADREÇA	UTM	TITULARS	% PART.	SUPERFICIE FINCA	SOSTRE EDIFICAT
Rbla. St. Joan, 90	6590504	Incasòl	8,89 %	2.069,55	56,00
Torrent Batllòria, 25	6590543	Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	20,80 %	4.839,55	0,00
Torrent Batllòria, 27	6590542	Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	3,85 %	896,84	0,00
Vials Rbla. St. Joan		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	11,57 %	2.693,04	0,00
Rbla. St. Joan, 98	6590539	Incasòl	6,22 %	1.447,35	0,00
		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	15,94 %	3.710,50	0,00
		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	1,50 %	348,45	0,00
Pl. Baró Maldà, 2-4	6590505	Montserrat i Mercè Reberté Vela	0,93 %	217,12	467,00
Pl. Baró Maldà, 6	6590506	Ma Carmen Zapata Reberté i Teresa Reberté José	0,48 %	110,99	311,00
Pl. Baró Maldà, 6b	6590535	Juan Zapata Reberté	0,18 %	41,74	35,98
Pl. Baró Maldà, 6a	6590536	Teresa Reberté José	0,20 %	45,62	35,98
C/ Camèlia		Maria José Sáez	0,07 %	17,28	0,00
Torrent Batllòria, 2	6790221	Pascuala Fernández Martínez	0,39 %	91,54	63,00
St. Ramon, 52	6790220	Transacciones Importación Exportación, SL	1,46 %	339,36	336,00
St. Ramon, 46-48	6790218	Erdina de l'Est, SL	1,75 %	406,65	312,48
St. Ramon, 50	6790219	Erdina de l'Est, SL	2,13 %	496,63	471,40
Maragall, 51	6792701	Barreres, SA	17,84 %	4.152,00	7.832,00
Coll i Pujol, 56	6792702	Micaco Llars SL, Barreres SA, Jordi Sapé Pedrerol	4,90 %	1.141,00	600,00
Total sòl privat			66,34 %	<b>23.065,21</b>	
Total sòl públic			33,66 %	11.701,71	
<b>TOTAL PA-1</b>			<b>100,00 %</b>	<b>34.766,92</b>	<b>10.520,84</b>

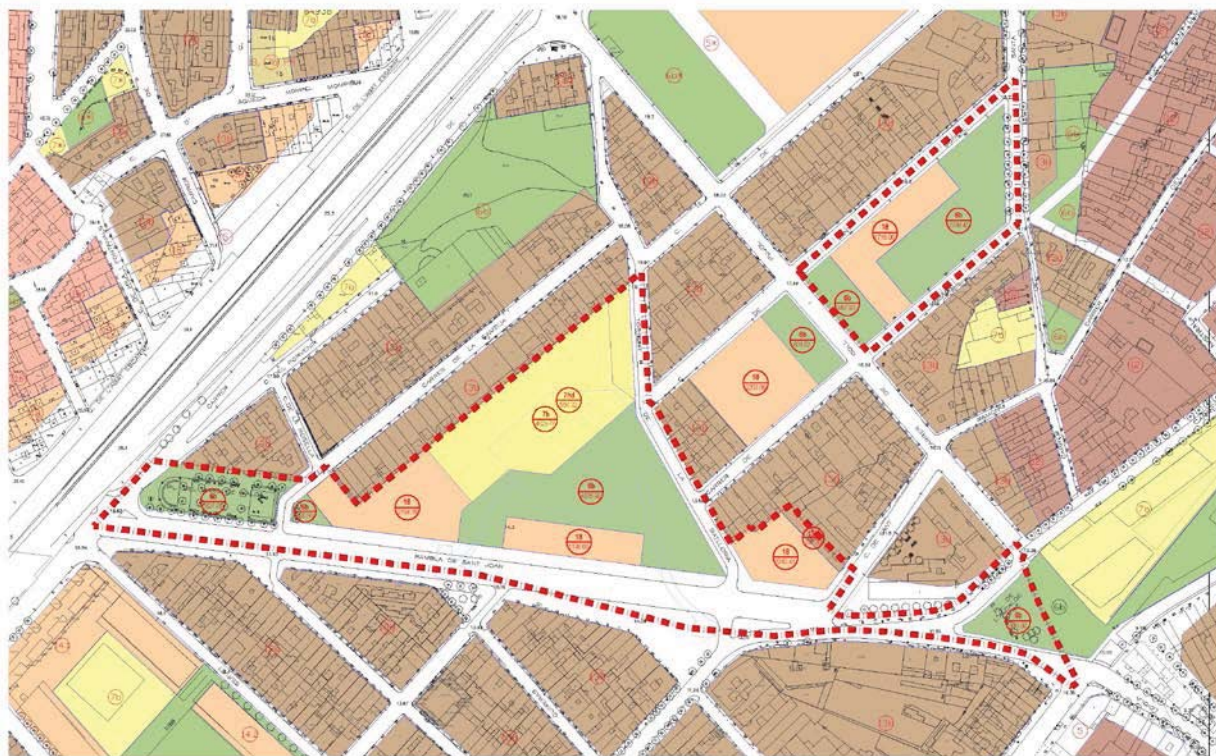
## 2.5 PLANEJAMENT VIGENT

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.

El quadre de superfícies del polígon P-1 referent a les diferents qualificacions urbanístiques és el següent:

<b>POLÍGON 1 (1)</b>			
<b>Clau</b>	<b>Qualificació urbanística</b>	<b>Superfície (m<sup>2</sup>sòl)</b>	<b>%</b>
5	Viari	12.153,85	34,96 %
6	Parcs i jardins urbans	11.227,39	32,29 %
7	Equipaments comunitaris	4.629,77	13,32 %
7hd	Habitatge dotacional públic	556,32	1,60 %
<b>Total sòl públic</b>		<b>28.567,33</b>	<b>82,17 %</b>
18	Zona subjecta a ordenació volumètrica	6.199,59	17,83 %
<b>Total sòl privat</b>		<b>6.199,59</b>	<b>17,83 %</b>
<b>TOTAL SÒL</b>		<b>34.766,92</b>	<b>100,00 %</b>

(1) No s'inclou la finca del carrer St. Ramon núm. 44



La MpPDU fixa, per al PA-1, un sostre total de 31.348,59 m<sup>2</sup> que es distribueixen en 26.265,00 m<sup>2</sup> per a ús residencial i 5.083,59 m<sup>2</sup> per a ús comercial. L'ús comercial es concentra a les plantes baixes dels edificis que l'ordenació situa fent front a Rambla Sant Joan.

El sostre destinat a cada tipologia d'habitatge i a l'ús comercial es descriu en les taules següents:

POLÍGON 1 (1)		
Tipologia de sostre	Superfície (m <sup>2</sup> st)	%
Habitatge Lliure	13.490,00	43,03 %
HPO preu concertat	6.935,00	22,12 %
HPO règim general	5.840,00	18,63 %
<b>Total sostre residencial</b>	<b>26.265,00</b>	<b>83,78 %</b>
<b>Total sostre altres usos</b>	<b>5.083,59</b>	<b>16,22 %</b>
<b>TOTAL sostre</b>	<b>31.348,59</b>	<b>100,00 %</b>

POLÍGON 1 (1)		
Tipologia habitatges	Núm. Habitatges	%
Habitatge Lliure	142	49,31 %
HPO preu concertat	73	25,35 %
HPO règim general	73	25,35 %
<b>Total habitatges</b>	<b>288</b>	<b>100,00 %</b>

