

INFORME SOBRE EL PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DELS BÉNS I DRETS AFECTATS PER LA M_{PD}U DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DEL BARCELONÈS EN L'ÀMBIT DE SANT CRIST DE BADALONA

L'àmbit del projecte d'expropiació per taxació conjunta (en endavant PETC) afecta un total de 82 finques registrals del municipi de Badalona, que es troben situades dins l'Àrea residencial estratègica Sant Crist (en endavant, l'ARE Sant Crist), i alhora afectades pel projecte de construcció del lateral de la C-31 en un dels trams que transcorre per aquest municipi.

El Pla director de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Barcelonès, aprovat definitivament en data 13 de març de 2009 i modificat en data 26 d'abril de 2022 (en endavant, M_{PD}U), disposa que l'ARE Sant Crist **s'executarà pel sistema d'expropiació**, essent l'**administració expropiant l'Ajuntament de Badalona** i el **beneficiari i administració actuant el Consorci** Urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist de Badalona (en endavant, Consorci).

El Consorci està format per l'INCASÒL (51%) i l'Ajuntament de Badalona (49%), i està adscrit a la Generalitat de Catalunya.

1. DADES GENERALS DEL PETC

L'INCASÒL, per encàrrec del Consorci, ha portat a terme la redacció del PETC, i per tal d'elaborar-lo, ha emprat dades que provenen dels registres públics del cadastre, el registre de la propietat i el padró municipal, obtingudes entre els mesos de maig i juliol de 2022.

Així mateix, entre els mesos de novembre i desembre de 2022, el personal tècnic d'INCASÒL ha visitat la majoria de finques afectades, permetent per una banda efectuar l'amidament de cadascun dels immobles, obtenint imatges i estimant el seu estat i antiguitat, i per altra banda conèixer de primera ma als ocupants dels immobles.



Plànol de situació de les finques afectades per l'expropiació.

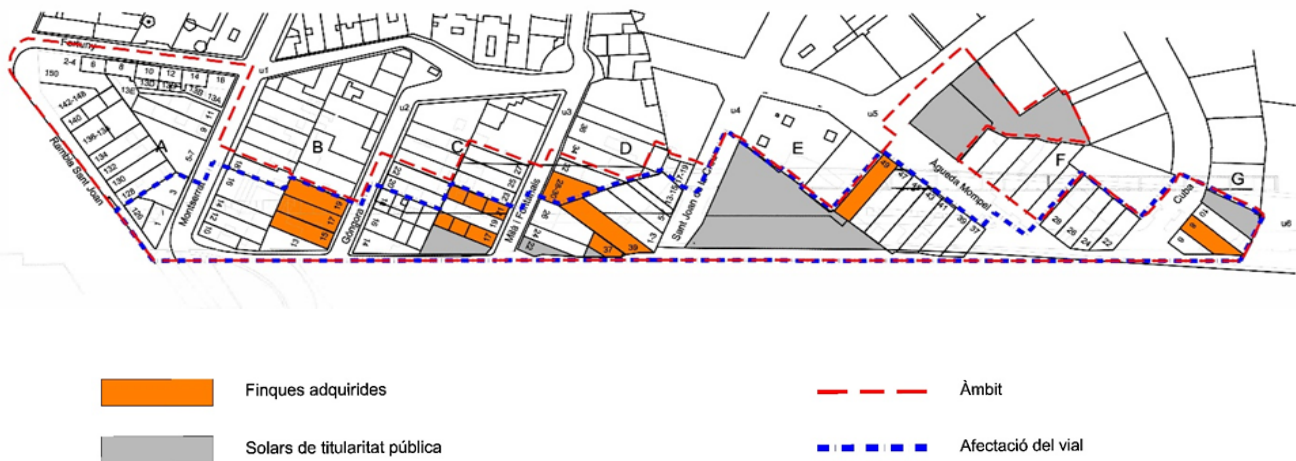
1.1. Béns i drets afectats pel PETC

El PETC relaciona un total de **82 finques registrals** afectades per la MpPDU.

D'aquestes 82 finques, 19 no les considerarà objecte d'expropiació en tant que:

- 13 finques són de titularitat del Consorci.

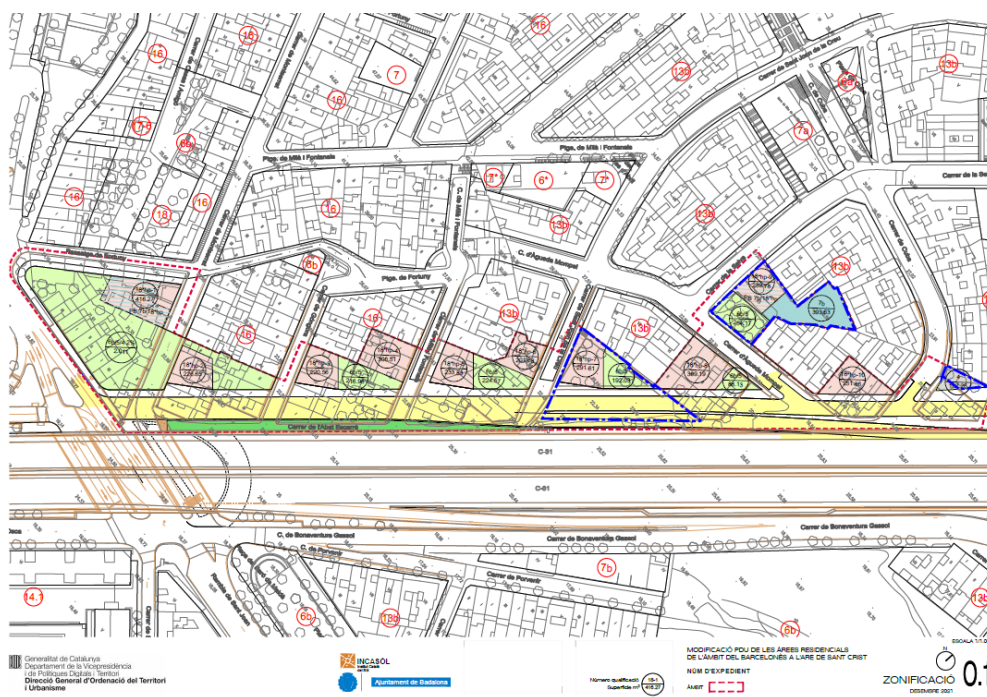
Fruit del procediment de concurrència per a l'adquisició avançada de finques, iniciat a l'octubre de 2018 i finalitzat al desembre de 2022 en haver-se iniciat els treballs de redacció del PETC.



- 4 finques són titularitat de l'Ajuntament de Badalona.

No seran objecte d'expropiació atès que són titularitat de l'Administració expropiant.

D'aquestes 4 finques, una d'elles (Cuba 12) té caràcter de bé demanial, es tracta d'un carrer i l'afectació de la MpPDU li manté el destí i afectació a vialitat. Les altres 3 (Àgueda Mompel 40, Selva 12 i Sant Joan de la Creu 2-26) seran aportades al Consorci en la forma i procediment jurídic que s'escaigui, abans de l'aprovació definitiva del PETC.