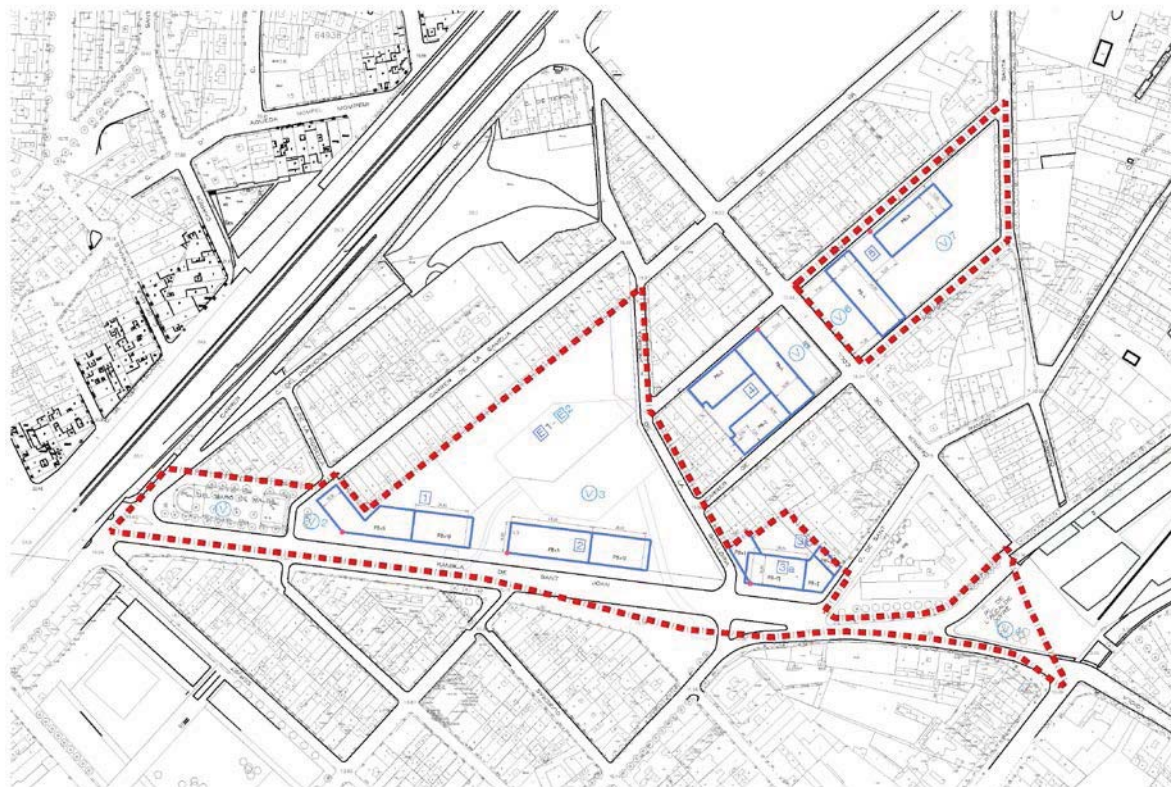
(1) No s'inclou la finca del carrer St. Ramon núm. 44

### 2.5.1 Condicions específiques de cada parcel·la

Tot aquest sostre privat es distribueix en 4 parcel·les edificables on la Modificació puntual del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès hi fixa el sostre de cada ús i tipologia:

POLÍGON 1 (1)					
Illa	Clau	Superfície de sòl (m <sup>2</sup> )	Sostre altres usos (m <sup>2</sup> )	Sostre residencial (m <sup>2</sup> )	Sostre total (m <sup>2</sup> )
1	18	2.104,18	2.044,18	7.790,00	9.834,18
2	18	1.136,00	1.076,00	7.695,00	8.771,00
3a	18	1.243,41	1.183,41	5.555,00	6.738,41
5	18	1.716,00	780	5.225,00	6.005,00
<b>Total</b>		<b>6.199,59</b>	<b>5.083,59</b>	<b>26.265,00</b>	<b>31.348,59</b>

(1) No s'inclou la finca del carrer St. Ramon núm. 44



### 2.5.2 Condicions de gestió de l'ARE

La MpPDU de referència inclou una divisió poligonal, en virtut de la qual es defineixen dos polígons d'actuació urbanístics, el PA-1 i el PA-2.

D'acord amb l'article IV.22 de la normativa de la MpPDU, el sistema d'actuació pel qual es desenvoluparà el polígon d'actuació número 1 de l'ARE L'Estrella és el de cooperació, tal com queda regulat en els articles 139 a 141 del TRLU, amb un pla d'etapes previst de 3 anys. En el sistema de cooperació els propietaris del polígon aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta, i l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a dits propietaris. L'administració actuant és el Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist de Badalona.

Respecte el PA-2, el seu desenvolupament està previst pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Els propietaris del seu àmbit van sol·licitar, mitjançant instància presentada per registre d'entrada el 19 de juliol de 2012, modificar la modalitat de reparcel·lació de cooperació a compensació i establir un pla d'etapes de 10 anys. Vist que aquest canvi quedava justificat perquè la delimitació d'aquest polígon no suposava cap impediment per al desenvolupament de les infraestructures viàries i de zones verdes de tot el sector de l'ARE, a banda de que es podia garantir al propietari poder mantenir l'activitat en funcionament fins a finals del pla d'etapes, es considerarà convenient establir com a sistema d'actuació d'aquest polígon el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, amb un pla d'etapes previst de 8 anys o una consolidació del 75% de la urbanització de l'entorn.



D'acord amb l'article 44 del TRLU, els propietaris de sòl hauran de cedir a l'Ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística.

L'article IV.22 de la normativa de la MpPDU estableix, també, que cadascun dels polígons es podrà desenvolupar mitjançant fases d'urbanització, les quals quedaran definitives en el corresponent projecte d'urbanització.

### **2.5.3 Deures de cessió de sòl**

Segons l'article 43 del TRLU, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a una pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat, entre d'altres, en el cas de les àrees residencials estratègiques, on els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

En el cas de l'ARE de L'Estrella s'estableix el percentatge de cessió en un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Segons l'article 56 del TRLU, els plans directores de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, en sòl urbà no consolidat poden incrementar el percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió de sòl fins al 15% de l'aprofitament de l'àrea i poden establir que el producte obtingut de l'alienació d'aquest sòl es destini, totalment o parcialment, a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos.

En aquest cas, atès que el Consorci urbanístic per al desenvolupament de les Àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist és l'administració actuant que s'encarrega de dur a terme la gestió d'aquests dos sectors, es preveu que el Consorci pugui destinar, total o parcialment, el producte obtingut de l'alienació de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, bé, a la construcció dels equipaments de l'ARE de l'Estrella, tant els comunitaris com l'habitatge dotacional, o bé, al futur desenvolupament de l'ARE de Sant Crist del terme municipal de Badalona.

## **3. PROPOSTA DE DIVISIÓ POLIGONAL DEL PA-1**

### **3.1 NECESSITAT DE REALITZAR LA DIVISIÓ POLIGONAL**

L'execució a curt termini del PA-1 de l'ARE de l'Estrella resulta fonamental per activar i remodelar el centre de Badalona, per tal d'acabar de consolidar el nucli urbà, donar continuïtat a la xarxa viària tot creant un gran eix peatonal, obtenir per al centre uns grans espais públics (equipament i zones verdes), així com per dotar al municipi d'un gran nombre d'habitatges públics.

L'actuació urbanística del PA-1 de l'ARE és de grans dimensions, amb unes característiques singulars i casuístiques molt diferents, que en alguns casos són contraposades entre elles (construccions obsoletes, activitats d'ús comercial, industrial i residencial, llogaters, propietaris i també algun ocupant il·legal). Aquest fet pot dificultar el desenvolupament d'aquest sector de manera conjunta i a curt termini.



De l'anàlisi de l'estat actual de les construccions, activitats i persones afectades que hi ha dins el sector, se'n desprèn que hi ha dues realitats concretes que dificulten en gran mesura el desenvolupament conjunt del sector a curt termini.

Per una banda, a l'illa delimitada pels carrers Sant Gonçal, Maragall, Santa Bàrbara i Coll i Pujol hi ha actualment una activitat industrial en funcionament.

I per una altra banda, a les finques situades als carrers de Torrent Batllòria, Sant Ramon, Camèlia, Plaça Baró de Maldà i Rambla Sant Joan hi ha un conjunt d'habitatges, alguns de propietat, alguns en règim de lloguer i d'altres ocupats sense cap mena de contracte. També s'hi han comptat dues activitats comercials actualment en marxa.

És per aquesta raó que el present projecte proposa una divisió poligonal sensible a aquesta realitat i a les necessitats dels propietaris amb més participació dins el PA-1 de l'ARE, que delimita dos polígons d'actuació per tal de facilitar-ne la gestió i la seva execució per fases.

### 3.2 CRITERIS GENERALS PER A LA DIVISIÓ POLIGONAL

Els criteris generals que s'han tingut en compte a l'hora de fixar la divisió poligonal del PA-1 de l'ARE de l'Estrella són els següents:

- Estructura de la propietat. L'anàlisi del parcel·lari és un element important a l'hora de valorar una divisió poligonal, ja que l'agrupació de finques d'una mateixa propietat o l'agrupació de propietaris de característiques similars facilita la gestió i l'execució de l'àmbit. S'ha procurat que cada un dels nous polígons estigui encapçalat per un únic propietari o un propietari majoritari que lideri la transformació de l'àmbit.
- Preexistències. L'anàlisi de l'estat actual de les edificacions, l'ús que actualment se'n fa (activitats econòmiques en funcionament, habitatges ocupats) i les perspectives de desmantellament, trasllat o possible manteniment de totes elles és fonamental per delimitar els nous polígons. Tenir en compte aquestes realitats a l'hora de delimitar els polígons facilita moltíssim la gestió urbanística de l'àmbit, permetrà afrontar-lo en diferents fases i velocitats i desbloquejar, així, el seu desenvolupament.
- Determinacions del planejament. L'anàlisi de l'ordenació, paràmetres urbanístics i d'aprofitament fixat per la MpPDU és imprescindible per aconseguir, per una banda l'equilibri entre polígons i la distribució equitativa de beneficis i càrregues i per l'altra, respectar els criteris d'unitat de projecte d'algunes parcel·les edificables (front Rambla Sant Joan) i establir prioritats i també unitat de cara a la urbanització dels espais públics destinats a vials i zones verdes.