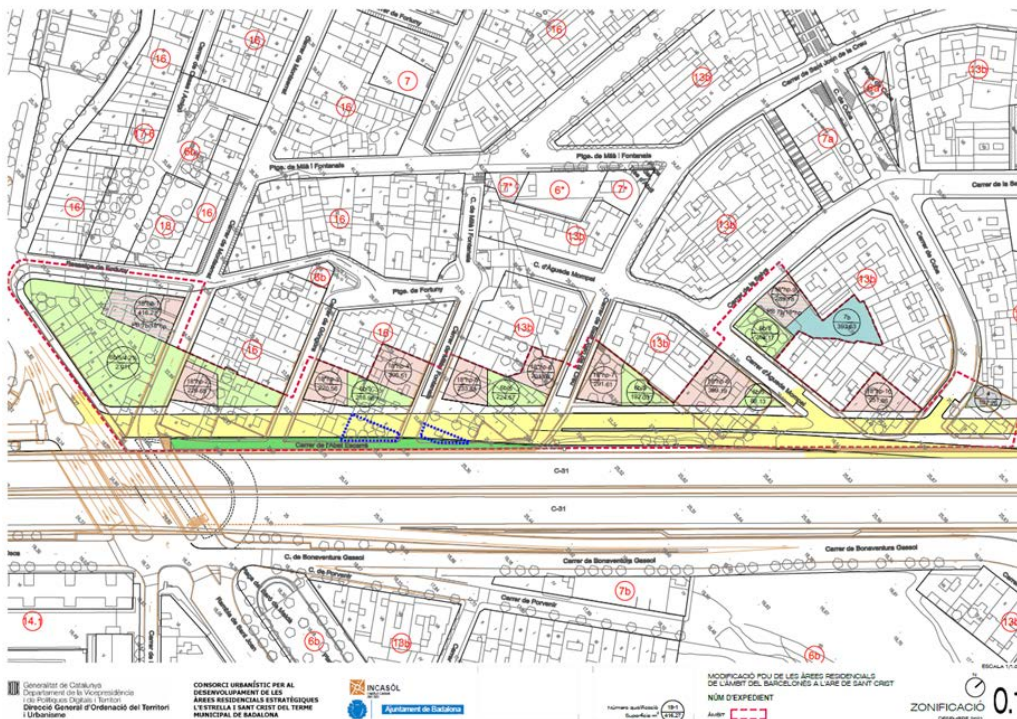


Plànol de zonificació de la MPDU amb superposició de les finques propietat de l'Ajuntament de Badalona

- 2 finques titularitat de la Generalitat de Catalunya.

Es tracta de les finques situades a Milà i Fontanals núm. 15 i núm. 22, i no poden ser objecte d'expropiació pel seu caràcter de bé demanial, i perquè l'afectació de la MpPDU manté el destí i afectació a vialitat (lateral) sense que s'alteri, en cap cas, ni l'ús ni la finalitat que va motivar l'expropiació anterior.

La Subdirecció General de Patrimoni Mobiliari i Immobiliari de la Generalitat de Catalunya ha emès informe en data 3 de gener de 2024 conforme formalitzarà la cessió gratuïta de la titularitat de les finques a favor de l'Ajuntament de Badalona, en la forma, moment i procediment jurídic que s'escaigui.



Plànol de zonificació de la MPDU amb superposició de les finques propietat de la Generalitat de Catalunya

Així doncs, **el total de finques registrals relacionades al PETC que seran objecte d'expropiació és de 63**. D'aquestes, només **30 finques registrals es troben situades al lateral de la C-31** (obertura del vial).

Total finques registrals incloses RBiD	82	
	-19	Finques registrals afectades per l'ARE titularitat pública
Total finques registrals pendents expropiació total ARE	63	
Total finques registrals afectades <u>només lateral</u>	46	
	-16	Finques registrals només lateral titularitat pública
Total finques registrals pendents expropiació <u>només lateral</u>	30	

Pel que fa als **drets afectats per l'expropiació**, en resulta la següent distribució:

Núm total drets		<u>lateral</u>
Propietat	63	30
Arrendament	20	6
Activitats	2	2

1.2. Valoració de les finques i drets afectats

El PETC inclou tant la valoració del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, així com els drets constituïts sobre o en relació als mateixos, per a la fixació del preu just en l'expropiació, i es regeix per l'establert al Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació urbana i la normativa que el desenvolupa.

El total de les valoracions incloses en el PETC ascendeix a 11.125.459,44€, distribuït de la següent manera:

1.2.1. Adquisició de finques privades sense dret de reallotjament

Aquest apartat inclou l'adquisició de les finques privades buides, o bé aquelles ocupades però que els ocupants no tenen dret de reallotjament. Inclou el 5% de premi d'afecció, de conformitat amb l'article 47 de la Llei d'expropiació forçosa.

Així mateix, l'existència de finques ocupades sense dret de reallotjament comporta, segons els casos, la valoració de la indemnització dels drets d'arrendament i/o de les activitats, així com les despeses de trasllat i altes de subministraments.

El total de despesa que contempla el PETC per a l'expropiació d'aquestes finques i drets **és de 3.179.616,52€** desglossat en:

Import adquisició finques privades sense reallotjament			3.032.341,14 €
Import Indemnitzacions per diferències de rendes arrendaments existents			1.496,36 €
Import Indemnitzacions d'activitats			121.347,03 €
Import Indemnitzacions per trasllats			24.432,00 €

1.2.2. Adquisició de finques privades amb dret de reallotjament

Aquest apartat inclou l'adquisició de les finques privades els ocupants de les quals tenen dret de reallotjament, tant si és en virtut d'un títol de propietat com d'un altre dret real. Inclou el 5% de premi d'afecció, de conformitat amb l'article 47 de la Llei d'expropiació forçosa.