Aquests tres grans criteris originen la decisió final de delimitar 2 polígons d'actuació dins l'actual PA-1 i que es sustenta en:

- L'agrupació de finques d'una mateixa propietat.
- L'agrupació de propietaris de característiques similars.
- La disposició d'un propietari únic o majoritari en cada polígon que faci possible la seva execució en un termini fixat.

- La valoració de les necessitats urbanístiques en cada àmbit (prioritats a desenvolupar i a urbanitzar).
- L'aïllament dels diferents problemes de gestió urbanística (activitats industrials i llogaters).
- Els terminis d'execució que en cada cas es poden assumir.
- La reducció de les despeses econòmiques per fer més viable l'operació.
- L'estructura viària existent i de la proposta.
- La configuració dels nous desenvolupaments urbanístics.
- La prioritat de realitzar la transformació urbana dels espais centrals públics de l'àmbit.
- La coherència estètica i formal que es vol donar als diferents espais públics i noves edificacions.
- La distribució equitativa de beneficis i càrregues de gestió i urbanització dins del polígon i en la globalitat de l'ARE.
- L'autonomia tècnica i econòmica de l'actuació del polígon.
- L'autonomia de cada polígon per realitzar les cessions i les obligacions del Pla.

La justificació numèrica de la divisió poligonal que es proposa en el present projecte es desenvolupa en els apartats següents de la memòria.

### 3.3 MÈTODE PER A FIXAR LA DIVISIÓ POLIGONAL

Aquest document incorpora la justificació econòmica en què es demostra l'equilibri de beneficis i càrregues entre els dos polígons d'actuació urbanística previstos, donant compliment a l'article 123 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el qual estableix que quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

En aquest sentit, estudiem i concretem els beneficis i les càrregues a imputar en cada un dels polígons d'actuació urbanística i comparem els resultats amb el que rebrien i costejarien els titulars de l'àmbit, cas que es desenvolupés en un únic polígon.

La valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques es concreta amb el càlcul del valor residual pel procediment establert en l'art. 22.3 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, on es descompta del valor del sòl urbanitzat, les despeses pendents, les cessions a les administracions i els marges de benefici de la promoció del sòl.

Amb aquest càlcul s'obté un valor, que repercutit pel sòl aportat en cadascun dels àmbits, en resulta un valor unitari del sòl que permet comparar si el repartiment entre beneficis i càrregues d'aquests polígons és equilibrat.

Així, es demostra que s'assoleix l'equilibri poligonal quan el valor del sòl brut de cada polígon difereix en un percentatge inferior al 15% respecte al valor mig del sòl brut del PA-1.

En el següent apartat es justifiquen els beneficis, les càrregues i el valor del sòl brut dels dos polígons i es comparen amb el conjunt del PA-1.

Obtindrem el valor del sòl urbanitzat a partir del valor en venda del producte immobiliari acabat descomptant-li les despeses de construcció, finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial, calculat mitjançant la fórmula del valor residual pel procediment estàtic establert en l'art. 22.2 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Aquest càlcul permetrà obtenir un valor residual del sòl urbanitzat, que es correspon al preu màxim que es pot arribar a pagar pel sòl urbanitzat que permeti obtenir la rendibilitat esperada de la construcció i venda de l'edifici acabat.

Un cop obtingut aquest preu de venda de sòl urbanitzat, es farà la mateixa operació aplicada al sòl. Com a despeses, es tindran en compte els costos d'urbanització i gestió i les indemnitzacions i quant a l'aprofitament es restarà la part que li correspon a l'administració actuant, tot això, aplicant la taxa de rendibilitat recomanada per aquest tipus d'operacions.

Aquest càlcul, en tant que es tracta de sòls pendents d'urbanitzar en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues (reparcel·lació), el farem mitjançant la fórmula del valor residual pel procediment estàtic establert en l'art. 22.3 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, tal i com estableix l'article 27 del mateix Decret.

Per arribar a concloure que la divisió poligonal del PA-1 de l'ARE de l'Estrella està equilibrada tal i com requereix l'art. 123 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, cal definir i quantificar prèviament els següents conceptes:

- Relació de titulars i finques incloses dins el PA-1 i percentatge de participació (apartat 2.4).
- Valor de l'aprofitament del sector (apartat 4.1).
- Despeses a suportar pel PA-1: urbanització, indemnització i gestió (apartat 4.2).
- Comprovació equilibri poligonal (apartat 4.3).

### **3.4 DESCRIPCIÓ DE LA DIVISIÓ POLIGONAL**

La proposta de divisió poligonal divideix l'actual àmbit de desenvolupament únic del PA-1 en dos polígons d'actuació urbanística. Aquesta delimitació és l'única de totes les estudiades que permet assolir l'equilibri entre polígons i facilitar la gestió de cada un d'ells perquè ha tingut molt en compte l'estructura de la propietat i la realitat de les construccions existents.



L'àmbit inclou dues finques i un total de 4 propietaris, un dels quals ho és de la parcel·la industrial més gran de l'àmbit i els altres tres de la petita, de manera que té més del 50% de participació. Tota l'illa està edificada amb naus industrials dels anys 1940 i 1950, una d'elles ocupada per una activitat industrial que actualment està en funcionament, fet que permet que el desenvolupament del polígon pugui adaptar-se a les necessitats i temporalitat de les indústries existents, reduint substancialment les indemnitzacions per al seu trasllat sense afectar la transformació de la resta del sector.

### 3.4.1 Estructura de la propietat

POLÍGON 1A					
ADREÇA	UTM	TITULARS	% PARTICIPACIÓ	SUPERFÍCIE FINCA	SOSTRE EDIFICAT
Rbla. St. Joan, 90	6590504	Incasòl	11,64 %	2.069,55	56,00
Torrent Batllòria, 25	6590543	Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	27,23 %	4.839,55	0,00
Torrent Batllòria, 27	6590542	Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	5,05 %	896,84	0,00
Vials Rbla. St. Joan		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	15,15 %	2.693,04	0,00
Rbla. St. Joan, 98	6590539	Incasòl	8,14 %	1.447,35	0,00
		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	20,88 %	3.710,50	0,00
		Ajuntament Badalona (cessió anticipada)	1,96 %	348,45	0,00
Pl. Baró Maldà, 2-4	6590505	Montserrat i Mercè Reberté Vela	1,22 %	217,12	467,00
Pl. Baró Maldà, 6	6590506	Ma Carmen Zapata Reberté i Teresa Reberté José	0,62 %	110,99	311,00
Pl. Baró Maldà, 6b	6590535	Juan Zapata Reberté	0,23 %	41,74	35,98
Pl. Baró Maldà, 6a	6590536	Teresa Reberté José	0,26 %	45,62	35,98
C/ Camèlia		Maria José Sáez	0,10 %	17,28	0,00
Torrent Batllòria, 2	6790221	Pascuala Fernández Martínez	0,52 %	91,54	63,00
St. Ramon, 52	6790220	Transacciones Importación Exportación, SL	1,91 %	339,36	336,00
St. Ramon, 46-48	6790218	Erdina de l'Est, SL	2,29 %	406,65	312,48
St. Ramon, 50	6790219	Erdina de l'Est, SL	2,79 %	496,63	471,40
Total sòl privat			100,00 %	<b>17.772,21</b>	
Total sòl públic				10.127,51	
<b>TOTAL PA-1A</b>				<b>27.899,72</b>	<b>2.088,84</b>

POLÍGON 1B					
ADREÇA	UTM	TITULARS	% PARTICIPACIÓ	SUP. FINCA	SOSTRE EDIFICAT
Maragall, 51	6792701	Barreres, SA	78,44 %	4.152,00	7.832,00
Coll i Pujol, 56	6792702	Micaco Llars SL, Barreres SA, Jordi Sapé Pedrerol	21,56 %	1.141,00	600,00
Total sòl privat			100,00 %	<b>5.293,00</b>	
Total sòl públic				1.574,20	
<b>TOTAL PA-1B</b>				<b>6.867,20</b>	<b>8.432,00</b>

### 3.4.2 Paràmetres urbanístics i distribució del sòl privat amb aprofitament

D'acord amb la Modificació de PDU, la distribució de sòl per cada una de les parcel·les que conformen cada un del polígons d'actuació es detallen a la taula següents:

SUPERFÍCIES PLANEJAMENT		TOTAL POLÍGON 1 (1)		POLÍGON 1A (1)		POLÍGON 1B	
Clau	Qualificació urbanística	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)	%	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)	%	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)	%
5	Viari	12.153,85	34,96 %	10.608,96	30,51 %	1.544,89	4,44 %
6	Parcs i jardins urbans	11.227,39	32,29 %	7.621,08	21,92 %	3.606,31	10,37 %
7	Equipaments comunitaris	4.629,77	13,32 %	4.629,77	13,32 %	0,00	0,00 %
7hd	Habitatge dotacional públic	556,32	1,60 %	556,32	1,60 %	0,00	0,00 %
Total sòl públic		28.567,33	82,17 %	23.416,13	67,35 %	5.151,20	14,82 %
18	Zona subjecta a ordenació volumètrica	6.199,59	17,83 %	4.483,59	12,90 %	1.716,00	4,94 %
Total sòl privat		6.199,59	17,83 %	4.483,59	12,90 %	1.716,00	4,94 %
<b>TOTAL SÒL</b>		<b>34.766,92</b>	<b>100,00 %</b>	<b>27.899,72</b>	<b>80,25 %</b>	<b>6.867,20</b>	<b>19,75 %</b>

(1) No s'inclou la finca del carrer St. Ramon núm. 44

Tanmateix, hi ha petites diferències entre les superfícies determinades en la Modificació del PDU per a cada qualificació urbanística i les del Projecte de reparcel·lació del PA-1A que s'està redactant amb simultaneïtat al present Projecte de delimitació poligonal. Es prendran com a vàlides les del Projecte de reparcel·lació perquè s'ajusten més a la realitat física actual ja que s'han encaixat sobre una base topogràfica digitalitzada.

SUPERFÍCIES AJUST TOPOGRÀFIC		TOTAL POLÍGON 1 (1)		POLÍGON 1A (1)		POLÍGON 1B	
Clau	Qualificació urbanística	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)	%	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)	%	Superfície (m <sup>2</sup> sòl)	%
5	Viari	12.196,31	35,08 %	10.651,42	30,64 %	1.544,89	4,44 %
6	Parcs i jardins urbans	11.231,18	32,30 %	7.624,87	21,93 %	3.606,31	10,37 %
7	Equipaments comunitaris	4.629,77	13,32 %	4.629,77	13,32 %	0,00	0,00 %
7hd	Habitatge dotacional públic	556,32	1,60 %	556,32	1,60 %	0,00	0,00 %
Total sòl públic		28.613,58	82,30 %	23.462,38	67,48 %	5.151,20	14,82 %
18	Zona subjecta a ordenació volumètrica	6.153,34	17,70 %	4.437,34	12,76 %	1.716,00	4,94 %
Total sòl privat		6.153,34	17,70 %	4.437,34	12,76 %	1.716,00	4,94 %
<b>TOTAL SÒL</b>		<b>34.766,92</b>	<b>100,00 %</b>	<b>27.899,72</b>	<b>80,25 %</b>	<b>6.867,20</b>	<b>19,75 %</b>

(1) No s'inclou la finca del carrer St. Ramon núm. 44

La distribució d'aprofitament per cada una de les parcel·les que conformen cada un dels polígons d'actuació es la següent:

SUPERFÍCIES PLANEJAMENT						
Polígon	Illa	Clau	Superfície de sòl (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre residencial (m2)	Sostre total (m2)
Polígon 1A	1	18	2.104,18	2.044,18	7.790,00	9.834,18
	2	18	1.136,00	1.076,00	7.695,00	8.771,00
	3a	18	1.243,41	1.183,41	5.555,00	6.738,41
	<b>Subtotal</b>		<b>4.483,59</b>	<b>4.303,59</b>	<b>21.040,00</b>	<b>25.343,59</b>
Polígon 1B	5	18	1.716,00	780	5.225,00	6.005,00
<b>Total PA-1</b>			<b>6.199,59</b>	<b>5.083,59</b>	<b>26.265,00</b>	<b>31.348,59</b>

(1) No s'inclou la parcel·la 3b qualificada de 13b

SUPERFÍCIES REPARCEL·LACIÓ						
Polígon	Illa	Clau	Superfície de sòl (m2)	Sostre altres usos (m2)	Sostre residencial (m2)	Sostre total (m2)
Polígon 1A	1.1	18	332,04	332,04	1.237,86	1.569,90
	1.2	18	1.742,86	1.712,14	6.552,14	8.264,28
	2	18	1.136,00	1.076,00	7.695,00	8.771,00
	3a	18	1.226,44	1.183,41	5.555,00	6.738,41
	<b>Subtotal</b>		<b>4.437,34</b>	<b>4.303,59</b>	<b>21.040,00</b>	<b>25.343,59</b>
Polígon 1B	5	18	1.716,00	780	5.225,00	6.005,00
<b>Total PA-1</b>			<b>6.153,34</b>	<b>5.083,59</b>	<b>26.265,00</b>	<b>31.348,59</b>

(1) No s'inclou la parcel·la 3b qualificada de 13b

## 4. JUSTIFICACIÓ DE L'EQUILIBRI POLIGONAL

### 4.1 OBTENCIÓ DEL VALOR DEL SÒL URBANITZAT

S'estima que els ingressos del PA-1 provindran de la venda dels diferents sòls urbanitzats amb aprofitaments urbanístics de l'àmbit, que en aquest cas corresponen als sòls que se'ls assignen les edificabilitats dels diferents usos, bé sigui habitatge protegit en les seves diferents modalitats, habitatge de renda lliure o aquell destinat a altres usos com el terciari o comercial.

El valor del sòl urbanitzat s'obtindrà a partir del valor en venda del producte immobiliari acabat descomptant-li les despeses de construcció, finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial. I s'obté mitjançant la fórmula de càlcul del valor residual pel procediment estàtic establert en l'art. 22.2 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V_r = V_v / K - V_c$$

on,

$V_r$ = valor de repercussió del sòl de l'ús considerat.

$V_v$ = valor en venda (€/m<sup>2</sup> sostre) del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu.

K = coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial. Per caràcter general, el seu valor serà 1,40. Tanmateix podran ponderar-se fins a 1,20 aquells terrenys destinats a habitatge unifamiliar en àrees amb poca dinàmica immobiliària o habitatge protegit. En aquest cas establirem un coeficient de 1,40.

Vc= valor de la construcció. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals, el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris professionals i les despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Així, per una banda, realitzem un estudi de mercat que avalui el preu de venda dels productes immobiliaris acabats amb les diferents activitats que contempla cada tipus d'aprofitament del PA-1 i, per altra banda, estimem els costos necessaris per edificar, concepte que comprèn els costos d'execució material i les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial.

#### 4.1.1 Valor de repercussió habitatge protegit de règim general

L'article 48 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge estableix que el valor residual del sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de règim general no pot superar el 20% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil. El preu màxim de venda s'estableix com a resultat d'aplicar un percentatge a les rendes mitjanes anuals existents en el mercat d'habitatges, que es determinen a partir del lloguer mitjà resultant de les fiances dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl en cadascuna de les zones geogràfiques. La Disposició transitòria setena indica que mentre no s'aprovi l'ordre del conseller competent en què es determinin els preus màxims de venda, es mantenen els vigents en la data d'entrada en vigor del Decret 75/2014, és a dir els determinats a l'article 9.1 del Decret 13/2010 del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.

A continuació, calculem el valor de repercussió màxim del sostre del sostre destinat a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de règim general:

- Preu venda sostre HPO RG= 1.940,48 €/m<sup>2</sup> sostre útil
- Preu de venda construït: 1.940,48 €/m<sup>2</sup> útils x 0,75 = 1.455,36 €/m<sup>2</sup> sostre construït
- Valor repercussió HPO RG = 1.455,36 €/m<sup>2</sup> construïts x 20% repercussió = **291,07 €/m<sup>2</sup>**

#### 4.1.2 Valor de repercussió habitatge protegit de preu concertat

El valor de venda de l'habitatge amb protecció oficial de preu concertat el fixa l'art. 9.1 del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, on per a la zona A2 on es situa el municipi de Badalona, es fixa un valor màxim de venda de 3.001,68 €/m<sup>2</sup> sostre útil.