L'existència de finques ocupades per unitats familiars amb dret de reallotjament comporta igualment la valoració del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions dels immobles, així com els arrendaments, en tant que d'acord amb la normativa urbanística, 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.

Tanmateix, 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.

Independentment de l'exercici o no del dret de reallotjament, el PETC també valora, igual que en l'anterior apartat, les despeses de trasllat i altes de subministraments.

El total de despesa que contempla el PETC per a l'expropiació d'aquestes finques i drets **és de 7.945.842,92€** desglossat de la següent manera:

Import adquisició finques privades amb reallotjament			7.697.689,35 €
- Propietaris ocupants (25 u)		5.025.762,01 €	
- Propietaris no ocupants (propietat de la finca)		2.671.927,34 €	
Import Indemnització per diferència de rendes arrendaments existents			162.641,57 €
Import Indemnitzacions per trasllats			85.512,00 €

1.3. Dret de reallotjament

D'acord amb els articles 128 i 219 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, tenen dret a ésser reallotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:

- Ser ocupants legals de l'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 (art. 219.1.a del RLU).
- Ocupar l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas, es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals (art. 219.1.b. del RLU).
- L'habitatge ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a la data d'aprovació inicial de la MpPDU, és a dir, amb anterioritat al 23 d'abril de 2021 (art. 219.1.d del RLU).

El PETC, d'acord amb les dades recollides mitjançant l'elaboració d'un cens per part del personal tècnic d'INCASÒL entre els mesos de novembre i desembre de 2022, i les que provenen del padró municipal, reconeix el dret de reallotjament a 40 unitats familiars, de les que 25 corresponen a propietaris ocupants i 15 a llogaters i precaristes.

La distribució és la següent en funció de l'afectació de l'obertura del vial:

	DRPO	DRLÓPREC	
	total	total	TOTAL
LATERAL	11	6	17
FORA LATERAL	14	9	23
TOTAL	25	15	40

DRPO
DRLóprec

Propietaris ocupants dels immobles amb dret reallotjament
Llogaters o precaristes ocupants dels immobles amb dret de reallotjament

Pel que fa a les unitats familiars a les que el PETC no reconeix el dret de reallotjament, serien un total de 13, de les que 4 són ocupants sense títol habilitant i la resta són propietaris (4) o llogaters/precaristes (5) que malgrat estar empadronats a l'habitatge, o bé hi resideixen amb posterioritat a la de 23 d'abril de 2021, o bé de les dades recollides s'estableix que l'immoble no constitueix la seva residència habitual i permanent.

El reallotjament dels propietaris ocupants es produirà en la promoció de 24 habitatges amb protecció oficial de règim general situada al Passatge Fortuny 5-7, d'acord amb el previst al Decret 80/2009, de 19 de maig.

Pel que fa als llogaters i precaristes, el reallotjament s'efectuarà en habitatges del parc públic al municipi de Badalona.

2. COST TOTAL DE L'EXPROPIACIÓ

D'acord amb l'exposat en els apartats anteriors, les valoracions incloses en el PETC ascendeixen a 11.125.459,44€

A aquest import s'hi ha de sumar la despesa corresponent al 10% de l'Impost per transmissions patrimonials i actes jurídics documents, del que el Consorci no n'està exempt, i previst en 1.073.003,05€

Tenint en compte tot això, **la despesa que es comprometrà amb l'aprovació inicial del Projecte d'expropiació s'estableix en 12.198.462,49€**

Així doncs, per a procedir a l'aprovació inicial del PETC serà necessari que el Consorci acrediti a l'Ajuntament de Badalona, administració expropiant, l'existència de crèdit suficient per atendre aquesta despesa, que d'acord amb els seus estatuts, es reparteix entre l'INCASÒL i l'Ajuntament de Badalona a raó de la seva participació en els drets i obligacions del Consorci:

- Correspon a l'INCASÒL:	6.221.215,87€ (51%)
- Correspon a l'Ajuntament de Badalona:	5.977.246,62€ (49%)

La gestora del projecte, Carme Tintoré i Rigol

Vist i plau, el coordinador de Projectes de l'INCASÒL, Pere Picorelli Riutord

Els imports totals contemplats en el PETC estan subjectes a possibles modificacions derivades de la tramitació del Projecte d'expropiació, de l'assoliment de mutus acords o de l'eventual trasllat dels expedients de valoració al Jurat d'Expropiació de Catalunya.