Aquest valor de venda màxim actualment es situa per sobre de valors de mercat de sostre residencial d'aquesta tipologia, pel qual considerem que, a efectes de càlcul, cal rebaixar-lo per sota del valor màxim, per facilitar la viabilitat de la construcció i venda d'aquest sostre a uns terminis que permetin acomplir la seva funció social. D'aquesta rebaixa en resulta un valor de venda de 2.118,74 €/m<sup>2</sup> sostre construït.





Per al cost de construcció es té en compte el valor de 950,47 €/m<sup>2</sup> construïts, que determina el Butlletí Econòmic de la Construcció per al 2n trimestre de 2019, per edificacions de nova construcció destinades a ús residencial plurifamiliar de renda social de PB+4 (inclou 9,50% d'honoraris i permisos d'obra, 2% de seguretat i salut, 6% de benefici industrial i 13% de despeses generals).

A continuació, calculem el valor de repercussió del sostre destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat:

$$\text{Valor repercussió HPO PC} = 2.118,74 \text{ €/m}^2 / 1,40 - 950,47 \text{ €/m}^2 = \mathbf{562,82 \text{ €/m}^2}$$

#### 4.1.3 Valor de repercussió habitatge de renda lliure

D'acord amb l'informe dels tècnics experts en valoracions de la Direcció d'Anàlisi Estratègica de l'Institut Català del Sòl que s'incorpora en el Projecte de Reparcel·lació del PA-1A, el valor de mercat de repercussió de sòl per a ús plurifamiliar de renda lliure és de **1.110,00 €/m<sup>2</sup>st**, essent el valor de compravenda mig homogeneïtzat de 3.094,00 €/m<sup>2</sup>st.

#### 4.1.4 Valor de repercussió ús comercial

D'acord amb l'informe dels tècnics experts en valoracions de la Direcció d'Anàlisi Estratègica de l'Institut Català del Sòl que s'incorpora en el Projecte de Reparcel·lació del PA-1A, el valor de mercat de compravenda mig homogeneïtzat per a ús comercial és de 1.581,66 €/m<sup>2</sup>st.

El valor de repercussió bàsic de la construcció (€/ m<sup>2</sup> de construcció) es considerarà un 60% del preu de nova construcció per a edificis d'habitatges plurifamiliars.

$$Vr \text{ ús comercial} = (1.581,66 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 646,76 \text{ €/m}^2 = 483,00 \text{ €/m}^2$$

Així doncs, el valor de repercussió de sòl per a ús comercial és de **483,00 €/m<sup>2</sup>st**.

#### 4.1.5 Valor de l'aprofitament dels polígons

<b>SOSTRE</b>				
Tipologia		Total PA-1	Polígon 1A	Polígon 1B
RLL		13.490,00 m <sup>2</sup> st	9.595,00 m <sup>2</sup> st	3.895,00 m <sup>2</sup> st
HPO PC		6.935,00 m <sup>2</sup> st	5.605,00 m <sup>2</sup> st	1.330,00 m <sup>2</sup> st
HPO RG		5.840,00 m <sup>2</sup> st	5.840,00 m <sup>2</sup> st	0,00 m <sup>2</sup> st
Comercial		5.083,59 m <sup>2</sup> st	4.303,59 m <sup>2</sup> st	780,00 m <sup>2</sup> st
<b>Total sostre</b>		<b>31.348,59 m<sup>2</sup>st</b>	<b>25.343,59 m<sup>2</sup>st</b>	<b>6.005,00 m<sup>2</sup>st</b>

<b>INGRESSOS</b>				
Tipologia	Valor sòl	Total PA-1	Polígon 1A	Polígon 1B
RLL	1.110,00 €/m <sup>2</sup> st	14.973.900,00 €	10.650.450,00 €	4.323.450,00 €
HPO PC	562,82 €/m <sup>2</sup> st	3.903.156,70 €	3.154.606,10 €	748.550,60 €
HPO RG	291,07 €/m <sup>2</sup> st	1.699.848,80 €	1.699.848,80 €	0,00 €
Comercial	483,00 €/m <sup>2</sup> st	2.455.373,97 €	2.078.633,97 €	376.740,00 €
<b>Total Ingressos</b>		<b>23.032.279,47 €</b>	<b>17.583.538,87 €</b>	<b>5.448.740,60 €</b>
Cessió a administració actuant		15,00 %	15,00 %	15,00 %
Import cessió administració actuant		3.454.841,92 €	2.637.530,83 €	817.311,09 €
85% propietaris àmbit		19.577.437,55 €	14.946.008,04 €	4.631.429,51 €
<b>Ingressos propietaris sense comercialització (2%)</b>		<b>19.185.888,80 €</b>	<b>14.647.087,88 €</b>	<b>4.538.800,92 €</b>
		100,00 %	76,34 %	23,66 %

#### 4.2 JUSTIFICACIÓ DE LES DESPESES PER A LA TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

Qualsevol transformació urbanística implica unes despeses importants que han d'assumir els diferents propietaris del sòl en funció del seu percentatge de participació dins l'àmbit.

L'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost especifica les despeses que hauran de córrer a càrrec de les persones propietàries del polígon i que comprenen els següents conceptes:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament i pels projectes d'urbanització.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, obres i instal·lacions.
- Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- El cost dels projectes de planejament, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

- Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

Per al càlcul de les despeses globals del PA-1, tots aquests conceptes s'agrupen en tres grans grups:

- Pressupost d'urbanització pel coneixement de l'administració, que inclou despeses d'urbanització de vials i zones verdes, arqueologia i la despesa associada a la portada de serveis i cànons a pagar a companyies.
- despeses d'indemnitzacions per activitats, vols i altres drets no compatibles amb el planejament.
- despeses de gestió per al desenvolupament del PA-1.

Cal remarcar que els imports estimats en el present projecte no són vinculants i que aquests es concretaran en els corresponents projectes de reparcel·lació de cada polígon d'actuació urbanística.

Tanmateix, s'han actualitzat els imports dels conceptes d'indemnitzacions i gestió d'acord amb el compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació del PA-1A que s'aprova simultàniament al present Projecte de divisió poligonal.

#### **4.2.1 Pressupost d'urbanització pel coneixement de l'administració**

Aquestes despeses són les corresponents a les obres d'urbanització dins l'àmbit del PA-1 i que inclouen la urbanització de vials, jardins, parcs, places i espais públics. Les despeses del PA-1A són coincidents amb les previstes en el Projecte d'urbanització del PA-1A que es redacta simultàniament a la present divisió poligonal i al projecte de reparcel·lació del PA-1A. Pel que fa a les despeses del PA-1B, aquestes s'han calculat d'acord amb els valors €/m<sup>2</sup> extrets del PA-1A per a vials i zones verdes.

DESPESES D'URBANITZACIÓ	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Obres urbanització	3.532.605,62 €	2.747.520,75 €	785.084,87 €
<b>Pressupost d'execució material (PEM)</b>	<b>3.532.605,62 €</b>	<b>2.747.520,75 €</b>	<b>785.084,87 €</b>
Despeses generals ( 13% PEM)	459.238,73 €	357.177,70 €	102.061,03 €
Benefici industrial ( 6% PEM)	211.956,34 €	164.851,25 €	47.105,09 €
<b>Pressupost d'execució per contrata (PEC)</b>	<b>4.203.800,69 €</b>	<b>3.269.549,70 €</b>	<b>934.251,00 €</b>
Xarxa Gas Natural	183.087,94 €	183.087,94 €	0,00 €
Xarxa Aigües Barcelona	161.888,16 €	161.888,16 €	0,00 €
Xarxa elèctrica Endesa	289.931,90 €	289.931,90 €	0,00 €
Enderrocs construccions existents i SS	496.465,97 €	147.505,97 €	348.960,00 €
Delimitació i excavació arqueològica	567.374,96 €	567.374,96 €	0,00 €
Projecte c. Torrent Batllòria	346.092,03 €	346.092,03 €	0,00 €
Actuacions zona dipòsit	294.479,62 €	294.479,62 €	0,00 €
<b>Pressupost per al coneixement de l'administració (PCA)</b>	<b>6.543.121,28 €</b>	<b>5.259.910,28 €</b>	<b>1.283.211,00 €</b>
	100,00 %	80,39 %	19,61 %

#### 4.2.2 Despeses d'indemnitzacions

Les despeses destinades al pagament dels drets indemnitzatoris de totes aquelles persones afectades per la transformació del sector inclouran les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, obres i instal·lacions, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, les d'extinció de lloguers i les corresponents a la diferència d'adjudicació respecte l'aprofitament existent d'acord amb l'article 133.2 del RLUC.

Per valorar cada una de les construccions, s'ha calculat el preu per m<sup>2</sup> construït dels diferents usos d'acord amb la metodologia establerta pel Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl i emprant la fórmula següent:

$$V = V_r - (V_r - V_f) * \beta \quad \text{on,}$$

V= Valor de l'edificació, construcció o instal·lació, en euros

V<sub>r</sub>= Valor de reposició brut, en euros

V<sub>f</sub>= Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil en euros.

β= Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació

El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil es determinarà d'acord amb les característiques de la mateixa i no podrà ser superior al 10% del valor de reposició brut. Sobre aquest valor s'hi afegeix el 5% de premi d'afecció per pèrdua del bé.

Per a la valoració de les indemnitzacions relatives a l'extinció de lloguers s'han tingut en compte els contractes de lloguer aportats pels propietaris i ocupants i s'han creuat les dades amb el Padró d'Habitants.

Respecte el trasllat d'activitats actualment en funcionament, es tindran en compte aquelles activitats que s'entén que poden seguir exercint-la en un nou emplaçament sense haver de contemplar el seu cessament total. S'han consultat els arxius del Departament de Llicències d'Activitats de l'Ajuntament de Badalona per conèixer si les activitats tenien llicència atorgada. Pel que fa al trasllat d'habitatges, es tindran en consideració aquells ocupants que hi visquin des del moment de l'aprovació de la MpPDU i hi estiguin empadronats.

Arrel de dues al·legacions presentades en el període d'informació pública del Projecte de reparcel·lació aprovat inicialment l'1 d'octubre de 2019, aquest incorporarà en la seva aprovació definitiva una indemnització corresponent a l'aprofitament diferencial entre l'ús i construcció existents i el que prové del dret de participació dins el polígon d'actuació d'acord amb l'article 133.2 del RLUC.

DESPESES INDEMNITZACIONS	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Construccions existents	1.601.092,60 €	990.565,27 €	610.527,33 €
Extinció lloguers	3.326,99 €	3.326,99 €	0,00 €
Trasllats habitatges i activitats	42.146,84 €	42.146,84 €	0,00 €
Diferència adjudicació respecte aprof. existent (art. 133.2 RLUC)	268.937,05 €	268.937,05 €	0,00 €
<b>Total indemnitzacions</b>	<b>1.915.503,48 €</b>	<b>1.304.976,15 €</b>	<b>610.527,33 €</b>
	100,00 %	68,13 %	31,87 %

#### 4.2.3 Despeses de gestió

Les despeses de gestió representen els costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl.

Dins d'aquest concepte s'hi inclouen la redacció dels projectes de planejament, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística; els honoraris de direcció de les obres; les despeses derivades de l'exercici del dret de real·lotjament de les persones que viuen dins l'àmbit; les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística; les taxes i impostos derivats de la tramitació de llicències; les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

La previsió de despesa per a cada un d'aquests conceptes es justifica a la taula següent:

DESPESES GESTIÓ	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Planejament	105.406,80 €	80.671,00 €	24.735,80 €
Gestió urbanística	207.238,09 €	163.731,63 €	43.506,46 €
Projectes d'obres d'urbanització	175.739,67 €	97.983,48 €	77.756,19 €
Direcció, control i gestió d'obres d'urbanització	109.532,60 €	82.877,78 €	26.654,82 €
Topografia i altres estudis	19.450,00 €	10.950,00 €	8.500,00 €
Reallotjaments	80.000,00 €	80.000,00 €	0,00 €
Despeses d'estructura i funcionament	193.695,87 €	130.864,17 €	62.831,70 €
<b>Total despeses gestió</b>	<b>891.063,03 €</b>	<b>647.078,06 €</b>	<b>243.984,97 €</b>
	100,00 %	72,62 %	27,38 %

#### 4.2.4 Resum de les despeses totals de l'àmbit

Així doncs, les despeses totals per desenvolupar el sector del PA-1 i subpolígons de l'ARE de l'Estrella serà la suma de totes les despeses indicades en els apartats anteriors:

TOTAL DESPESES	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Despeses urbanització (PCA)	6.543.121,28 €	5.259.910,28 €	1.283.211,00 €
Despeses indemnitzacions	1.915.503,48 €	1.304.976,15 €	610.527,33 €
Despeses gestió	891.063,03 €	647.078,06 €	243.984,97 €
<b>Total despeses</b>	<b>9.349.687,79 €</b>	<b>7.211.964,49 €</b>	<b>2.137.723,30 €</b>
	100,00 %	77,14 %	22,86 %

#### 4.3 OBTENCIÓ DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL BRUT

Tal i com hem exposat en l'apartat 4.1, calcularem el valor residual pel procediment estàtic establert en l'art. 22.3 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl:

$$V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + TR)$$

$V_{So}$ : valor del sòl un cop descomptats els deures i càrregues pendents

$VS$ : valor del sòl urbanitzat no edificat

$G$ : despeses d'urbanització i altres deures pendents

$TLR$ : taxa lliure de risc

$TR$ : taxa de risc

**VS**: El valor sòl urbanitzat no edificat es correspondrà al total del valor del sòl privat calculat en l'apartat 4.15, un cop descomptada la part corresponent a l'administració actuant. A aquest valor però li restarem un 2% de despeses de comercialització.

**G**: correspondrà al total de despeses calculades en l'apartat 4.24.

**TLR**: la taxa lliure de risc correspon a la última publicació del Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic d'entre 2 i 6 anys: La resolució del 5 de gener de 2021 (BOE núm. 4), del Banc d'Espanya, per la qual es publiquen determinats tipus de referència oficials del

mercat hipotecari determina que el rendiment intern en el mercat secundari del deute públic d'entre 2 i 6 anys és de 0,0356%.

**TR:** D'acord amb l'annex 4 del Reglament de la Llei del Sòl, la taxa de risc per a edificis d'ús residencial de primera residència és del 8% i pels edificis comercials, del 12%. En el cas present, on es barregen ambdós usos, d'acord amb l'annex esmentat la taxa es ponderarà en funció de la superfície destinada a cadascun d'ells.

#### 4.4 CONCLUSIONS EQUILIBRI POLIGONAL

D'aquest càlcul, podem concloure que els dos polígons estan equilibrats, donat que les diferències relatives en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques dels polígons respecte del conjunt, expressat amb el valor residual aplicat al sòl aportat, són molt inferiors al 15%.

Així mateix, estimem que el valor residual, un cop descomptades les despeses pendents, les cessions a les administracions i els marges de benefici de la promoció del sòl, són suficients per cobrir el valor del sòl brut previ a la seva urbanització, tant en la valoració dels polígons per separat com en conjunt.

Igualment, en els dos casos la repercussió de les despeses sobre els ingressos nets està per sota del 50%, estimant-se marge suficient per a dur a terme l'actuació i permetre assumir el benefici de la promoció i les despeses financeres que es puguin produir entre l'execució de les obres i la venda de les parcel·les dins els terminis previstos pel planejament.

Conceptes	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Ingressos	23.032.279,47 €	17.583.538,87 €	5.448.740,60 €
Ingressos després 15% cessió	19.577.437,55 €	14.946.008,04 €	4.631.429,51 €
Ingressos sense comercialització	19.185.888,80 €	14.647.087,88 €	4.538.800,92 €
Despeses totals	9.349.687,79 €	7.211.964,49 €	2.137.723,30 €
<b>Despeses / Ingressos</b>	<b>0,4873</b>	<b>0,4924</b>	<b>0,4710</b>

D'acord amb l'exposat, s'estima que els dos polígons són viables i que estan equilibrats econòmicament.

DESPESES D'URBANITZACIÓ	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Obres urbanització	3.532.605,62 €	2.747.520,75 €	785.084,87 €
<b>Pressupost d'execució material (PEM)</b>	<b>3.532.605,62 €</b>	<b>2.747.520,75 €</b>	<b>785.084,87 €</b>
Despeses generals ( 13% PEM)	459.238,73 €	357.177,70 €	102.061,03 €
Benefici industrial ( 6% PEM)	211.956,34 €	164.851,25 €	47.105,09 €
<b>Pressupost d'execució per contrata (PEC)</b>	<b>4.203.800,69 €</b>	<b>3.269.549,70 €</b>	<b>934.251,00 €</b>
Xarxa Gas Natural	183.087,94 €	183.087,94 €	0,00 €
Xarxa Aigües Barcelona	161.888,16 €	161.888,16 €	0,00 €
Xarxa elèctrica Endesa	289.931,90 €	289.931,90 €	0,00 €
Enderrocs construccions existents i SS	496.465,97 €	147.505,97 €	348.960,00 €
Delimitació i excavació arqueològica	567.374,96 €	567.374,96 €	0,00 €
Projecte c. Torrent Batllòria	346.092,03 €	346.092,03 €	0,00 €
Actuacions zona dipòsit	294.479,62 €	294.479,62 €	0,00 €
<b>Pressupost per al coneixement de l'administració (PCA)</b>	<b>6.543.121,28 €</b>	<b>5.259.910,28 €</b>	<b>1.283.211,00 €</b>
	100,00 %	80,39 %	19,61 %

DESPESES INDEMNITZACIONS	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Construccions existents	1.601.092,60 €	990.565,27 €	610.527,33 €
Extinció lloguers	3.326,99 €	3.326,99 €	0,00 €
Traslats habitatges i activitats	42.146,84 €	42.146,84 €	0,00 €
Diferència adjudicació respecte aprof. existent (art. 133.2 RLUC)	268.937,05 €	268.937,05 €	0,00 €
<b>Total indemnitzacions</b>	<b>1.915.503,48 €</b>	<b>1.304.976,15 €</b>	<b>610.527,33 €</b>
	100,00 %	68,13 %	31,87 %

DESPESES GESTIÓ	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Planejament	105.406,80 €	80.671,00 €	24.735,80 €
Gestió urbanística	207.238,09 €	163.731,63 €	43.506,46 €
Projectes d'obres d'urbanització	175.739,67 €	97.983,48 €	77.756,19 €
Direcció, control i gestió d'obres d'urbanització	109.532,60 €	82.877,78 €	26.654,82 €
Topografia i altres estudis	19.450,00 €	10.950,00 €	8.500,00 €
Reallotjaments	80.000,00 €	80.000,00 €	0,00 €
Despeses d'estructura i funcionament	193.695,87 €	130.864,17 €	62.831,70 €
<b>Total despeses gestió</b>	<b>891.063,03 €</b>	<b>647.078,06 €</b>	<b>243.984,97 €</b>
	100,00 %	72,62 %	27,38 %

TOTAL DESPESES	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Despeses urbanització (PCA)	6.543.121,28 €	5.259.910,28 €	1.283.211,00 €
Despeses indemnitzacions	1.915.503,48 €	1.304.976,15 €	610.527,33 €
Despeses gestió	891.063,03 €	647.078,06 €	243.984,97 €
<b>Total despeses</b>	<b>9.349.687,79 €</b>	<b>7.211.964,49 €</b>	<b>2.137.723,30 €</b>
	100,00 %	77,14 %	22,86 %

CÀLCUL VALOR DEL SÒL BRUT	Total Pol. 1	Polígon 1 - A	Polígon 1 - B
Taxa lliure de risc mitja (deute públic 2-6 anys)	0,3560%	0,3560%	0,3560%
<i>*Desembre 2020 (EICE núm. 4 de 5/01/2021)</i>			
Sostre residencial = 8,00%	26.265,00 m²st	21.040,00 m²st	5.225,00 m²st
Sostre comercial = 12,00%	5.083,59 m²st	4.303,59 m²st	780,00 m²st
<b>Taxa de risc</b>	<b>8,649%</b>	<b>8,679%</b>	<b>8,520%</b>
VSo = VS - G - (1+TLR+TR)	8.994.294,06 €	6.783.505,15 €	2.211.342,56 €
Sòl privat aportat	23.065,21m²sòl	17.772,21m²sòl	5.293,00 m²sòl
<b>Valor unitari de repercussió del sòl</b>	<b>389,95 €</b>	<b>381,69 €</b>	<b>417,79 €</b>
<b>Variació respecte total</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-2,12 %</b>	<b>7,14 %</b>



## 5. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DEL CANVI DE MODALITAT DEL PA-1B

Junt amb la divisió poligonal del PA-1, l'altra objecte d'aquest instrument de gestió urbanística és el canvi de la modalitat a compensació bàsica per al PA-1B, ja que el sistema d'actuació per reparcel·lació previst pel PA-1 en la Modificació puntual del Pla Director de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit del Barcelonès és el de cooperació .

### 5.1 PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

La tramitació del canvi de modalitat es realitza d'acord amb allò que preveuen l'article 119, apartats 1r.d) i 2n, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), i els articles 125, apartat 1r, i 129, apartats 1r i 3r, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. D'acord amb l'article 119, apartats 1r.d) i 2n, del TRLU, pertoca a l'Administració urbanística actuant – és a dir, en aquest cas, al Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist - l'aprovació inicial i definitiva del document. Atès que el tràmit del canvi de modalitat i el de la divisió poligonal són coincidents, ambdós es tramiten dins el mateix document i en un mateix acte.

Així mateix, d'acord amb l'article 129, apartats 1r i 3r del RLU, l'Administració actuant pot acordar, d'ofici o a instància de les persones interessades, la substitució del sistema d'actuació o de la modalitat dins del sistema d'actuació prèviament establerts, fins i tot quan l'hagi establert un pla urbanístic, a través del procediment de tramitació previst a l'article 119 de la Llei d'urbanisme, tramitació aplicable als diferents instruments de gestió urbanística regulats en el TRLU, i entre els quals s'inclou, precisament, la modificació del sistema o modalitat, siguin o no establerts pels plans urbanístics (art. 119.1.d).

La modalitat de cooperació pot ser substituïda per la de compensació bàsica quan així ho sol·licitin les persones propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística, prèviament constituïdes, a aquests efectes, en entitat urbanística col·laboradora provisional. En aquest cas, la societat Barreras, SA, que ostenta la condició de propietari majoritari del PA-1B amb més del 75% de participació, ha proposat el canvi de modalitat, essent acceptat tant per l'Incasòl, propietari majoritari tan de l'actual PA-1 com del PA-1A, com pel Consorci, en tant que administració actuant del PA-1. Caldrà però, que els propietaris del PA-1B es constitueixin en entitat urbanística col·laboradora (Junta de Compensació) de conformitat amb allò que preveu la normativa urbanística vigent.

### 5.2 JUSTIFICACIÓ

Aquest canvi de modalitat del sistema d'actuació es justifica en el fet que a l'illa delimitada pels carrers Sant Gonçal, Maragall, Santa Bàrbara i Coll i Pujol hi ha actualment una activitat industrial en funcionament.

Atès que les realitats entre els àmbits del PA-A1 i PA-1B són ben diferenciats i els tempos per a desenvolupar-los també, es creu adequat que la transformació del PA-1B sigui gestionat pels mateixos propietaris de l'àmbit d'acord amb les seves expectatives i oportunitats. Això no impedeix , ans al contrari, permet també, que el PA-1A agiliti la gestió urbanística i la urbanització del sector als

efectes d'implantar i de consolidar al més aviat possible els projectes previstos, especialment els destinats als sistemes urbanístics.

Per tot l'exposat, es considera que es donen les circumstàncies i les condicions exigides en l'article 119, apartats 1r.d) i 2n, del TRLU, i en els articles 125, apartat 1r, i 129, apartats 1r i 3r, del RLU, per procedir a la modificació de la modalitat, de cooperació a compensació bàsica, del sistema d'actuació per reparcel·lació previst en el planejament urbanístic vigent.

## **6. GESTIÓ URBANÍSTICA I PLA D'ETAPES**

Els articles IV.22, IV.23 i IV.24 de la normativa de la Modificació puntual del Pla director de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès determinen que:

### **Article IV.22 Sistema d'actuació i Administració actuant**

*La gestió del polígon d'actuació PA1 es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. La gestió del polígon d'actuació PA2 es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació. Cadascun dels polígons es podrà desenvolupar mitjançant fases d'urbanització, les quals quedaran definides en el corresponent projecte d'urbanització.*

*L'administració actuant d'ambdós polígons serà el Consorci urbanístic pel desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona, integrat per l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Badalona.*

### **Article IV.23 Termini d'execució de la urbanització**

*El termini màxim d'execució per a la urbanització de cadascun dels polígons d'actuació de l'àrea residencial estratègica l'Estrella s'estableix en 5 anys, a comptar des de l'acta de replanteig de les obres de cada polígon respectivament.*

### **Article IV.24 Termini d'edificació dels habitatges de protecció i dels habitatges lliures**

*En l'àrea residencial estratègica l'Estrella s'estableix que el termini per a iniciar les obres de construcció dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superiors a 2 anys, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, d'acord amb el que disposen els articles 68.2h) i 83.2.e) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.*

*En relació als habitatges lliures, s'haurà d'iniciar la seva construcció en el termini de 5 anys, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.*

Aquestes condicions es mantenen íntegres amb la present divisió poligonal amb la salvetat que la gestió del PA-1B es desenvoluparà mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

Arquitecta del  
Departament de Gestió Urbanística

ELISENDA  
FONTOVA GURI  
- DNI  
(AUT)

Firmado digitalmente  
por ELISENDA  
FONTOVA GURI - DNI

Fecha: 2021.02.19  
14:47:32 +01'00'

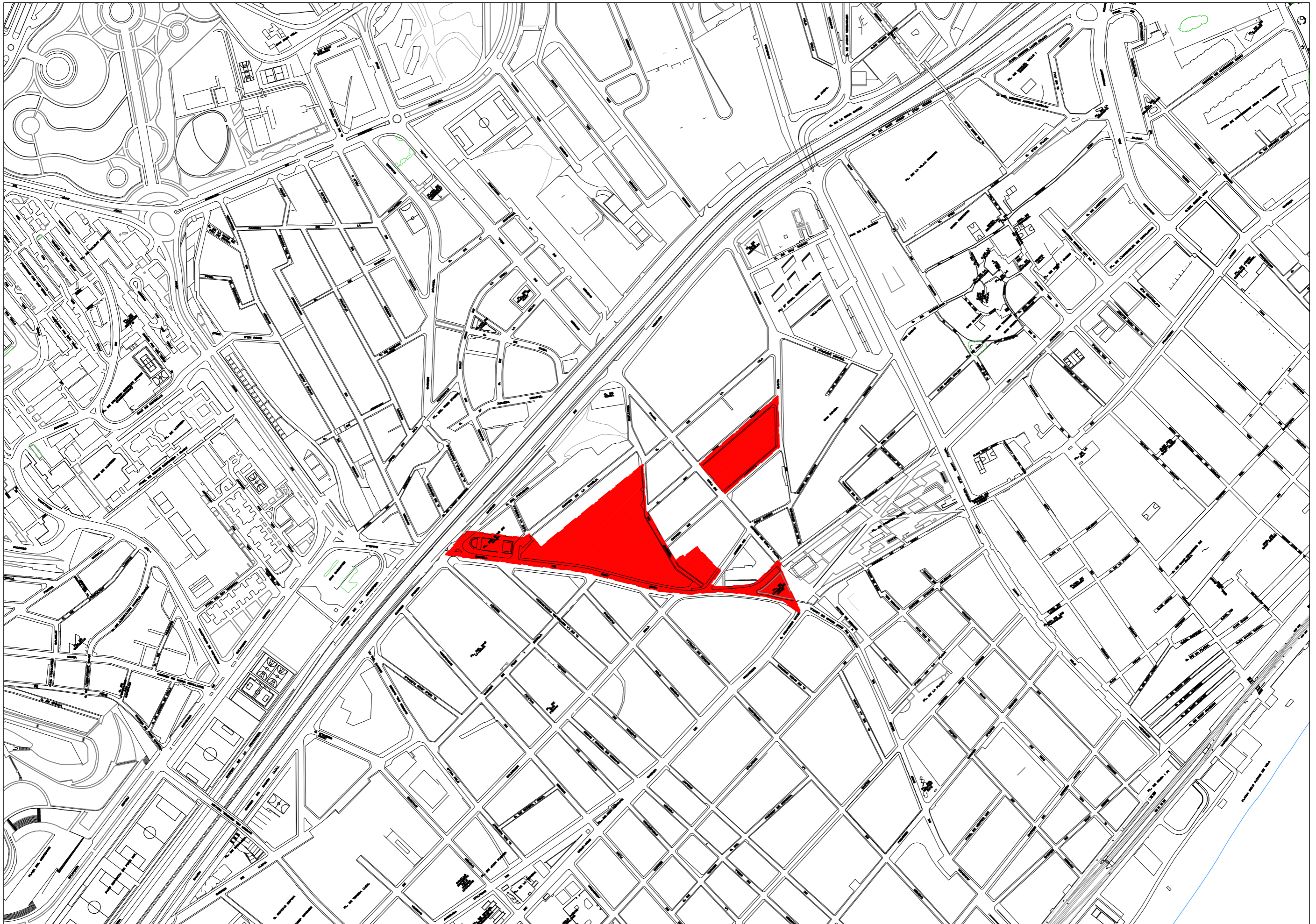
Conforme:  
El cap del Servei  
d'Ordenació del Territori

ARGELICH  
GIRONES  
RAFAEL -

Firmado  
digitalmente por  
ARGELICH GIRONES  
RAFAEL

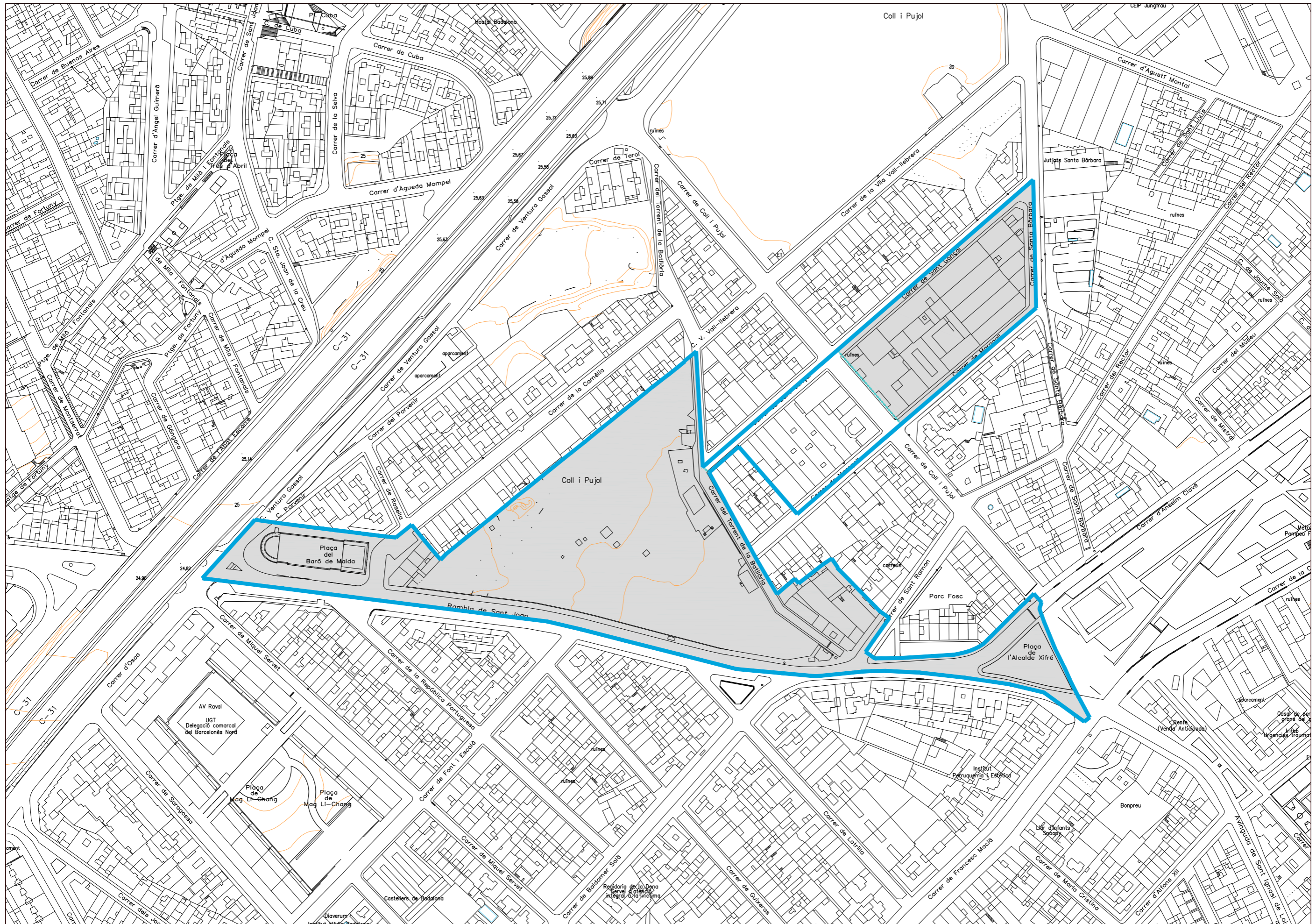
Fecha: 2021.02.19  
14:40:12 +01'00'

## **DOCUMENT II - PLÀNOLS**


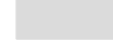


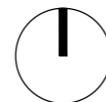






CONSORCI URBANÍSTIC PER AL DESENVOLUPAMENT DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES L'ESTRELLA I SANT CRIST DEL TERME MUNICIPAL DE BADALONA

 Límits M<sub>p</sub> PDU Àrea residencial Estrella  
 Àmbit PAU-1 vigent



PROJECTE DE DIVISIÓ POLIGONAL DE L'ÀREA RESIDENCIAL ESTRATÈGICA DE L'ESTRELLA DE BADALONA

REFERÈNCIA 25120R

FEBRER 2021

ESCALA 1:2.000

POLÍGON ACTUACIÓ VIGENT



